

Onderwerp : Meerjaren Prognose Grondexploitaties per 1-1-25
Zaaknummer : 1969226049
Verantwoordelijk
portefeuillehouder: H. Nederveen
Bijlagen : Bijlage 1 (GEHEIM): Meerjaren Prognose Grondexploitaties 1-1-25 (MPG)

✿ **Voorgesteld besluit**

Bijgaande Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2025 vast te stellen.

✿ **Inhoudelijke toelichting**

De gemeente Westerkwartier heeft per 1 januari 2024 in totaal 11 grondexploitaties, bestaande uit 10 woningbouwlocaties en een bedrijventerrein. In 2024 zijn twee grondexploitaties geopend. Dit samen maakt het aantal van 13 grondexploitaties per 1 januari 2025.

Voor gemeenten en provincies is de financiële regelgeving vastgelegd in het Besluit begroting en verantwoording (BBV). Voor grondexploitaties heeft de commissie BBV in december 2023 de notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2023 uitgebracht. In paragraaf 5.2.2 van deze notitie staat:

Het uitgangspunt is dat de grondexploitatiebegroting ten minste jaarlijks wordt herzien. De gemeente is vrij in het bepalen van het moment waarop de jaarlijkse herziening plaatsvindt en hoe de herziening, een eventuele meerjarenprognose grondexploitaties (MPG), begroting en jaarstukken zich onderling tot elkaar verhouden. Een jaarlijkse herziening sluit aan bij de gemeentelijke begrotingssystematiek. De systematiek van de jaarlijkse verslaggeving bij gemeenten (artikel 24 BBV) vraagt onder meer om het geven van een zo reëel mogelijk financieel beeld. Dit houdt ook in dat het beeld van de grondexploitaties jaarlijks wordt geactualiseerd en dat op zijn minst ook de realiteit van de waarderingen jaarlijks wordt gezien. De wijzigingen bij de actualisaties moeten worden toegelicht ten behoeve van het inzicht voor de raad.

Vanuit deze vereiste ligt bijgaande Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2025 ter vaststelling voor. De resultaten hiervan zijn verwerkt in de jaarrekening 2024, zowel cijfermatig als in de paragraaf Grondbeleid.

Parameters:

De gehanteerde parameters in de grondexploitaties zijn als volgt:

- | | |
|-----------------------|--|
| • Rente | 1,75 % |
| • Discontovoet | 2 % |
| • Kostenstijging | 3% - 6% per 1 januari 2025
3,0 % voor 2025 en 2026
2,5 % voor 2027 e.v |
| • Opbrengstenstijging | 1% voor bedrijventerreinen
2,5% – 5% voor woningbouw |

Winstneming:

De BBV schrijft een vaste methode van winstnemen voor, namelijk de POC methode (Percentage of Completion). Dit betekent in het kort dat voor winstgevende grondexploitaties een 'zekere' winst genomen moet worden op basis van de financiële voortgang van het project ($\% \text{ gerealiseerde kosten} * \% \text{ gerealiseerde opbrengsten} * \text{geraamde winst}$). 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 7 van de 13 doorlopende grondexploitaties een verlies verwacht. Hier is van winstneming dus geen sprake. Voor de tweede fase van Leeksterveld en de woningbouwlocatie Marheem geldt dat er nog geen kavels zijn verkocht, dus hier is van winstneming nog geen sprake. Voor de resterende projecten geldt dat in 2024 in totaal € 1.075.000 winst is genomen op basis van de POC-methode.

Totaalbeeld

Voor de verantwoording van de grondexploitaties heeft in het voorjaar van 2025 een inhoudelijke herziening per project plaatsgevonden, waarbij ambtelijk de baten en lasten, alsmede de planning en duur van de projecten zijn geëvalueerd. Aan de hand van deze exercitie is de Meerjarenprognose Grondexploitaties (MPG) 2025 opgesteld en zijn de financiële gevolgen verwerkt in de jaarrekening 2024 en de Eerste Bestuursrapportage 2025. De financiële consequenties van de grondcomplexen en welke risico's er zijn worden duidelijk per project weergegeven in de MPG.

