RAADSINFORMATIEBRIEF

Postregistratienummer	21.0008959

Opmeer, d.d.: 14 juni 2021

Onderwerp

Raadsinformatiebrief over: Actualisering grondexploitaties 2021

Inleiding

De bouwgrondexploitaties worden jaarlijks geactualiseerd aan de hand van de werkelijk gedane uitgaven, de voortgang van de uitgiftes, renteontwikkelingen, marktontwikkelingen etc. Het resultaat is op einddatum van de grondexploitatie berekend.

Op de locaties Heerenweide en Locatie Loos (aan de Breestraat) voert de gemeente Opmeer een actieve grondpolitiek. Dat wil zeggen dat de gemeente deze gronden zelf helemaal in bezit heeft en deze exploiteert. De gemeente deelt voor 63.01% in het resultaat van de grondexploitatie Heerenweide. De grondexploitatie is gedeeld met USP en Klok ontwikkeling.

Industrieterrein De Veken 3 wordt geëxploiteerd door De Veken 3 C.V. Deze C.V. wordt bestuurd door De Veken B.V. Industrieterrein De Veken 3 uitbreiding wordt geëxploiteerd door De Veken 4 C.V. Deze C.V. wordt bestuurd door De Veken B.V. De gemeente is voor 50% deelnemer in de BV/CV

Voor De Veken 4 is een samenwerkingsovereenkomst met Scholtens Projecten BV opgesteld. Na het juridisch bouwrijp maken worden de gronden in exploitatie gebracht door de Veken 4 C.V. Dit is in voorbereiding.

Kernboodschap

Kennis te nemen van de geactualiseerde grondexploitaties en resultaten van de Locatie Loos, Heerenweide, De Veken 3, De Veken 3 uitbreiding en De Veken 4 fase A.

Jaarlijks worden de exploitatieopzetten van de Bouwgronden in Exploitatie herzien. De exploitatieopzetten zijn in overeenstemming met stellige uitspraken die opgenomen zijn in de notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019) van de commissie BBV.
Voor de controle binnen het grondbedrijf vraagt de accountant een actueel overzicht van de bouwgrondexploitaties. Op basis van dit overzicht kan worden bepaald of er vroegtijdig winst moet worden genomen of dat eventuele verliezen moeten worden aangevuld.

Voor Heerenweide geldt dat hier tussentijds winst moet worden genomen. Hiervoor wordt de zogenaamde POC (percentage of completion)-methode gebruikt. Naar rato van de voortgang van het

project wordt tussentijds winst verantwoord. De voortgang wordt berekend naar de mate waarin kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd per individuele grondexploitatie. Hiermee wordt de totale winst over de individuele grondexploitatie opgedeeld/toegerekend aan de reeds verkochte kavels. In 2021 is een winst genomen van € 895.525

Een samenvatting van de diverse grondexploitaties is als bijlage toegevoegd aan deze nota.

Grondexploitatie	Rente	Exploitatieduur	Opbrengststijging	Kostenstijging
Loos	0%	2 jaar	0%	2,5%
Heerenweide	0%	3 jaar	2%	1,25% werken 1% planontwikkeling 2% bijdragen en fonds
Veken 3	0%	1 jaar	Geen, (gerekend met verkoop in 2020)	2,5% werken en planontwikkeling 2,0% bijdragen
Veken 3 uitbr.	0%	1 jaar	Idem	2,5% werken en planontwikkeling 2,0% bijdragen en verwerving
Veken 4a	3% extracomptabel	5 jaar	1%	2,5% werken en planontwikkeling 2,0% bijdragen

Bovenstaande parameters zijn onder meer ontleend aan de Outlook Grondexploitaties 2021 van Metafoor RO. Het biedt een betrouwbaar naslagwerk bij het inschatten van de kosten- en opbrengstenparameters van de grondexploitatie. Zij hebben de meest recente jaarcijfers en prognoses van een aantal toonaangevende instanties gebundeld en daar hun visie op losgelaten.

Rente

Voor eigen grondexploitaties waarvoor geen externe (project)financiering is aangetrokken mag per 1 januari 2016 geen rente meer worden toegerekend.

