

# Meerjarenprognose Grondexploitaties 2023

# Meerjarenprognose Grondexploitaties 2023

Financieel inzicht in de uitvoering van het actieve grondbeleid van de  
gemeente

## Inhoudsopgave

|                                                                  |           |
|------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Samenvatting .....</b>                                        | <b>5</b>  |
| <b>1. Inleiding .....</b>                                        | <b>6</b>  |
| 1.1 Aanleiding.....                                              | 6         |
| 1.2 Doelstelling MPG .....                                       | 6         |
| 1.3 Relatie met Planning- en Control Cyclus.....                 | 6         |
| 1.4 Afbakening MPG.....                                          | 7         |
| 1.5 Indeling MPG .....                                           | 7         |
| <b>2. Wetgeving Grondexploitaties en Beleid .....</b>            | <b>8</b>  |
| 2.1 Besluit Begroting en Verantwoording .....                    | 8         |
| 2.2 Nota Grondbeleid .....                                       | 10        |
| 2.3 Vennootschapsbelasting.....                                  | 10        |
| <b>3. Uitgangspunten .....</b>                                   | <b>12</b> |
| 3.1 Algemene Uitgangspunten en Parameters.....                   | 12        |
| 3.2 Marktonwikkelingen.....                                      | 12        |
| 3.3 Financiële Parameters.....                                   | 14        |
| <b>4. Programma 8.1 Ruimtelijke Ordening.....</b>                | <b>15</b> |
| 4.1 Initiële Plankosten .....                                    | 15        |
| 4.2 Anterieure Overeenkomsten.....                               | 15        |
| <b>5. Programma 3.2 Grondexploitaties Bedrijven .....</b>        | <b>17</b> |
| 5.1 Gronden in Exploitatie .....                                 | 17        |
| 5.2 Totaal Resultaat Grondexploitaties Bedrijventerreinen .....  | 20        |
| 5.3 Afsluiting Grondexploitatie .....                            | 20        |
| 5.4 Specificatie Winstneming .....                               | 20        |
| 5.5 Onderbouwing Verliesvoorziening.....                         | 21        |
| 5.6 Opbouw Balanswaarde .....                                    | 21        |
| <b>6. Programma 8.2 Grondexploitaties Woningbouw .....</b>       | <b>22</b> |
| 6.1 Gronden in Exploitaties .....                                | 22        |
| 6.2 Totaal Resultaat Grondexploitaties Woningbouw .....          | 24        |
| 6.3 Afsluiting Grondexploitatie .....                            | 25        |
| 6.4 Specificatie Winstneming .....                               | 25        |
| 6.5 Onderbouwing Verliesvoorziening.....                         | 25        |
| 6.6 Opbouw Balanswaarde .....                                    | 25        |
| <b>7. Totaaloverzicht Resultaten Bouwgrondexploitaties .....</b> | <b>27</b> |
| 7.1 Resultaten per Complex.....                                  | 27        |
| 7.2 Overzicht Verliesvoorzieningen .....                         | 27        |
| 7.3 Resultaatsnemingen.....                                      | 27        |
| 7.4 Nog te Verwachten Winsten .....                              | 28        |

|                                                   |           |
|---------------------------------------------------|-----------|
| 7.5 Voorziening Afgewikkelde Complexen .....      | 28        |
| <b>8. Toelichting overige gronden.....</b>        | <b>29</b> |
| 8.1 Te Verkopen Opstallen.....                    | 29        |
| 8.2 Verkochte Bouwrijpe Kavels uit Voorraad ..... | 29        |
| 8.3 Voorraad Bouwrijpe Kavels .....               | 29        |
| <b>9. Risicoberekening grondexploitatie.....</b>  | <b>30</b> |
| 9.1 Wijze van Risicoberekening .....              | 30        |
| 9.2 Hoogte van het Risicobedrag.....              | 30        |
| <b>Bijlage I - Afkortingen en Begrippen.....</b>  | <b>31</b> |

## Samenvatting

In een grondexploitatie worden de gemeentelijke kosten voor inzet van mensen en onderzoek, de uitvoering van werken en de aanleg van de openbare ruimte in een plangebied geadministreerd, net als de opbrengsten uit gronduitgifte, subsidies en bijdragen. Het hebben van een grondexploitatie is geen doel op zich, maar een middel om ruimtelijke doelstellingen te verwezenlijken.

De MPG wordt voorafgaand aan de jaarrekening aangeboden. Het document geeft inzicht in het resultaat van keuzes die eerder binnen de afzonderlijke projecten zijn gemaakt. Deze MPG geeft de stand van zaken weer per 1 januari 2023. Dit betekent dat deze aansluit bij de actualisatie van de grondexploitaties voor de Jaarrekening 2022.

