

Onderwerp : Meerjaren Prognose Grondexploitaties per 1-1-23
Zaaknummer : 1969120546
Verantwoordelijk
portefeuillehouder: H. Nederveen
Bijlagen : Bijlage 1 Ter inzage: Meerjaren Prognose Grondexploitaties 1-1-23 (MPG)

◆ **Voorgesteld besluit**

Bijgaande Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2023 vast te stellen.

◆ **Inhoudelijke toelichting**

De gemeente Westerkwartier heeft per 1 januari 2022 in totaal 15 grondexploitaties, bestaande uit 14 woningbouwlocaties en een bedrijventerrein. In 2022 zijn geen grondexploitaties geopend maar wel 5 afgeronde grondexploitaties afgesloten. Dit samen maakt het aantal van 10 grondexploitaties per 31 december 2022.

Voor gemeenten en provincies is de financiële regelgeving vastgelegd in het Besluit begroting en verantwoording (BBV). Voor grondexploitaties heeft de commissie BBV in juli 2019 de notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2019 uitgebracht. In paragraaf 5.2.2 van deze notitie staat:

Jaarlijks zal er een herziening van de grondexploitatiebegroting moeten plaatsvinden. Een actualisatie van het grondexploitatiecomplex en de grondexploitatiebegroting met planinhoudelijke wijzigingen, dan wel autonome wijzigingen met materiële gevolgen, moet opnieuw door de raad worden vastgesteld.

Vanuit deze vereiste ligt bijgaande Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2023 ter vaststelling voor. De resultaten hiervan zijn verwerkt in de jaarrekening 2022, zowel cijfermatig als in de paragraaf Grondbeleid.

Parameters:

De gehanteerde parameters in de grondexploitaties zijn als volgt:

- Rente 2 %
- Discontovoet 2 %
- Kostenstijging 7,2% per 1-1-23
3,5% voor 2023
3 % voor 2024
2% voor 2025 e.v
- Opbrengstenstijging 0%-1 %

Winstneming:

De BBV schrijft een vaste methode van winstnemen voor, namelijk de POC methode (Percentage of Completion). Dit betekent in het kort dat voor winstgevendende grondexploitaties een 'zekere' winst genomen moet worden op basis van de financiële voortgang van het project (% gerealiseerde kosten * % gerealiseerde opbrengsten * geraamde winst). De in het verleden eventueel reeds genomen winsten worden van de

berekende 'zekere' winst afgetrokken. Ook voorziene risico's kunnen van dit resultaat worden afgetrokken, mits deze goed zijn onderbouwd.

Zoals uit onderstaand totaalbeeld blijkt wordt er voor 6 van de 10 doorlopende grondexploitaties een verlies verwacht. Hier is van winstneming dus geen sprake. Voor de tweede fase van Leeksterveld geldt dat er nog geen kavels zijn verkocht, dus hier is van winstneming nog geen sprake. Voor de resterende projecten geldt dat in 2022 in totaal € 197.500 winst is genomen op basis van de POC-methode. Daarnaast sluiten de vijf afgesloten projecten met een negatief resultaat van € 689.600.

Totaalbeeld

Voor de verantwoording van de grondexploitaties is in het voorjaar van 2023 een Meerjarenprognose Grondexploitaties (MPG) opgesteld, welke samen met deze jaarrekening ter vaststelling is aangeboden aan uw raad. De financiële consequenties van de grondcomplexen en welke risico's er zijn worden hierin duidelijk weergegeven.

	BW 31-12-2022	NOG TE MAKEN			RESULTAAT	
		Kosten	Opbrengsten	Rente	EW per 31-12 + nadelig / - voordelig	NCW per 1-1 + nadelig / - voordelig
Roblespark te Grootegast	1.452.599	2.027.089	3.926.346	69.747	-376.910	-348.225
Kroonsfeld te Oldekerk	288.779	96.688	403.602	5.420	-12.715	-12.221
Oostindie	-987.925	4.375.361	305.668	-3.437	3.078.331	2.958.876
Leeksterveld	7.098.152	7.629.415	16.693.261	648.862	-1.316.832	-1.123.964
Zevenhuizen-Oost	947.594	1.553.754	1.981.816	63.130	582.662	538.319
Oostindie Zuid	6.201.342	8.435.935	14.071.160	111.545	677.662	601.761
Alberdaheerd II	-893.002	1.277.059	934.555	-68.322	-618.820	-571.725
Klieflocatie, Ezinge	3.731	173.068	142.880	1.589	35.507	34.129
Tussen de Gasten	2.034.294	2.985.430	4.740.533	152.540	431.731	398.874
Oostergast	3.858.093	2.101.454	5.670.819	210.135	498.863	460.897
TOTAAL	20.003.655	30.655.254	48.870.639	1.191.210	2.979.479	2.936.720

De netto contante waarde van het eindresultaat (NCW per 1-1-23) is verslechterd ten opzichte van vorig jaar van € 1,3 miljoen negatief naar € 2,9 miljoen negatief. Belangrijke factoren hierin zijn:

