

Riedsútstel

Ried	: 1 juli 2021
Agindapunt	: 9
Status	: BESLUITVORMEND
Program	: Programma 3 Economie/ Programma 8 VROSV
Eardere behandeling	:
Portefúljuhâlder	: Mevr. G. Hoekstra
Amtner	: Dhr. G. Veenstra / dhr. O. Postma
Taheakke	: Bijlage 1 - Meerjarenprognose Grondexploitaties 2021
Presintaasje Iepen Poadium	: Ja
Saak- en stiknûmer	: Z2021-02340 / S2021-11563

Underwerp

Meerjarenprognose Grondexploitaties 2021

Wy stelle jo foar te besluten om:

De Meerjarenprognose Grondexploitaties 2021 vast te stellen.

Koarte gearfetting

Zoals is vermeld in de Nota Grondbeleid 2020-2024 Tytsjerksteradiel (raadsvergadering 10-12-2020) leggen we eenmaal per jaar de Meerjarenprognose Grondexploitaties (MPG) ter vaststelling voor aan de raad.

Het doel van de Meerjarenprognose Grondexploitaties is het geven van inzicht in de actuele financiële stand van zaken van de afzonderlijke grondexploitatiecomplexen en van de grondexploitatiecomplexen in totaliteit. Daarnaast worden de mogelijke aanwezige financiële risico's binnen de afzonderlijke projecten in beeld gebracht.

Door vaststelling van de MPG kan de jaarrekening 2020 rechtmatig worden vastgesteld. De uitkomsten van de geactualiseerde grondexploitaties zijn verwerkt in de jaarrekening 2020 en vormen de basis voor toekomstige actualisaties en rapportages.

Foech ried /kolleezje:

De raad stelt de Meerjarenprognose Grondexploitaties vast. Op basis van de geactualiseerde grondexploitaties worden de verplichte winstnemingen vastgesteld en de bijstellingen in de verliesvoorzieningen bepaald. Deze worden opgenomen in het jaarrekeningresultaat.

Ynliding

Op dit moment zijn in de gemeente Tytsjerksteradiel 13 actieve grondexploitaties. Om een duidelijk beeld te geven van de totale financiële positie van het grondbedrijf is een MPG opgesteld.

De grondexploitaties worden jaarlijks herrekend. Op basis van deze uitkomsten is de verplichte winstneming van de grondexploitaties berekend over het jaar 2020. Deze verplichte winstneming is vervolgens in het resultaat van de jaarrekening 2020 verwerkt. Om een rechtmatige vaststelling van de jaarrekening te garanderen wordt eerst de MPG vastgesteld en vervolgens de jaarrekening 2020.

Op basis van de geactualiseerde grondexploitaties wordt ook een inschatting gemaakt van de toekomstige winsten die gerealiseerd worden binnen de complexen.

Histoarje

N.v.t.

Te berikken effekt

Rechtmatige vaststelling van de jaarrekening 2020.

Argumenten

1. *Vaststelling van de geactualiseerde grondexploitaties is wettelijk voorgeschreven*
Volgens het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is het verplicht om eenmaal per jaar de grondexploitaties te actualiseren. Het doel is inzicht te geven in de actuele financiële stand van zaken en het in beeld brengen van eventuele risico's.
2. *Vaststelling van de geactualiseerde grondexploitaties is noodzakelijk voor de financiële cyclus*
De actualisatie van de grondexploitaties is onderdeel van de planning- en control cyclus van de gemeente Tytsjerksteradiel. De uitkomsten van de actualisaties zijn verwerkt in de jaarrekening. In het kader van rechtmatigheid dient eerst de MPG te worden vastgesteld en vervolgens de jaarrekening.

Alternativen

N.v.t.

Kanttakenings / risiko's

N.v.t.

Finânsjes

Onderstaand een samenvatting op hoofdlijnen van het MPG zoals ook voor een deel is vermeld in de paragraaf Grondbeleid van de jaarrekening 2020.

In de begroting is geen resultaat van de bouwgrondexploitatie opgenomen. Het werkelijk gerealiseerde resultaat bedraagt € 237.000 waarvan € 368.000 (voordeel) betrekking heeft op de woningbouwlocaties en € 131.000 (nadeel) betrekking heeft op de bedrijventerreinen.