De boekwaarde per 31-12-2022 en de resultaten van de bedrijventerreinen zijn hieronder weergegeven. De som van de verliesgevende- en winstgevende grondexploitaties, oftewel het verwachte resultaat van de grondexploitaties bedrijventerreinen bij elkaar opgeteld bedraagt € 1.089.086. Het definitieve resultaat kan nog afwijken door fluctuaties in de markt en/of aanpassingen in de raming. De winst die in 2022 genomen kan worden is € 323.320.

| Bedrijventerreinen        | Oentsjerk<br>Sanjesfjild | Burgum West<br>Veld 7 | Gytsjerk<br>Centrumplan | Noardburgum<br>Supermarkt-<br>locatie | Totaal      |
|---------------------------|--------------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------------------------|-------------|
| Aantal (programma)        | 14                       | 8                     | 2                       | 1                                     | 25          |
| Start grondexploitatie    | 2007                     | 2022                  | 2015                    | 2022                                  |             |
| Einde grondexploitatie    | 2026                     | 2026                  | 2023                    | 2022                                  |             |
| Boekwaarde per 31-12-2022 | € 711.412                | € 5.617               | € 105.374               | € -                                   | € 822.403   |
| Winstneming 2022          | € -                      | € 1.900               | € 6.300                 | € 315.120                             | € 323.320   |
| Geraamd complexresultaat  | € -124.779               | € 164.823             | € 733.922               | € 315.120                             | € 1.089.086 |

5

In 2022 heeft de Raad de grondexploitatie Noardburgum Supermarktlocatie geopend. Deze grondexploitatie kan in hetzelfde jaar ook weer worden afgesloten want de locatie is in 2022 bouwrijp gemaakt en de supermarkt is gerealiseerd.

Voor de grondexploitaties met betrekking tot woningbouw zijn er 4 locaties in ontwikkeling. Een overzicht van het programma, de grondexploitatie, boekwaarde en verwacht resultaat wordt in de volgende tabel weergegeven. De som van de verliesgevende- en winstgevende grondexploitaties, oftewel het verwachte resultaat van de grondexploitaties woningbouw bij elkaar opgeteld bedraagt € 1.175.538. Het definitieve resultaat kan nog afwijken door fluctuaties in de markt en/of aanpassingen in de raming. In 2022 wordt een winst genomen van € 143.669.

| Woningbouw                | Sumar<br>2e fase | Garyp Sânhichte<br>2e fase | Hurdegaryp<br>Stationskwartier | Ryptsjerk<br>2e fase | Totaal      |
|---------------------------|------------------|----------------------------|--------------------------------|----------------------|-------------|
| Aantal (programma)        | 8                | 4                          | 32                             | 9                    | 53          |
| Start grondexploitatie    | 2015             | 2021                       | 2022                           | 2022                 |             |
| Einde grondexploitatie    | 2022             | 2024                       | 2024                           | 2026                 |             |
| Boekwaarde per 31-12-2022 | € -              | € -77.190                  | € 51.091                       | € 4.650              | € -21.449   |
| Winstneming 2022          | € 97.669         | € 46.000                   | € -                            | € -                  | € 143.669   |
| Geraamd complexresultaat  | € 97.669         | € 368.577                  | € 406.980                      | € 302.312            | € 1.175.538 |

In 2022 heeft de Raad twee grondexploitaties geopend: Hurdegaryp Stationskwartier en Ryptsjerk 2e fase. De grondexploitatie Sumar 2e fase wordt per eind 2022 afgesloten.

## 1. Inleiding

De Meerjarenprognose Grondexploitatie (hierna MPG) van de gemeente Tytsjerksteradiel geeft inzicht in de uitvoering van het grondbeleid van de gemeente. In de MPG worden de te verwachte ontwikkelingen in de gemeentelijke grondexploitaties beschreven. De MPG 2023 is gebaseerd op de financiële stand van zaken op 1 januari 2023 en daarnaast op de te verwachte ontwikkelingen in de diverse projecten. Daarbij wordt het onderscheid gemaakt tussen ontwikkeling onder gemeentelijk regie (actief grondbeleid) en door private partijen (faciliteren grondbeleid). De MPG 2023 biedt daarmee een actueel inzicht in de gang van zaken in de gemeentelijke ruimtelijke ontwikkelingsprojecten.

### 1.1 Aanleiding

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 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. De MPG geeft invulling aan de verplichting van Besluit Begroting Verantwoording (BBV) om tenminste jaarlijks de projectenportefeuille te actualiseren.

### 1.2 Doelstelling MPG

De MPG dient als sturingsinstrument voor ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente. Het belangrijkste onderdeel betreft het vaststellen door de raad van de geactualiseerde grondexploitaties die in de MPG zijn opgenomen. De MPG geeft inzicht in de actuele financiële stand van zaken van de afzonderlijke grondexploitatiecomplexen en van de grondexploitaties in totaliteit. Daarnaast worden de mogelijke aanwezige financiële risico's binnen de afzonderlijke projecten in beeld gebracht. Eventuele risico's worden afgedekt door een 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 Planning- en Control Cyclus

De MPG heeft een relatie met diverse documenten uit de planning- en control cyclus (P&C-cyclus) en wordt jaarlijks gelijktijdig met de jaarrekening aan de raad aangeboden. De cijfers van de jaarrekening 2022 liggen ten grondslag aan de MPG 2023. De basis voor de actualisaties is de door de afdeling Financiën aangeleverde boekwaarde per 31 december 2022 van de afzonderlijke projecten. De boekwaarde is het saldo van de tot en met 31 december 2022 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 2022. 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 2023–2026. 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 wordt het kengetal grondexploitatie beschreven en in de paragraaf Financiering komt de rentetoerekening aan grondexploitaties aan de orde.