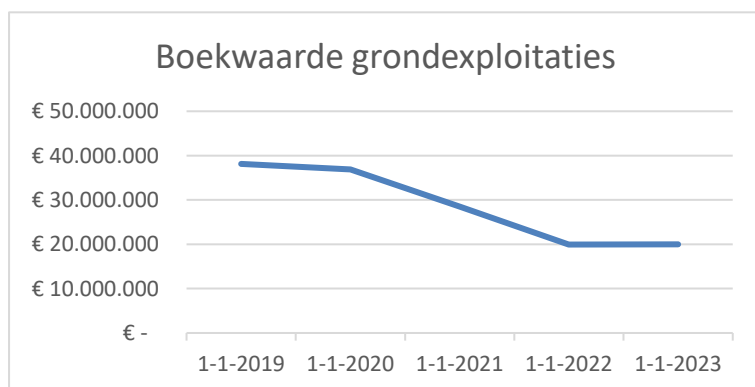
- Verhoging van de kostenindexatie (negatief)
- Winstnemingen (negatief)
- Verlaging van de opbrengstenindexatie (negatief)
- Langere doorlooptijd van kavelverkoop (negatief)
- Verhoging van rekenrente (negatief)
- Afsluiten van grondexploitaties met een negatief resultaat (positief)

Boekwaarden

De boekwaarde van een grondexploitatie is het saldo van de gemaakte kosten versus de gerealiseerde baten. In de meeste grondexploitaties is dit saldo positief, de last gaat immers meestal voor de bate uit. Bij grondexploitaties in de afrondende fase met een verwachte winst zien we vaak een negatieve boekwaarde. De kavels zijn dan verkocht en er moeten alleen nog kosten worden gemaakt voor het woonrijp maken en groenaanleg.

In het algemeen kan gesteld worden dat de hoogte van de boekwaarde ook richtinggevend is voor de hoogte van het risico. Hoe hoger de voorinvestering is, hoe groter de gevolgen zijn van een stijgende rente of een crisisperiode.

	BW 1-1-2022	Investeringen 2022	Opbrengsten 2022	MUTATIE 2022	Resultaat afgesloten complexen 2022	Tussentijdse Winstneming/Ver liesneming	BW 31-12-2022
Omschrijving	A	B	C	D (B-C)	E	F	G (A+B-C+E+F)
Roblespark te Grootegast	1.685.630	124.948	367.978	-243.031		10.000	1.452.599
kroonsveld te Oldekerk	275.920	12.859	-	12.859			288.779
Kompasterrein te Opende	-35.524	15.011	-	15.011	20.512		-
Oostindie	1.459.141	176.835	2.623.901	-2.447.066			-987.925
Leeksterveld	7.244.470	2.175.443	2.321.761	-146.318			7.098.152
Zevenhuizen-Oost	607.475	488.230	148.112	340.118			947.594
Oostwold centrum	467.500	115.831	-	115.831	-583.330		-
Oostindie Zuid	3.421.621	2.791.721	12.000	2.779.721			6.201.342
Centrumplan	65.340	145.670	-	145.670	-211.011		-
Alberdaheerd II	-664.540	85.994	501.957	-415.963		187.500	-893.002
Marum-West	-67.082	-598	-	-598	67.680		-
Klieflocatie, Ezinge	-	3.731	-	3.731			3.731
Tussen de Gasten	1.920.737	113.557	-	113.557			2.034.294
Oostergast	3.583.276	505.433	230.616	274.817			3.858.093
Mokkenburg Rijkstraatweg	-20.726	4.190	-	4.190	16.536		-
TOTAAL	19.943.239	6.758.854	6.206.325	552.530	-689.613	197.500	20.003.655



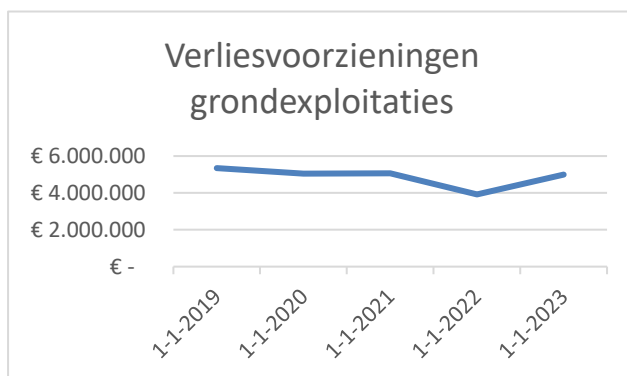
De boekwaarde per 31 december 2022 is afgerond € 0,1 miljoen hoger dan per 1 januari 2022. Zoals hiernaast zichtbaar is er sinds de herindeling sprake van een forse afname van de boekwaarde, deze is bijna gehalveerd. Nu zien we een stabilisatie in 2022. Zoals blijkt uit in bovenstaand model wordt dit veroorzaakt doordat de

investeringen (met name Oostindie Zuid en Leeksterveld) de opbrengsten van de kavelverkoop overstijgen.

