

## Riedsútstel

<b>Ried</b>	: 1 juli 2021
<b>Agindapunt</b>	: <i>Vult de griffie in</i>
<b>Status</b>	: Mening vormend/Besluitvormend
<b>Program</b>	: Programma 3 Economie/Programma 8 VROSV
<b>Eardere behandeling</b>	:
<b>Portefúljehâlder</b>	: Dhr. J. Spoelstra
<b>Amtner</b>	: Gerke Veenstra / Oeds Postma
<b>Taheakke</b>	: Bijlage 1 – Meerjarenprognose Grondexploitaties 2021
<b>Saaknûmer</b>	: Z2021-02438 / S2021-11561

### Underwerp

Meerjarenprognose Grondexploitaties 2021

#### Wy stelle jo foar te besluten om:

1. De Meerjarenprognose Grondexploitaties 2021 vast te stellen.
2. Tijdelijke overheveling kavels uit de laatste bouwfase Complex 007 Nije Jirden ten bedrage van € 283.835,00 uit de bouwgrondexploitatie naar de voorraad ruwe gronden.

### Koarte gearfetting

Zoals is vermeld in de Nota Grondbeleid 2020-2024 Achtkarspelen (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.

De overheveling van kavels uit de laatste bouwfase Complex 007 Nije Jirden ten bedrage van € 283.835,00 uit de bouwgrondexploitatie naar de voorraad ruwe is gronden is tijdelijk. Zodra er meer duidelijkheid is verkregen over de herontwikkeling van de locatie Schuilenga kunnen de kavels weer in exploitatie worden genomen.

### 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.

### Ynlieding

Op dit moment zijn in de gemeente Achtkarspelen 11 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 Achtkarspelen. 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.

### **Kanttekenings/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 onderstaande tabel een overzicht van de resultaten van de lopende complexen:

Bouwgrond in exploitatie		Boekwaarden 31 december 2020	Nog te maken kosten	Verwachte opbrengst	Indicatie winst in I (NCW)	Eindwaarde in €
nr:	<b>Woningbouw</b>					
3	Surhuisterveen - Vierstromenland	€ 509.708,56	€ 35.972,30	€ -	€ -536.681,00	€ -547.414,24
7	Surhuisterveen - Nije Jirten	€ 356.268,75	€ 389.886,15	€ 816.934,80	€ 67.274,00	€ 71.391,88
13	Buitenpost - Lutkepost	€ 216.711,70	€ 179.064,33	€ 456.591,00	€ 433.296,00	€ 450.801,22
31	Augustinusga - It Maskelyn	€ 61.337,10	€ 106.458,76	€ 195.300,00	€ 26.588,00	€ 27.662,21
32	Buitenpost - De Lits	€ 302.449,42	€ 319.124,90	€ 444.600,00	€ -169.210,00	€ -179.567,19
57	Twijzel - Sportvelden	€ 70.075,96	€ 77.580,09	€ 208.498,00	€ 57.125,00	€ 60.622,00
91	Harkema - De Fûgelkamp	€ 73.866,71	€ 112.147,29	€ 189.700,00	€ 3.043,00	€ 3.229,62
		€ 1.590.418,20	€ 1.220.233,82	€ 2.311.623,80	€ -118.565,00	€ -113.274,49
nr:	<b>Bedrijventerrein</b>					
302	Harkema - Quakkenburg De Bolster	€ 40.366,46	€ 177.010,78	€ 212.312,50	€ -5.329,00	€ -5.768,75
303	Buitenpost - De Swadde II	€ 56.535,43	€ 237.711,20	€ 126.081,94	€ 375.403,00	€ -168.274,18
304	Surhuisterveen - Lauwerskwartier fase 2	€ 729.163,60	€ 895.664,14	€ 2.042.929,00	€ 375.403,00	€ 414.475,09
369	Kootstertille - Oostkern/Westkern	€ -271.858,60	€ 479.630,30	€ 1.100.430,00	€ 4.303.168,00	€ 4.751.045,36
		€ 554.206,89	€ 1.790.016,41	€ 3.481.753,44	€ 5.048.645,00	€ 4.991.477,51
		€ 2.144.625,09	€ 3.010.250,23	€ 5.793.377,24	€ 4.930.080,00	€ 4.878.203,02
	<b>Verliesvoorziening</b>	€ -901.024,36				