## **1.4 Afbakening MPG**

Conform het BBV moet het actief grondbeleid administratief gescheiden worden van het faciliterend grondbeleid. Met de MPG rapporteren wij over het actieve grondbeleid van de gemeente. Bij actief grondbeleid heeft of verwerft de gemeente gronden, maakt de gronden bouwrijp en geeft de bouwrijpe grond uit. Dit is het traditionele model.

De MPG heeft geen betrekking op financiën van het faciliterend grondbeleid van de gemeente. Van faciliterend grondbeleid is sprake als de bouwplannen worden gerealiseerd op grond van particuliere eigenaren. De gemeente heeft een faciliterende rol als 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.

## **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 welke uitgangspunten gehanteerd zijn bij het actualiseren van de grondexploitaties. 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 grondexploitaties zijn er, wat wordt er gerealiseerd, hoe loopt de eventuele verkoop en wat zijn de financiële resultaten en de risico's van een grondexploitatie. In hoofdstuk 7 komt het gezamenlijke resultaat aan de orde en worden de af te sluiten grondexploitaties beschreven. In hoofdstuk 8 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. Wetgeving Grondexploitaties en Beleid

Voor grondexploitaties gelden wettelijke kaders en gemeentelijke richtlijnen. De belangrijkste spelregels voor grondexploitaties zijn vastgelegd in het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) en de Nota Grondbeleid.

### 2.1 Besluit Begroting en Verantwoording

Het BBV schrijft de belangrijkste verslagleggingsregels van grondexploitaties voor waar overheden zich aan dienen te houden. De belangrijkste regels met betrekking tot grondexploitaties zijn:

- Het startpunt van een Bouwgrond in exploitatie (BIE) is het raadsbesluit met de vaststelling van de grondexploitatie;
- De looptijd van een grondexploitatie is maximaal 10 jaar;
- Een grondexploitatie wordt minimaal jaarlijks geactualiseerd;
- De kosten die aan grondexploitaties kunnen worden toegerekend vallen onder de kostensoortenlijst cf. artikel 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- De toegestane toe te rekenen rente aan grondexploitaties moet worden gebaseerd op de daadwerkelijk te betalen rente over het vreemd vermogen;
- Het treffen van een afboeking of een voorziening gebeurt bij een negatief grondexploitatiesaldo direct ter grootte van dit volledige saldo.

#### 2.1.1 Details BBV

##### Definiëring van Bouwgronden in Exploitatie

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

##### 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 rentetoerekening vindt plaats op basis van de bruto-boekwaarden van de grondexploitaties van de BIE per 1 januari.

##### 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.



### 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'.

### Verliesvoorziening

Grondexploitaties worden berekend op eindwaarde (= het resultaat op het tijdstip dat de grondexploitatie wordt afgesloten). Voor verliesgevende grondexploitaties moet direct een verliesvoorziening worden getroffen. Het is een keuze van de gemeente om deze voorziening te waarderen tegen nominale waarde of tegen contante waarde. De omvang van de voorziening tegen nominale waarde is gelijk aan het verlies van de grondexploitatie op eindwaarde. Bij de keuze voor contante waarde betekent dit echter wel dat in de toelichting (paragraaf Grondbeleid en toelichting op de balans) voor de verliesgevende grondexploitaties ook de verliezen op eindwaarde moeten worden vermeld.

Er is ervoor gekozen om de verliesvoorziening te baseren op de negatieve eindwaarde. Dit is de waarde op het moment van afsluiting van een grondexploitatie, ook het moment dat het verlies definitief wordt afgeboekt.

### 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 voorzien zijn van risicobeperkende beheersmaatregelen die de gemeente heeft genomen om de onzekerheden en risico's die gepaard gaan met de langere looptijd te beperken.

### 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.

### 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.

### Winstneming

Voor het bepalen van de tussentijdse winst is aansluiting gezocht bij een algemeen aanvaardbare methodiek, 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 BBV schrijft daarom de Percentage of Completion (PoC)–methode voor, die rekening houdt met de fase waarin de grondexploitatie verkeert, zowel voor wat betreft de opbrengsten als de kosten.

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. 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.

De voortgang wordt berekend naar de mate waarin kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd per individuele grondexploitatie, waarbij de PoC als volgt wordt berekend:

$$\% \text{ gerealiseerde kosten} \times \% \text{ gerealiseerde opbrengsten} = \% \text{ PoC}$$

Dit betekent dat voor winstgevende grondexploitatie een 'zekere' winst genomen moet worden op basis van de financiële voortgang van het project door het verwachte resultaat te vermenigvuldigen met het % PoC. De in het verleden eventueel reeds genomen winsten worden daarvan afgetrokken. Ook voorziene risico's kunnen van dit resultaat worden afgetrokken, mits deze goed zijn onderbouwd. Het bedrag wat overblijft wordt als winst in het betreffende boekjaar genomen.

## **2.2 Nota Grondbeleid**

Het grondbeleid is een middel om maatschappelijke doelen te bereiken, zoals wonen, werken, natuur, sport, cultuur, recreatie, zorg en onderwijs. Bij grondbeleid gaat het om de totale set aan instrumenten, die de gemeente ter beschikking staat voor het op een zo economisch verantwoord mogelijke wijze uitvoeren van haar ruimtelijk beleid. De Nota Grondbeleid 2020–2024 is door de Raad in december 2020 vastgesteld.