Lopende complexen

In het onderstaande overzicht is het verloop van de in exploitatie zijnde complexen opgenomen. Met de betrekking tot de woningbouwcomplexen is een winst genomen ten bedrage van € 260.000 en is de verliesvoorziening verlaagd met € 18.000 tot een bedrag van € 39.000. Met betrekking tot de bedrijventerreinen is een winst genomen van € 38.000 en is de verliesvoorziening verlaagd met € 258.000.

Uit de exploitatie nemen van complex Bedrijventerrein Garyp Noard

Dit complex is uit de bouwgrondexploitatie genomen omdat er geen reëel uitzicht is op daadwerkelijke ontwikkeling. De gronden zijn afgewaardeerd naar agrarische waarde. Per saldo een nadeel van € 280.000 (verliesneming €454.000 -/- reeds gevormde verliesvoorziening € 174.000).

Afgewikkelde complexen

In 2020 heeft nog een aantal verkopen plaatsgevonden met betrekking tot reeds afgewikkelde complexen. Dit betreft o.a. de verkoop van 3 kavels in Wyns. Deze verkopen leveren in totaal na aftrek van de gemaakte kosten een incidentele bate op van € 90.000.

Overige incidentele baten of lasten

Binnen de voorziening afgewikkelde complexen kon een bedrag van € 27.000 met betrekking tot Noardburgum bedrijventerrein en Hurdegaryp Schalmei vrijvallen, omdat de werkzaamheden voor deze complexen zijn afgerond. Voor de jaarrekening een incidentele bate.

Financieel overzicht van de diverse complexen

Hieronder schetsen we het financiële verloop in 2020 voor de diverse complexen.

Bouwgronden in exploitatie	Boekwaarden 1 januari 2020	Vermoederingen	Verminderingen	Vinst Verlies	Boekwaarden 31 december 2020	Voorziening verlieslatend complex	Balanswaarde 31 december 2020
nr.: Woningbouw							
22 Garyp Sanhichte	(92.327,00)	(1.754,26)	161.865,00	25.000,00	(230.946,26)	-	(230.946,26)
32 Hurdegaryp It Súd II (fase 1&2)	(474.613,94)	138.573,94	3.367,02	18.000,00	(321.407,02)	-	(321.407,02)
33 Ryptsjerk De Opslach-noord	(177.252,85)	46.715,70	-	97.000,00	(33.537,15)	-	(33.537,15)
40 Suwâld (3e fase)	(42.452,97)	(916,98)	728,59	-	(44.098,54)	-	(44.098,54)
43 Munein 3e fase	389.753,02	14.620,23	488.297,50	62.000,00	(21.924,25)	-	(21.924,25)
44 Oentsjerk Kaatsjemucuiwei	(32.218,40)	71.122,44	177.749,59	35.000,00	(103.845,55)	-	(103.845,55)
48 Tytsjerk	39.023,11	842,90	108.086,99	23.000,00	(45.220,98)	-	(45.220,98)
50 Sumar 2e fase	162.566,68	3.511,44	-	-	166.078,12	-	166.078,12
51 Hurdegaryp Locatie Wynia	510.712,46	46.683,70	-	-	557.396,16	(38.855,06)	518.541,10
	283.190,11	319.399,10	940.094,69	260.000,00	(77.505,48)	(38.855,06)	(116.360,54)
nr.: Bedrijventerreinen							
63 Oentsjerk Sanjesfjild	725.187,27	19.364,04	-	-	744.551,31	-	744.551,31
75 Burgum West bedrijventerrein	150.550,74	5.412,16	73.333,91	-	82.628,99	-	82.628,99
79 Garyp Noard bedrijventerrein	783.235,53	16.917,89	346.275,00	(453.878,42)	(0,00)	-	(0,00)
80 Centrumplan Gytsjerk	49.781,63	10.273,28	183.599,08	38.000,00	(85.544,17)	-	(85.544,17)
	1.708.755,17	51.967,36	603.207,99	(415.878,42)	741.636,12	-	741.636,12
	1.991.945,28	371.366,46	1.543.302,68	(155.878,42)	664.130,64	(38.855,06)	625.275,58
Verliesvoorziening	(315.120,06)				(38.855,06)		
Boekwaarde balans 31-12-2019	1.676.825,22				625.275,58		

