

Onderwerp : Herziening grondexploitaties 2021
Zaaknummer : 196960700
Verantwoordelijk
portefeuillehouder: H. Nederveen
Bijlagen : Bijlage 1 Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG)

✿ **Voorgesteld besluit**

1 Bijgaande Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2021 vaststellen.

✿ **Inhoudelijke toelichting**

De gemeente Westerkwartier heeft per 1 januari 2020 in totaal 18 grondexploitaties, bestaande uit 2 bedrijventerreinen en 16 woningbouwlocaties. In 2020 zijn geen grondexploitaties geopend en eveneens geen afgeronde grondexploitaties afgesloten. Dit samen maakt het aantal van 18 grondexploitaties per 31 december 2020.

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 2021 ter vaststelling voor. De resultaten hiervan zijn verwerkt in de jaarrekening 2020, zowel cijfermatig als in de paragraaf Grondbeleid.

Parameters:

De gehanteerde parameters in de grondexploitaties zijn als volgt:

Rente	2%
Discontovoet	2%
Kostenstijging	2%
Opbrengstenstijging	0%- 1,5%

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 8 van de 18 grondexploitaties een verlies verwacht. Hier is van winstneming dus geen sprake. Voor het project Oostindie Zuidzone geldt dat er nog geen kavels zijn verkocht, dus hier is van winstneming nog geen sprake. Voor de resterende projecten geldt dat in 2020 in totaal € 382.500 winst is genomen op basis van de POC-methode.

Totaalbeeld:

Na de inhoudelijke herziening en de winstneming is het beeld per grondexploitatie als volgt:

Omschrijving	BW 31-12-2020	NOG TE MAKEN			RESULTAAT	
	g (A+B-C+E)	Kosten	Opbrengsten	Rente	EW per 31-12 + nadellig / - voordellig J (g+G-H+I)	NCW per 1-1 + nadellig / - voordellig K
		G	H	I		
Industrieterrein Grootegast	-55.931	55.553		-1.119	-1.496	-1.467
Drachsterweg Opende fase III	-181.809	39.134		-3.632	-146.107	-143.252
Casper de Roblespark te Grootegast	3.553.891	1.143.576	5.946.198	89.885	-1.158.846	-1.008.941
kroonsveld te Oldekerk	529.726	103.722	675.280	17.397	-24.435	-23.488
Kompasterrein te Opende	-86.987	161.364	111.874	-267	-37.784	-36.320
Oostindie	6.603.798	4.677.087	9.075.878	269.095	2.474.101	2.285.811
Leeksteneveld	7.574.437	221.592	7.632.375	842.811	1.006.465	859.055
Zevenhuizen-Oost	370.900	689.466	346.745	55.349	768.969	696.526
Oostwold centrum	452.897	155.106		21.161	629.164	604.782
Oostindie Zuid	3.141.582	7.405.477	11.267.665	394.387	-326.219	-278.440
Alberdaheerd I	-36.420	34.395		-783	-2.809	-2.700
Centrumplan	60.144	163.410		2.701	226.256	217.488
Coenderslaan	-66.870	78.939		-1.625	8.453	8.126
Alberdaheerd II	1.369.265	1.620.249	3.764.624	-23.800	-798.909	-738.108
Marum-West	-264.535	258.548		-5.870	-11.858	-11.398
Tussen de Gasten	1.903.033	2.896.779	4.760.193	164.555	204.173	184.939
Oostergast	3.658.471	2.803.160	6.404.140	158.402	215.893	203.460
Mokkenburg Rijkstraatweg	-28.394	20.490		-568	-8.471	-8.306
TOTAAL	28.495.398	22.528.047	49.984.973	1.978.059	3.016.541	2.807.767

De netto contante waarde van het eindresultaat (NCW per 1-1-21) is verbeterd van € 3,2 miljoen negatief naar € 2,8 miljoen negatief. Belangrijke factoren hierin zijn:

- Verhoging van de opbrengstenindexatie (positief)
- Verhoging van kavel prijzen (positief)
- Bijstelling civiele ramingen (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.

De boekwaarden laten over 2020 het volgende beeld zien:

	BW 1-1-2020	Investerings 2020	Opbrengsten 2020	MUTATIE 2020	Winstneming	BW 31-12-2020
Omschrijving	A	B	C	D (B-C)	E	F (A+B-C+E)
Industrieterrein Grootegast	71.764	6.595	134.290	-127.695		-55.931
Drachtsterweg Opende fase III	-254.490	127.057	74.176	52.881	20.000	-181.609
Caspar de Roblespark te Grootegast	4.044.868	168.736	904.714	-735.977	245.000	3.553.891
kroonsveld te Oldekerk	511.134	18.591	-	18.591		529.726
Kompasterrein te Opende	292.495	70.376	499.858	-429.482	50.000	-86.987
Oostindie	12.289.136	1.830.253	7.515.592	-5.685.339		6.603.798
Leeksterveld	7.593.474	213.678	232.715	-19.037		7.574.437
Zevenhuizen-Oost	1.164.116	111.799	905.015	-793.215		370.900
Oostvold centrum	408.519	44.378	-	44.378		452.897
Oostindie Zuid	2.915.616	225.966	-	225.966		3.141.582
Alberdaheerd I	-155.018	111.098	-	111.098	7.500	-36.420
Centrumplan	-7.471	67.616	-	67.616		60.144
Coenderslaan	-6.738	2.952	65.074	-62.123		-68.860
Alberdaheerd II	1.135.699	697.182	516.115	181.066	52.500	1.369.265
Marum-West	-266.508	1.973	-	1.973		-264.535
Tussen de Gasten	1.845.716	57.317	-	57.317		1.903.033
Oostergast	5.333.054	816.447	2.490.829	-1.674.382		3.658.671
Mokkenburg Rijkstraatweg	-52.972	17.078	-	17.078	7.500	-28.394
TOTAAL	36.862.394	4.589.092	13.338.378	-8.749.286	382.500	28.495.608

