Gemeente Nieuwkoop College van Burgemeester en Wethouders

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: **R. van Duijn**		**Opgesteld door:** Pamela Groenewege, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Grondbedrijf
Besluitvormende vergadering: 3 juni 2021	**Registratienummer collegebesluit:** 21.08548	**Raadsnummer:** 2021-050
Titel / onderwerp: Actualisatie grondexploitaties 1 januari 2021		

Samenvatting:
Conform de regels van de commissie BBV en de vastgestelde kadernota Grondbeleid 2017-2020 is de gemeente verplicht jaarlijks de grondexploitaties te actualiseren.

Bij de positieve complexen is er een nadeel van € 2,1 miljoen (NCW per 1 januari 2021) te zien. Tegelijk verslechtert het saldo bij de negatieve complexen met € 0,6 miljoen (NCW per 1 januari 2021). De voortgang van de projecten is, met enkele uitzonderingen, in overeenstemming met de planning die in 2020 is geschetst.

Deze actualisatie heeft ook gevolgen voor de Voorziening Nadelige saldi grondexploitaties en de Reserve Onvoorzien grondexploitaties. De Voorziening Nadelige saldi grondexploitaties moet met € 281.000 (EW) worden verhoogd van € 31.532.000 (EW) naar € 31.813.000 (EW). De Reserve Onvoorzien grondexploitaties kan worden verlaagd van € 469.000 naar € 247.000. Dit leidt tot een verlaging van de Reserve met € 222.000.

Voorgesteld besluit:
Het college van burgemeester & wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

1. De geactualiseerde grondexploitaties per 1 januari 2021 van de projecten vast te stellen, conform gewaarmerkte bijlagen;

2. De Voorziening nadelige saldi grondexploitaties te verhogen met € 281.000 ten laste van het Jaarrekeningresultaat 2020 en dit te verwerken in de jaarrekening 2020;

3. Een bedrag van € 222.000 vrij te laten vallen uit de Reserve onvoorzien grondexploitaties en dit bedrag toe te voegen aan de Algemene reserve (boekjaar 2021);

4. Het negatieve eindresultaat van € 323.000 van de grondexploitatie GZ 101 Damstaete ten laste te brengen van de Voorziening permanente sociale woningbouw II verlies grexen;

5. Het met ingang van 31 december 2020 afsluiten van de grondexploitatie GZ 101 Damstaete en het eindresultaat conform beslispunt 4 te verwerken met overdracht van een bedrag van € 122.000 aan kosten naar de Voorziening afgesloten complexen. En dit te verwerken in de jaarrekening 2020;

6. Het met ingang van 31 december 2020 afsluiten van de grondexploitatie GZ 16 Zuidhoek en Meijepark en het negatieve eindresultaat (€ 8.527.000) ten laste te brengen van de

Voorziening nadelige saldi grondexploitaties met overdracht van een bedrag van € 357.000 aan kosten naar de Voorziening afgesloten complexen en een bedrag van € 448.000 aan opbrengsten naar de MVA op de balans. En dit te verwerken in de jaarrekening 2020;

7. Het met ingang van 31 december 2020 afsluiten van de grondexploitatie GZ 93 Land van Koppen en het positieve eindresultaat van € 346.000 (inclusief winstneming € 551.000) als positief resultaat te verwerken in de jaarrekening 2020 met overdracht van een bedrag van € 712.000 aan kosten naar de Voorziening afgesloten complexen en een bedrag van € 36.000 aan opbrengsten naar de MVA op de balans;

8. Het vrij laten vallen van een bedrag van € 205.000 uit de reserve winstneming voor de afgesloten grondexploitatie GZ 93 Land van Koppen en dit bedrag toe te voegen aan de Algemene reserve vrij besteedbaar (boekjaar 2021);

9. Het tussentijds winstnemen per 31 december 2020 voor de grondexploitaties GZ 25 De Verwondering (€ 661.000) en de grondexploitatie GZ 26 Schoterhoek II (€ 252.000) En dit te verwerken in de jaarrekening 2020. En bij de resultaatbestemming van de jaarrekening 2020 het saldo hiervan zijnde € 913.000 te storten in de Reserve winstneming (boekjaar 2021);

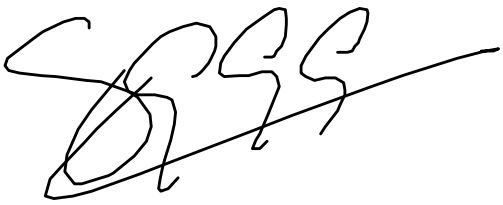
10. De Voorzieningen permanente sociale woningbouw II verlies grexen op te heffen en het resterende bedrag van € 172.000 terug te storten in de Reserve reservering woningbouw;

11. De Voorziening permanente sociale woningbouw op te heffen en het resterende bedrag van € 455.000 te storten in de Reserve reservering woningbouw;

12. Het risicobedrag voor het aandeel grondexploitaties dat wordt gebruikt bij de berekening van het benodigde Weerstandsvermogen te verlagen van € 8.909.000 naar € 7.188.000;