## **2.3 Vennootschapsbelasting**

Vanaf 1 januari 2016 is de Wet op de Vennootschapsbelasting (Vpb) van toepassing op overheidsondernemingen. De gemeentelijke grondexploitatie wordt als overheidsonderneming aangemerkt als er wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- winstoogmerk
- organisatie van kapitaal en arbeid
- deelname aan het economisch verkeer.

Hoewel de gemeente geen winst beoogd, is er fiscaal gezien sprake van een winstoogmerk wanneer bij een (clustering van) activiteiten structureel sprake is van vermogensoverschotten. Hiervan is sprake bij de grondexploitaties van de gemeente Tytsjerksteradiel.

Sinds het jaar 2016 is voor elk jaar een Vpb-aangifte ingediend. De Vpb last voor deze jaren was nihil door het verrekenen van eerdere verliezen. Verwacht wordt dat er de komende jaren Vpb betaald zal moeten worden. Over het belastingjaar 2021 is nog geen aanslag ontvangen.

| Vpb-last | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|----------|------|------|------|------|------|
|          | € -  | € -  | € -  | € -  | € -  |

## 3. Uitgangspunten

In dit hoofdstuk wordt omschreven welke uitgangspunten gehanteerd zijn bij het actualiseren van de grondexploitaties.

### 3.1 Algemene Uitgangspunten en Parameters

Als vertrekpunt voor de MPG gaan we uit van de boekwaarde per 1 januari 2023. De geboekte kosten en opbrengsten van het jaar 2022 zijn hierin verwerkt. In overleg met (civieltechnische) projectleiders hebben we nieuwe feiten en inzichten financieel vertaald en verwerkt in de berekeningen. Vervolgens stelden we de kasstromen van de projecten op waaruit de netto contante waarde (NCW) is berekend. Aan de berekeningen, verantwoording en verslaggeving van de grondexploitaties liggen de regels en voorschriften zoals opgenomen in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) ten grondslag.

### 3.2 Markontwikkelingen

In 2022 was er sprake van veel onzekerheid en volatiliteit in de gebiedsontwikkelingsmarkt. De stijgende bouwkosten worden niet langer opgevangen door stijgende (woning)prijzen. De betaalbaarheid van veel ontwikkelingen staat onder druk door hogere rente en de hoge inflatie. De haalbaarheid van grondexploitaties is onder druk komen te staan.

De oorlog in Oekraïne heeft tot grote economische onzekerheid geleid. De bouwmaterialen zijn schaarser, hoge energieprijzen en verstoorde internationale productketens zijn er gevolg van (Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling, 2022). Enerzijds rekenen aannemers door de onzekerheid in de bouwsector hogere prijzen voor bouwprojecten. Er is nog steeds veel vraag naar bouwprojecten en aannemers hebben goed gevulde orderportefeuilles waardoor ze hun prijzen kunnen verhogen. Anderzijds leidt de onzekerheid tot aannemers die aarzelen om offertes met vaste prijzen af te geven of stellen bouwprojecten uit.

