

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: Robbert-Jan van Duijn		Opgesteld door: Pamela Groenewege, ROG Projecten, Grondbedrijf en Vastgoed
Besluitvormende vergadering: 23 juni 2022	Registratienummer collegebesluit: 56853	Raadsnummer 2022-061
Titel / onderwerp: Actualisatie grondexploitaties 1 januari 2022		
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 € 3,0 miljoen, NCW per 1 januari 2022. Ten opzichte van de actualisatie 2021 is dit een nadeel van circa € 0,8 miljoen. Voor de negatieve grondexploitaties is er sprake van een verwacht negatief resultaat van € 29,4, NCW per 1 januari 2022. Dit betekent een verbetering van € 0,6 ten opzichte van de actualisatie 2021. De voortgang van de projecten is, met enkele uitzonderingen, in overeenstemming met de planning die in 2021 is geschetst. Deze actualisatie heeft ook gevolgen voor de Voorziening Nadelige saldi grondexploitaties en de Reserve Onvoorzien grondexploitaties. De Voorziening Nadelige saldi grondexploitaties kan met € 808.000 (EW) worden verlaagd van € 31.690.000 (EW) naar € 30.882.000 (EW). De Reserve onvoorzien grondexploitaties kan worden verlaagd van € 247.000 naar € 240.000. Dit leidt tot een verlaging van de Reserve met € 7.000.		
Voorgesteld besluit: De raad wordt voorgesteld het volgende te besluiten: 1. De geactualiseerde grondexploitaties per 1 januari 2022 van de projecten vast te stellen conform gewaarmerkte bijlagen; 2. De Voorziening nadelige saldi grondexploitaties <u>te verlagen</u> met € 808.000 <u>ten gunste</u> van het Jaarrekeningresultaat 2021 en dit te verwerken in de jaarrekening 2021; 3. Een bedrag van € 7.000 vrij te laten vallen uit de Reserve onvoorzien grondexploitaties en dit bedrag toe te voegen aan de Algemene reserve (boekjaar 2022); 4. Een bedrag van € 9.000 vrij te laten vallen uit de Voorziening afgesloten complexen en dit bedrag toe te voegen aan de Algemene reserve (boekjaar 2022); 5. Het met ingang van 31 december 2021 <u>afsluiten</u> van de grondexploitatie GZ 32 Langeraar Oost en het negatieve eindresultaat (€ 123.000) ten laste te brengen van de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties met overdracht van een bedrag van € 424.000 aan kosten naar de Voorziening afgesloten complexen en een bedrag van € 393.000 aan opbrengsten		

naar de MVA op de balans. En dit te verwerken in de jaarrekening 2021;

6. Het tussentijds winstnemen per 31 december 2021 voor de grondexploitatie GZ 26 Schoterhoek II (€ 983.000) en dit te verwerken in de jaarrekening 2021. En bij de resultaatbestemming van de jaarrekening 2021 het bedrag van € 983.000 te storten in de Reserve winstneming (boekjaar 2022);
7. Het risicobedrag voor het aandeel grondexploitatie dat wordt gebruikt bij de berekening van het benodigde Weerstandsvermogen te verlagen van € 7.188.000 naar € 5.745.000;
8. Begrotingswijziging nr. 2022-08 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 2021 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 (verwachte) 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 verschillende 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 verkoopprijs van woningen is in 2021 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 particuliere kavels. 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 2022 (vastgesteld op 21 december 2021) is een marktanalyse uitgevoerd, waarmee de gehanteerde grondprijzen en parameters zijn bepaald. Voor de actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2022 is gerekend met een opbrengstenstijging van 3% voor woningbouw en 2% voor bedrijventerreinen. Daarnaast is in de grondprijzenbrief 2022 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 2022.