Het totaalbeeld ziet er als volgt uit:

	BW 31-12-2024	NOG TE MAKEN			RESULTAAT	
		Kosten	Opbrengsten	Rente	EW per 31-12 + nadelig / - voordelig	NCW per 1-1 + nadelig / - voordelig
Roblespark te Grootegast	1.041.267	1.445.308	2.856.728	28.803	-341.350	-321.692
kroonsveld te Oldekerk	-37.037	52.004	-	-648	14.319	14.039
Oostindie	782.009	1.233.862	-	44.049	2.059.920	1.980.092
Leeksterveld	5.709.745	7.037.433	15.878.331	598.723	-2.532.430	-2.161.522
Zevenhuizen-Oost	19.304	1.163.323	617.723	19.025	583.928	550.301
Oostindie Zuid	-4.537.433	6.521.423	2.353.617	-239.144	-608.771	-562.441
Alberdaheerd II	-616.320	414.409	-	-21.741	-223.653	-210.773
Klieflocatie, Ezinge	14.263	176.577	169.887	250	21.202	20.788
Tussen de Gasten	2.201.189	3.222.473	4.422.077	123.465	1.125.050	1.039.429
Oostergast	3.728.756	1.535.781	5.835.985	49.912	-521.537	-491.503
De Bron/Bibliotheek Marum	567.481	217.263	512.792	13.137	285.089	274.041
Delta Bosplantsoen Zevenhuizen	229.472	462.590	436.367	16.799	272.494	256.801
Marheem	165.337	323.041	560.376	10.961	-61.036	-58.671
TOTAAL	9.268.034	23.805.485	33.643.884	643.590	73.224	328.888

De netto contante waarde van het eindresultaat (NCW per 1-1-24) is verbeterd ten opzichte van vorig jaar van € 1,0 miljoen nadelig naar € 0,3 miljoen nadelig. Belangrijke factoren hierin zijn:

- Stijging van de verkoopprijzen (positief)
- Meevallende openbare grondverkoop (positief)
- Meevallende aanbestedingen in 2023 (positief)
- Verlaging van rekenrente (positief)

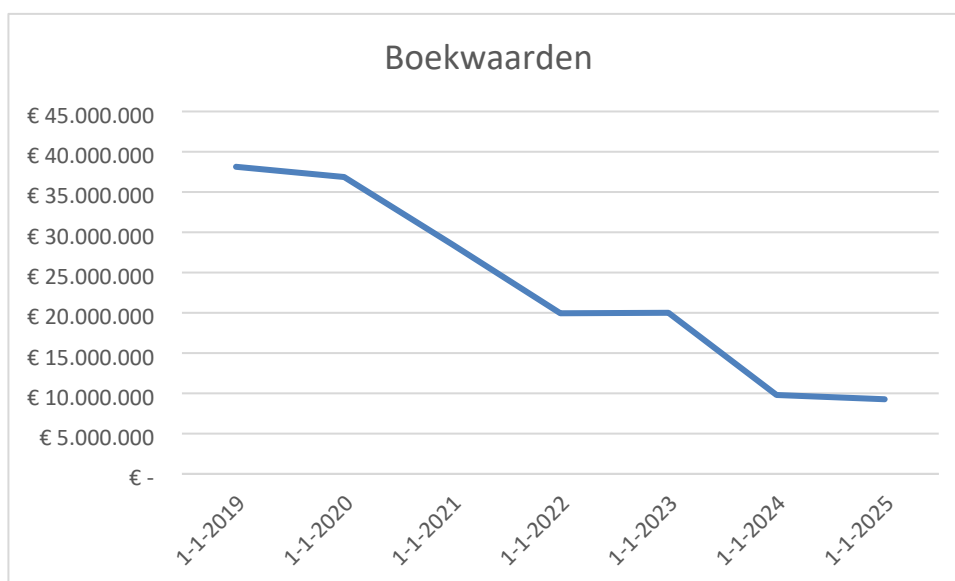
- Verhoging van de kostenindexatie (negatief)
- Winstnemingen (negatief)

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	Investeringen	Opbrengsten	MUTATIE	Resultaat afgesloten complexen	Tussentijdse Winstneming/ Verliesneming	BW
	1-1-2024	2024	2024	2024	2024		31-12-2024
Omschrijving	A	B	C	D (B-C)	E	F	G (A+B-C+E+F)
Roblespark te Grootegast	926.729	164.838	130.300	34.538		80.000	1.041.267
kroonsfeld te Oldekerk	-88.419	51.382	-	51.382		-	-37.037
Oostindie	-391.863	1.352.036	178.163	1.173.873			782.009
Leeksterveld	5.345.879	386.298	22.432	363.866			5.709.745
Zevenhuizen-Oost	-9.727	339.614	310.583	29.031			19.304
Oostindie Zuid	-756.546	418.924	4.579.811	-4.160.887		380.000	-4.537.433
Alberdaheerd II	-1.159.711	218.391	-	218.391		325.000	-616.320
Klieflocatie, Ezinge	6.675	7.588	-	7.588			14.263
Tussen de Gasten	2.097.009	104.180	-	104.180			2.201.189
Oostergast	3.826.030	833.103	1.220.378	-387.275		290.000	3.728.756
De Bron/Bibliotheek Marum	-	707.981	140.500	567.481			567.481
Delta Bosplantsoen Zevenhuizen	-	419.472	190.000	229.472			229.472
Marheem	-	165.337	-	165.337			165.337
TOTAAL	9.796.057	5.169.144	6.772.167	-1.603.023	-	1.075.000	9.268.034