Verliesvoorzieningen

Voor de projecten waar sprake is van een verwacht negatief resultaat is een verliesvoorziening gevormd. Het gaat om de volgende grondexploitaties:

Verliesvoorzieningen	BW 31-12-2022	Voorziening 31-12-2022
Oostindie	-987.925	2.958.876
Zevenhuizen-Oost	947.594	538.319
Oostindie Zuid	6.201.342	601.761
Klieflocatie, Ezinge	3.731	34.129
Tussen de Gasten	2.034.294	398.874
Oostergast	3.858.093	460.897
TOTAAL		4.992.856



De totale verliesvoorziening is ten opzichte van 31 december 2021 verhoogd met € 1,1 miljoen, ten laste van het jaarrekeningresultaat. Dit wordt met name veroorzaakt door afname van het verwachte resultaat voor de projecten Oostindie, Oostindie Zuid en Oostergast.

Risico's in de grondexploitaties

Binnen de MPG (Meerjaren Prognose Grondexploitaties) worden de financiële effecten van de risico's in de grondexploitaties in beeld gebracht. Voor alle grondexploitaties is een gevoeligheidsanalyse opgesteld op basis van een aantal parameters. Wat gebeurt er als de rente met bijvoorbeeld 1 % stijgt of daalt? Wat gebeurt er als kosten voor het woonrijp maken met 10% stijgen of dalen? De volgende parameters zijn doorgerekend:

GEVOELIGHEIDSANALYSE Speiding	Gevolg		
	voordelig	waarschijnlijk	nadelig
♦ Rentestand	1,0%	2,0%	3,0%
♦ Kostenstijging	2,0%	3,5%	5,0%
♦ Opbrengstenstijging	2,5%	1%	-0.5%
♦ Kostenraming verwerving, sloop en milieu	-5%	conform grex	1%
♦ Kostenraming bouwrijp en woonrijp	-10%	conform grex	10%
♦ Kostenraming plankosten	-2%	conform grex	8%
♦ Opbrengstenraming verkopen	3%	conform grex	-3%
♦ Opbrengstenraming overige opbrengsten	10%	conform grex	-10%
♦ Tempo kosten & opbrengsten	2 jaar opbrengsten vervroegen	conform grex	2 jaar opbrengsten vertragen
	2 jaar kosten vervroegen	conform grex	2 jaar kosten vertragen

Vorig jaar hadden we te maken met het begin van een oorlogssituatie in Oekraïne waarvan we de gevolgen moeilijk konden voorspellen. Inmiddels is duidelijk geworden dat dit heeft geleid tot fors gestegen energielasten, wat een belangrijke oorzaak is van de gestegen bouwrijzen. Dit heeft zowel invloed op stijging van de kosten om een project bouw- en woonrijp te maken, als de residuele waarde van de grond. Immers, wanneer het bouwen van een woning duurder wordt, maar dit niet doorberekend kan worden in de verkoopprijs van de woning, daalt de (residuele) waarde van de grond. Daarom is er voor gekozen om de parameters licht voorzichtiger bij te stellen. Daarnaast zijn per project de project specifieke risico's in kaart gebracht. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om mogelijke bodemvervuiling, minder courante kavels etc.

Het totale financiële risico, bestaande uit de algemene risico's (voortvloeiend uit de gevoeligheidsanalyses) en de project specifieke risico's bedraagt € 10,0 mln. Hiervan kan € 2,4 mln worden afgedekt door verwachte winsten, wat betekent dat € 7,6 mln dient te worden afgedekt in het weerstandsvermogen. Dit is een stijging van € 1,0 mln ten opzichte van vorig jaar. Dit risico vloeit met name voort uit de projecten Oostergast, Oostindie Zuidzone en Leeksterveld. De stijging wordt enerzijds veroorzaakt door het bijstellen van de parameters en anderzijds door afname van de winsten uit winstgevende projecten. De financiële gevolgen hiervan zijn verwerkt in de paragraaf Weerstandsvermogen en risicobeheersing in de jaarrekening 2022.

◆ **Financiële onderbouwing**

De financiële gevolgen zijn in bovenstaande toelichting reeds toegelicht en verwerkt in de Jaarrekening 2022. De begrotingswijziging voor 2023 is verwerkt in de Eerste Bestuursrapportage.

◆ **Geheimhouding**

Dit voorstel kent vanwege de in het geding zijnde financiële belangen een vertrouwelijk karakter. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet jo artikel 5.1 lid 2 onder b Wet Open Overheid kan het college geheimhouding opleggen, vanwege de bij het voorstel en de daarbij behorende bijlagen betrokken financiële belangen van de gemeente. Het college heeft op bijlage 1 Meerjaren Prognose Grondexploitaties 1-1-23 geheimhouding gelegd.

het college van burgemeester en wethouders

A. van der Tuuk, burgemeester

R. Kleijnen, gemeentesecretaris

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Westerkwartier,

Gelezen het voorstel Meerjaren Prognose Grondexploitaties per 1-1-23 van 5 april 2023,

Besluit:

Bijgaande Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2023 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Westerkwartier,
d.d. 12 juli 2023.

A. van der Tuuk
Voorzitter

O. E. de Vries
Griffier