Parameters	2022	2023	2024	2025 >
Kostenstijging GWW	4,00%	3,00%	3,00%	1,60%
Kostenstijging VTU- en plankosten	3,00%	3,00%	3,00%	1,60%
Opbrengstenstijging grondwaarde woningbouw	3,00%	2,00%	2,00%	1,60%
Opbrengstenstijging grondwaarde bedrijventerrein	2,00%	2,00%	2,00%	1,60%
Rente	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
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. Er is dit jaar één wijziging in het woningbouwprogramma van project Ter Aar Vernieuwd Verbonden. Er wordt één woning extra gebouwd bij de projectmatige woningbouw op de voormalige schoollocaties. Het programma van Schoterhoek II is op hoofdlijnen niet gewijzigd, maar er zijn wel kavels gesplitst en samengevoegd op basis van het aantal vierkante meters dat ondernemers wensen te kopen.

Bij project de Verwondering is de fasering van de uitgifte van de maatschappelijke grond voorzichtigshalve met één jaar verlengt. Bij project Buytewech-Noord is de fasering met twee jaar verkort, omdat ingezet wordt op het versnellen van de woningbouw en dit ook mogelijk lijkt.

De komende jaren ligt de focus op het afronden van de meeste lopende projecten. In 2021 is het project **Langeraar Oost** vrijwel afgerond. In 2022 resteren nog afrondende werkzaamheden voor het woonrijp maken en wordt de laatste particuliere kavel overgedragen.

Het project **De Verwondering** zit midden in de realisatiefase. Begin 2022 wordt de laatste particuliere kavel overgedragen om te worden bebouwd. Daarna starten de werkzaamheden voor het woonrijp maken van het Noorder- en Zuidereiland. Bij het bedrijventerrein **Schoterhoek II** is een groot deel van de bedrijfskavels in 2021 overgedragen. Ook de resterende kavels zijn al verkocht onder voorbehoud of gereserveerd. Bij het project **Ter Aar Vernieuwd Verbonden** is de realisatie en het woonrijp maken van het Integraal Kind Centrum (IKC) De Vaart gereed en is het IKC inmiddels in gebruik genomen.

De woningbouw op de oude scholenlocaties zal in 2022 starten. Voor het project de **Noordse Buurt** resteert nog de verkoop van een particuliere kavel, de overdracht van laatste (voormalige) glastuinbouwkavels en wordt samen met de provincie gewerkt aan een schetsontwerp inzake de inrichting tot natuur van een deel van het gebied.

Alleen project **Buytewech-Noord** zit in de voorbereidingsfase. Inmiddels is het bestemmingsplan door de raad vastgesteld en worden de voorbereidende werkzaamheden getroffen voor de ontsluiting van het plangebied. In 2022 zal, naast de al vastgestelde grondexploitatie **Lindelaan**, voor project **Tochtpad Noordeinde** en project **Teylerspark fase 2** een grondexploitatie worden voorgelegd ter vaststelling.

In 2021 zijn er 29 particuliere woonkavels verkocht, 16 bedrijfskavels en 1 maatschappelijke kavel (interne levering). In totaal staan er per 1 januari 2022, voor de lopende projecten met een grondexploitatie, nog 270 uit te geven woningen en particuliere kavels geprogrammeerd. Hiervan zijn 244 projectmatige woningen en 26 particuliere woonkavels, waarvan 2 verkocht onder voorbehoud (zijn al geleverd begin 2022) en 24 beschikbaar. De beschikbare kavels zijn onderdeel van de projecten Buytewech-Noord en de Noordse Buurt (1 kavel) en staan momenteel nog niet in de verkoop. Naast de uit te geven woningbouw staan er bij het project Schoterhoek II nog 10 uit te geven bedrijfskavels geprogrammeerd. Alle bedrijfskavels zijn al verkocht onder voorbehoud of

gereserveerd. Ook zullen er nog verschillende maatschappelijke en agrarische gronden worden uitgegeven bij de projecten de Noordse Buurt, de Verwondering en Ter Aar Vernieuwd Verbonden.

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 2021 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 2022 is de actualisatie van de grondexploitaties 2021, welke op 3 juni 2021 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 2022 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 2021 was het verwachte positieve resultaat van de positieve complexen samen, met tussentijdse winstneming, € 3,8 miljoen NCW.