13. Begrotingswijziging nr. 2021-11 vast te stellen.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop



Govard Slooters
secretaris

Robbert-Jan van Duijn
burgemeester

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding
De inrichting van ruimte, oftewel ruimtelijke ontwikkeling, is een buitengewoon actueel onderwerp. Dit wordt mede veroorzaakt door de uitzonderlijke behoefte aan woningbouw in Nederland. Om in deze behoefte te kunnen voorzien voert de gemeente Nieuwkoop al langere tijd grotendeels actief grondbeleid, waarbij ruimtelijke projecten worden ontwikkeld op gemeentelijke gronden. De impact van deze ruimtelijke ontwikkelingen heeft op financieel vlak grote 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 Kadernota grondbeleid 2017-2020 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, woningbehoefte en grondbeleid, de programmering van de projecten en het risicomanagement en de toegepast risicomethodiek. Daarnaast wordt inzicht gegeven in de totaliteit van de financiële resultaten met de gevolgen voor het Jaarrekeningresultaat 2020 en de Algemene reserve. Ook wordt gekeken naar de stand van zaken per project met bijbehorende grondexploitatie en komen de mva-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. Daarmee wordt inzicht gegeven in de (verwachtte) financiële resultaten van de beoogde ontwikkeling.
Aan het einde van het kalenderjaar is het moment om de balans op te maken en de actualisatie van de grondexploitaties te starten. De boekwaarden worden bijgewerkt en de nieuwe ramingen aangeleverd. In de actualisatie wordt gerapporteerd over de ontwikkelingen binnen de projecten, de planning, het programma de risico's, het verwachtte resultaat en vervolgens de voorzieningen en reserves. Na vaststelling vormt de herzien grondexploitatie het financiële kader voor de verder uitvoering van het project. De gemeentelijk eigendommen die mogelijk in de toekomst nog worden ontwikkeld (strategische gronden) zijn in de materiele vaste activa (mva-s) opgenomen.

Marktontwikkelingen en grondprijzenbeleid
De woningmarkt is vooralsnog niet geraakt door de gezondheidscrisis. De gemiddelde verkooprijs van woningen is in 2020 flink gestegen. Ook het aantal verkochte woningen is gestegen. De verklaring hiervoor ligt bij de coronasteunmaatregelen, de lage hypotheekrente en het aanhoudende consumentenvertrouwen. In de gemeente Nieuwkoop is dit goed merkbaar bij de verkoop van de vrije kavels. De huidige stand van zaken ligt qua afzet nagenoeg gelijk 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 is dat de stijging van de verkoopprijzen aanhoud, maar in 2022 wel iets afvlakt.

Met het opstellen van de grondprijzenbrief worden jaarlijks de te hanteren grondprijzen geanalyseerd. In de grondprijzenbrief 2021 (vastgesteld door het college op d.d. 22 december 2020) is gekozen voor een stijging van 2% voor woningbouw en vrije kavels. Dit is een voorzichtige stijging, omdat naast de stijgende VON prijzen ook de bouwkosten snel toenemen. Voor bedrijfsterreinen is een prijsstijging van 2% vastgesteld. Bij maatschappelijk vastgoed wordt er uitgegaan van gemaximaliseerde grondprijzen.

Voor het meerjarenperspectief zijn de gehanteerde parameters ten opzichte van de actualisatie van

vorig jaar gewijzigd. Voor de actualisatie van de grondexploitaties per 1-1-2021 gaan we uit van de volgende parameters:

Parameters	2021	2022	2023	2024 >
Kostenstijging GWW	1,50%	2,00%	2,00%	1,60%
Kostenstijging plankosten	2,00%	2,00%	2,00%	1,60%
Opbrengstenstijging woningbouw	2,00%	2,00%	2,00%	1,60%
Opbrengstenstijging bedrijfsterrein	2,00%	2,00%	2,00%	1,60%
Rente	1,15%	1,15%	1,15%	1,15%
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 actieve grondexploitaties. Er zijn dit jaar inhoudelijk geen (bouw)programma's gewijzigd. Op het gebied van de planning zijn er geen grote wijzigingen. Alleen de kaveluitgifte van Schoterhoek II is voorzichtigheidshalve met één jaar verlengd.

De komende jaren ligt de focus op het afronden van een aantal lopende projecten. In 2020 is het project Damstaete afgerond en ook het project Land van Koppen is op het afronden van het woonrijp maken na gereed. Bij het project Zuidhoek moet nog een resterende kavel overdragen worden, net als bij project **Langeraar Oost.** Daarnaast volgen er bij deze projecten nog werkzaamheden voor het woonrijp maken van het gebied.
Naast de afrondende projecten bevindt onder andere project **de Verwondering** zich midden in de realisatiefase. Het volledig aantal aangeboden vrije kavels is inmiddels verkocht of verkocht onder voorbehoud en het bebouwen van de kavels gaat vlot. Het bedrijventerrein **Schoterhoek II** heeft veel (lokale) belangstellig. In 2020 zijn de eerste kavels verkocht en overgedragen. Bij project **Ter Aar Vernieuwd Verbonden** vordert de bouw van het IKC (oplevering medio mei 2021) en worden voorbereidende werkzaamheden getroffen voor de woningbouw op de oude scholenlocaties. Voor het project **Noordse Buurt** resteert nog de overdracht van enkele (voormalige) glastuinbouwkavels en wordt samen met de provincie een plan gemaakt voor het aanleggen van een bos en rietmoeras. Alleen project **Buytewech Noord** is nog in de beginfase van de ontwikkeling. De komende jaren zullen er ook nieuwe projecten worden opgestart en grondexploitaties worden geopend.

De verkoop van de vrije kavels verloopt vlot. In 2020 zijn in totaal 37 vrije woonkavels en 5 bedrijfskavels verkocht en overgedragen. In totaal moeten er vanaf 2021, voor de projecten met een grondexploitatie, nog 298 woningen/ kavels worden verkocht en overgedragen. Een groot deel hiervan is reeds verkocht onder voorbehoud of staat nog niet in de verkoop. Daarnaast loopt de verkoop van de bedrijfskavels van Schoterhoek II, waarbij er nog ongeveer 25 kavels verkocht en overgedragen moeten worden.

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.

- Er is in 2015 een belangrijk akkoord gesloten met de corporaties over de grondprijzen voor sociale woningbouw met als titel "Grondprijsafspraken sociale huurwoningen gemeente Nieuwkoop 2015". Naast de afspraak over de grondprijs is er een minimale exploitatietermijn afgesproken en een verrekeningsbeding indien woningen op termijn worden verkocht.
- Op 11 mei 2017 heeft de gemeenteraad besloten de projectenportefeuille uit te breiden met Buytewech Noord (fase 2), Vrouwenakker West, Teylerspark II, de huidige Ashram locatie en de huidige scholen in Ter Aar.
- Een belangrijk besluit is de vaststelling door uw raad van de Kadernota Grondbeleid 2017-2020. Het grondbeleid van de gemeente vormt het kader waarbinnen het ruimtelijk beleid, zowel ten aanzien van volkshuisvesting, economische zaken en openbare ruimte, als voor

infrastructuur, recreatie en natuur op verantwoorde en transparante wijze vorm kan krijgen. In de nota is faciliterend grondbeleid leidend voor nieuwe projecten, tenzij het op gemeentelijke grond is of er een groot strategisch belang is om actief grondbeleid wel te overwegen. De Kadernota Grondbeleid wordt dit jaar geactualiseerd.