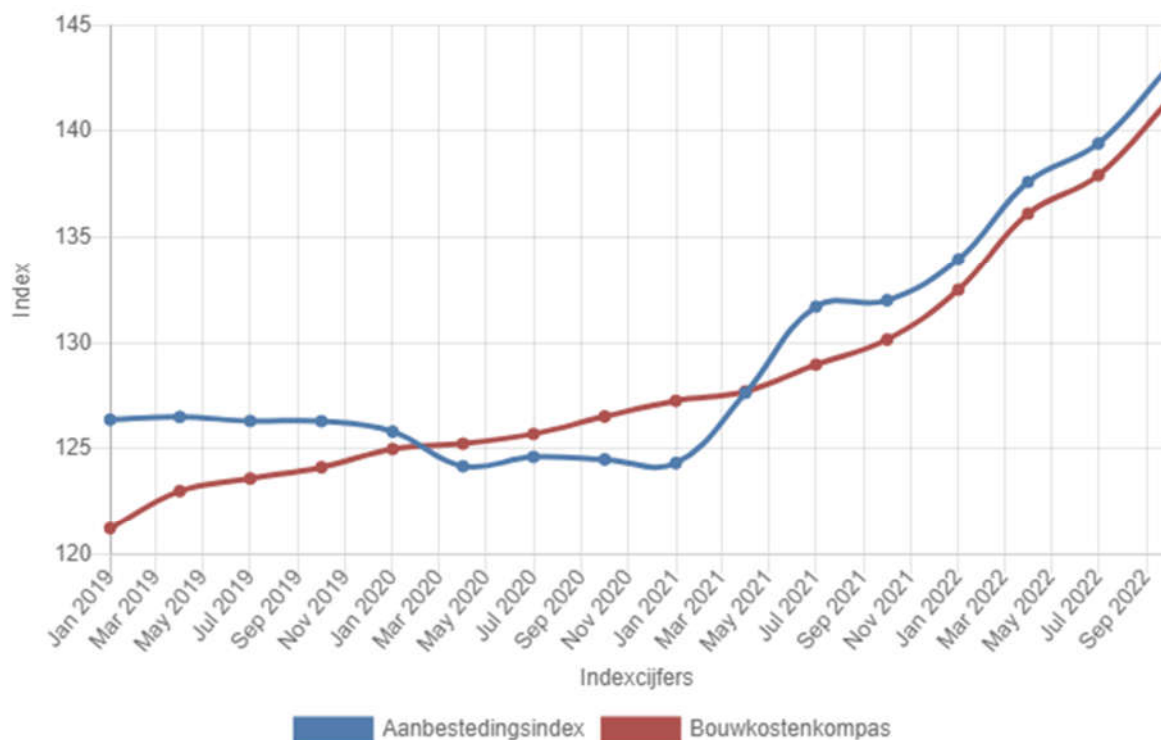
---

12

#### 3.2.1 Kostenstijging 2022

Volgens de cijfers die Metafoor heeft verzameld zijn de bouwkosten in Q3 2022 ten opzichte van vorig jaar met 11,45% gestegen. In het derde kwartaal bedroeg de stijging van de aanbestedingsindex op jaarbasis 9,96%. De sterke stijging van de kosten van bouwmaterialen (13,1% Q3 afgelopen jaar) lijkt de grootste drijfveer voor de Grond-, Weg-, en Water (GWW)-kostenstijging (8,88%) te zijn. De oorlog in Oekraïne en de gevolgen hiervan op internationale productketens, en de crisis op de energiemarkt spelen hierin een grote rol.

Volgens Stec Groep (2022) zijn de bouwkosten in 2022 gestegen met 6,1%. De indexen van Bouwkostenkompas en CBS laten zien dat 2022 te maken heeft gehad met behoorlijke prijsstijgingen. Het CBS heeft de Grond-, weg- en waterbouw (GWW) index bijgehouden sinds 2012. Wanneer men de index van oktober 2021 vergelijkt met de voorlopige index van oktober 2022, ziet men een prijsstijging van het totaal GWW van 15%. Wanneer alleen wordt gekeken naar het bouwrijp maken van terreinen, is de indexstijging in diezelfde periode 19%. Bouwkostenkompas houdt indexen bij van aanbestedingen en bouwkosten. Hierin is ook duidelijk te zien dat in 2022 een uitzonderlijke prijsstijging heeft plaatsgevonden:



Figuur 1 Indexes volgens Bouwkostenkompas

Act

### 3.2.2 Kostenstijging Toekomst

De instroom van nieuw personeel in de bouwsector is structureel te laag. In juni is een nieuw cao-akkoord bereikt in de bouwsector met een loonsverhoging van 5% in 2 jaar.

De verdere ontwikkeling van de materiaal prijzen is onzeker. Afhankelijk van het verdere verloop van de oorlog in Oekraïne en mogelijke oplevingen van het corona virus (met name in China) is het mogelijk dat er meer fluctuaties in de prijsontwikkeling zullen plaatsvinden (Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling, 2022b). Daarnaast is het onzeker wat de gevolgen zijn van het stilleggen van projecten voor andere aannemers.

De kostenontwikkeling van Grond-, weg-, en waterbouw (GWW) is vergelijkbaar met de woningbouwkostenontwikkeling. Schaarste aan bouwmaterialen, hoge energieprijzen en personeelstekort spelen ook in de GWW een grote rol.

### 3.2.3 Conclusie

2022 is een heel roerig jaar geweest met uitzonderlijk hoge prijsstijgingen. Voor een aantal materialen lijken die prijsstijgingen af te vlakken, maar zeker niet voor alle. De markt is qua bouwmaterialen en GWW erg grillig. Daarnaast zijn de verwachtingen dat de personele kosten in de toekomst door zullen stijgen vanwege de tekorten en huidige cao-onderhandelingen.

Op basis van de verzamelde gegevens over 2022 en van komende jaren, passen we een kostenstijging toe van 12%.

Voorzichtigheidshalve passen we geen opslag toe op toekomstige opbrengsten.

### 3.3 Financiële Parameters

#### Rente

Op basis van de BBV-regelgeving wordt de rekenrente enkel gebaseerd op de werkelijke rente op vreemd vermogen (gewogen gemiddelde rente op portefeuilleniveau). Het team Financiën heeft de rente bepaald op 1,58% voor 2022. Dit is het percentage dat aan de grondexploitaties is toegeregend over de boekwaarde per 1 januari 2022.

#### Discontovoet

De discontovoet is een percentage waarmee verwachte kosten en baten in de toekomst worden teruggerekend naar een bepaald moment, meestal het huidige jaar. De eindwaarden worden contant gemaakt op basis van de voorschreven disconteringsvoet van jaarlijks 2% conform de BBV-regelgeving.

#### Grondprijzen

Het uitgangspunt in de gemeente Tytsjerksteradiel is dat de grond wordt verkocht tegen marktconforme prijzen en tegen minimaal kostendekkende prijzen. Deze worden vastgesteld door (onafhankelijke) taxatie, conform 'Nota Grondbeleid 2020-2024'.

#### 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.

#### Peildatum

De grondexploitaties worden geactualiseerd met peildatum 1 januari 2023, tevens worden resultaten gepresenteerd op netto contante waarde per 1 januari 2023.