De boekwaarde per 31 december 2020 is € 8,4 lager dan per 1 januari 2020. Zoals zichtbaar in bovenstaand model wordt dit veroorzaakt doordat de opbrengsten de investeringen fors 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 31-12-2020	Voorziening 31-12-2020
Oostindie	6.603.798	2.285.811
Leeksterveld	7.574.437	859.055
Zevenhuizen-Oost	370.900	696.526
Oostvold centrum	452.897	604.782
Centrumplan	60.144	217.488
Coenderslaan	-68.870	8.126
Tussen de Gasten	1.903.033	184.939
Oostergast	3.658.471	203.460
TOTAAL		5.060.187

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 0,5% stijgt of daalt? Wat gebeurt er als kosten voor het woonrijp maken met 10% stijgen of dalen? De volgende parameters zijn doorgerekend:

Gevoeligheid analyse Parameter	€ gevolg		
	voordelig	waarschijnlijk	nadelig
1 rentestand	1,5%	2,0%	2,5%
2 kostenstijging	1,0%	2,0%	3,0%
3 opbrengstenstijging	1,0%	Conform grex	-1,0%
4 kostenraming verwerving, sloop en milieu	1%	conform grex	1%
5 kostenraming bouwrijp en woonrijp	-10%	conform grex	10%
6 kostenraming plankosten	8%	conform grex	8%
7 opbrengstenraming verkopen	1%	conform grex	1%
8 opbrengstenraming overige opbrengsten	10%	conform grex	10%
9 tempo kosten & opbrengsten	1 jaar kosten vertragen	conform grex	1 jaar opbrengsten vertragen

Vorig jaar werden we overvallen door de coronacrisis en konden we de gevolgen hiervan nog lastig voorspellen. We hebben er voor gekozen in de gevoeligheidsanalyse de parameter 'tempo kosten en opbrengsten' te verhogen van 1 jaar naar 2 jaren. Inmiddels zijn we een jaar verder en kunnen we constateren dat de coronacrisis geen invloed heeft gehad op de woningmarkt. We hebben de genoemde parameter dan ook weer teruggedraaid naar 1 jaar voor de woningbouw. Voor het bedrijventerrein Leeksterveld hebben we het risico op vertraging van 2 jaren gehandhaafd.

Het financiële risico dat dient te worden afgedekt in het weerstandsvermogen wordt ingeschat op € 6,7 miljoen. Dit is een daling van € 1,6 miljoen ten opzichte van vorig jaar. Dit risico vloeit met name voort uit de projecten Oostergast, Oostindie, Oostindie Zuidzone en Leeksterveld.

De financiële consequenties hiervan zijn opgenomen in de paragraaf Weerstandsvermogen en risicobeheersing.

✿ **Financiële onderbouwing**

De financiële gevolgen zijn in bovenstaande toelichting reeds toegelicht. De begrotingswijziging voor 2021 is verwerkt in de Eerste Bestuursrapportage.

✿ **Geheimhouding**

Op grond van artikel 25, lid 2 van de Gemeentewet jo artikel 10 lid 2 onder b wet Openbaarheid van Bestuur heeft het college geheimhouding gelegd op de bijlage bij dit voorstel. Derhalve ligt de bijlage MPG 2021 ter inzage bij de griffie. Middels een separaat voorstel heeft het college aan uw raad voorgesteld wordt om de geheimhouding op de MPG 2021 te bekrachtigen op grond van artikel 25 lid 3. Het gaat namelijk om economische en financiële belangen van de gemeente (artikel 10, lid 2, sub b van genoemde wet). Openbaarmaking van deze informatie zou de marktpositie van de gemeente kunnen benadelen, omdat derden dan inzicht krijgen in de door de gemeente gemaakte strategische afwegingen en risico-inventarisaties. Ten aanzien van het raadsvoorstel zelf wordt geen geheimhouding opgelegd.

het college van burgemeester en wethouders

A. van der Tuuk, burgemeester

A. Schulting, secretaris

Raadsbesluit



De raad van de gemeente Westerkwartier,

Gelezen het voorstel Herziening grondexploitaties 2021 van 26 mei 2021,

Besluit:

1 Bijgaande Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2021 vaststellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Westerkwartier,
d.d. 7 juli 2021.

A. van der Tuuk
Voorzitter

J.L. de Jong
Griffier