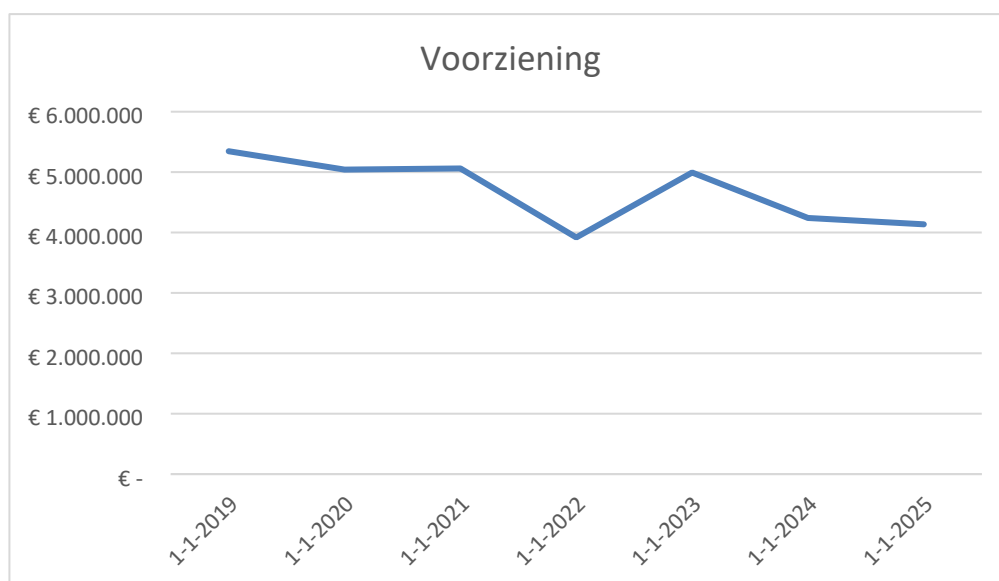


De boekwaarde per 1 januari 2025 is licht gedaald ten opzichte van de boekwaarde per 1 januari 2024. Zoals blijkt uit in bovenstaand model wordt dit veroorzaakt doordat de opbrengsten (met name Oostindie Zuid en Oostergast) de investeringen (inclusief winstnemingen) overstijgen.

Verliesvoorzieningen

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

Verliesvoorzieningen	BW 31-12-2024	Voorziening 31-12-2024
Kroonsfeld te Oldekerk	-37.037	14.039
Oostindie	782.009	1.980.092
Zevenhuizen-Oost	19.304	550.301
Klieflocatie, Ezinge	14.263	20.788
Tussen de Gasten	2.201.189	1.039.429
De Bron/Bibliotheek Marum	567.481	274.041
Delta Bosplantsoen Zevenhuizen	229.472	256.801
TOTAAL		4.135.490



De totale verliesvoorziening is ten opzichte van 31 december 2023 verlaagd met € 0,1 miljoen, ten gunste van het jaarrekeningresultaat. Dit wordt met name veroorzaakt door toename van het verwachte resultaat voor het project Oostergast en Oostindie. Voor de Oostergast werd per 31 december 2024 nog een verlies van € 314.000 verwacht. Door goede verkoopresultaten is er nu sprake van verwachte winst.

Daartegenover staan twee nieuwe projecten, De Bron/bibliotheek in Marum en Delta Bosplantsoen in Zevenhuizen, waar sprake is van een verwacht tekort.

