

Raadsvoorstel



Onderwerp	Herziening grondexploitaties 2024
Datum raadsbijeenkomst	14 mei 2025
Datum raadsvergadering	28 mei 2025
Zaaknummer	29468-2025:727551
Steller	Jeroen Coers
Portefeuillehouder(s)	Erich Wünker
Medeverantwoordelijke(n)	Frans Nuninga

Eerdere besluitvorming en/ of vastgesteld beleid	Nota Grondbeleid 2021-2026
Voorgesteld raadsbesluit	De raad besluit: 1. Geheimhouding over te nemen ten aanzien van de bijlage 1 ‘Overzicht grondexploitaties 2024’ op grond van artikel 87, 88 en artikel 89 van de Gemeentewet, alsmede artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid (Woo). 2. de herziene exploitatie Hoogebrug II vast te stellen; 3. de herziene exploitatie Hoogebrug III vast te stellen; 4. de herziene exploitatie Eextahaven III vast te stellen; 5. de herziene exploitatie Kamperfoeliestraat vast te stellen; 6. de herziene exploitatie Garst vast te stellen; 7. de boekwaarden van de nog niet vastgestelde exploitatie Scheemder Hoogte vast te stellen; 8. de boekwaarden van de niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) vast te stellen; 9. de toevoeging ad. € 30.000 aan de voorziening voor de exploitatie Eextahaven III te verwerken in de jaarrekening 2024; 10. de verlaging ad. € 34.000 van de voorziening voor de exploitatie de Garst te verwerken in de jaarrekening 2024.
Samenvatting	De herziene (geactualiseerde) grondexploitaties 2024 worden hierbij ter vaststelling aangeboden. Deze herziening maakt onderdeel uit van de jaarrekening 2024.

	Naast de drie in exploitatie zijnde bedrijventerreinen (Hoogebrug II, Hoogebrug III en Eextahaven III), is de gemeente bezig met de ontwikkeling van twee bedrijventerreinen Scheemder Hoogte fase I en Scheemder Hoogte fase II en twee locaties voor woningbouw aan de Kamperfoeliestraat en de Garst. De kavels van de twee woningbouwlocaties worden in 2025 aangeboden voor verkoop, alvorens kan gestart worden met het bouw- en woonrijp maken. De grondexploitaties van Scheemder Hoogte fase I en Scheemder Hoogte fase II worden in de loop van 2025 ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Het resultaat van Eextahaven III valt lager uit door rentekosten, omdat de werkzaamheden met een jaar vertraagd zijn. Hierdoor wordt de verliesvoorziening met € 30.000 opgehoogd. Voor de grondexploitatie de Garst ontstaat een inflatievoordeel op de nog te maken kosten, waardoor de verliesvoorziening met € 34.000 kan worden verlaagd.
Bijlage(n)	Bijlage 1 Overzicht Grondexploitaties 2024

TOELICHTING

Inleiding

Deze herziening van de grondexploitaties heeft als doel de werkelijk gemaakte kosten en gegenereerde opbrengsten in kaart te brengen. Ook worden de nog te verwachten kosten en opbrengsten geactualiseerd. Dit resulteert eventueel in een aanpassing van het te verwachten resultaat van deze grondexploitaties.

Vaststelling door de gemeenteraad van deze herziene exploitaties is nodig, omdat de grondexploitaties onderdeel uitmaken van de jaarrekening 2024.

Kortheidshalve wordt voor de argumentatie van de herziene exploitaties verwezen naar de bijlage 1 Overzicht Grondexploitaties 2024. In deze bijlage wordt per onderwerp een toelichting gegeven.

Motivatie

1. Geheimhouding ten aanzien van: Bijlage 1 Overzicht Grondexploitaties 2024

Op grond van artikel 88, lid 2 en artikel 89, lid 1 t/m 4 van de gemeentewet en Artikel 5.1 lid 2 sub B van de WOO, legt het college de verplichting tot geheimhouding op inzake de grondexploitatie. De reden hiervoor is dat het gaat om gevoelige financiële informatie waarmee gespeculeerd kan worden. De bijlage ligt ter inzage voor de raadsleden ter inzage bij de griffie.

2. Kader

In de Wet Besluit, Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) en de financiële verordening van de gemeente wordt voorgeschreven hoe de grondexploitaties financieel moeten worden opgesteld. Het BBV verplicht onder andere de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitatie door de gemeenteraad. In 2025 is de grondprijzenbrief van de gemeente vastgesteld. Deze grondprijzenbrief geeft het kader voor de te realiseren opbrengsten in de grondexploitaties.

3. Gehanteerde parameters

Het percentage van jaarlijkse toegerekende rentekosten is 1,30%. Het indexatiecijfer voor de jaarlijkse kosten van de grondexploitaties is 2%. Ook de opbrengsten van deze exploitaties worden jaarlijks geïndexeerd met 2%. Er is net als vorig jaar gerekend met een discontovoet voor verlieslatende grondexploitaties van 2%.

