

# Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2021



## **Inhoudsopgave**

### **1. Inleiding**

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Doelstelling Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG)
- 1.3 Relatie met de planning- en control cyclus
- 1.4 Afbakening MPG
- 1.5 Indeling MPG

### **2. Nieuwe wetgeving Grondexploitaties**

- 2.1 Actualiteiten/wijzigingen BBV 2016
- 2.2 Invoering van de vennootschapsbelasting voor overheidsondernemingen
  - 2.2.1 Verhaalbare kosten
  - 2.2.2 Looptijd maximaal 10 jaar
  - 2.2.3 Toerekenen kosten aan BIE's
- 2.2.4 Jaarlijkse herziening grondexploitatiebegroting
- 2.3 Invoering van de vennootschapsbelasting voor overheidsondernemingen
  - 2.3.1 Openingsbalans
  - 2.3.2 Jaarlijkse Vpb
- 2.4 Tussentijds winstnemen volgens poc-methode
  - 2.4.1 Poc-methode (Percentage of completion)
  - 2.4.2 Voldoende zekerheid
  - 2.4.3 Poc-methode in de praktijk
- 2.5 Afschaffing van de categorie 'Niet in exploitatie genomen gronden'

### **3. Actualisatie grondexploitaties**

- 3.1 Rekenmethodiek
- 3.2 Gekozen model
- 3.3 Uitgangspunten
  - 3.3.1 Financiële basisinformatie
  - 3.3.2 Parameters
  - 3.3.3 Grondprijzen
  - 3.3.4 Programma
  - 3.3.5 Hoeveelheden en eenheidsprijzen
- 3.3.1 Fasering

### **4. Programma 8.1 Ruimtelijke ordening**

- 4.1 Initiële plankosten
- 4.2 Anterieure overeenkomst

## **5. Programma 3.2 Grondexploitaties Bedrijventerreinen**

### 5.1 In exploitatie genomen gronden

- 5.1.1 303-De Swadde II, Buitenpost
- 5.1.2 304-Lauwerskwartier fase 2, Surhuisterveen
- 5.1.3 369-Oastkern/Westkern, Kootstertille
- 5.1.4 402-Quakkenburg/De Bolster, Harkema
- 5.1.5 378-De Lauwers/Surhuisterveen

### 5.2 Totale resultaat programma 3.2

### 5.3 Afsluiting complexen

### 5.4 Onderbouwing verliesvoorziening

### 5.5 Onderbouwing winstneming

### 5.6 Opbouw balanswaarde

## **6. Programma 8.2 Grondexploitaties Woningbouw**

### 6.1 In exploitatie genomen gronden

- 6.1.1 003-Vierstromenland, Surhuisterveen
- 6.1.2 007-Nije Jirden, Surhuisterveen
- 6.1.3 013-Lutkepost, Buitenpost
- 6.1.4 031-'t Maskelyn, Augustinusga
- 6.1.5 032-De Lits, Buitenpost
- 6.1.6 057-Sportpark, Twijzel
- 6.1.7 091-Fugelkamp, Harkema

### 6.2 Totale resultaat programma 8.2

### 6.3 Afsluiting complexen

### 6.4 Onderbouwing verliesvoorziening

### 6.5 Onderbouwing winstneming

### 6.6 Opbouw balanswaarde

## **7. Totaaloverzicht Grondexploitaties**

### 7.1 Overzichten per complex

### 7.2 Overzicht verliesnemingen

### 7.3 Overzicht winstberekening 2020 op Poc-basis

### 7.4 Overzicht gerealiseerde winsten

## **8. Toelichting overige gronden**

### 8.1 Te verkopen opstallen

### 8.2 Voorraad bouwrijpe kavels

## **9. Risicoberekening grondexploitaties**

### 9.1 Wijze van risicoberekening

### 9.2 Hoogte van het risicobedrag

**Gehanteerde afkortingen:**

MPG	Meerjaren prognose grondexploitaties
BIE	Bouwgrond in Exploitatie
NIEGG	Niet in exploitatie genomen gronden
BVV	Besluit begroting en verantwoording
Vpb	Vennootschapsbelasting
BW	Boekwaarde
NW	Nominale waarde
EW	Eindwaarde
CW	Contante waarde
Brm	Bouwrijpmaken
Wrm	Woonrijpmaken
V&T	Voorbereiding en toezicht

**Begrippen:**

Eindwaarde of eindresultaat	Verwachte toekomstige (nog niet gerealiseerde) winsten als het complex geheel is afgerond. Het is een winstindicatie.
Winstneming	Het tussentijds verwerken in de jaarrekening van een deel van de verwachte toekomstige winst van het nog niet afgewikkelde complex. Het verwerken van de gerealiseerde winst (eindwaarde) in de jaarrekening van het afgewikkelde complex.
Verliesneming	Het tussentijds verwerken in de jaarrekening (afboeken/afwaarderen) van voorziene verliezen van het nog niet afgewikkelde complex. Het verwerken van het verlies in de jaarrekening van het afgewikkelde complex.
Verliesvoorziening	Het tussentijds verwerken van een toekomst ingeschat verlies via een voorziening. Indien door veranderde omstandigheden het verwachte toekomstige resultaat verbeterd kun je deze boeking herstellen. De verwerking in de jaarrekening is niet definitief zoals bij verliesneming.
Boekwaarde	Aanschafwaarde + kosten (vermeerderingen) -/- opbrengsten (verminderingen) -/- winst of verlies.
Balanswaarde	Boekwaarde -/- verliesvoorziening.

# 1 Inleiding

De kosten van grondbeleid zijn afhankelijk van de specifieke omstandigheden en de conjunctuur. Meerdere factoren zijn van invloed op het grondbeleid. Een deel van deze factoren is niet of nauwelijks door een gemeente te beïnvloeden. Denk aan macro-invloeden zoals rentepercentages, grond- en verkoopprijzen of andere marktomstandigheden of aan meer specifieke risico's zoals kans op vertragingen door inspraakprocedures, het moeten voldoen aan de milieu eis of afhankelijkheden van betrokken andere partijen (provincie, Rijkswaterstaat, leveranciers).

De kosten van gebiedsontwikkeling op reeds bebouwde locaties zijn hoog. Vanwege de bestaande bebouwing, infrastructuur en eigendomssituatie, zullen wijzigingen hierin gepaard gaan met hoge kosten die niet altijd binnen sluitende grondexploitaties of via volledig kostenverhaal kunnen worden gedekt en daarmee dus een inzet van gemeentelijke middelen vergen. Bij locaties die minder intensieve ingrepen met zich meebrengen kunnen daarentegen - afhankelijk van de marktprijzen - in geval van actief grondbeleid voordelige resultaten worden behaald. Gemeenten maken steeds vaker afwegingen om kosten en risico's te beperken. Bijvoorbeeld door bij gebiedsontwikkeling te kiezen voor een combinatie van enerzijds sloop en nieuwbouw en anderzijds het omvormen van bestaande bebouwing voor nieuwe functies en bestemmingen (transformatie).

## 1.1 Aanleiding

De kosten en opbrengsten die samenhangen met het grondbeleid strekken zich uit over meerdere jaren. De raad moet – alvorens goedkeuring te geven aan de gebiedsontwikkeling – vooraf informatie krijgen over de voorgenomen ingrepen en de kosten, opbrengsten, risico's en looptijd. Tevens moet daarbij in beeld worden gebracht hoe verliezen zullen worden gedekt en in geval van winstgevendende projecten, ten gunste waarvan deze middelen zullen worden gebracht, zowel tussentijds als na afronding van het project.

Vanwege de impact van gebiedsontwikkeling voor een gemeente en haar financiële positie is een jaarlijkse actualisatie - zeker bij actief grondbeleid - nodig. De gemeente kan ervoor kiezen dit bijvoorbeeld via de begroting te doen, of door een afzonderlijke meerjarenprognose grondexploitaties (MPG) aan de raad voor te leggen om op basis daarvan - al dan niet in geconsolideerde vorm - de begroting te actualiseren. De actualisatie via een MPG is feitelijk een nieuwe begroting en daarmee onderhevig aan besluitvorming door de gemeenteraad.

## 1.2 Doelstelling Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG)

Het doel van de MPG is het verkrijgen 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. Eventuele risico's worden afgedekt door een te vormen reserve, het zogenaamde Weerstandsvermogen. Het Weerstandsvermogen geeft de mate aan waarin de gemeente in staat is risico's en tegenvallers op te vangen.

## 1.3 Relatie met de planning- en control cyclus

De MPG heeft een relatie met diverse documenten uit de planning- en control cyclus en wordt jaarlijks gelijktijdig met de jaarrekening aan de raad aangeboden. De cijfers van de jaarrekening 2020 liggen ten grondslag aan de MPG 2021. De basis voor de actualisaties is de door de afdeling Financiën aangeleverde boekwaarde per 31 december 2020 van de afzonderlijke projecten. De boekwaarde is het saldo van de tot en met 31 december 2020 gerealiseerde investeringen, opbrengsten, afwaarderingen en winstnemingen.