- Tenslotte mag in deze paragraaf zeker de invloed van de Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken van de commissie BBV niet ontbreken. Deze nieuwe notitie is in juli 2019 gepubliceerd en vervangt alle eerder gepubliceerde notities en herzieningen.

Participatie / betrokken partijen / personen
De actualisatie van de grondexploitaties wordt, vanwege een integrale benadering, in samenwerking gedaan met verschillende afdeling 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 gezien terug te zien.

Varianten met argumenten voor en tegen
Vaststelling van de actualisatie is conform de door u eerder vastgestelde Kadernota grondbeleid.

Voorgesteld besluit
Ad. 1: De geactualiseerde grondexploitaties per 1 januari 2021 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.

Resultaat positieve grondexploitaties

Bij de actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2020 was het verwachte positieve resultaat van de positieve complexen samen, met tussentijdse winstneming, € 8,7 miljoen NCW. De grondexploitatie Buytewech-Noord is per 1 mei 2020 tussentijds geactualiseerd, waarbij het resultaat met € 2,5 miljoen naar beneden is bijgesteld vanwege het aangepaste woningbouwprogramma.

Bij deze actualisatie wordt voorgesteld om de grondexploitatie Land van Koppen af te sluiten. In de onderstaande tabellen is deze grondexploitatie daarom buiten beschouwing gelaten bij de vergelijking.

Voorlopige resultaten positieve complexen (zonder tussentijdse winstneming) 2020 – 2021
Zonder rekening te houden met de tussentijdse winstneming is er voor de positieve complexen sprake van een verwacht positief resultaat van € 5,5 miljoen, NCW per 1 januari 2021. Dit valt € 1,3 miljoen lager uit ten opzichte van vorig jaar. De verschillen worden later verklaard.

	POSITIEVE COMPLEXEN zonder tussentijdse winstneming	NCW 1-1-2020	NCW 1-1-2021	Verschil
	in miljoenen			
GZ25	De Verwondering	€ 2,8	€ 2,7	-€ 0,1 Nadeel
GZ26	Schoterhoek II	€ 2,9	€ 2,6	-€ 0,3 Nadeel
GZ29	Buytewech Noord	€ 1,0	€ 0,1	-€ 0,9 Nadeel
	TOTAAL POSITIEVE COMPLEXEN	**€ 6,7**	**€ 5,5**	**-€ 1,3** Nadeel

Voorlopige resultaten positieve complexen (met tussentijdse winstneming) 2020 – 2021
Rekening houdend met tussentijdse winstneming is voor de positieve complexen sprake van een verwacht positief resultaat van € 3,8 miljoen, NCW per 1 januari 2021. De tussentijdse winstneming leidt tot een afroming van het te verwachten positieve resultaat van circa € 1,7 miljoen (van € 5,5 miljoen zonder tussentijdse winstneming naar € 3,8 miljoen met tussentijdse winstneming), NCW per 1

januari 2021. Dit doordat voor Schoterhoek II (in totaal € 451.000) en de Verwondering (in totaal € 1,3 miljoen) al verplicht winst is genomen. Dit betekent ten opzichte van de actualisatie 2020 een nadeel van circa € 2,1 miljoen waarvan € 913.000 te verklaren is door de winstneming bij deze actualisatie. Volgens de regelgeving is voor de accountantscontrole en jaarrekening de prognose van de positieve grondexploitaties met tussentijdse winstneming leidend.

	POSITIEVE COMPLEXEN met tussentijdse winstneming	NCW 1-1-2020	NCW 1-1-2021	Verschil
	in miljoenen			
GZ25	De Verwondering	€ 2,2	€ 1,5	-€ 0,7 Nadeel
GZ26	Schoterhoek II	€ 2,7	€ 2,2	-€ 0,5 Nadeel
GZ29	Buytewech Noord	€ 1,0	€ 0,1	-€ 0,9 Nadeel
	TOTAAL POSITIEVE COMPLEXEN	**€ 5,9**	**€ 3,8**	**-€ 2,1** Nadeel

Verklaring resultaten
Het resultaat van de grondexploitatie de Verwondering is ten opzichte van de actualisatie 2020 met € 0,7 miljoen gedaald. Dit wordt grotendeels (€ 661.000) verklaard door de tussentijdse winstneming. Daarnaast zijn de kosten voor het woonrijp maken gestegen als gevolg van een nadere specificering van het inrichtingsplan en de te verwachten kosten voor vergoeding van planschade zijn naar boven bijgesteld. Anderzijds zijn de plankosten naar beneden bijgesteld en de grondopbrengsten door de doorgevoerde indexatie gestegen.

Het resultaat van de grondexploitatie Schoterhoek II is ten opzichte van de actualisatie 2020 met € 0,5 miljoen gedaald. Net als bij de Verwondering komt dit deels door de tussentijdse winstneming (€ 252.000). Daarnaast zijn de kosten voor het woonrijp maken gestegen door indexatie en zijn er meer ambtelijke uren gemaakt dan verwacht voor de aanleg van het innovatieve warmtenet en de uitgifte van de bedrijfskavels. De opbrengsten zijn ongewijzigd, maar de kaveluitgifte is, voorzichtigheidshalve, met één jaar verlengd.