Bij de positieve complexen met tussentijdse winstneming is sprake van een verwacht positief resultaat van € 3,0 miljoen, NCW per 1 januari 2022. De tussentijdse winstneming leidt tot een afroming van het te verwachten positieve resultaat van circa € 2,6 miljoen, NCW per 1 januari 2022. Dit doordat voor Schoterhoek II (in totaal € 1.434.000) en de Verwondering (in totaal € 1.302.000) al verplicht winst is genomen. Dit betekent ten opzichte van de actualisatie 2021 een nadeel van € 0,8 miljoen waarvan € 983.000 winstneming bij deze actualisatie (en een positiever resultaat van Buytewech-Noord).

Resultaten positieve complexen (met tussentijdse winstneming) 2021 – 2022

POSTIEVE COMPLEXEN met tussentijdse winstneming		NCW 1-1-2021	NCW 1-1-2022	Vershil
in miljoenen				
GZ25	De Verwondering	€ 1,5	€ 0,9	-€ 0,6 Nadeel
GZ26	Schoterhoek II	€ 2,2	€ 1,0	-€ 1,2 Nadeel
GZ29	Buytewech Noord	€ 0,1	€ 1,1	€ 0,9 Voordeel
TOTAAL POSTIEVE COMPLEXEN		€ 3,8	€ 3,0	-€ 0,8 Nadeel

Resultaten negatieve grondexploitaties

Bij de actualisatie van 2021 was het verwachte negatieve resultaat van de negatieve complexen samen € 30,2 miljoen, NCW. Voorgesteld wordt om de grondexploitatie Langeraar Oost (met een eindresultaat van € 123.000 negatief) af te sluiten. In de onderstaande tabel is deze grondexploitatie buiten beschouwing gelaten bij de vergelijking.

Voor de negatieve complexen is er per 1 januari 2022 sprake van een verwacht negatief resultaat van € 29,4 miljoen, NCW. Dit betekent een verbetering van circa € 0,6 miljoen ten opzichte van vorig jaar.

Resultaten negatieve complexen 2021 - 2022

NEGATIEVE COMPLEXEN		NCW 1-1-2021	NCW 1-1-2022	Vershil
in miljoenen				
GZ92	Ter Aar Vernieuwd Verbonden fase 2	-€ 1,5	-€ 0,4	€ 1,2 Voordeel
GZ17	Noordse Buurt	-€ 28,5	-€ 29,0	-€ 0,5 Nadeel
TOTAAL NEGATIEVE COMPLEXEN		-€ 30,0	-€ 29,4	€ 0,6 Voordeel

2. De Voorziening nadelige saldi grondexploitaties te verlagen met € 808.000 ten gunste van het Jaarrekeningresultaat 2021 en dit te verwerken in de jaarrekening 2021.

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 berekenen op eindwaarde. In de onderstaande tabel is de eindwaarde per negatieve grondexploitatie weergegeven.

NEGATIEVE COMPLEXEN		NCW 1-1-2021	NCW 1-1-2022	EW Variabel
in miljoenen				
GZ92	Ter Aar Vernieuwd Verbonden fase 2	-€ 1,5	-€ 0,4	-€ 0,4
GZ17	Noordse Buurt	-€ 28,5	-€ 29,0	-€ 30,5
TOTAAL NEGATIEVE COMPLEXEN		-€ 30,0	-€ 29,4	-€ 30,9

Op 1 januari 2021 was het totale resultaat van alle negatieve grondexploitaties op eindwaarde tezamen € 31,8 miljoen. Het negatieve resultaat van Langeraar Oost (per 1 januari 2021 geraamd op € 227.000) draagt in 2022 niet meer bij aan het saldo van de negatieve grondexploitaties omdat deze grondexploitatie per 31 december 2021 is afgesloten.

Bij afsluiting van het project Langeraar Oost blijkt het daadwerkelijke resultaat van deze grondexploitatie € 123.000 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 2022 op eindwaarde **€ 30.882.000 negatief**. Ter afdekking van dit verwachte verlies moet dus bijna € 30,9 miljoen in de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties gereserveerd zijn.