Risico's in de grondexploitaties

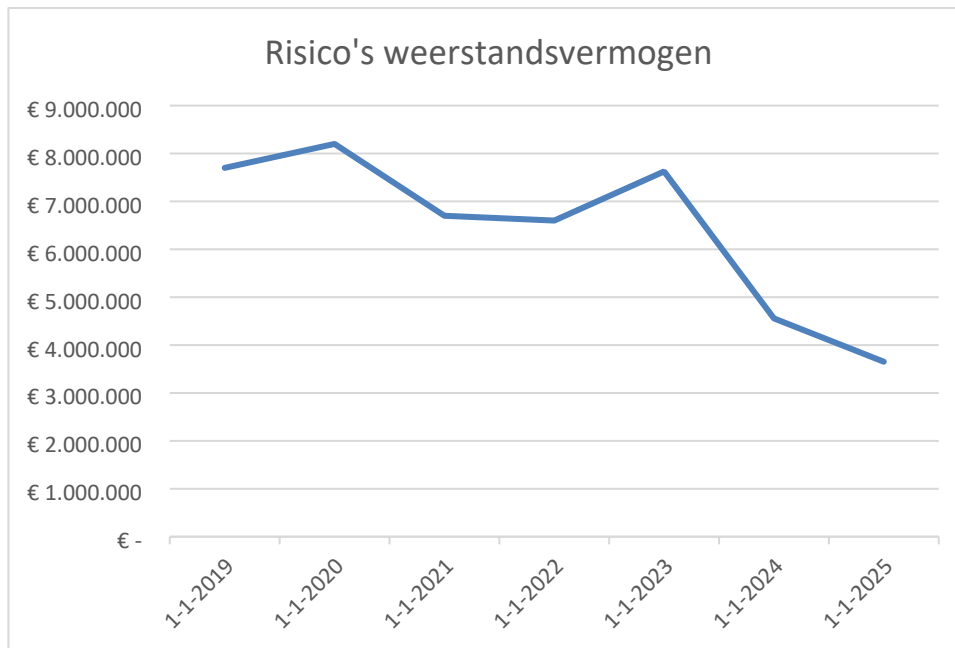
Binnen de MPG (Meerjaren Prognose Grondexploitaties) worden de financiële effecten van de risico's in de grondexploitaties in beeld gebracht. Voor alle grondexploitaties is een

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 doorberekend:

GEVOELIGHEIDSANALYSE	Gevolg		
	voordelig	waarschijnlijk	nadelig
☀ Rentestand	1,0%	1,75%	3,5%
☀ Kostenstijging	1,0%	3,0%	5,0%
☀ Opbrengstenstijging	5%	2,5%	-1%
☀ Kostenraming verwerving, sloop en milieu	-5%	conform grex	5%
☀ 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

Afgelopen jaren hadden we te maken met het begin van een oorlogssituatie in Oekraïne waarvan we de gevolgen moeilijk konden voorspellen. Hiervan is reeds duidelijk geworden dat dit heeft geleid tot gestegen of in ieder geval schommelende energielasten, wat een belangrijke oorzaak is van de gestegen bouwprijzen. 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. De macro-economische situatie blijft onzeker. Daarnaast zien we de netcongestie als belangrijk risico voor het verkopen van bouwkavels. Aangezien de bestaande grondexploitaties voor woningbouw slechts kleine aantallen kavels bevatten is dit risico beheersbaar, voor het bedrijventerrein Leeksterveld zou dit het verkooptempo kunnen beïnvloeden. Dit is als project specifiek risico opgenomen in de risicoparaagraaf

Het totale financiële risico, bestaande uit de algemene risico's (voortvloeiend uit de gevoeligheidsanalyses) en de project specifieke risico's bedraagt € 7,9 miljoen. Hiervan kan € 3,6 miljoen worden afgedekt door verwachte winsten, wat betekent dat € 3,7 miljoen dient te worden afgedekt in het weerstandsvermogen. Dit is een daling van € 0,9 miljoen ten opzichte van vorig jaar. Dit risico vloeit met name voort uit de projecten Leeksterveld Oostergast, Oostindie Zuidzone en Tussen de Gasten. De daling wordt met name veroorzaakt door de voortgang van de lopende projecten, dus minder toekomstige baten en lasten waar risico over wordt gelopen. De financiële gevolgen hiervan zijn verwerkt in de paragraaf Weerstandsvermogen en risicobeheersing in de jaarrekening 2024.



✳ **Financiële onderbouwing**

De financiële gevolgen zijn in bovenstaande toelichting reeds toegelicht en verwerkt in de Jaarrekening 2024. De begrotingswijziging voor 2025 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 1-1-25 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 1-1-25 van 27 mei 2025,

Besluit:

Bijgaande Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2025 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Westerkwartier,
d.d. 9 juli 2025.

A. van der Tuuk
Voorzitter

O. E. de Vries
Griffier