Bouwgronden in exploitatie	Boekwaarden 31 december 2020	Hog te maken kosten	Versuchte opbrengst	Indicatie winst in I	Hog te verkopen in m2	Looptijd kwaliteits t/m jaar	Programma uitgifte t/m 2024 2025 o.v.	Versuchting x c 1 x c 2 x c 3
nr.: Woningbouw								
22 Garyp Sanhichte	I (230.946)	I 188.517	I -	I (42.429) uinrt	- m2	- 2021	-	⊖ ⊖ ⊖
32 Hurdegaryp It Súd II (fase 1&2)	I (321.407)	I 528.484	I (281.700)	I (64.623) uinrt	1.878 m2	4 2021	4	⊖ ⊖ ⊖
33 Ryptsjerk De Opslach-noord	I (33.537)	I 23.791	I -	I (9.746) uinrt	- m2	- 2021	-	⊖ ⊖ ⊖
40 Suwâld (3e fase)	I (44.099)	I 122.935	I (88.160)	I (9.324) uinrt	608 m2	1 2021	1	⊖ ⊖ ⊖
43 Munein 3e fase	I (21.924)	I 77.305	I (67.570)	I (12.189) uinrt	466 m2	1 2023	1	⊖ ⊖ ⊖
44 Oentsjerk Kaatsjemucuiwei	I (103.846)	I 103.007	I -	I (838) uinrt	- m2	- 2021	-	⊖ ⊖ ⊖
48 Tytsjerk	I (45.221)	I 129.047	I (113.940)	I (20.114) uinrt	633 m2	1 2022	1	⊖ ⊖ ⊖
50 Sumar 2e fase	I 166.078	I 308.390	I (524.325)	I (59.857) uinrt	3.685 m2	8 2025	8	⊖ ⊖ ⊖
51 Hurdegaryp Locatie Wynia	I 557.396	I 102.097	I (620.638)	I 38.855 verlies	4.081 m2	14 2023	14	⊖ ⊖ ⊖
	I (77.505)	I 1.603.573	I (1.706.333)	I (180.266) uinrt	11.351 m2			
nr.: Bedrijventerreinen								
63 Oentsjerk Sanjesfjild	I 744.551	I 982.513	I (1.958.300)	I (231.236) uinrt	29.060 m2	14 2023	14	⊖ ⊖ ⊖
75 Burgum West bedrijventerrein	I 82.629	I 107.515	I (203.940)	I (13.796) uinrt	4.537 m2	2 2023	2	⊖ ⊖ ⊖
80 Centrumplan Gytsjerk	I (85.544)	I 486.684	I (566.600)	I (165.461) uinrt	4.081 m2	16 2021	16	⊖ ⊖ ⊖
	I 741.636	I 1.576.712	I (2.728.840)	I (410.492) uinrt	37.678 m2			
	I 664.131	I 3.180.285	I (4.435.173)	I (590.758) uinrt	49.029 m2			
Verliesvoorziening	I (38.855)							
Boekwaarde balans 31-12-2020	I 625.276							

Legenda:

	= winstprognose	sc 1	scenario 1; huidige verwachting
		sc 2	scenario 2; vertraging verkopen met drie jaar
	= verliesprognose	sc 3	scenario 3; vertraging verkopen met vijf jaar
	= kostendekkend		

Ynwenners- en oerheidspartisipaasje

N.v.t.

Kommunikaasje

N.v.t.

Yntegraliteit

Opgesteld in samenwerking met team Ontwikkeling en Advies Ruimte.

Previnsje

N.v.t.

Gearwurking

N.v.t.

Ferfolchtrajekt

De actualisaties zijn verwerkt in de jaarrekening 2020 en vormen de basis voor toekomstige actualisaties en rapportages.

Evaluaasje

N.v.t.

Burgum, 18 mei 2021

Het college van burgemeester en wethouders van Tytsjerksteradiel,

secretaris,

burgemeester,

mevr. H.M. van Gils

dhr. drs. L.J. Gebben



Riedsbeslút

De raad van de gemeente Tytsjerksteradiel;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 18 mei 2021,
punt nummer: 9;

Beslút:

De Meerjarenprognose Grondexploitaties 2021 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente
Tytsjerksteradiel van 1 juli 2021.

de griffier

de voorzitter

dhr. O.E. de Vries

dhr. drs. L.J. Gebben