## 4. Programma 8.1 Ruimtelijke Ordening

Tot dit taakveld behoren taken op grond van de wet Ruimtelijke Ordening.

### 4.1 Initiële Plankosten

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 planontwikkeling als voorbereiding op een te openen Bouwgrond in Exploitatie (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 BIE. Voorwaarde is dat een collegebesluit is genomen om de voorbereiding van een locatie te starten.

Voor de volgende projecten is een voorbereidingskrediet vastgesteld:

| Voorbereidingen                                  | Krediet         | Reeds besteed  | Restant         |
|--------------------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|
| Earnewâld – woningbouw                           | € 15.000        | € 4.725        | € 10.275        |
| Noardburgum – woningbouw                         | € 15.000        | –              | € 15.000        |
| Hurdegaryp – voormalig Tjalling Koopmans College | € 15.000        | –              | € 15.000        |
| Suwâld – woningbouw                              | € 15.000        | –              | € 15.000        |
| Burgum Kloosterlaan Noord – woningbouw           | € 20.000        | –              | € 20.000        |
| <b>Totaal</b>                                    | <b>€ 80.000</b> | <b>€ 4.725</b> | <b>€ 75.275</b> |

### 4.2 Anterieure Overeenkomsten

Hoewel de MPG niet in hoeft te gaan op faciliterend grondbeleid, geven wij hierbij aan voor welke projecten faciliterend grondbeleid van toepassing is.

15

Voor de ontwikkeling van gebieden door initiatiefnemers zal ook de overheid vaak kosten moeten maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van openbare voorzieningen, het wijzigen van het omgevingsplan, projectmanagement. Initiatiefnemers van gebiedsontwikkeling profiteren meer van bijvoorbeeld de aanleg van voorzieningen dan andere burgers en bedrijven. Om die reden is het gerechtvaardigd om de kosten te verhalen op de initiatiefnemers. De wet verplicht overheden om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen.

De gemeente en een initiatiefnemer kunnen een overeenkomst sluiten over kostenverhaal voorafgaand aan het besluit dat de aangewezen activiteit mogelijk maakt: een anterieure overeenkomst. Als er geen overeenkomst tot stand komt, moet het kostenverhaal op een andere manier geregeld worden.

Voor de volgende projecten zijn anterieure overeenkomsten opgesteld:

- Aldtsjerk – Foar(r)ut
- Burgum – Drie van Van Sminia

De volgende projecten zijn in voorbereiding voor anterieure overeenkomsten:

- Burgum – Voetbalvelden woningbouw
- Burgum – Elingsloane woningbouw
- Eastermar – uitbreiding woningbouw
- Earnewald – uitbreiding woningbouw



## 5. Programma 3.2 Grondexploitaties Bedrijven

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 Gronden in Exploitatie

#### 5.1.1 Complex 63 Oentsjerk Sanjesfjild

##### Beschrijving van het project

Het plan voorziet in een ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein voor de Trynwâlden, aan de zuidzijde van de Sanjesreed. Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State (RvS) is het plangebied uitgebreid naar 4,8 hectare, waarvan 2,8 hectare uitgeefbare gronden.

##### Fase waarin het project zich bevindt

Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein is een planologische procedure gestart, en het bestemmingsplan is op 22 mei 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. Tegen het bestemmingsplan was beroep ingesteld. De Raad van State heeft op 14 december 2022 dit beroep ongegrond verklaard.

De richttermijn van 10 jaar voor grondexploitatie zoals voorgesteld in de BBV is inmiddels verlopen. De BBV staat toe dat hiervan mag worden afgeweken als er een gemotiveerde afwijking aanwezig is, mits deze langere looptijd en de motivatie expliciet zijn geautoriseerd door de raad en verantwoord in de begroting en de jaarstukken. Inmiddels is het bestemmingsplan door de raad vastgesteld en is in de exploitatie rekening gehouden met een looptijd tot 2026.

##### Financiële resultaat

Na actualisatie per 31 december 2022 bedraagt het resultaat op basis van de eindwaarde € -135.065 negatief<sup>1</sup>. Aangezien er in het verleden al een verlies is genomen van € 194.350, hoeft er geen verliesvoorziening te worden gevormd. Hoewel het genomen verlies groter is dan de eindwaarde, zal het verschil pas bij afsluiten van het complex ten gunste van de algemene reserve toekomen.

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

Door planaanpassing t.o.v. vorige actualisatie is het verwachte resultaat met € 113.150 gedaald (vergeleken met de eindwaarde van € -21.915). Dit verschil is te verklaren doordat het plangebied met ca. 1,1 ha is vergroot met een groenstrook (gevolg uitspraak RvS). Daarnaast is er een kostenstijging van 12% toegepast op de nog te maken kosten.

---

<sup>1</sup> In de MPG 2022 is bij de eindwaarde rekening gehouden met genomen winsten/verliezen. Voor complex 63 Oentsjerk Sanjesfjild is een eindwaarde vermeld van € 172.434 positief. De werkelijke eindwaarde was € -21.915. Het verschil is het in het verleden genomen verlies van € 194.350.

### Winstneming

Voor 2022 kan geen winst worden genomen.