Het resultaat van de grondexploitatie Buytewech-Noord is ten opzichte van de per 1 mei 2020 herijkte grondexploitatie met € 0,9 miljoen gedaald. De belangrijkste oorzaken hiervoor zijn de stijging van de plankosten door de bovengemiddelde ambtelijke inzet bij de onderhandelingen met een ontwikkelaar over het aangrenzende plangebied en de opgenomen kosten voor de bezwaar- en beroepsprocedures tegen de bestemmingsplannen. De verwachte opbrengsten van de woningbouw vallen lager uit door de stijging van de bouwkosten. Daarnaast zijn de kosten voor het bouw- en woonrijp maken en de aanleg van de rotonde geïndexeerd, wat ook zorgt voor een stijging van de plankosten. De laatste belangrijke wijziging betreft de toekenning van een subsidie door de provincie voor de aanleg van de toekomstige rotonde.

Resultaten negatieve grondexploitaties
Bij de actualisatie van 2020 was het verwachte negatieve resultaat van de negatieve complexen samen € 38,8 miljoen, NCW. Voorgesteld wordt om de grondexploitaties Zuidhoek en Meijepark (met een eindresultaat van € 8.527.000 negatief) en Damstaete (met een eindresultaat van € 323.000 negatief) af te sluiten. In de onderstaande tabellen zijn deze grondexploitaties buiten beschouwing gelaten bij de vergelijking.

Voorlopige resultaten negatieve complexen 2020 - 2021
Voor de negatieve complexen is er per 1 januari 2021 sprake van een verwacht negatief resultaat van € 30,2 miljoen, NCW. Dit betekent een verslechtering van circa € 0,6 miljoen ten opzichte van vorig jaar.

	NEGATIEVE COMPLEXEN	NCW 1-1-2020	NCW 1-1-2021	Verschil
	in miljoenen			
GZ32	Langeraar Oost	-€ 0,1	-€ 0,2	-€ 0,2 Nadeel
GZ92	Ter Aar Vernieuwd Verbonden 2e fase Brede school	-€ 1,5	-€ 1,5	€ 0,0 Voordeel
	TOTAAL NEGATIEVE COMPLEXEN	**-€ 1,6**	**-€ 1,7**	**-€ 0,1** Nadeel
GZ17	Noordse Buurt	-€ 28,0	-€ 28,5	-€ 0,5 Nadeel
	TOTAAL NEGATIEVE COMPLEXEN (incl. Noordse Buurt)	**-€ 29,6**	**-€ 30,2**	**-€ 0,6** Nadeel

Verklaring resultaten
Het resultaat van de grondexploitatie Langeraar Oost is ten opzichte van de actualisatie 2020 met € 0,2 miljoen gedaald. De verklaring hiervoor is de stijging van de kosten voor het woonrijp maken van De Landerij en Langeraarseweg. Oorzaken hiervan zijn de stijging van eenheidsprijzen en gemaakte keuzes voor de optimalisatie van de omgevingskwaliteit. De plankosten zijn op basis van de nieuwe raming van het woonrijp maken ook gestegen. De raming voor de eventueel uit te keren planschade is uit de grondexploitatie gehaald door het verlopen van de termijn voor het indienen van planschade.

Het resultaat van de grondexploitatie Ter Aar Vernieuwd Verbonden is ten opzichte van de actualisatie 2020 nagenoeg gelijk gebleven. Desondanks hebben er wel de nodige wijzigingen plaatsgevonden. Het woonrijp maken van het IKC is aanbesteed en de ramingen voor het bouw- en woonrijp maken zijn nauwkeuriger gemaakt. De kosten hiervoor zijn ongeveer gelijk gebleven. De kosten voor eventueel uit te keren planschade zijn naar beneden bijgesteld, omdat er vooralsnog geen signalen zijn die erop wijzen dat er planschadeclaims ingediend zullen worden. Tot slot zijn net als bij Buytewech-Noord de grondopbrengsten van de woningbouw gedaald door de sterke stijging van de bouwkosten.

Het resultaat van de grondexploitatie Noordse Buurt is ten opzichte van de actualisatie van 2020 met € 0,5 miljoen gedaald. Verklaring hiervoor zijn de hoge kosten voor het saneren van het gebied. Voorzichtigheidshalve zijn er weinig kosten afgeraamd om toekomstige kosten te kunnen dekken. Ook de plankosten zijn gestegen door de ambtelijke inzet voor de natuurontwikkeling in het gebied (rietmoeras en bos) en de toekomstige inzet voor het opstellen van een schetsontwerp Natuurnetwerk Nederland (NNN)- gebied. De grondopbrengst van de nog uit te geven kavel is bijgesteld op basis van de huidige marktverwachtingen en de overige opbrengsten zijn gestegen door een verwachte grotere afname van grond door de provincie voor de aanleg van bos.

Ad. 2: De Voorziening nadelige saldi grondexploitaties te verhogen met € 281.000 ten laste van het Jaarrekeningresultaat 2020 en dit te verwerken in de jaarrekening 2020.
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 1-1-2020	NCW 1-1-2021	EW Variabel
	in miljoenen			
GZ32	Langeraar Oost	-€ 0,1	-€ 0,2	-€ 0,2
GZ92	Ter Aar Vernieuwd Verbonden 2e fase Brede school	-€ 1,5	-€ 1,5	-€ 1,7
	TOTAAL NEGATIEVE COMPLEXEN	**-€ 1,6**	**-€ 1,7**	**-€ 1,9**
GZ17	Noordse Buurt	-€ 28,0	-€ 28,5	-€ 29,9
	TOTAAL NEGATIEVE COMPLEXEN (incl. Noordse Buurt)	**-€ 29,6**	**-€ 30,2**	**-€ 31,8**

Op 1 januari 2020 was het totale resultaat van alle negatieve grondexploitaties op eindwaarde tezamen € 40,1 miljoen. Het negatieve resultaat van Zuidhoek en Meijepark (per 1 januari 2020 geraamd op € 8,9 miljoen) draagt in 2021 niet meer bij aan het saldo van de negatieve grondexploitaties omdat deze grondexploitatie per 31 december 2020 is afgesloten.

Bij afsluiting van het project Zuidhoek en Meijepark blijkt het daadwerkelijke resultaat van deze grondexploitatie € 8.527.000 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 2021 op eindwaarde **€ 31.813.000 negatief**. Ter afdekking van dit verwachte verlies moet dus ruim € 31,8 miljoen in de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties gereserveerd zijn.