Op basis van deze boekwaarde is een actualisatie van de grondexploitaties gemaakt. Bij de actualisaties is een prognose gemaakt van kosten, opbrengsten, risico's en het resultaat. Deze gegevens worden weer verwerkt in de jaarrekening 2020.

Daarnaast heeft de MPG een relatie met de begroting. De geactualiseerde prognoses van kosten en opbrengsten, resultaten (winst en verlies) en risico's worden verwerkt in de begroting en meerjarenraming 2021-2024. Zo worden de grondexploitaties via de begroting betrokken bij de integrale afweging van de besteding van middelen.

De Meerjarenprognose heeft een relatie met verschillende paragrafen. In de paragraaf Grondbeleid wordt de visie en de werkwijze beschreven, de resultaten weergegeven, de winstneming onderbouwd en het beleid m.b.t. de risico's beschreven. In de paragraaf Weerstandsvermogen worden de wordt het kengetal grondexploitatie beschreven en in de paragraaf Financiering komt de rentetoe rekening aan grondexploitaties aan de orde.

### **1.4 Afbakening MPG**

De MPG heeft geen betrekking op financiën van het faciliterend grondbeleid van de gemeente. Van faciliterend grondbeleid is sprake indien de bouwplannen worden gerealiseerd op grond van particuliere eigenaren. De gemeente heeft een faciliterende rol indien er een bestemmingswijziging noodzakelijk is. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeente de kosten die zij hiervoor maakt op de initiatiefnemer verhalen. Het faciliterend grondbeleid is voor de gemeente dan budgetneutraal. Er is geen sprake van bouwgrond in exploitatie of een voorraad grond in eigendom van de gemeente, maar van een vordering op een derde partij. Conform het Besluit Begroting en Verantwoording moet het faciliterend grondbeleid administratief gescheiden worden van het actief grondbeleid.

### **1.5 Indeling MPG**

In hoofdstuk 2 wordt een weergave gegeven van de geldende wetgeving op het gebied van grondexploitaties. In hoofdstuk 3 wordt omschreven op welke manier de grondexploitaties geactualiseerd zijn, welke rekenmethodiek is toegepast en wat de gehanteerde uitgangspunten zijn. In hoofdstuk 4, 5 en 6 komen achtereenvolgens de grondexploitaties in voorbereiding, de vastgestelde grondexploitaties bedrijventerreinen en de vastgestelde grondexploitaties woningbouw aan de orde. Welke complexen zijn er, wat wordt er gerealiseerd, hoe loopt de eventuele verkoop en wat zijn de financiële resultaten en de risico's van een complex. Ook komt het gezamenlijke resultaat aan de orde en worden de af te sluiten complexen beschreven.

In hoofdstuk 7 worden de overige gronden benoemd die niet in exploitatie zijn genomen. In het laatste hoofdstuk wordt de wijze van risicoberekening beschreven en de hoogte van het risicobedrag.

## **2 Geldende wetgeving Grondexploitaties en Beleid**

Met betrekking tot de grondexploitaties zijn er de laatste jaren diversen wijzigingen in de geldende wetgeving doorgevoerd.

Het betreft:

- De wijziging van de verslaggevingsregels in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) per 1 januari 2016;
- De vernieuwde notitie Grondbeleid, gepubliceerd op 31 juli 2019;
- De invoering van de vennootschapsbelasting voor overheidsondernemingen per 1 januari 2016;
- De invoering van tussentijds winst nemen volgens de poc-methode per 1 januari 2017.

## **2.1 Actualiteiten/wijzigingen BBV 2016**

De commissie BBV heeft in 2016 de afbakening, definiëring en verslaggevingsregels rondom grondexploitaties kritisch onder de loep genomen. De reden hiervoor was een aantal ontwikkelingen op het gebied van grondexploitaties:

- de forse afboekingen van gemeenten op grondposities in de jaren daarvoor;
- de aanbevelingen uit het rapport Vernieuwing BBV over transparantie en vergelijkbaarheid;

- de invoering van de belastingplicht voor de vennootschapsbelasting (Vpb) voor overheidsondernemingen.

Dit heeft geleid tot een aantal wijzigingen in het BBV en de uitwerking hiervan in de notities van de Commissie BBV. De wijzigingen leiden tot meer transparantie, eenduidigheid en behoedzaamheid. Bij de actualisering van de grondexploitaties is met de nieuwe regelgeving rekening gehouden.

### **2.1.1 Definiëring van bouwgronden in exploitatie**

Vanuit het belang van eenduidigheid is het begrip 'Bouwgrond in exploitatie' (BIE) scherper gedefinieerd: gronden in eigendom van de gemeente, waarvoor de raad een grondexploitatiecomplex en een grondexploitatiebegroting heeft vastgesteld.

### **2.1.2 Rente gebaseerd op de werkelijke rente over het vreemd vermogen**

De toegestane toe te rekenen rente aan BIE moet worden gebaseerd op de daadwerkelijk te betalen rente over het vreemd vermogen. De toe te rekenen rente aan de grondexploitaties is in 2020 berekend op 0,42%

### **2.1.3 Toerekenen kosten aan grondexploitaties in voorbereiding**

Het activeren van voorbereidingskosten aan grondexploitaties als kosten van onderzoek en ontwikkeling onder de immateriële activa is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. de kosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst Wro/Bro en;
2. de kosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vast activa, na 5 jaar moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie en kunnen dan worden overgeboekt naar de desbetreffende BIE, dan wel worden afgeboekt ten laste van het jaarresultaat en;
3. plannen tot ontwikkeling van de grond waarvoor de voorbereidingskosten worden gemaakt, moeten bestuurlijke instemming hebben, blijkend uit een raadsbesluit.

## **2.2 Actualiteiten/wijzigingen BBV 2019**

### **2.2.1 Verhaalbare kosten**

Kosten die gemeenten hebben gemaakt en die in het kader van faciliterend grondbeleid op basis van een overeenkomst kunnen worden verhaald op derden, is een vordering die opgenomen moet worden bij de balanspost overige nog te ontvangen bedragen (artikel 40a lid 1 onderdeel b BBV) op de gemeentelijke balans. In de toelichting op deze balansposten moeten deze vorderingen expliciet worden toegelicht en gespecificeerd als zijnde 'verhaalbare kosten'.

### **2.2.2 Looptijd maximaal 10 jaar**

Om de risico's die samenhangen met zeer lang lopende projecten te beperken is het uitgangspunt dat de looptijd van een grondexploitatie in beginsel maximaal 10 jaar bedraagt.

Deze 10 jaar dient te worden gehanteerd als richtlijn, die voortschrijdend moet worden gezien en waar gemotiveerd van kan worden afgeweken. Een gemotiveerde afwijking houdt in dat een langere looptijd is toegestaan, mits deze looptijd en de motivatie expliciet zijn geautoriseerd door de raad en zijn verantwoord in de begroting en de jaarstukken. De motivatie moet tevens zijn voorzien van risicobeperkende beheersmaatregelen die de gemeente heeft genomen om de onzekerheden en risico's die gepaard gaan met de langere looptijd te beperken.

### 2.2.3 Toerekenen kosten aan BIE's

Voor de bepaling van kosten van BIE, die tot de vervaardigingskosten als bedoeld in artikel 63 lid 3 BBV kunnen worden gerekend, wordt aangesloten op de kostensoorten zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.13) en het besluit ruimtelijke ordening (artikelen 6.2.3 t/m 6.2.5). Dit betekent dat maximaal deze kostensoorten kunnen worden toegerekend aan een BIE, waarbij ten aanzien van de rente alleen de rente over het vreemd vermogen mag worden toegerekend en geen rente over het eigen vermogen en waarbij dotaties/bijdragen aan een voorziening (fonds) voor bovenplanse kosten in de BIE niet zijn toegestaan.

### 2.2.4 Jaarlijkse herziening grondexploitatiebegroting

Jaarlijks moet een herziening van de grondexploitatiebegroting plaatsvinden. Actualisaties van het grondexploitatiecomplex en de grondexploitatiebegroting met planinhoudelijke wijzigingen, dan wel autonome wijzigingen met materiële financiële gevolgen, moeten opnieuw door de raad worden vastgesteld.

## 2.3 Invoering van de vennootschapsbelasting voor overheidsondernemingen

Per 1 januari 2016 is de Wet op de Vennootschapsbelasting van toepassing op overheidsondernemingen. De gemeentelijke grondexploitatie wordt alleen als overheidsonderneming aangemerkt indien er structureel winst wordt gemaakt. Bij de beoordeling of sprake is van winst, worden alleen de BIE's in aanmerking genomen.

### 2.3.1 Openingsbalans

Als de (geclusterde) activiteiten van het gemeentelijk grondbedrijf door de ondernemingspoort komen, moeten de lopende projecten per 1 januari 2016 gewaardeerd worden op de waarde in het economisch verkeer. Dit wordt weergegeven op de openingsbalans. De waarde in het economisch verkeer kan worden bepaald door de indirecte opbrengstwaarde te berekenen. Op basis van de (realistisch) geschatte ingaande en uitgaande geldstromen over de resterende looptijd van een grex wordt de waarde van die geldstromen op het moment van de openingsbalans (1 januari 2016) bepaald. De openingsbalans is opgesteld in samenwerking met het adviesbureau EFK Belastingadviseurs.