Op basis van de actualisatie per 1 januari 2022 moet de Voorziening negatieve complexen daarom verlaagd worden met een bedrag van **€ 808.000** (eindwaarde) ten gunste van het Jaarrekeningresultaat 2021.

Bepaling hoogte Voorziening negatieve saldi grondexploitaties

Saldo per 1 januari 2021		31.813.000 EW
Onttrekking Langeraar Oost (werkelijk)		-123.000 EW
Saldo per 31 december 2021	A1	31.690.000 EW
Behoeft actualisatie per 1 januari 2022	B1	30.882.000 EW
Benodigde verlaging van de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties	C1=B1-A1	-808.000 EW

3. Een bedrag van € 7.000 vrij te laten vallen uit de Reserve onvoorzien grondexploitaties en dit bedrag toe te voegen 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 **€ 240.000**. Dit leidt tot een verlaging van de Reserve onvoorzien grondexploitaties met **€ 7.000**. Dit bedrag wordt teruggestort in de Algemene reserve in boekjaar 2022.

Overzicht berekende onvoorzien per complex

NEGATIEVE COMPLEXEN		NCW 1-1-2022	Berekende onvoorzien
in miljoenen			
GZ92	Ter Aar Vernieuwd Verbonden fase 2	-€ 0,4	€ 54.266
GZ17	Noordse Buurt	-€ 29,0	€ 185.458
TOTAAL NEGATIEVE COMPLEXEN		-€ 29,4	€ 239.724

Berekening saldo Reserve onvoorzien grondexploitaties

Saldo per 1 januari 2021	A2	247.000
Totaal behoefte op basis van risicoberekening negatieve complexen per 1 januari 2022	B2	240.000
Benodigde verlaging van de Reserve onvoorzien	C2=A2-B2	7.000

4. Een bedrag van € 9.000 vrij te laten vallen uit de Voorziening afgesloten complexen en dit 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 2021	Beschikbaar 31 december 2021	Vrijval actualisatie 2022	Toevoeging actualisatie 2022	Stand per 1 januari 2022
Buytewech Oost	WRM	16.734	13.078			13.078
	Planschade	36.252	36.252			36.252
	Plankosten	3.734	179			179
Teylerspark I	Planschade	84.211	84.211			84.211
Gemeentehuis Zevenhoven	WRM	20.094	3.576	3.576		0
	Plankosten	5.094	5.094	5.094		0
Damstaete	WRM	1.819	0			0
	Planschade	120.000	115.197			115.197
Zuidhoek	WRM	278.382	84.692			84.692
	Overige kosten	15.149	12.856			12.856
	Plankosten	63.255	60.505			60.505
Land van Koppen	WRM	406.323	0			0
	Overige kosten	218.648	80.071			80.071
	Plankosten	86.664	70.493			70.493
Langeraar Oost	WRM				328.328	328.328
	Overige kosten				39.466	39.466
	Plankosten				56.312	56.312
TOTAAL KOSTEN		1.356.359	566.204	8.670	424.105	981.639

Bij deze actualisatie wordt de grondexploitatie Langeraar Oost afgesloten. Het gaat om budgetten voor de afrondende werkzaamheden voor het woonrijp maken, nog aan te leggen bruggen en plankosten. In totaal wordt er vanuit Langeraar Oost circa € 424.000 overgeheveld.

Daarnaast zijn er voorgaande jaren grondexploitaties afgesloten waarvan nog een budget beschikbaar is. Bij de projecten Buytewech-Oost, Zuidhoek en Land van Koppen 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 bijna € 9.000 voor Gemeentehuis Zevenhoven kan vrijvallen. De stand van de Voorziening afgesloten complexen is per 1 januari 2022 **€ 982.000**.