Op basis van de actualisatie per 1 januari 2021 moet de Voorziening negatieve complexen daarom verhoogd worden met een bedrag van **€ 281.000** (eindwaarde) ten laste van het Jaarrekeningresultaat 2020.

Onderstaand is de berekening voor deze Voorziening weergegeven. Belangrijk is te vermelden dat bij afsluiting de negatieve resultaten van de complexen Noordse Buurt, Langeraar Oost en TAVV 2e fase ten laste van deze voorziening zullen worden gebracht.

Bepaling hoogte Voorziening negatieve saldi grondexploitaties

Saldo per 1 januari 2020		**40.059.000** EW
Onttrekking Zuidhoek en Meijepark (werkelijk)		-8.527.000 EW
Saldo per 31 december 2020	A1	**31.532.000** EW
Behoefte actualisatie 2021		
Noordse buurt zonder onvoorzien		29.931.000 EW
negatieve complexen zonder onvoorzien		1.882.000 EW
Totaal behoefte per 1 januari 2021	B1	**31.813.000** EW
Benodigde verhoging van de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties	C1=B1-A1	**281.000** EW

Ad. 3: Een bedrag van € 222.000 vrij te laten vallen uit de Reserve onvoorzien grondexploitaties en dit bedrag toe te voegen aan de Algemene reserve (boekjaar 2021).

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 **€ 247.000**. Dit leidt tot een verlaging van de Reserve onvoorzien grondexploitaties met **€ 222.000**. Dit bedrag wordt teruggestort in de Algemene reserve in boekjaar 2021.

Overzicht berekende onvoorzien per complex

	NEGATIEVE COMPLEXEN	NCW 1-1-2020	Berekende onvoorzien
	in miljoenen		
GZ32	Langeraar Oost	-€ 0,2	€ 5.752
GZ92	Ter Aar Vernieuwd Verbonden 2e fase Brede school	-€ 1,5	€ 92.326
	TOTAAL NEGATIEVE COMPLEXEN	**-€ 1,7**	**€ 98.078**
GZ17	Noordse Buurt	-€ 28,5	€ 148.603
	TOTAAL NEGATIEVE COMPLEXEN (incl. Noordse Buurt)	**-€ 30,2**	**€ 246.681**

Berekening saldo Reserve onvoorzien grondexploitaties

Eindsaldo 2020	A2	469.000
Totaal behoefte op basis van risicoberekening negatieve complexen per 1 januari 2021	B2	247.000
Benodigde verlaging van de Reserve onvoorzien	C2=A2-B2	**222.000**

Ad. 4: Het negatieve eindresultaat van € 323.000 van de grondexploitatie GZ 101 Damstaete ten laste te brengen van de Voorziening permanente sociale woningbouw II verlies grexen.

Naast de Voorziening negatieve saldi grondexploitaties is er nog een tweede voorziening voor het afdekken van de verliezen van grondexploitaties met een verwacht negatief eindresultaat, de Voorziening permanente sociale woningbouw II. Deze voorziening is een aantal jaar geleden ingesteld voor projecten waaraan aan het woningbouwprogramma extra permanente sociale huurwoningen zijn toegevoegd. De laatste grondexploitatie waarvoor deze voorziening gebruikt wordt is de

grondexploitatie Damstaete. Deze grondexploitatie wordt per 31 december 2020 afgesloten met een negatief eindresultaat van € 323.000 (verwachting per 1 januari 2020 was € 495.000 negatief). Het negatieve resultaat van de grondexploitatie Damstaete wordt dus ten laste gebracht van de Voorziening Permanente sociale woningbouw II verlies grexen.

Met de afsluiting van de grondexploitatie Damstaete zijn alle projecten waarvoor de dekking in deze voorziening was opgenomen afgerond. Door het minder negatieve eindresultaat van de grondexploitatie Damstaete resteert een bedrag van € 172.000 in de voorziening. Dit bedrag kan worden teruggestort in de Reserve Reservering Woningbouw van waaruit deze voorziening oorspronkelijk gevoed is. Dit heeft geen invloed op het Jaarrekeningresultaat. Vervolgens kan de voorziening worden afgesloten.

Ad. 5: Het met ingang van 31 december 2020 afsluiten van de grondexploitatie GZ 101 Damstaete en het eindresultaat conform beslispunt 4 te verwerken met overdracht van een bedrag van € 122.000 aan kosten naar de Voorziening afgesloten complexen. En dit te verwerken in de jaarrekening 2020.
Zoals bij beslispunt 4 aangegeven sluit het project Damstaete per 31 december 2020 af met een verlies van € 323.000. Bij de actualisatie 2020 was het eindwaarde begroot op € 495.000 negatief. Het financiële voordeel is te verklaren door een aanbestedingsvoordeel voor het woonrijp maken en lager geraamde planschade.

De werkzaamheden bij project Damstaete zijn afgerond. Echter staat er nog een factuur open voor het woonrijp maken en zijn er kosten geraamd voor eventueel uit te keren planschade. Dit bedrag is al verwerkt in het resultaat en moet worden overgeheveld naar de Voorziening afgesloten complexen.

Ad. 6: Het met ingang van 31 december 2020 afsluiten van de grondexploitatie GZ 16 Zuidhoek en Meijepark en het negatieve eindresultaat (€ 8.527.000) ten laste te brengen van de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties met overdracht van een bedrag van € 357.000 aan kosten naar de Voorziening afgesloten complexen en een bedrag van € 448.000 aan opbrengsten naar de MVA op de balans. En dit te verwerken in de jaarrekening 2020.
Het project Zuidhoek en Meijepark sluit per 31 december 2020 af met een verlies van € 8,5 miljoen. Bij de actualisatie 2020 was het eindwaarde begroot op € 8,9 miljoen negatief, door het lager uitvallen van de kosten voor de voor de verkeersbegeleiding en de schade door het bouwverkeer. 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 € 357.000. Dit bedrag is al verwerkt in het resultaat en moet worden overgeheveld naar de Voorziening afgesloten complexen. De nog te ontvangen grondopbrengst van € 448.000 is eveneens al verwerkt in het resultaat en moet worden overgeheveld naar de materiële vaste activa. De grondopbrengsten van de resterend kavels wordt naar verwachting in 2021 ontvangen.