De openingsbalans fungeert door de contant gemaakte kosten en opbrengsten als een soort 0-situatie. Als de kosten in de toekomst lager blijken te zijn of de opbrengsten hoger blijken te zijn dan de contant gemaakte waarden op de openingsbalans, dan stijgt de Vpb last.

### 2.3.2 Jaarlijkse Vpb

EFK Belastingadviseurs heeft de aangifte van 2016, 2017 en 2018 ingediend. Voor 2018 was de Vpb last € 4.140 (inclusief rente).

	2016	2017	2018
Vpb-last	€ -	€ -	€ 3.829,00
rente	€ -	€ -	€ 311,00
<b>totaal</b>	€ -	€ -	€ <b>4.140,00</b>

*Gemeente Achtkarspelen –Vpb-last*

## 2.4 Tussentijds winstnemen volgens poc-methode

Sinds 2017 is het op basis van het BBV verplicht om tussentijds winst te nemen volgens de pocmethode.



#### **2.4.1 Poc-methode (Percentage of completion)**

Voor het bepalen van de tussentijdse winst is aansluiting gezocht bij een algemeen aanvaardbare methodiek (bedrijfsleven, fiscaal), waarbij rekening is gehouden met de bijzondere kenmerken van gemeentelijke grondexploitaties. De doelstelling van het gemeentelijk grondbeleid is immers niet primair gericht op het behalen van financieel rendement, maar op het bereiken van het gewenste voorzieningenniveau voor inwoners en bedrijven. De Poc-methode houdt rekening met de fase waarin de grondexploitatie, zowel voor wat betreft de opbrengsten als de kosten, verkeert. Daarnaast is deze methode eenvoudig toepasbaar en kan eenduidig worden gehanteerd voor alle positieve grondexploitaties die door gemeenten worden uitgevoerd. Hiermee wordt aangesloten bij de doelstelling van de vernieuwing van het BBV, namelijk vereenvoudiging en eenduidigheid en daarmee een betere onderlinge vergelijkbaarheid tussen gemeenten.

#### **2.4.2 Voldoende zekerheid**

Voor het tussentijds verantwoorden van winst is het noodzakelijk dat voldoende zekerheid bestaat over het (verwachte) resultaat van de grondexploitatie, ofwel het resultaat moet op betrouwbare wijze kunnen worden ingeschat. Het gaat hierbij niet om het hebben van zekerheid over alle aspecten die bij het uitvoeren van een grondexploitatie spelen en over macro ontwikkelingen die zich kunnen voordoen. Aan schattingen kleven in alle gevallen inherente onzekerheden. Uitgangspunt is het hebben van een degelijke onderbouwing van de schattingen voor de te verrichten werkzaamheden, te maken kosten en te realiseren opbrengsten in overeenstemming met de specifieke invulling van het grondexploitatiecomplex. Deze onderbouwing is nodig voor de grondexploitatiebegroting zoals deze ter besluitvorming wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. Voorts moet deze onderbouwing (grondexploitatiebegroting) jaarlijks worden herzien/geactualiseerd en moeten de specifieke projectrisico's worden benoemd, onderbouwd en gemonitord. Een dergelijke basis geeft voldoende zekerheid over het verwachte resultaat. Dit verwachte resultaat is niet te positief en ook niet te negatief bepaald (best estimate).

#### **2.4.3 Poc methode in de praktijk**

Naar rato van de voortgang van het project wordt tussentijds winst verantwoord. Hierbij wordt voor wat betreft de berekeningsmethodiek en de planinhoudelijke uitgangspunten niet afgeweken van de grondexploitatie of herziening zoals deze tot en met het verslagjaar door de raad is vastgesteld. 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. Indien er nog geen gronden zijn verkocht is er dus nog geen sprake van gerealiseerde winst. Maatgevend is de realisatie *tot en met het lopende jaar* ten opzichte van het totaal van de kosten en opbrengsten van de grondexploitatie. In formule: % kostenrealisatie x % opbrengstrealisatie = % Poc. (ingeval de kosten voor 50% zijn gerealiseerd en de gronden voor 50% zijn verkocht, dan is de Poc dus 25%). De op basis van de poc-methode berekende winstneming wordt verminderd met de in het verleden reeds genomen winst. Het bedrag wat overblijft wordt als winst in het betreffende boekjaar genomen.

### **2.5 Afschaffing van de categorie 'Niet in exploitatie genomen gronden'**

Al enkele jaren is het bekend dat er voor 31 december 2019 concrete plannen voor de voormalige NIEG gronden moeten zijn. Zijn deze er niet dan zal er moeten worden afgeboekt naar de huidige bestemming (veelal agrarisch, € 4 per m<sup>2</sup>). In de nieuwe notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (Commissie BBV, juli 2019) zijn nadere regels bepaald: Er komt naast IEGG (In Exploitatie Genomen Grond) en overige gronden (landbouwgronden) een nieuwe categorie gronden, namelijk 'warme gronden'.

Deze gronden mogen tegen toekomstige waarde worden gewaardeerd, mits deze voldoen aan alle volgende criteria:

- 1. de gronden moeten deel uitmaken van een door de gemeenteraad vastgestelde visie of masterplan voor (een) concrete en binnen afzienbare tijd te starten grondexploitatie(s), waarin de gebiedsontwikkeling van totaalplan naar deelgrondexploitaties is vastgelegd;*
- 2. de gebiedsontwikkeling mag niet zodanig conflicteren met de uitkomst van de inventarisatie van bedreigingen die de ontwikkeling in de weg kunnen staan, bijvoorbeeld op het gebied van milieu of bereikbaarheid;*
- 3. de visie / het masterplan mag niet strijdig zijn met beleid van de provincie en/of rijk;*
- 4. er is een betrokkenheid bij de gebiedsontwikkeling van provincie of rijksoverheid;*
- 5. het mag alleen gaan om gebiedsontwikkeling voor de bouw van woningen en niet voor bedrijfsterreinen;*
- 6. periodiek (minimaal eens in de 2 jaar) worden de gronden getaxeerd tegen de waarde volgens de toekomstige woningbouwbestemming, met inachtneming van de inherente onzekerheden van de ontwikkelmogelijkheden.*

Voldoen de gronden niet aan al deze punten dan moet er een (tijdelijke) afwaardering plaatsvinden naar de huidige waarde, die grotendeels kan worden teruggedraaid zodra tot bouwgrond wordt besloten. Dit is een zogenaamde tijdelijke voorziening. In Achtkarspelen staan geen voormalige NIEGG op de balans voor een hogere waarde dan de huidige bestemming (veelal agrarisch).

### **3 Actualisatie grondexploitaties**

Begin 2020 waren er 11 complexen in exploitatie. In 2020 zijn daar geen nieuwe complexen bijgekomen

#### **3.1. Rekenmethodiek**

De actualisatie van grondexploitatiebegrotingen van de lopende complexen zijn opgesteld met toepassing van de zogenaamde Dynamische Eindwaarde Methode. Bij toepassing van deze berekeningssystematiek wordt rekening gehouden met rente en inflatie gedurende de looptijd van het project. Dit geldt zowel voor rentekosten en renteopbrengsten alsook voor de toe te passen inflatiecorrectie op kosten en opbrengsten. Investerings- en opbrengsten worden doorberekend naar de datum waarop het project vermoedelijk gereed zal zijn, de eindwaardedatum. Om zoveel mogelijk de rente invloeden te beperken wordt het eindwaardebedrag van investeringen en opbrengsten contant gemaakt naar de geactualiseerde datum, in dit geval op 1 januari 2021.

#### **3.2. Gekozen model**

Er zijn diverse modellen verkrijgbaar om grondexploitaties in op te zetten en te beheren. Er is gekozen om hetzelfde model (op basis van Excel) als vorig jaar te hanteren. In de toekomst zal worden gestreefd naar een gezamenlijk model voor Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel.

Door de gerealiseerde kosten en opbrengsten in te voeren, de nog te maken kosten en opbrengsten in te schatten, deze in tijd weg te zetten, parameters toe te passen en prijzen te bepalen wordt uiteindelijk de eindwaarde en de contante waarde van een complex berekend. De eindwaarde en de contante waarde staan op de samenvattende pagina van de grondexploitatie duidelijk aangegeven, evenals de boekwaarde van het complex.

#### **3.3. Uitgangspunten**

Ten behoeve van de actualisatie van de grondexploitatiebegrotingen zijn een aantal werkzaamheden verricht. Hierna volgen de uitgangspunten met korte omschrijving.