### Risico's

Er kan vertraging bij uitgifte optreden door lange wachttijden bij de nutspartijen, waardoor grondverkoop later plaatsvinden. Daarnaast kan de grondverkoop tegenvallen en is er kans dat de kosten bouw- en woonrijp maken meer stijgen dan verwacht door de onzekere markt.

## **5.1.2 Complex 76 Burgum West Veld 7**

### Beschrijving van het project

Bouwgrondexploitatie bedrijventerrein Burgum West Veld 7 is door de Gemeenteraad op 3 maart 2022 vastgesteld. De totale ontwikkeling omvat ca. 1,5 hectare, waarvan ca. 1 hectare uitgeefbaar. De looptijd is gepland tot en met 2025.

### Fase waarin het project zich bevindt

In 2022 is de grond bouwrijp gemaakt. In 2023 kan gestart worden met de procedure voor uitgifte.

### Financiële resultaat

Na actualisatie per 31 december 2022 bedraagt het resultaat op basis van de eindwaarde € 178.410 positief.

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

Er is geen sprake van een vorige actualisatie omdat het een nieuwe exploitatie betreft.

### Winstneming

Voor 2022 kan een winst worden genomen van € 1.900.

### Risico's

Er kan vertraging bij uitgifte optreden door lange wachttijden bij de nutspartijen, waardoor grondverkoop later plaatsvinden. Daarnaast kan de grondverkoop tegenvallen en is er kans dat de kosten bouw- en woonrijp maken meer stijgen dan verwacht door de onzekere markt.

## **5.1.3 Complex 80 Gytsjerk Centrumplan**

### Beschrijving van het project

Dit project is vanaf 2014 in exploitatie, en omvat een volledige herinrichting van het winkelcentrum. Ook de renovatie van de ijsbaan behoort bij het project. Alle bestaande (winkel)panden zijn aangekocht en gesloopt. Het nieuwe centrum omvat 6 elementen nl:

- De Hoeve: Dit betreft de bouw van een supermarkt en 4 commerciële ruimten met daarboven 4 appartementen. Deze bouw is in 2017 gerealiseerd.
- De Kiosk: Bouw van een 'torentje' op de hoek Rinia van Nautaweg – Canterlandseweg met één winkel (kiosk) en 6 appartementen. Deze bouw is in 2020 gerealiseerd.
- De Schuur: Bestemd voor commerciële ruimte(n) en maximaal 15 appartementen.

- De Kazerne: Het betreft hier de locatie van de voormalige brandweerkazerne aan de J.H. Riemersmastrjitte. Op deze locatie mag één vrijstaande woning worden gebouwd.
- Woningbouw: De woningbouw aan de J.H. Riemersmastrjitte (5 rijenwoningen in de vrijesector huur) en Canterlandseweg (twee onder een kap woningen) zijn gerealiseerd.
- Inrichting openbare voorzieningen: De (her)inrichting van het openbare gebied is uitgevoerd door de gemeente in 2019.

#### Fase waarin het project zich bevindt

Voor Gytsjerk – Mûnein is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. Het Centrumplan is onderdeel van dit nieuwe bestemmingsplan. In 2022 is er geen grond verkocht. De verwachting is dat de verkoop in 2023 zal worden afgerond en het complex daarna kan worden afgesloten.

#### Financiële resultaat

Na actualisatie per 31 december 2022 bedraagt het resultaat op basis van de eindwaarde € 748.601 positief<sup>2</sup>.

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

Ten opzichte van de vorige actualisatie is het resultaat met € 8.078 gestegen. Dit komt omdat er in 2021 een winst is genomen van € 179.000 waardoor de rente over de boekwaarde is veranderd.

#### Winstneming

In 2022 kan een winst worden genomen van € 6.300.

#### Risico's

De grondverkoop kan tegenvallen of vertragen.

### **5.1.4 Complex 82 Noardburgum Supermarktlocatie**

#### Beschrijving van het project

De gemeenteraad heeft op 16 december 2021 het bestemmingsplan "Poiesz Noardburgum" vastgesteld.

#### Fase waarin het project zich bevindt

De locatie is in 2022 bouwrijp gemaakt en de supermarkt is gerealiseerd. Het complex kan per 31 december 2022 worden afgesloten.

#### Voorziening

Voor de nog uit te voeren werken wordt een voorziening getroffen van € 78.905.

---

<sup>2</sup> In de MPG 2022 is bij de eindwaarde rekening gehouden met genomen winsten/verliezen. Voor complex 80 Gytsjerk Centrum is een eindwaarde vermeld van € 362.114 positief. De werkelijke eindwaarde bedroeg € 740.523. Het verschil is de in het verleden genomen winst van € 375.000.

### Winstneming

Bij het afsluiten van het complex wordt een winst van € 315.120 genomen.

### Risico's

Geen risico's meer aanwezig.

## 5.2 Totaal Resultaat Grondexploitaties Bedrijventerreinen

Het resultaat wordt vaak uitgedrukt in twee waarden: eindwaarde en contante waarde. Om verschillende grondexploitaties met verschillende looptijden met elkaar te kunnen vergelijken en bij elkaar op te kunnen tellen, is een correctie nodig voor de verschillen in looptijd. Hiervoor wordt het resultaat op eindwaarde teruggerekend naar 1 januari van het huidige jaar. Dit is het resultaat op netto contante waarde (NCW).