Ad. 7: Het met ingang van 31 december 2020 afsluiten van de grondexploitatie GZ 93 Land van Koppen en het positieve eindresultaat van € 346.000 (inclusief winstneming € 551.000) als positief resultaat te verwerken in de jaarrekening 2020 met overdracht van een bedrag van € 712.000 aan kosten naar de Voorziening afgesloten complexen en een bedrag van € 36.000 aan opbrengsten naar de MVA op de balans.
Het project Land van Koppen sluit af met een positief resultaat van € 551.000 inclusief tussentijdse winstneming. Bij de actualisatie 2020 was het eindwaarde begroot op € 509.000 positief. De opbrengst van de woningbouw hoger is uitgevallen door de splitsing van een kavel. Het positieve resultaat van € 346.000 komt ten gunste van het Jaarrekeningresultaat 2020 en de eerder genomen tussentijdse winstneming van € 205.000 zal vrijvallen in de Algemene reserve.

De laatste werkzaamheden voor het woonrijp maken moeten nog worden afgerond. De geraamde kosten voor deze resterende werkzaamheden bedragen € 712.000. Dit bedrag is al verwerkt in het resultaat en moet worden overgeheveld naar de Voorziening afgesloten complexen. De nog te ontvangen opbrengst betreft een nabetaling van de grondprijs van € 36.000 en is eveneens al verwerkt in het resultaat en moeten worden overgeheveld naar de materiële vaste activa. De nabetaling van de grondprijs wordt naar verwachting in 2021 ontvangen.

Ad. 8: Het vrij laten vallen van een bedrag van € 205.000 uit de reserve winstneming voor de afgesloten grondexploitatie GZ 93 Land van Koppen en dit bedrag toe te voegen aan de Algemene reserve vrij besteedbaar (boekjaar 2021).
Op basis van de regelgeving van het BBV (besluit, begroting en verantwoording) is bij de actualisatie 2019 voor het eerst een verplichte tussentijdse winst genomen voor positieve complexen die nog niet werden afgesloten. Dit is gebeurd 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. Dit om jaarlijkse schommelingen door het nemen van (verplichte) winst en het mogelijk daarna verplicht weer moeten terugdraaien van die genomen winst te voorkomen. Bij het afsluiten van een grondexploitatie valt de genomen tussentijdse winst vrij in de Algemene reserve.

Bij de actualisatie 2020 is door een lagere eindwaarde en de gewijzigde rekenregels, met betrekking tot de winstneming, een deel van de geboekte winst van de grondexploitatie de Verwondering teruggedraaid (€ 70.000). Verder is voor de grondexploitatie Land van Koppen een verplichte tussentijdse winst van € 205.000 genomen. Dit resulteerde in een storting van € 135.000 in de Reserve winstneming.

Bij de actualisatie 2021 moet opnieuw winst worden genomen. Voor de grondexploitatie de Verwondering gaat het om een winst van € 661.000 en voor de grondexploitatie Schoterhoek II om € 252.000. Daarnaast wordt de grondexploitatie Land van Koppen per 31 december 2020 afgesloten waardoor de tussentijds genomen winst (€ 205.000) uit de reserve winstneming naar de Algemene reserve vloeit. Het bedrag in de Reserve winstneming is daarmee per 1 januari 2021 € 843.000.

Berekening saldo Reserve winstneming

	Project	Winstneming 2020	Saldo 1 januari 2020	Winstneming 2021	Saldo 1 januari 2021
GZ25	De Verwondering	€ -70.000	**€ -70.000**	€ 661.000	**€ 591.000**
GZ26	Schoterhoek II		**€ -**	€ 252.000	**€ 252.000**
GZ93	Land van Koppen	€ 205.000	**€ 205.000**	€ -205.000	**€ -**
	TOTAAL RESERVE WINSTNEMING		**€ 135.000**		**€ 843.000**

Ad. 9: Het tussentijds winstnemen per 31 december 2020 voor de grondexploitaties GZ 25 De Verwondering (€ 661.000) en de grondexploitatie GZ 26 Schoterhoek II (€ 252.000) En dit te verwerken in de jaarrekening 2020. En bij de resultaatbestemming van de jaarrekening 2020 het saldo hiervan zijnde € 913.000 te storten in de Reserve winstneming (boekjaar 2021).
Voor de nadere toelichting over de Reserve winstneming zie beslispunt 8.

Ad. 10: De Voorzieningen permanente sociale woningbouw II verlies grexen op te heffen en het resterende bedrag van € 172.000 terug te storten in de Reserve reservering woningbouw.
Door het afsluiten van de laatste grondexploitatie waarvoor de Voorziening permanente sociale woningbouw II verlies grexen is ingesteld volgen er een tweetal mutaties (beslispunt 10 en 11) die effect hebben op de Reserve reservering woningbouw. De Reserve reservering woningbouw is bestemd om goedkope woningbouw mogelijk te maken op gronden die de gemeente zelf ontwikkelt. De gemeente kan de Reserve reservering woningbouw aanwenden om goedkope woning financieel mogelijk te maken.

Door het minder negatieve eindresultaat van de grondexploitatie Damstaete resteert een bedrag van € 172.000, welke in de Reserve Reservering Woningbouw wordt terug gestort. De Voorziening permanente sociale woningbouw II verlies grexen kan vervolgens worden opgeheven.

Ad. 11: De Voorziening permanente sociale woningbouw op te heffen en het resterende bedrag van € 455.000 te storten in de Reserve reservering woningbouw.
Voorgesteld wordt om ook de Voorziening permanente sociale woningbouw op te heffen, waarbij een resterend bedrag van € 455.000 uit deze voorziening vloeit naar de Reserve reservering woningbouw. Dit zorgt ervoor dat er per 1 januari 2021 een bedrag van € 3.460.000 beschikbaar is.