### 3.3.1 Financiële basisinformatie

In overleg met Financiën zijn er in het financiële systeem van ieder complex van elke gemeente een beperkt aantal kostensoorten toegevoegd waarop men de ingekomen nota's en de interne verrekening van kosten kan boeken. Deze kostensoorten zijn vervolgens als kosten- of opbrengstencategorie opgenomen in de grondexploitatie. Het betreft de volgende:

- aankoop grond
- verhardingen
- opbrengst grondverkoop
- groenaanleg
- overige kosten uitbestede investeringen
- 
- overige inkomsten
- woonrijp maken
- toerekening reële rente
- lichtmasten en brandkranen
- bouwrijp maken

### 3.3.2 Parameters

Parameters zijn correctiefactoren als gevolg van toepassing van de berekeningsmethode Dynamische Eindwaarde Methode.

Bij de actualisatie zijn de volgende parameters gehanteerd:

- Percentage rentekosten 0,42 % en renteopbrengsten 0,42 % (werkelijke rente);
- Percentage inflatie voor kostenstijging 0,5 % en opbrengstenstijging 0 %.

### 3.3.3 Grondprijzen

Op basis van Europese regelgeving moet de gemeente marktconforme grondprijzen hanteren, ter voorkoming van ongeoorloofde staatssteun. Deze marktconforme grondwaarde zal worden bepaald door taxaties door extern deskundigen.

Uitgangspunt is dat tegen minimaal kostendekkende prijzen wordt verkocht. In het geval de taxatiewaarde lager uitvalt dan de minimaalkosten prijzen zullen onderstaande prijzen worden gehanteerd.

<b>woningbouw</b>	
Vrije sector	€ 120 - € 160
Vrije sector huur	€ 120 - € 160
Sociale huur	€ 84 - € 112
<b>bedrijvenlocaties</b>	
Bedrijvenlocaties	€ 30 - € 50

Alle grondprijzen zijn exclusief btw en overige kosten (zoals van de notaris en belastingen), tenzij anders is vermeld. De vrij op naam prijzen (VON-prijzen) voor woningen zijn inclusief btw. Bij grondverkoop ten behoeve van een gemeentelijke ontwikkeling wordt de grond bouwrijp geleverd aan de afnemer. Verder moet de bodemkwaliteit geschikt zijn voor de beoogde bestemming. Indien een ontwikkelaar zelf het perceel bouwrijp maakt, worden de kosten hiervan verrekend met de grondprijs.

### 3.3.4 Programma

Voor de lopende complexen wordt het afgesproken bouwprogramma gevolgd.

### 3.3.5\_Hoeveelheden en eenheidsprijzen

Ten aanzien van projecten die nog in ontwikkeling worden genomen en waarvoor nog geen exploitatiebegroting is opgesteld, wordt een voorlopige berekening of plan economische verkenning opgesteld. Hoeveelheden en eenheidsprijzen worden normatief toegepast. Bij de definitieve grondexploitatie wordt de grondexploitatie opgesteld aan de hand van berekende hoeveelheden, naar verwachting in te richten, hoeveelheden openbaar gebied en met daaraan gekoppeld de geldende eenheidsprijzen.

### 3.3.6\_Fasering

Ten behoeve van de fasering heeft overleg plaatsgevonden met de betreffende projectleider. Op basis van dit overleg zijn de investeringen en opbrengsten in "de tijd" gezet.

## 4 Programma 8.1 Ruimtelijke ordening

### 4.1 Initiële plankosten

Tot dit taakveld behoren taken op grond van de wet Ruimtelijke Ordening. Het onderdeel van dit taakveld, wat met ontwikkeling van doen heeft, zijn de initiële plankosten. Dit zijn kosten die gemaakt worden in het kader van de planontwikkeling als voorbereiding op een te openen complex BIE.

De BBV bepaalt dat kosten, waarvoor een kans op dekking is maximaal voor een periode van 5 jaar kunnen worden geactiveerd voordat ze worden ingebracht in een te openen complex BIE.

Voorwaarde is dat een collegebesluit is genomen om de voorbereiding van een locatie te starten. Vanaf begin 2018 is gestart met het aanvragen van voorbereidingskredieten waarop de gemaakte kosten worden verantwoord.

De volgende projecten zijn momenteel in voorbereiding

Complex	Locatie	Vastgesteld	Vorbereidingskrediet
17	Buitenpost - Voorstraat	17-7-2018	25.000
30	Harkema - Nije Buorren	10-6-2018	11.000
36	Harkema - Betonwei	5-6-2018	20.000
56	Surhuisterveen - Langelaan 4	6-1-2019	5.000

*Projecten met een voorbereidingskrediet*

De gemaakte kosten binnen de gevoteerde kredieten worden bij vaststelling van een bouwgrondexploitatie ingebracht in de betreffende exploitatie. Hiermee zijn de kosten gedekt. Leidt de voorbereiding niet tot een vaststelling dan zullen de kosten als verlies worden afgeboekt. Hier is momenteel geen sprake van.

Complex	Locatie	Boekwaarde 1 januari 2020	Boekwaarde 31 december 2020
17	Buitenpost - Voorstraat	27.453,84	58.178,34
30	Harkema - Nije Buorren	49.741,43	52.579,06
36	Harkema - Betonwei	0	8.965
56	Surhuisterveen - Langelaan 4	12.225,91	22.395,66
		<b>89.421,18</b>	<b>142.118,31</b>

*Overzicht boekwaarden*

Voor de locatie's Harkema Nije Buorren en Harkema Betonwei is met de woningbouwvereniging SWA een ruiling overeengekomen, waarbij de SWA de locatie Nije Buorren in eigendom verkrijgt en de gemeente de locatie Betonwei. Na uitvoering van de ruilovereenkomst zal de boekwaarde van de locatie Nije Buorren ingebracht worden in het complex Betonwei. Het complex NijeBuorren kan daarna administratief worden afgesloten.

#### 4.2 Anterieure overeenkomsten (faciliterend grondbeleid)

Een anterieure overeenkomst wordt gebruikt voor het opnemen van de kosten/opbrengsten die gemaakt worden in het kader van faciliterend grondbeleid. Via de GREX-wet is de gemeente verplicht om bij werkzaamheden voor derden deze te verhalen. Tot nu toe is geen interne procedure vastgelegd waardoor het kan voorkomen dat plankosten voor rekening van de gemeente zijn gebleven. Een dergelijke procedure wordt onderdeel van de herziening van de nota Grondbeleid. Het onderscheid moet worden gemaakt tussen de projecten waarvoor een overeenkomst is gesloten en de projecten waarvoor in de toekomst een overeenkomst zal worden gesloten.

Voor de volgende projecten zijn anterieure overeenkomsten opgesteld:

Complex	Project	Boekwaarde 1 januari 2020	Boekwaarde 31 december 2020
30	Surhuisterveen - De Dellen	0	0
31	Surhuisterveen - De Dellen 41-43	5.298	9.739
32	Buitenpost - Lidl	477	477
33	Harkema - Wide Pet Zuid	-16.156	-13.935
34	Surhuisterveen - Molenweg 77	6.762	11.039
35	Twijzelerheide - Sije Hesterstrjitte	-1.682	-448
38	Twijzel - Doarpsstr. Stoulw.	0	494
39	Kootstertille - Van Haringsmastrjitte	0	11.351
40	Surhuisterveen - Avek locatie	0	33.887
		<b>-5.301,38</b>	<b>52.603</b>

*Projecten met een anterieure overeenkomst*

Momenteel worden er anterieure overeenkomsten opgesteld voor de Van Harinxmastrjitte Kootstertille, De Fazant Surhuisterveen en Nijebuorren Harkema.

## 5 Programma 3.2 Grondexploitaties Bedrijventerreinen

In programma 3.2 worden de in exploitatie genomen complexen behandeld in de categorie Grondexploitaties Bedrijventerreinen. Per complex wordt een beschrijving van het project, de fase waarin het project zich bevindt, het financiële resultaat, de afwijkingen t.o.v. de vorige actualisatie en de mogelijke risico's toegelicht.

Tevens worden de totale resultaten weergegeven en de winst- en verliesnemingen toegelicht.

### 5.1 In exploitatie genomen gronden

#### 5.1.1 Complex 302 Quakkenburg/De Bolster, Harkema

Beschrijving van het project

Enige jaren geleden is de grondexploitatie van het bedrijventerrein Quakkenburg afgerond. Er is toen een aantal hectares grond niet in ontwikkeling gebracht. Op een deel van de gronden rustte een uitwerkingsbevoegdheid binnen het geldende bestemmingsplan. In 2019 is de grondexploitatie vastgesteld en de uitwerking van het bestemmingsplan wordt afhankelijk van de verkoop aangepast.

Fase waarin het project zich bevindt.

In 2019 is het terrein bouwrijp gemaakt. In 2020 zijn er 2 kavels verkocht met een gezamenlijke oppervlakte van 2558 m<sup>2</sup>.

Financiële resultaat

Na actualisatie per 31 december 2020 bedraagt het resultaat op basis van de eindwaarde € 5.769 negatief. Op basis van de netto contante waarde is dit € 5.329 negatief.