4. Mutaties grondexploitaties

De gemeente Oldambt heeft 3 bedrijventerreinen in exploitatie. Binnen de grondexploitatie Hoogebrug II is nog slechts één kleine bedrijfskavel niet verkocht, deze kavel is onder optie. Op bedrijventerrein Eextahaven III zijn nog 10 uit te geven woon-werkkavels aanwezig. Hiervan zijn 6 kavels onder optie. Hoogebrug III is in 2021 geheel verkocht, maar wegens het nog moeten uitvoeren van enkele werkzaamheden op het terrein, wordt de grondexploitatie in de loop van 2025 afgesloten.

Naast de drie in exploitatie zijnde bedrijventerreinen, is de gemeente bezig met de ontwikkeling van twee bedrijventerreinen Scheemder Hoogte fase I en Scheemder Hoogte fase II en twee locaties voor woningbouw aan de Kamperfoeliestraat en de Garst. De kavels van de twee woningbouwlocaties worden in 2025 aangeboden voor verkoop, alvorens kan gestart worden met het bouw- en woonrijp maken.

In de onderstaande tabel zijn de mutaties weergegeven van de boekwaarden van de grondexploitaties ten opzichte van het jaar 2023:

Mutaties boekwaarden	Werkelijke boekwaarde 1-1-2024	Werkelijke boekwaarde 31-12-2024	Totale voorziening per complex	Gecorrigeerde boekwaarde 31-12-2024
Hoogebrug II	€ 47.018	€ 48.303	€ 0	€ 48.303
Hoogebrug III	€ -180.765	€ -146.325	€ 0	€ -146.325
Eextahaven III	€ 1.798.577	€ 1.550.856	€ 1.430.000	€ 120.856
Kamperfoeliestraat	€ 58.752	€ 385.077	€ 0	€ 385.077
Garst	€ 30.745	€ 73.181	€ 1.033.000	€ -959.819
Scheemder Hoogte fase I	€ 103.542	€ 242.678	€ 0	€ 242.678
Scheemder Hoogte fase II	€ 0	€ 2.003.754	€ 0	€ 2.003.754
NIEGG	€ 2.650.500	€ 4.228.000	€ 0	€ 4.228.000
Totaal	€ 4.508.369	€ 8.385.522	€ 2.463.000	€ 5.922.522

Onderstaande tabel laat de mutaties zien en het effect op het totaal geprognosticeerde resultaat op de grondexploitaties:

	Boekwaarde 31-12-2024	Verwacht eindresultaat	Looptijd tot en met
Hoogebrug II	€ 48.303	€ 47.691	2025
Hoogebrug III	€ -146.325	€ -148.856	2025
Eextahaven III	€ 1.550.856	€ -1.483.283	2025
Kamperfoeliestraat	€ 385.077	€ 450.853	2026
Garst	€ 73.181	€ -1.136.266	2029
Scheemder Hoogte fase I	€ 242.678	ntb	ntb
Scheemder Hoogte fase II	€ 2.003.754	ntb	ntb
Totaal	€ 4.157.522	-€ 2.511.198	

Door nog uit te voeren werkzaamheden wordt de looptijd van Hoogebrug III tot en met 2025 verlengd, hierdoor tellen de inflatiekosten één jaar langer door en wordt het resultaat iets lager. Het resultaat van Eextahaven III valt lager uit door rentekosten, omdat de werkzaamheden met een jaar vertraagd zijn. Hierdoor wordt de verliesvoorziening met € 30.000 opgehoogd.

Het verwacht resultaat van de grondexploitatie van de Kamperfoeliestraat valt iets lager uit. Dit wordt veroorzaakt door niet eerder geraamde saneringskosten van de grond aan de Kloostertuin.

Voor een aantal gronden is (nog) geen grondexploitatie vastgesteld. Dit zijn de Nog Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG). Waardering vindt plaats tegen de boekwaarde of de lagere marktwaarde.

De waardering van de NIEGG ten opzichte van de herziening van 31-12-2023:

	Boekwaarde 31-12-2023	Boekwaarde 31-12-2024
Oldambtmeer	€ 912.000	€ 912.000
Voormalige industrieterreinen (Bolwerck en Scheemder Hoogte)	€ 1.178.500	€ 2.756.000
Vissersdijk 72-80-84	€ 560.000	€ 560.000
Totaal	€ 2.650.500	€ 4.228.000

De boekwaarde van de grond van Scheemder Hoogte valt nog onder de NIEGG. Zodra de grondexploitatie gereed is en is vastgesteld door de Raad, wordt deze boekwaarde overgeboekt naar de grondexploitatie. Vissersdijk betreft een strategische aankoop in het kader van de centrumontwikkeling Winschoten.