5. Het met ingang van 31 december 2021 afsluiten van de grondexploitatie GZ 32 Langeraar Oost en het negatieve eindresultaat (€ 123.000) ten laste te brengen van de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties met overdracht van een bedrag van € 424.000 aan kosten naar de Voorziening afgesloten complexen en een bedrag van € 393.000 aan opbrengsten naar de MVA op de balans. En dit te verwerken in de jaarrekening 2021.

Het project Langeraar Oost sluit per 31 december 2021 af met een verlies van € 123.000. Bij de actualisatie 2021 was de eindwaarde begroot op € 227.000 negatief; door een aanbestedingsvoordeel voor het woonrijp maken valt het negatieve resultaat lager uit. 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 € 424.000. Dit bedrag is al verwerkt in het resultaat en moet worden overgeheveld naar de Voorziening afgesloten complexen. De nog te ontvangen grondopbrengst van € 393.000 is eveneens al verwerkt in het resultaat en moet worden overgeheveld naar de materiële vaste activa. De grondopbrengsten van de resterend kavel is begin 2022 al ontvangen.

6. Het tussentijds winstnemen per 31 december 2021 voor de grondexploitatie GZ 26 Schoterhoek II (€ 983.000) en dit te verwerken in de jaarrekening 2021. En bij de resultaatbestemming van de jaarrekening 2021 het bedrag van € 983.000 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.

Bij de actualisatie 2022 moet opnieuw tussentijdse winst genomen worden bij de grondexploitatie Schoterhoek II. Het gaat om een winst van € 983.000. Het bedrag in de Reserve winstneming is **€ 1.826.000** na de winstneming in 2022.

Berekening saldo Reserve winstneming

Project	Winstneming 2020	Saldo 2020	Winstneming 2021	Saldo 2021	Winstneming 2022	Saldo 2022
GZ25 De Verwondering	€ -70.000	€ -70.000	€ 661.000	€ 591.000		€ 591.000
GZ26 Schoterhoek II		€ -	€ 252.000	€ 252.000	€ 983.000	€ 1.235.000
GZ93 Land van Koppen	€ 205.000	€ 205.000	€ -205.000	€ -		€ -
TOTAAL RESERVE WINSTNEMING		€ 135.000		€ 843.000		€ 1.826.000

7. Het risicobedrag voor het aandeel grondexploitatie dat wordt gebruikt bij de berekening van het benodigde Weerstandsvermogen te verlagen van € 7.188.000 naar € 5.745.000.

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 € 37,8 miljoen. In onderstaand tabel is de opbouw van de totale boekwaarde weergegeven. 10% van dit bedrag komt neer op **€ 3.783.000**. De totale kosten die de gemeente nog moet maken voor het afsluiten van de grondexploitaties zijn geraamd op € 22,0 miljoen, 10% van dit bedrag is **€ 2.202.000**.

Totaal boekwaarde en totale kosten actieve grondexploitaties

	Cost to complete 1-1-2022	Boekwaarde 1-1-2022
in miljoenen POSTIEVE COMPLEXEN		
GZ25 De Verwondering	2.668.108	-2.417.793
GZ26 Schoterhoek II	958.318	3.699.461
GZ29 Buytewech Noord	13.597.939	3.038.365
TOTAAL POSTIEVE COMPLEXEN	17.224.366	4.320.033
in miljoenen NEGATIEVE COMPLEXEN		
GZ92 Ter Aar Vernieuwd Verbonden fase 2	1.955.194	1.714.233
GZ17 Noordse Buurt	2.841.974	31.795.157
TOTAAL NEGATIEVE COMPLEXEN	4.797.169	33.509.390
TOTAAL ALLE COMPLEXEN	22.021.535	37.829.423

Op basis van bovenstaande gegevens komt het aandeel in het gewenst weerstandvermogen voor het onderdeel grondexploitaties uit op **€ 5.745.000** (€ 3.783.000 + € 2.202.000 - € 240.000).

Per 1 januari 2021 was dit nog een bedrag van **€ 7.188.000**. Het betreft hier daarom een verlaging van het benodigde weerstandsvermogen van € 1.443.000. Met dit bedrag kan het onderdeel grondexploitaties bij de bepaling van het gemeentelijke weerstandsvermogen bij de Jaarrekening 2021 worden verlaagd.