Afwijkingen t.o.v. vorige actualisatie

Ten opzichte van de vorige actualisatie is het resultaat (EW) met € 1.562 gestegen. Dit verschil is te verklaren omdat na kadastrale meting de kavels iets groter blijken te zijn.

Verliesvoorziening

Bij de vaststelling van de geactualiseerde grondexploitatie op 25 juni 2020 is een verliesvoorziening getroffen van € 7.295

Risico's

N.v.t

### **5.1.2 Complex 303 De Swadde II, Buitenpost**

Beschrijving van het project:

Bouwgrondexploitatie De Swadde te Buitenpost is actief vanaf 1999. Uitgifte is gestart vanaf 2001. In 2017 is er 8.210 m<sup>2</sup> bedrijfskavel uitgegeven, in 2018 is er 10.860 m<sup>2</sup> uitgegeven. De resterende looptijd is gepland tot en met 2020.

Fase waarin het project zich bevindt:

In 2019 is er 1.327 m<sup>2</sup> bedrijventerrein verkocht. Er moet nu nog 4.845 m<sup>2</sup> verkocht worden. De verwachting is dat dit in 1<sup>e</sup> kwartaal 2021 gebeurt. Na de verkoop van deze laatste kavel kunnen de resterende werkzaamheden worden uitgevoerd.

Financiële resultaat

Na actualisatie per 31 december 2020 bedraagt het resultaat op basis van de eindwaarde € 168.274 negatief. Op basis van de netto contante waarde is dit € 161.740 negatief.

Afwijkingen t.o.v. vorige actualisatie

Ten opzichte van de vorige actualisatie is het resultaat (EW) met € 2.251 gestegen. Dit verschil is te verklaren door een lichte rente en kostenverschuiving.

Verliesvoorziening.

Bij de vaststelling van de geactualiseerde grondexploitatie op 25 juni 2020 is een verliesvoorziening getroffen van € 166.023

Risico's

Tegenvallende grondverkoop, stijging van de woonrijpmaak kosten.

### **5.1.3 Complex 304 Lauwerskwartier fase 2, Surhuisterveen**

Beschrijving van het project

In juli 2018 is door de Raad de bouwgrondexploitatie voor de ontwikkeling van Lauwerskwartier fase2 vastgesteld. Het gaat om de ontwikkeling van 6,8 hectare bedrijventerrein waarin ca. 4,1 hectare uitgeefbare gronden is opgenomen.

#### Fase waarin het project zich bevindt

De strategische gronden zijn ingebracht in het complex. Het bestemmingsplan is in september 2018 vastgesteld door de Raad. Tegen de bestemmingsplanwijziging is beroep ingesteld. Dit is door de raad van state ongegrond verklaard. De verkoopprocedure voor verkoop van de kavels is inmiddels gestart.

#### Financiële resultaat

Na actualisatie per 31 december 2020 bedraagt het resultaat op basis van de eindwaarde € 414.475 positief. Op basis van de netto contante waarde is dit € 375.403 positief.

#### Afwijkingen t.o.v. vorige actualisatie

Ten opzichte van de vorige actualisatie is het resultaat (EW) met € 6.471 gestegen. Dit verschil is te verklaren door een lichte rente en kostenverschuiving.

#### Risico's

Geen

### **5.1.4 Complex 369 Oostkern/Westkern, Kootstertille**

#### Beschrijving van het project

De bouwgrondexploitatie van het bedrijventerrein in Kootstertille bestaat uit 3 delen, te weten: Oostkern fase 1, Oostkern fase 2 en Westkern. Het eerste deel is vanaf 1975 actief. Planning looptijd tot en met 2022.

Oostkern fase 1; Actief vanaf 1975. Kavelverkoop vanaf 1978 t/m 2001. Deze bouwgrondexploitatie had al geruime tijd niet meer actief mogen zijn. De gemeente heeft later op het bedrijventerrein een perceel met opstallen teruggekocht, de aanwezige panden op dit perceel gesloopt en de kavel wederom bouwrijp in de verkoop gezet. Oppervlakte: 5.195m<sup>2</sup>.

Oostkern fase 2; In dit plangebied worden vanaf 2002 kavels uitgegeven. Nog in voorraad 50.015m<sup>2</sup> per 2018. In 2011 is het oostelijk deel van het bedrijventerrein, 1,7 hectare, ingericht voor de plaatselijke Survivalvereniging.

Westkern; Gestart met uitgifte in 1985 en 1986 van gronden aan de Gasunie en langdurige verhuur aan de NAM. Nog in voorraad 16.915m<sup>2</sup> per 2018

#### Fase waarin het project zich bevindt

In 2019 is er voor € 711.694 aan grond verkocht. In totaal moet er nu nog voor € 1.110.430 worden verkocht. In 2020 zijn er geen kavels verkocht.

#### Financiële resultaat

Na actualisatie per 31 december 2020 bedraagt het resultaat op basis van de eindwaarde € 4.751.045 positief. Op basis van de netto contante waarde is dit € 4.303.168 positief.

#### Winstnemering

Voor 2020 kan op dit complex een tussentijdse winst worden genomen van € 89.123

#### Afwijkingen t.o.v. vorige actualisatie

Ten opzichte van de vorige actualisatie is het resultaat met € 145.782 positief. Dit wordt veroorzaakt door een herstelboeking waarbij de opbrengst van een kavel aan de Oostkern alsnog te realiseren opbrengst wordt aangemerkt. Verder is een kostenpost van € 100.000 opgenomen voor juridische kosten inzake de biovergister.

#### Risico's

Mogelijke terugkoop ondergrond biovergister tegen 75% van oorspronkelijke koopsom (75% van € 777.930) is € 583.650. Tegenvallende grondverkoop, stijging van de woonrijpmaakkosten.

### 5.1.5 Complex 378 De Lauwers, Surhuisterveen

Beschrijving van het project

Dit bedrijventerrein is een aantal jaren gerevitaliseerd, waarbij groen en infrastructuur zijn aangepakt.

Fase waarin het project zich bevindt

Op dit bedrijventerrein zijn geen kavels meer beschikbaar.

Financiële resultaat

n.v.t

Winstneming

n.v.t.

Afwijkingen t.o.v. vorige actualisatie

n.v.t.

Risico's

Er zijn geen risico's. Het complex kan administratief worden afgesloten.

## 5.2 Totale resultaat Grondexploitaties Bedrijventerreinen

In onderstaande tabel is een totaaloverzicht weergegeven van de eindwaarde van alle in exploitatie genomen gronden binnen het programma Grondexploitaties Bedrijventerreinen.

Complex	Locatie	EW 31 december 2019	EW 31 december 2020	Vershil
302	Harkema - Quakkenburg	-7.295	-5.769	-1.526
303	Buitenpost - De Swadde II	-166.023	-168.274	2.251
304	Surhuisterveen - Lauwerskwartier II	408.004	414.475	6.471
369	Kootstertille - Oost/Westkern	4.605.263	4.751.045	145.782
	<b>Totaal BIE</b>	<b>4.839.950</b>	<b>4.991.478</b>	<b>152.978</b>
	Verliesvoorziening	-173.317	-174.043	
	<b>Totale balanswaarde (Bie+vv)</b>	<b>5.013.268</b>	<b>5.165.520</b>	

Het totale resultaat van alle complexen bedraagt op 31 december 2020 op basis van eindwaarde € 5.165.520 positief. Er is ervoor gekozen om de verliesvoorziening te baseren op de negatieve eindwaarde. Dit is de waarde op het moment van afsluiting van de complexen, ook het moment dat het verlies definitief wordt afgeboekt.

## 5.3 Afsluiting complexen

Complex 378 De Lauwers, Surhuisterveen kan in 2020 worden afgesloten.

## 5.4 Onderbouwing verliesvoorziening

De verliesvoorziening van € 174.043 is als volgt opgebouwd:

Complex 302 Quakkenburg/De Bolster, Harkema € 5.769

Complex 303 De Swadde II, Buitenpost € 168.274

### Complex 302 Quakkenburg/De Bolster, Harkema

Voor dit complex is een verliesvoorziening getroffen van € 7.295. Op basis van de actualisatie kan deze worden bijgesteld naar € 5.769. De verliesvoorziening is ten opzichte van vorig jaar met € 1.526 gedaald.



### Complex 303 De Swadde II, Buitenpost

Er is een verliesvoorziening van € 166.023 gevormd voor dit complex. Na actualisatie moet deze worden bijgesteld naar € 168.274 Een verhoging van € 2.251.

Nr	Project	Verliesvoorziening		Vermeerderingen	Verminderingen	Verliesvoorziening	
		2020	2021			2020	2021
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	
		€ 173.317,40	€ 2.251,47	€ 1.525,94		€ 174.042,93	
						€ 725,53	

### 5.5 Onderbouwing winstneming

Volgens het BBV moeten gemeenten tussentijds winst nemen bij grondexploitatiecomplexen volgens de Poc-methode, de Percentage of completion. Maatgevend is de realisatie tot en met het lopende jaar ten opzichte van het totaal van de kosten en opbrengsten van de grondexploitatie. In formule: % kostenrealisatie maal % opbrengstrealisatie is % poc. Dit betreft de totale winstneming, die bij de boekwaarde wordt opgeteld.