Ad. 12: Het risicobedrag voor het aandeel grondexploitaties dat wordt gebruikt bij de berekening van het benodigde Weerstandsvermogen te verlagen van € 8.909.000 naar € 7.188.000.
De actualisatie van de grondexploitaties heeft gevolgen voor het weerstandsvermogen dat de

gemeente aan dient te houden. Dit weerstandsvermogen wordt ieder jaar bij de Programmabegroting en de Jaarrekening berekend en toegelicht. De hoogte van het Weerstandsvermogen voor het onderdeel grondexploitaties wordt berekend door toepassing van de IFLO-norm onder aftrek van de Reserve onvoorzien grondexploitaties. De IFLO-norm bestaat uit twee delen:

- 10% van de boekwaarde van de grondexploitaties;
- 10% van de nog te maken kosten in de grondexploitaties.

De totale boekwaarde van de actieve grondexploitaties bedraagt momenteel € 49,3 miljoen. In onderstaand tabel is de opbouw van de totale boekwaarde weergegeven. 10% van dit bedrag komt neer op **€ 4.926.000.** De totale kosten die de gemeente nog moet maken voor het afsluiten van de grondexploitaties zijn geraamd op € 25,1 miljoen, 10% van dit bedrag is **€ 2.509.000**.

Totaal boekwaarde en totale kosten actieve grondexploitaties

		Cost to complete 1-1-2021	Boekwaarde 1-1-2021
	in miljoenen		
	POSITIEVE COMPLEXEN		
GZ25	De Verwondering	2.518.051	5.505.073
GZ26	Schoterhoek II	1.138.314	8.983.930
GZ29	Buytewech Noord	14.147.292	2.677.260
	TOTAAL POSITIEVE COMPLEXEN	**17.803.657**	**17.166.262**
	in miljoenen		
	NEGATIEVE COMPLEXEN		
GZ32	Langeraar Oost	878.378	-256.823
GZ92	Ter Aar Vernieuwd Verbonden 2e fase Brede school	3.687.192	984.554
	TOTAAL NEGATIEVE COMPLEXEN	**4.565.570**	**727.731**
GZ17	Noordse Buurt	2.718.491	31.362.158
	TOTAAL NEGATIEVE COMPLEXEN (incl. Noordse Buurt)	**7.284.061**	**32.089.888**
	TOTAAL ALLE COMPLEXEN (incl. Noordse buurt)	**25.087.718**	**49.256.151**

Op basis van bovenstaande gegevens komt het aandeel in het gewenst weerstandvermogen voor het onderdeel grondexploitaties uit op **€ 7.188.000** (€ 4.926.000 + € 2.509.000 - € 247.000).
Per 1 januari 2020 was dit nog een bedrag van **€ 8.909.000**. Het betreft hier daarom een verlaging van het benodigde weerstandsvermogen van € 1.721.000. Met dit bedrag kan het onderdeel grondexploitaties bij de bepaling van het gemeentelijke weerstandsvermogen bij de Jaarrekening 2020 worden verlaagd.

Berekening benodigd Weerstandsvermogen

	Boekwaarde	Kosten
in miljoenen	49,3	25,1
10%	0,1	0,1
Benodigd	**4,9**	**2,5**
Benodigde weerstandsvermogen op basis van IFLO-norm	**7,4**	
Af: opgenomen in voorziening	0,2	
RESTEREND BENODIGD WEERSTANDSVERMOGEN	**7,2**	

Ad. 13: Begrotingswijziging nr. 2021-11 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 2021-2024 maar met soms grote verschuivingen tussen jaarschijven. De financiële gevolgen voor 2020 (zie onder Financiële en juridische gevolgen) zijn verwerkt in de Jaarrekening 2020.

Nr. 2021-11

Programma X € 1.000	Structurele doorwerking							
	2021		2022		2023		2024	
	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten
1 Ruimtelijke ontwikkeling	4.619	4.319	-29.910	-32.762	34.259	35.957	-13	-13
2 Ruimtelijk beheer	-	-	-	-	-	-	-	-
3 Sociaal domein	-	-	-	-	-	-	-	-
4 Bestuur en dienstverlening	-	-	-	-	-	-	-	-
5 Bedrijfsvoering	-	-	-	-	-	-	-	-
6 Algemene dekkingsmiddelen	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo	**4.619**	**4.319**	**-29.910**	**-32.762**	**34.259**	**35.957**	**-13**	**-13**
Mutaties reserves								
1 Ruimtelijke ontwikkeling	-299	-	-2.852	-	1.698	-	-	-
2 Ruimtelijk beheer	-	-	-	-	-	-	-	-
3 Sociaal domein	-	-	-	-	-	-	-	-
4 Bestuur en dienstverlening	-	-	-	-	-	-	-	-
5 Bedrijfsvoering	-	-	-	-	-	-	-	-
6 Algemene dekkingsmiddelen	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo	**-299**	**-**	**-2.852**	**-**	**1.698**	**-**	**-**	**-**
Totaal	**4.319**	**4.319**	**-32.762**	**-32.762**	**35.957**	**35.957**	**-13**	**-13**

Per saldo *)	**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.

Bouwkosten en BENG

Sinds 1 januari 2021 moeten alle nieuwbouwwoningen waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voldoen aan de eisen van BENG (bijna energieneutraal gebouw). Sinds 1 januari 2019 gelden deze eisen al voor nieuwe overheidsgebouwen. De energieprestatie van gebouwen wordt bepaald aan de hand van drie eisen:

1. De maximale energiebehoefte in kWh per m2 gebruiksoppervlak per jaar;
2. Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m2 gebruiksoppervlak per jaar;
3. Het maximale aandeel hernieuwbare energie in procenten.