5. Winst en verlies

Het resultaat van Eextahaven III valt lager uit door rentekosten, omdat de werkzaamheden met een jaar vertraagd zijn. Hierdoor wordt de verliesvoorziening met € 30.000 opgehoogd. Voor de grondexploitatie de Garst ontstaat een inflatievoordeel op de nog te maken kosten, waardoor de verliesvoorziening met € 34.000 kan worden verlaagd.

6. Reserves/risico's grondexploitatie

Er is een reserve grondexploitatie. Het saldo van deze reserve is op 31 december 2024 € 1.400.000. In de nota reserves en voorzieningen is het doel van deze reserve als volgt geformuleerd: De reserve is ter dekking van exploitatieresultaten grondexploitaties. Op basis van de nu voorziene resultaten is de aanwezige reserve voldoende.

7. Marktvraag

Van Hoogebrug II zijn op één na alle bedrijfskavels verkocht en geleverd. De laatste kavel is onder optie, de overdracht vindt in de loop van 2025 plaats. De vraag naar bedrijfskavels blijft stijgen. De wachtlijst met belangstellenden voor een bedrijfskavel in Winschoten of Scheemda is in 2024 verder gegroeid.

De verkoop van de 'wonen-werken'-kavels van bedrijventerrein Eextahaven III verliep in 2024 moeizaam wegens de gestegen bouwkosten en rente. Van de resterende 10 kavels zijn 6 kavels onder optie.

Onderstaande tabel laat de prognose zien van de gronduitgifte (in ha):

Prognose gronduitgifte	2025	2026	2027	2028	2029
verkoop Eextahaven	0,87	-	-	-	-
verkoop Hoogebrug II	-	-	-	-	-
verkoop Hoogebrug III	-	-	-	-	-
verkoop Kamperfoeliestraat	0,55	-	-	-	-
verkoop Garst	-	-	0,96	0,31	0,22
verkoop Scheemderhoogte	n.t.b.	-	-	-	-
totaal verkoop in ha in periode 2025-2029	1,42	0,00	0,96	0,31	0,22

De voorbereiding van de realisatie van een nieuw bedrijventerrein aan de Scheemder Hoogte is inmiddels gestart. De bedrijfskavels worden in 2 fasen uitgegeven. Het terrein van Scheemder Hoogte fase I heeft al de bestemming bedrijventerrein. Voor het andere deel wordt een motivering voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) opgesteld. De grondexploitaties van Scheemder Hoogte fase I en Scheemder Hoogte fase II zijn in de loop van 2025 vastgesteld door de gemeenteraad.

Betrokkenheid (externe) partners

Consequenties

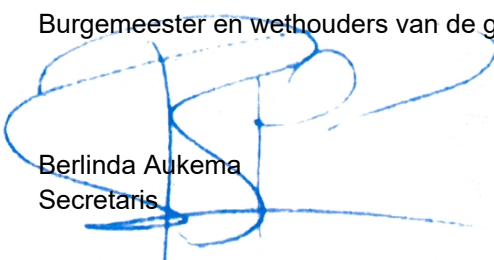
Dit voorstel heeft geen nadere formatieve consequenties.

Vervolg

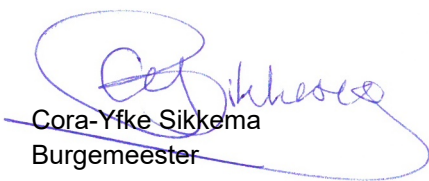
Bij het opstellen van de (concept) jaarrekening 2024 is rekening gehouden met de geactualiseerde grondexploitaties en boekwaarden.

Winschoten, 15 april 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt,



Berlinda Aukema
Secretaris



Cora-Yfke Sikkema
Burgemeester



De raad van de gemeente Oldambt,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 april 2025,
gelet op artikel 198 van de Gemeentewet en Besluit Begroten en
Verantwoorden gemeenten (BBV)

Besluit

1. Geheimhouding over te nemen ten aanzien van de bijlage 1 'Overzicht grondexploitaties 2024' op grond van artikel 87, 88 en artikel 89 van de Gemeentewet, alsmede artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid (Woo).
2. de herziene exploitatie Hoogebrug II vast te stellen;
3. de herziene exploitatie Hoogebrug III vast te stellen;
4. de herziene exploitatie Eextahaven III vast te stellen;
5. de herziene exploitatie Kamperfoeliestraat vast te stellen;
6. de herziene exploitatie Garst vast te stellen;
7. de boekwaarden van de nog niet vastgestelde exploitatie Scheemder Hoogte vast te stellen;
8. de boekwaarden van de niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) vast te stellen;
9. de toevoeging ad. € 30.000 aan de voorziening voor de exploitatie Eextahaven III te verwerken in de jaarrekening 2024;
10. de verlaging ad. € 34.000 van de voorziening voor de exploitatie de Garst te verwerken in de jaarrekening 2024.

Winschoten, 28 mei 2025

De raad van de gemeente Oldambt,



Datum raadsvergadering
28 mei 2025



Onderwerp
Herziening grondexploitaties
2024



Agendapunt



Zaaknummer
29468-2025