Complex	Locatie	% poc	winstneming 2020
302	Harkema - Quakkenburg	14	0
303	Buitenpost - De Swadde II	96	0
304	Surhuisterveen - Lauwerskwartier II	0	471
369	Kootstertille - Oost/Westkern	82	89.123
	<b>Totaal</b>		<b>89.594</b>

Bij de complexen De Swadde II Buitenpost en Quakenburg/De Bolster Harkema is geen winst te verwachten.

Bij het complex Lauwerskwartier fase 2 Surhuisterveen hoeft geen winst genomen te worden. Aangezien er nog geen opbrengsten zijn gerealiseerd, is het poc percentage 0%.

Bij het complex Kootstertille oost- en Westkern kan € 89.123 winst worden genomen.

### 5.6 Opbouw balanswaarde

De boekwaarde per 1 januari 2021 is de boekwaarde van 1 januari 2020 vermeerderd met alle in 2020 gerealiseerde kosten en opbrengsten vermeerderd met de verplichte winstneming. De vorming van verliesvoorzieningen zijn niet in de boekwaarde meegenomen, deze zijn omkeerbaar als het resultaat een volgend jaar meevalt. Bij de vorming van verliesvoorzieningen dient volgens het BBV rente aan een complex toegerekend te worden over de gehele boekwaarde.

Complex	Locatie	Boekwaarde per 1 januari 2020	Saldo inkomsten en uitgaven	winstname 2020	Balanswaarde per 1 januari 2021
302	Harkema - Quakkenburg	124.133,85	-83.767,39		40.366,46
303	Buitenpost - De Swadde II	47.175,54	9.359,89		56.535,43
304	Surhuisterveen - Lauwerskwartier II	676.721,49	52.442,11		729.163,60
369	Kootstertille - Oost/Westkern	-420.247,52	59.266,21	89.122,71	-271.858,60
	<b>Totaal</b>	€ 427.783,36	37.300,82		554.206,89

De totale balanswaarde van de complexen bedraagt € 554.207 op 1/1/2021.

## **6 Programma 8.2 Grondexploitaties Woningbouw**

In programma 8.2 worden de in exploitatie genomen complexen behandeld in de categorie Grondexploitaties Woningbouw. Per complex wordt een beschrijving van het project, de fase waarin het project zich bevindt, het financiële resultaat, de afwijkingen t.o.v. de vorige actualisatie en de mogelijke risico's toegelicht.

Tevens worden de totale resultaten weergegeven en de winst- en verliesnemingen toegelicht.

### **6.1 In exploitatie genomen gronden**

#### **6.1.1 Complex 003 Vierstromenland, Surhuisterveen**

Beschrijving van het project

De bouwgrondexploitatie Vierstromenland is actief vanaf 2005. Het plangebied van deze exploitatie beslaat een groot gebied aan beide zijden van de Vierhuisterweg. Aan de oostzijde van de Vierhuisterweg betreft het een actieve exploitatie genaamd De Opslach, uitgevoerd in 2012-2013. Het aan de westzijde van de Vierhuisterweg gelegen deel is in 3 stukken onder te verdelen, te weten:

1. Een bestemming sport met tennisbanen, een skeelerbaan, een boogschietbaan en een nog in te richten perceel;
2. Een bestemming woningbouw in uitvoering bij een projectontwikkelaar MEGA waarmee een exploitatieovereenkomst is gesloten.
3. Gronden bestemd voor een eventuele uitbreiding zowel in eigendom bij de projectontwikkelaar als bij de gemeente. De projectontwikkelaar van het woningbouw gedeelte is failliet gegaan. De gemeente heeft enkele jaren geleden een aantal bouwkvavels overgenomen en deze inmiddels verkocht. De laatsten in zijn 2017 verkocht.

Fase waarin het project zich bevindt

In 2019 is het complex woonrijp gemaakt. Het sportpark is nog in ontwikkeling.

Financiële resultaat

Na actualisatie per 31 december 2020 bedraagt het resultaat op basis van de eindwaarde € 547.414 negatief. Op basis van de netto contante waarde is dit € 536.681 negatief.

Afwijkingen t.o.v. vorige actualisatie

Ten opzichte van de vorige actualisatie is het resultaat met € 2.354 negatief. Dit verschil is te verklaren door een lichte rente en kostenverschuiving.

Risico's

Er is een claim ingediend bij Mega, de verwachting is dat deze claim niet wordt gehonoreerd. De kosten zijn momenteel anders gedekt, toewijzing van de claim zou een financieel voordeel opleveren.

#### **6.12. Complex 007\_Nije Jirden, Surhuisterveen**

Beschrijving van het project

Deze bouwgrondexploitatie is actief vanaf 1997 en ligt in het centrum van Surhuisterveen. De eerste bouwstroom was in 1999 t/m 2002. In 2009/2010 is een volgende fase ontwikkeld. De looptijd van de grondexploitatie is tot en met 2025.

Ontwikkelingen

De ontwikkeling van de laatste bouwphase (7 woningen) is afhankelijk van de locatie "Schuilenga" vanwege een belemmering vanuit de bedrijfsbestemming. De bestemming op de locatie Schuilenga dient te worden gewijzigd van bedrijven naar woningbouw om de laatste bouwphase mogelijk te maken. Nadat duidelijkheid is verkregen over de herontwikkeling van de locatie Schuilenga komt de weg vrij

om op termijn tot een functie wijziging van het terrein te komen. Daarna zal het proces van bestemmingsplanwijziging worden gestart. Het tijdspad van deze ontwikkeling is onzeker, en voorgesteld wordt deze kavels uit tijdelijk de exploitatie te nemen en over te brengen naar voorraad ruwe gronden.

Fase waarin het project zich bevindt

In 2020 zijn er geen werkzaamheden verricht en zijn er geen kavels verkocht. De bouwkaavel voor het appartementengebouw aan de Baansein is bij inschrijving verkocht. De overdracht zal plaats vinden in op 5 maart 2021.

Financiële resultaat

Na actualisatie per 31 december 2020 bedraagt het resultaat op basis van de eindwaarde € 71.392 positief. Op basis van de netto contante waarde is dit € 67.274 positief.

Afwijkingen t.o.v. vorige actualisatie

Ten opzichte van de vorige actualisatie is het resultaat met € 245.725 negatief. Dit wordt veroorzaakt door het uit exploitatie nemen van gronden i.r.t. belemmeringen locatie Schuilinga. Door verkoop bij inschrijving heeft het bouwkaavel aan de Baansein (appartementengebouw) een hogere opbrengst van € 222.310. Verder is er sprake van een licht rente en kostenverschuiving.

De looptijd van de exploitatie is met 2 jaar verkort, en loopt nu tot eind 2023.

Risico's

n.v.t.

### **6.1.3 Complex 013\_Lutkepost, Buitenpost**

Beschrijving van het project

Bouwgrondexploitatie loopt vanaf 2006, en de gronduitgifte is vanaf 2007 gestart. Binnen het complex zijn nog 5 vrije kavels beschikbaar. Hiervan zijn er 3 in optie uitgegeven. De looptijd van de exploitatie is tot eind 2021.

Fase waarin het project zich bevindt

In 2020 zijn er drie kavels verkocht. Na verkoop van de resterende kavels zal het overige gedeelte van het gebied woonrijp worden gemaakt.

Financiële resultaat

Na actualisatie per 31 december 2020 bedraagt het resultaat op basis van de eindwaarde € 435.704 positief. Op basis van de netto contante waarde is dit € 410.573 positief.

Afwijkingen t.o.v. vorige actualisatie

Ten opzichte van de vorige actualisatie is het resultaat met € 13.761 gedaald. Deze verschillen zijn te verklaren doordat bij kadastrale meting bouw kavels iets kleiner zijn. Verder is er sprake van een kleine verschuiving van rente en kosten.

Risico's

Tegenvallende grondverkoop, stijging van de woonrijpmaakkosten.

#### **6.1.4 Complex 031\_ 't Maskelyn, Augustinusga**

##### Beschrijving van het project

Nadat de scholen in Augustinusga zijn samengegaan is 't Maskelyn buiten gebruik gekomen. In samenwerking met de omwonenden en het dorp is gewerkt aan een nieuwe invulling; 2 levensloopbestendige woningen en een stukje groen waarin ruimte is voor waterberging.

##### Fase waarin het project zich bevindt

In 2019 is het bestemmingsplan en de grondexploitatie vastgesteld. In 2019 is het gebouw gesloopt. De kavels zijn op 26 februari 2021 bij inschrijving verkocht.

##### Financiële resultaat

Na actualisatie per 31 december 2020 bedraagt het resultaat op basis van de eindwaarde € 27.662 positief. Op basis van de netto contante waarde is dit € 26.558 positief. Voor het complex is een verliesvoorziening getroffen van € 79.761. Door de hogere opbrengst uit de grondverkoop kan deze vervallen.