#### *Nog te realiseren kosten in de grondexploitatie*

Een grondexploitatie bestaat op hoofdlijnen uit de volgende kostensoorten: verwerving, tijdelijke beheer, planontwikkeling, voorbereiding en toezicht, bouwrijp maken, woonrijp maken en rente. Op basis van de geactualiseerde grondexploitaties bedragen de nog te realiseren kosten over de gehele looptijd (inclusief de geraamde kostenstijgingen)

€ 3.010.250

#### *Nog te realiseren opbrengsten in de grondexploitatie*

Een grondexploitatie bestaat op hoofdlijnen uit de volgende opbrengstensoorten: grondverkoop, subsidies en bijdragen. Met de opbrengsten moeten de boekwaarde en de nog te realiseren kosten worden terugverdiend. Op basis van de geactualiseerde grondexploitaties bedragen de nog te realiseren opbrengsten € 5.793.377

#### *Resultaat van de grondexploitaties*

Het resultaat van een grondexploitatie wordt uitgedrukt in 3 waarden: nominale waarde, eindwaarde (EW) en netto contante waarde (NCW). In dit document wordt het resultaat op NCW uitgedrukt. Dit is noodzakelijk om verschillende grondexploitaties met verschillende looptijden met elkaar te kunnen vergelijken en bij elkaar op te kunnen tellen (correctie voor de verschillen in looptijd). De NCW wordt berekend door bij de gerealiseerde boekwaarde de nog te realiseren kosten en opbrengsten over alle toekomstige jaarschijven op te tellen en deze vervolgens contant te maken met een disconteringsvoet. Op basis van de geactualiseerde grondexploitaties is de NCW € 4.930.080 voordelig.

#### *Winstneming*

In 2020 kan op de bouwgrondexploitatie een winst worden genomen van € 130.200, waarvan € 41.100 betrekking heeft op woningbouwlocaties en € 89.100 op bedrijventerreinen.

### Verliesvoorziening

De bruto boekwaarde moet worden terugverdiend door toekomstige opbrengsten uit grondverkoop. Als blijkt dat dit niet mogelijk is, moet een voorziening worden getroffen om de toekomstige verliezen op te vangen. Op basis van de geactualiseerde grondexploitaties bedraagt de geraamde voorziening voor verliesgevende grondexploitaties per 1-1-2021 € 901.024. Per saldo een daling van € 75.839 ten opzichte van vorig jaar.

De verliesvoorziening is als volgt opgebouwd:

Nr	Project	Verliesvoorziening		Vermeerderingen		Verminderingen		Verliesvoorziening	
		2020						2021	
3	Surhuisterveen - Vierstromenland	€	545.060,31	€	2.354,00	€		€	547.414,31
31	Augustinusga - It Maskelyn	€	79.761,02			€	79.761,02	€	-
32	Buitenpost - De Lits	€	178.724,78	€	842,41			€	179.567,19
302	Harkema - Quakkenburg De Bolster	€	7.294,70			€	1.525,94	€	5.768,75
303	Buitenpost - De Swadde II	€	166.022,70	€	2.251,47			€	168.274,18
		€	976.863,50	€	5.447,89	€	81.286,96	€	901.024,43

### Ynwenners- en oerheidspartisipaasje

N.v.t.

### Kommunikaasje

N.v.t.

### Yntegraliteit

Opgesteld in samenwerking met team Ontwikkeling en Advies Ruimte.

### Previnasje

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.

Buitenpost, **Datum** (*datum van publicatie, vult griffie in*)

het college van burgemeester en wethouders van Achtkarspelen,

secretaris,

burgemeester,

Ried :  
Punt :  
Side : 5

dhr. mr. M.P. de Jong

dhr. mr. O.F. Brouwer

## Riedsbeslút

De raad van de gemeente Achtkarspelen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. **Datum** (*vult griffie in*),  
punt nr.: @;

### Beslút:

1. De Meerjarenprognose Grondexploitaties 2021 vast te stellen.
2. Tijdelijke overheveling kavels uit de laatste bouwfase Complex 007 Nije Jirden ten bedrage van € 283.835,00 uit de bouwgrondexploitatie naar de voorraad ruwe gronden.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van  
de raad van de gemeente Achtkarspelen van  
**Datum**.

De griffier,

De voorzitter,

Mevr. J.W. van Hoppe MPM

Dhr. mr. O.F. Brouwer