In Heerenweide wordt conform BBV-regels in de GREX geen rente gerekend. Conform de overeenkomst met de ontwikkelaars ontvangt de gemeente voor de financiering van het project een rente met opslag om vermeende staatssteun aan de ontwikkelaars te voorkomen. Er wordt gerekend met een rente van 2% over de boekwaarde. De rente wordt per 1 januari 2016 extracomptabel bijgehouden en bij winstneming aan de gemeente uitgekeerd, alvorens de resterende winst te verdelen.

Voor De Veken 4A wordt rekening gehouden met totaal 3% rente

Eenheidsprijzen

De uitgaven voor bouw en woonrijp maken zijn geactualiseerd. Bijdragen zijn verhoogd, conform afspraken in de exploitatieovereenkomsten.

Kostenstijging

Voor Heerenweide zijn in de exploitatieovereenkomst afspraken gemaakt over de te berekenen kostenstijging. Deze variëren van 1 tot 2%. Voor de overige grondexploitaties wordt een kostenstijging van 2,5% voor werken en planontwikkeling gehanteerd en 2% voor bijdragen en verwervingskosten.

Opbrengststijging

Er wordt in Heerenweide rekening gehouden met 2% opbrengststijging. Voor de kantoren op de locatie Loos wordt geen opbrengststijging gerekend. In De Veken 3 en De Veken 3 uitbreiding is alle grond verkocht. Voor De Veken 4 wordt gerekend met een opbrengststijging van 1%

Grondprijzen

Voor De Veken 4 en de Vrije Sector (VS) kavels in Heerenweide gelden diverse verkoopprijzen, afhankelijk van de gunstige of minder gunstige ligging van de kavels. Op grond van het geldend grondbeleid worden de grondprijzen onder meer gebaseerd op de comparatieve methode (vergelijking met andere marktprijzen).

Grondexploitatie	Uit te geven grond in m2	aantallen	Grondprijzen Per m2	Einddatum	Resultaat (afgerond)
Loos	1.356	2 kantoren	€ 155	2023	€ 12.000
Heerenweide	8.956	60 woningen	Gem. € 342 (vrije kavel)	2024	€ 4.134.000
Veken 3	0			2022	€ 2.133.000
Veken 3 uitbr.	0			2022	€ 2.895.000
Veken 4a	52.944	15 bedrijven	€ 175-195	2026	€ 1.280.000

Onderstaand een toelichting op de bijzonderheden van de geactualiseerde grondexploitaties.

Heerenweide:
De grondprijzen zijn vastgelegd in de exploitatieovereenkomst. Deze worden jaarlijks geïndexeerd conform de Consumenten Prijs Index (CPI). Daarnaast is de prijs per kavel aangepast, waarbij gunstig gelegen kavels duurder zijn per m2 dan de minder gunstig gelegen kavels. De kavels in fase 3d worden allemaal projectmatig gebouwd. Dit is in de exploitatieovereenkomst vastgelegd. De m2-prijs van de kavels bedraagt € 342 exclusief BTW.

De Veken 4 fase A:
De Veken 4 is een plangebied van bruto 29,6 ha, waarvan 17 ha uitgeefbare grond. Over De Veken 4 is overleg tussen de Vennoten, de gemeente Opmeer en Scholtens, over de ontwikkeling van de Veken. Over de eerste fase, 5,2 ha netto uitgeefbare grond, is overleg met de regio en er is overleg met de provincie over het bestemmingsplan. Onderzocht wordt in welk tempo de overige grond kan worden ontwikkeld. In dit overzicht is alleen de eerste fase beschouwd. De start van de gronduitgifte is 2021

Loos:
Vorig jaar is de grondverkoop van de laatste kavel(s) nog aangehouden in afwachting van de evaluatie van de nieuwe fietsoversteek bij de kruising Breestraat-N241. De grond zou nodig kunnen zijn voor de aanleg van een fietstunnel onder de N241 (A.C. de Graafweg). Door de gemeenteraad is besloten om de grond weer in de verkoop te brengen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders,

M.A.S. Winder
Gemeentesecretaris

G.J. van den Hengel
Burgemeester

Wij werken op afspraak
Hebt u een product of dienst nodig van de gemeente? Maak een afspraak via www.opmeer.nl

Bijlagen

1. samenvatting van kosten, opbrengsten, rente en resultaat voor de diverse grondexploitaties.