##### Afwijkingen t.o.v. vorige actualisatie

Ten opzichte van de vorige actualisatie is het resultaat met € 107.423 gestegen. Deze verschillen zijn te verklaren door hogere grondopbrengsten. (geraamde opbrengst € 75.600, werkelijke opbrengst € 195.300).

##### Risico's

Tegenvallende grondverkoop.

#### **6.1.5 Complex 032\_ De Lits, Buitenpost**

##### Beschrijving van het project

Op deze locatie heeft een nevenvestiging gestaan van het Lauwerscollege. De locatie ligt in een woonwijk en is in de structuurvisie en in het woningbouwprogramma genoemd als potentiële herontwikkelingslocatie. De grond is verkocht aan SWA voor de realisatie van 16 huurwoningen.

##### Fase waarin het project zich bevindt

In 2019 is het bestemmingsplan en de grondexploitatie vastgesteld. De levering van de grond moet nog plaatsvinden.

##### Financiële resultaat

Na actualisatie per 31 december 2020 bedraagt het resultaat op basis van de eindwaarde € 179.567 negatief. Op basis van de netto contante waarde is dit € 169.210 negatief.

##### Afwijkingen t.o.v. vorige actualisatie

Ten opzichte van de vorige actualisatie is het resultaat met € 842 gedaald. Deze verschillen zijn te verklaren doordat hogere rente en kostenstijging.

##### Risico's

Verlening omgevingsvergunning.

#### **6.1.6 Complex 057\_ Sportpark, Twijzel**

##### Beschrijving van het project

In de Raadsvergadering van 18 oktober 2018 is deze grondexploitatie en het bestemmingsplan vastgesteld. Op de locatie worden maximaal 8 woningen gerealiseerd. Aan de uitvoering is een ISV3-subsidie van de provincie van € 175.000 verbonden.

Fase waarin het project zich bevindt

In 2019 zijn de kavels bouwrijp gemaakt, dit was ook de voorwaarde voor de ISV3-subsidie. Tevens zijn de eerste kavels verkocht.

Financiële resultaat

Na actualisatie per 31 december 2020 bedraagt het resultaat op basis van de eindwaarde € 60.622 positief. Op basis van de netto contante waarde is dit € 57.125 positief.

Afwijkingen t.o.v. vorige actualisatie

Ten opzichte van de vorige actualisatie is het resultaat met € 48.745 gedaald. Deze verschillen zijn te verklaren doordat de uitgekeerde ISV subsidie € 31.201 lager is uitgevallen dan begroot, en verkoop vertraging oploopt.

Risico's

Verkoop van de overige kavels.

### 6.1.7 Complex 091\_ Fûgelkamp, Harkema

Beschrijving van het project

Het betreft een stukje grond aan de Fûgelkamp. De bestemmingsplanwijziging is meegenomen in het Veegplan 2018.

Fase waarin het project zich bevindt

In 2019 is het bestemmingsplan vastgesteld. Januari 2021 wordt gestart met de bouwgronduitgifte.

Financiële resultaat

Na actualisatie per 1 januari 2020 bedraagt het resultaat op basis van de eindwaarde € 3.230 positief. Op basis van de netto contante waarde is dit € 3.043 positief.

Afwijkingen t.o.v. vorige actualisatie

Ten opzichte van de vorige actualisatie is het resultaat met € 50.505 gedaald. Dit verschil is te verklaren omdat in de vorige exploitatie geen kosten voor bouwrijp maken waren opgenomen.

Risico's

Tegenvallende grondverkoop.

## 6.2 Totaal resultaat Grondexploitaties Woningbouw

In onderstaande tabel is een totaaloverzicht weergegeven van de eindwaarde van alle in exploitatie genomen gronden binnen het programma Grondexploitaties Woningbouw.

Complex	Locatie	EW 31 december 2019	EW 31 december 2020	Vershil
3	Surhuisterveen - Vierstromenland	-545.060	-547.414	-2.354
7	Surhuisterveen - Nije Jirden	317.117	71.392	-245.725
13	Buitenpost - Lutkepost	449.465	450.801	1.336
31	Augustinusga - It Maskelyn	-79.761	27.662	107.423
32	Buitenpost - De Lits	-178.725	-179.567	-842
57	Twijzel - Sportvelden	109.267	60.622	-48.645
91	Harkema - De Fûgelkamp	53.735	3.230	-50.505
	<b>Totaal BIE</b>	<b>126.039</b>	<b>-113.274</b>	<b>-239.313</b>
	Verliesvoorziening	803.546	-726.981	-1.530.527
	<b>Totale balanswaarde (Bie+vv)</b>	<b>929.585</b>	<b>-840.255</b>	

Het totale resultaat van alle complexen bedraagt op 31 december 2020 op basis van eindwaarde € 113.274 negatief.

Vorig jaar is de verliesvoorziening gebaseerd op de negatieve netto contante waarden van de complexen. Dit is de waarde teruggerekend naar het moment van actualiseren. Dit jaar is ervoor gekozen om de verliesvoorziening te baseren op de negatieve eindwaarde. Dit is de waarde op het moment van afsluiting van de complexen, ook het moment dat het verlies definitief wordt afgeboekt.

### 6.3 Afsluiting complexen

In 2020 worden er geen complexen afgesloten.

### 6.4 Onderbouwing verliesvoorziening

De verliesvoorziening van € 961.629 is als volgt opgebouwd:

Complex 003 Vierstromenland, Surhuisterveen - € 547.414  
Complex 032 De Lits, Buitenpost - € 179.567

003\_Vierstromenland, Surhuisterveen

Vorig jaar is er een verliesvoorziening van € 545.060 gevormd voor dit complex. Na actualisatie moet deze worden verhoogd naar € 547.414. Een verhoging van € 2.354

031\_’t Maskelyn, Augustinusga

Vorig jaar is een verliesvoorziening van € 79.761 gevormd. Na actualisatie kan deze vervallen. Een verlaging van € 79.761

032\_De Lits, Buitenpost

Vorig jaar is er een verliesvoorziening van € 178.725 gevormd. Na actualisatie moet deze worden verhoogd naar € 179.567. Een verhoging van € 842.

Nr	Project	Verliesvoorziening		Vermeerderingen	Verminderingen	Verliesvoorziening		
		2020	2021			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	
		€	<b>803.546,10</b>	€	<b>3.196,41</b>	€	<b>726.981,50</b>	
						€	<b>-76.564,60</b>	

De totale verliesvoorziening is ten opzichte van vorig jaar met € 76.564 gedaald.

### 6.5 Onderbouwing winstneming

Volgens het BBV moeten gemeenten tussentijds winst nemen bij grondexploitatiecomplexen volgens de Poc-methode, de Percentage of completion. Maatgevend is de realisatie tot en met het lopende jaar ten opzichte van het totaal van de kosten en opbrengsten van de grondexploitatie. In formule: % kostenrealisatie maal % opbrengstrealisatie is % poc. Dit betreft de totale winstneming, die bij de boekwaarde wordt opgeteld.

Complex	Locatie	Poc %	Winstneming 2020
3	Surhuisterveen - Vierstromenland	98	0
7	Surhuisterveen - Nije Jirden	64	0
13	Buitenpost - Lutkepost	83	41.114
31	Augustinusga - It Maskelyn	0	0
32	Buitenpost - De Lits	0	0
57	Twijzel - Sportvelden	38	0
91	Harkema - De Fûgelkamp	0	0

Bij het complex Buitenpost-Lutkepost kan € 41.114 winst worden genomen.

## 6.6 Opbouw balanswaarde

De boekwaarde per 1 januari 2021 is de boekwaarde van 1 januari 2020 vermeerderd met alle in 2020 gerealiseerde kosten en opbrengsten vermeerderd met de verplichte winstneming. De vorming van verliesvoorzieningen zijn niet in de boekwaarde meegenomen, deze zijn omkeerbaar als het resultaat een volgend jaar meevalt. Bij de vorming van verliesvoorzieningen dient volgens het BBV rente aan een complex toegerekend te worden over de gehele boekwaarde.

Complex	Locatie	Boekwaarde per 1 januari 2020	Saldo inkomsten en uitgaven	winstname 2020	Balanswaarde per 1 januari 2021
3	Surhuisterveen - Vierstromenland	483.766	25.943	0	509.709
7	Surhuisterveen - Nije Jirden	343.810	12.459	0	356.269
13	Buitenpost - Lutkepost	400.620	-225.023	41.114	216.712
31	Augustinusga - It Maskelyn	52.890	8.447	0	61.337
32	Buitenpost - De Lits	297.990	4.459	0	302.449
57	Twijzel - Sportvelden	79.470	-9.394	0	70.076
91	Harkema - De Fûgelkamp	63.975	9.892	0	73.867
		1.722.521	-173.217	0	1.590.418

De totale balanswaarde van de complexen bedraagt € 1.590.419 op 1/1/2021.