Daarnaast is per 1 juli 2018 de Wet VET (Wet Voortgang Energietransitie) van kracht, waarin is vastgesteld dat alle nieuwbouw woningen aardgasvrij moeten zijn. De gemiddelde kostprijs van een woning is hierdoor gemiddeld met 20 á 25 duizend euro gestegen. De energielasten van deze woningen komen lager te liggen, maar dit is niet voldoende om de meerkosten te dekken. Het werkelijke effect wordt per project bekeken, rekening houdend met de gekozen technische oplossing. De verwachting is dat duurzaamheidseisen een drukkende invloed hebben op de grondwaarde, doordat de bouwkosten sterker stijgen dan de woningprijzen voor nieuwbouw. Dit leidt tot een lagere grondwaarde. De effecten hiervan kunnen wel sterk verschillen tussen projecten en zijn afhankelijk van het type woningen en de gekozen duurzaamheidsoplossingen.

Buytewech-Noord

Zoals in het raadsvoorstel van 9 juli 2020 benoemd zijn er met betrekking tot het bouw- en woonrijp maken van het project Buytewech-Noord een aantal risico's. In de huidige kostenramingen voor de inrichting van de openbare ruimte (bouw- en woonrijp maken) wordt uitgegaan van standaard kengetallen. De civiele kostenraming en het ruimtegebruik (op basis van bouwblokken) is opgesteld door een gespecialiseerd bureau. Naarmate het plan meer vorm krijgt komt er ook meer zicht op het uiteindelijke ruimtegebruik en de invulling van de buitenruimte. Dit kan, afhankelijk van de keuzes die

daarbij worden gemaakt, binnen een groot plangebied zoals dat van Buytewech-Noord aanzienlijke meer- of minderkosten betekenen. Bij het opstellen van het inrichtingsplan ontstaat een beter zicht op de werkelijke kosten.

Stikstof

In 2019 heeft de hoge raad een uitspraak gedaan met betrekking tot de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) die verstrekkende gevolgen heeft voor (woning)bouwprojecten. Inmiddels zijn de 'Aerius berekeningen' afgerond voor de gemeentelijke grondexploitaties waar de risico's op gevolgen van de stikstofregels het grootst zijn, om inzicht te krijgen in wat dit voor deze projecten betekent.
Buytewech Noord
Uit het onderzoek is gebleken dat de aanleg en het gebruik van de woonwijk Buytewech-Noord ten opzichte van de referentiesituatie (huidige situatie, bemest grasland) niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie op enig relevant habitat in Natura 2000-gebieden. In de praktijk moet dit leiden tot een inpasbaar bestemmingsplan vanuit het aspect stikstofdepositie. Ook is het bouwproject niet vergunnings-plichtig onder de Wet natuurbescherming vanuit het aspect stikstofdepositie.
Echter, het bestemmingsplan gaat spoedig in procedure en er moeten nog enkele toetsen doorlopen worden (bij o.a. de omgevingsdienst, waterschap etc.), wat kan zorgen voor knelpunten in het traject.

De Verwondering
Voor de woningbouw op de Verwondering zijn geen gevolgen wat betreft het aspect stikstofdepositie. Een uitzondering hierop zijn de locaties waar de maatschappelijke functies beoogd zijn. Door de onzekerheid van de invulling van de gronden zijn er nog geen berekeningen gemaakt.

Schoterhoek II
Het project Schoterhoek II heeft een onherroepelijk bestemmingsplan. De ondernemers/bedrijven die een kavel kopen op het bedrijventerrein moeten bij de aanvraag van het omgevingsplan middels een berekening aantonen wat de stikstofuitstoot van hun bedrijf is. Tot op heden kunnen zij aantonen dat dit onder de grenswaarden valt, waarbij de omgevingsvergunningen worden verleend. Het risico vanuit het oogpunt stikstofdepositie is beperkt voor het project Schoterhoek II.
Ter Aar Vernieuwd Verbonden
Het project Ter Aar Vernieuwd Verbonden heeft een onherroepelijk bestemmingsplan. De ontwikkeling van het IKC is nagenoeg afgerond, waardoor het aspect stikstofdepositie geen invloed meer heeft. Voor de sloop en de woningbouw op de oude schoollocaties moet nog worden aangetoond dat er geen normen worden overschreden. Door de relatief grote afstand tot de natura 2000 gebieden zijn de risico's beperkt.

Financiële en juridische gevolgen
De actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2021 heeft gevolgen voor het jaarrekeningresultaat 2020 en een aantal reserves en voorzieningen. Een deel van de consequenties komt tot uitdrukking in het boekjaar 2020 en een deel in het boekjaar 2021. In de voorgaande paragrafen is uitgebreid ingegaan op de financiële consequenties. Hieronder zijn de consequenties voor het Jaarrekeningresultaat 2020 en de Algemene reserve kort samengevat.

De actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2021 heeft een positief effect van € 978.000 op het Jaarrekeningresultaat van 2020. Voor een deel daarvan (€ 913.000) zal worden voorgesteld dit bij de resultaatbestemming bij de jaarrekening 2020 te storten in de Reserve winstneming. Het positieve resultaat is als volgt opgebouwd.

Invloed actualisatie grondexploitaties per 1 januari 2021 op Jaarrekeningresultaat 2020

Financiële consequenties		
Verhoging Voorziening nadelige saldi grondexploitaties	€	-281.000
Positieve eindresultaat grondexploitatie Land van Koppen	€	346.000
Winstneming grondexploitatie de Verwondering	€	661.000
Winstneming grondexploitatie Schoterhoek II	€	252.000
INVLOED OP JAARREKENING	**€**	**978.000**

Daarnaast zal er als gevolg van deze actualisatie een bedrag van € 427.000 worden gestort in de Algemene Reserve in het boekjaar 2021.

Stortingen in de algemene reserve (2021)

Financiële consequenties		
Vrijval uit Reserve onvoorzien grondexploitaties	€	222.000
Vrijval Reserve winstneming door afronding Land van Koppen	€	205.000
TOTAAL STORTING IN ALGEMENE RESERVE	**€**	**427.000**

Bijlagen

- Raadsbesluit Actualisatie grondexploitaties 1 januari 2021
- Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) 2021 – versie geheim
- Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) 2021 – versie openbaar

Advies meningsvormende raad II 20 mei 2021

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