Berekening benodigd Weerstandsvermogen

	Boekwaarde	Kosten
in miljoenen	37,8	22,0
10%	0,1	0,1
Benodigd	3,8	2,2
Benodigde weerstandsvermogen op basis van IFLO-norm	6,0	
Af: opgenomen in voorziening	0,2	
RESTEREND BENODIGD WEERSTANDSVERMOGEN	5,7	

8. Begrotingswijziging nr. 2022-08 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 2022-2025 maar met soms grote verschuivingen tussen jaarschijven. De financiële gevolgen voor 2021 (zie onder Financiële en juridische gevolgen) zijn verwerkt in de Jaarrekening 2021.

Nr. 2022-08

Programma X € 1.000	Structurele doorwerking									
	2022		2023		2024		2025		2026	
	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten
1 Ruimtelijke ontwikkeling	855	855	-34.159	-37.120	40.136	41.161	5.111	5.111	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	855	855	-34.159	-37.120	40.136	41.161	5.111	5.111	768	768
Mutaties reserves										
1 Ruimtelijke ontwikkeling	7	7	-2.962	0	1.024	0	0	0	1.201	0
2 Ruimtelijk beheer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3 Sociaal domein	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 Bestuur en dienstverlening	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5 Bedrijfsvoering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6 Algemene dekkingsmiddelen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo	7	7	-2.962	0	1.024	0	0	0	1.201	0
Totaal	862	862	-37.120	-37.120	41.161	41.161	5.111	5.111	1.970	768
Per saldo *)	0	0	0	0	0	0	0	0	1.201	

*) 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 2022 heeft gevolgen voor het jaarrekeningresultaat 2021 en een aantal reserves en voorzieningen. Een deel van de consequenties komt tot uitdrukking in het boekjaar 2021 en een deel in het boekjaar 2022. In de voorgaande paragrafen is uitgebreid ingegaan op de financiële consequenties. Hieronder zijn de consequenties voor het Jaarrekeningresultaat 2021 en de Algemene reserve kort samengevat.

De actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2022 heeft een positief effect van € 1.791.000 op het Jaarrekeningresultaat van 2021. Het positieve resultaat is als volgt opgebouwd.

Invloed op het Jaarrekeningresultaat 2021

Financiële consequenties	
Verlaging Voorziening nadelige saldi grondexploitaties	€ 808.000
Winstneming grondexploitatie Schoterhoek II	€ 983.000
INVLOED OP JAARREKENING	€ 1.791.000

Voor een deel daarvan (€ 983.000) zal worden voorgesteld dit bij de resultaatbestemming bij de jaarrekening 2021 te storten in de Reserve winstneming.

Storting in de Reserve winstneming (2022)

Financiële consequenties	
Winstneming grondexploitatie Schoterhoek II	€ 983.000
TOTAAL STORTING IN RESERVE WINSTNEMING	€ 983.000

Daarnaast zal er als gevolg van deze actualisatie een bedrag van € 824.000 worden gestort in de Algemene reserve in het boekjaar 2022.

Storting in de Algemene reserve (2022)

Financiële consequenties	
Verlaging Voorziening nadelige saldi grondexploitaties	€ 808.000
Vrijval uit Reserve onvoorzien grondexploitaties	€ 7.000
Vrijval uit Voorziening afgedoten complexen	€ 9.000
TOTAAL STORTING IN ALGEMENE RESERVE	€ 824.000

Bijlagen

- Raadsbesluit Actualisatie grondexploitaties 1 januari 2022
- Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) 2022 (GEHEIM)
- Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) 2022 (OPENBAAR)
- Materiële vaste activa – strategische gronden 2022

Advies meningsvormende raad II 9 juni 2022

De raad heeft voldoende informatie om een besluit te nemen. Het wordt een **hamerstuk** in de volgende besluitvormende raadsvergadering.