## 7 Totaaloverzicht resultaten bouwgrondexploitatie

### 7.1 Resultaten per complex

Bouwgrond in exploitatie	nr:	Boekwaarden 31 december 2020	Nog te maken kosten	Verwachte opbrengst	Indicatie winst in I (NCW)	Eindwaarde in €
<b>Woningbouw</b>						
	3	€ 509.708,56	€ 35.972,30	€ -	€ -536.681,00	€ -547.414,24
	7	€ 356.268,75	€ 389.886,15	€ 816.934,80	€ 67.274,00	€ 71.391,88
	13	€ 216.711,70	€ 179.064,33	€ 456.591,00	€ 433.296,00	€ 450.801,22
	31	€ 61.337,10	€ 106.458,76	€ 195.300,00	€ 26.588,00	€ 27.662,21
	32	€ 302.449,42	€ 319.124,90	€ 444.600,00	€ -169.210,00	€ -179.567,19
	57	€ 70.075,96	€ 77.580,09	€ 208.498,00	€ 57.125,00	€ 60.622,00
	91	€ 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
<b>Bedrijventerrein</b>						
	302	€ 40.366,46	€ 177.010,78	€ 212.312,50	€ -5.329,00	€ -5.768,75
	303	€ 56.535,43	€ 237.711,20	€ 126.081,94	€ 375.403,00	€ -168.274,18
	304	€ 729.163,60	€ 895.664,14	€ 2.042.929,00	€ 375.403,00	€ 414.475,09
	369	€ -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
	Verliesvoorziening	€ -901.024,36				

## 7.2 Overzicht verliesvoorzieningen

Nr	Project	Verliesvoorziening 2020			Verliesvoorziening 2021		
		Vermeerderingen	Verminderings		Vermeerderingen	Verminderings	
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		

## 7.3 Winstberekening 2020 op Poc-basis:

Complex	Complexnaam	Totale kosten	Gerealiseerde kosten	% kosten	Totale opbrengsten	Gerealiseerde opbrengsten	% opbrengsten	% Poc	Winst cq. verlies	Te nemen Winst	Winst verleden	Winst 2020
C003	Vierstromenland Surhuisterveen	3.817.358	3.723.551	98%	3.213.842	3.213.842	100%	98%	-547.414			
C007	Nije Jirden Zuid, Surhuisterveen	2.872.307	2.479.554	86%	2.863.149	2.293.303	80%	69%	71.392		193.121	
C013	Lutkepost, Buitenpost	3.232.778	3.051.834	94%	3.664.254	3.207.663	88%	83%	450.801	372.540	331.426	41.114
C031	t Maskelyn Augustinusga	169.187	61.337	36%	195.300	-	0%	0%	27.662	-	-	-
C032	De Lits Buitenpost	623.920	302.449	48%	444.600	-	0%	0%	-179.567	-	-	-
C057	Sportpark, Twijzel	369.991	281.615	76%	420.038	211.540	50%	38%	60.622	23.238	36.609	
C091	Fugelkamp, Harkema	135.724	73.867	54%	189.700	-	0%	0%	98.999	-	-	-
C302	Quakkenburg II Harkema	319.212	142.172	45%	313.238	100.925	32%	14%	-5.769			
C303	De Swadde II Buitenpost	2.468.746	2.227.633	90%	2.048.053	2.171.296	106%	96%	-168.274			
C304	Lauwerskwartier II, Surhuisterveen	1.638.843	744.911	45%	2.048.053	5.124	0%	0%	414.475	471		471
C369	Oostkern, Kootstertille	4.633.134	4.153.504	90%	9.279.938	8.179.508	88%	79%	4.751.045	3.754.145	3.665.022	89.123

## 7.3 Gerealiseerde winstnemingen

complex	Gerealiseerde winstnemingen	2012	2017	2018	2019	2020	totaal
nr:	<b>Woningbouw</b>						
3	Surhuisterveen - Vierstromenland	€ -	€ 113.940,47	€ -	€ -	€ -	€ 113.940,47
7	Surhuisterveen - Nije Jirden	€ -	€ 81.818,27	€ 88.200,00	€ -	€ -	€ 170.018,27
13	Buitenpost - Lutkepost	€ -	€ -	€ 274.631,00	€ 56.826,00	€ -	€ 331.457,00
31	Augustinusga - It Maskelyn	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
32	Buitenpost - De Lits	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
57	Twijzel - Sportvelden	€ -	€ -	€ -	€ 36.609,00	€ -	€ 36.609,00
91	Harkema - De Fugelkamp	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
		€ -	€ 195.758,74	€ 362.831,00	€ 93.435,00	€ -	€ 652.024,74
nr:	<b>Bedrijventerrein</b>						
302	Harkema - Quakkenburg De Bolster	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
303	Buitenpost - De Swadde II	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
304	Surhuisterveen - Lauwerskwartier fase	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
369	Kootstertille - Oostkern/Westkern	€ 1.000.000,00	€ 1.822.863,09	€ 502.426,00	€ 339.733,00	€ 89.122,71	€ 3.754.144,80
		€ 1.000.000,00	€ 1.822.863,09	€ 502.426,00	€ 339.733,00	€ 89.122,71	€ 3.754.144,80
		€ 1.000.000,00	€ 2.018.621,83	€ 865.257,00	€ 433.168,00	€ 89.122,71	€ 4.406.169,54

## 8. Toelichting overige gronden

In dit hoofdstuk worden de gronden behandeld die binnen een afzienbare termijn worden verkocht. Als deze gronden nog tijdelijk worden gebruikt voor een maatschappelijke of economische functie dan behoren dergelijke gronden gedurende deze tijd tot de materiële vaste activa.

In deze paragraaf worden de volgende grondposities als onderdeel van het grondbedrijf behandeld;

- Te verkopen opstallen; opstallen te verkopen voor herontwikkelingen
- Bouwkavels uit de Voorraad gronden te verkopen. Te verkopen bouwkavels die niet (meer) zijn opgenomen in een BIE.



Alle andere losse grondeigendommen, veelal landerijen die worden verhuurd/ verpacht worden in deze paragraaf niet opgenomen.

Strategische gronden, grond bedoeld voor eventuele toekomstige ontwikkelingen, worden ook niet in deze paragraaf opgenomen. De gronden die binnenkort in ontwikkeling worden genomen zijn genoemd bij de projecten waarvoor initiële plankosten voor de opstart van de ontwikkeling zijn vastgesteld.

### 8.1 Te verkopen opstallen

De gemeente heeft een aantal panden waarvan het gebruik voor sociaal maatschappelijk doeleinden niet meer noodzakelijk is. Er is besloten deze panden te verkopen.

In 2020 zijn de volgende panden verkocht:

-N.v.t.

In 2020 zijn de volgende panden gesloopt:

- N.v.t.

De volgende panden zitten in een ontwikkelingstraject:

- Langelaan 4, Surhuisterveen

### 8.2 Voorraad bouwrijpe kavels

De gemeente beschikt over een voorraad van bouwrijpe kavels die per 1 januari 2020 geen onderdeel (meer) uitmaken van een actieve bouwgrondexploitatie. De meeste kavels zijn in 2018 uit de lopende, af te sluiten grondexploitaties gehaald tegen kostprijs.

Aangezien de kostprijs lager is dan de marktwaarde van de bouwrijpe kavels, wordt bij verkoop een resultaat behaald. In de onderstaande tabel zijn de boekwaarden (lees; kostenprijs) per locatie vermeld met daarbij de huidige verkoopwaarde (marktwaarde). Het verschil geeft de winstpotentie weer.

naam	bestemming	boekwaarde	marktwaarde
Alde Dyk 24 Kootstertille	wonen	€ 160.575,00	€ 153.000,00
Vierstromenland Surhuisterveen	sport	€ 112.450,00	€ 130.000,00
Tuorrebout Twijzelerheide	wonen	€ 100.837,00	€ 264.330,00

*Voorraad bouwrijpe gronden*

In 2020 zijn de volgende kavels verkocht:

Verkopen afgewikkelde complexen	cpl	oppervlakte	boekwaarde	opbrengst
Boelenslaan, De Wyk 4	95	395	€ 14.615,00	€ 51.316,00
Twijzel, Roggestukken 1	2	470	€ 20.000,00	€ 56.400,00
Twijzel, Roggestukken 3	2	405	€ 17.200,00	€ 48.600,00
Buitenpost, Ried 7	10	1210	€ 57.200,00	€ 123.450,00

*Verkopen afgewikkelde complexen*

## 9 Risicoberekening grondexploitaties

Het grondbedrijf is een onderdeel van de totale gemeentelijke exploitatie. Het is een activiteit waar veel geld in omgaat en behoorlijk risico's gelopen worden. Er zijn diverse manieren om risico's te berekenen.

### 9.1 Wijze van risicoberekening

Momenteel wordt er incidenteel risico berekend. Als er zich een situatie voor doet waarvoor een extra risico bedrag moet worden opgenomen, dan wordt dit bedrag gereserveerd.

### 9.2 Hoogte van het risicobedrag

<b>Complex</b>	<b>BW 31/12</b>	<b>Nog te investeren</b>
N.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Momenteel zijn er geen complexen waar een extra risicobedrag voor gereserveerd is.