In onderstaande tabel is een totaaloverzicht weergegeven van de eindwaarde van de in exploitatie genomen gronden binnen het programma Bedrijventerreinen. De eindwaarde van de bestaande complexen is lager geworden. De grondexploitaties Burgum West Veld 7 en Noardburgum Supermarktllocatie zijn in 2022 geopend.

| Complex Project                   | Eindwaarde<br>1 januari 2022 | Eindwaarde<br>1 januari 2023 | Vershil t.o.v.<br>vorig jaar |
|-----------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 63 Oentsjerk Sanjesfjild          | € -21.916                    | € -135.065                   | € -113.150                   |
| 76 Burgum West Veld 7             |                              | € 178.410                    |                              |
| 80 Gytsjerk Centrumplan           | € 740.523                    | € 748.601                    | € 8.078                      |
| 82 Noardburgum Supermarktllocatie |                              | € 315.120                    |                              |
| <b>Totaal</b>                     | <b>€ 718.608</b>             | <b>€ 1.107.066</b>           | <b>€ -105.072</b>            |

20

Vervolgens is in de volgende tabel een totaaloverzicht weergegeven van de NCW van de grondexploitaties bedrijventerreinen.

| Complex Project                   | NCW<br>1 januari 2022 | NCW<br>1 januari 2023 | Vershil t.o.v.<br>vorig jaar |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------------|
| 63 Oentsjerk Sanjesfjild          | € -21.065             | € -124.779            | € -103.715                   |
| 76 Burgum West Veld 7             |                       | € 164.823             |                              |
| 80 Gytsjerk Centrumplan           | € 726.003             | € 733.923             | € 7.920                      |
| 82 Noardburgum Supermarktllocatie |                       | € 315.120             |                              |
| <b>Totaal</b>                     | <b>€ 704.939</b>      | <b>€ 1.089.086</b>    | <b>€ -95.795</b>             |

Ten opzichte van vorig jaar zijn de resultaten van de grondexploitaties gedaald, met name door het complex Oentsjerk Sanjesfjild.

## 5.3 Afsluiting Grondexploitatie

Per einde boekjaar is de volgende grondexploitatie afgesloten:

- Complex 82 Noardburgum Supermarktllocatie

## 5.4 Specificatie 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.

| Complex Project                  | Winst 2022       |
|----------------------------------|------------------|
| 63 Oentsjerk Sanjesfjild         | € -              |
| 76 Burgum West Veld 7            | € 1.900          |
| 80 Gytsjerk Centrumplan          | € 6.300          |
| 82 Noardburgum Supermarktlocatie | € 315.120        |
| <b>Totaal</b>                    | <b>€ 323.320</b> |

Bij het complex Oentsjerk Sanjesfjild wordt geen winst genomen want het komt uit op een negatief resultaat.

Bij het complex Burgum West Veld 7 kan een winst genomen worden van € 1.900.

Bij het complex Gytsjerk Centrumplan kan een winst worden genomen van € 6.300.

Bij het complex Noardburgum kan een winst van €315.120 worden genomen. Alle opbrengsten zijn gerealiseerd en voor de nog te maken kosten wordt een voorziening getroffen.

## 5.5 Onderbouwing Verliesvoorziening

Voor 2022 is er geen sprake van een verliesvoorziening.

## 5.6 Opbouw Balanswaarde

De boekwaarde van 31 december 2022 bestaat uit de boekwaarde van 31 december 2021 vermeerderd met alle in 2022 gerealiseerde kosten en opbrengsten.

Vervolgens zijn de genomen winsten/verliezen in de boekwaarde verwerkt. Het verschil tussen de boekwaarde en balanswaarde is de verliesvoorziening. De vorming van verliesvoorzieningen zijn niet in de boekwaarde meegenomen, omdat deze omkeerbaar zijn als het resultaat een volgend jaar meevalt. Per 31 december is er geen verliesvoorziening meer aanwezig. De totale balanswaarde per 31 december 2022 komt uit op € 822.403.

| Complex Project                  | Boekwaarde<br>31 december 2021<br>voor gerealiseerde<br>winsten/verliezen | Saldo<br>opbrengsten<br>en kosten<br>2022 | Boekwaarde<br>31 december 2022<br>voor gerealiseerde<br>winsten/verliezen | Genomen<br>winsten/<br>verliezen | Boekwaarde<br>31 december<br>2022 | Verlies-<br>voorziening | Balanswaarde<br>31 december<br>2022 |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| 63 Oentsjerk Sanjesfjild         | € 894.697                                                                 | € 11.065                                  | € 905.762                                                                 | € -194.350                       | € 711.412                         | € -                     | € 711.412                           |
| 76 Burgum West Veld 7            | € -                                                                       | € 3.717                                   | € 3.717                                                                   | € 1.900                          | € 5.617                           | € -                     | € 5.617                             |
| 80 Gytsjerk Centrumplan          | € -449.737                                                                | € -5.190                                  | € -454.926                                                                | € 560.300                        | € 105.374                         | € -                     | € 105.374                           |
| 82 Noardburgum Supermarktlocatie | € -                                                                       | € -315.120                                | € -315.120                                                                | € 315.120                        | € -                               | € -                     | € -                                 |
| <b>Totaal</b>                    | <b>€ 444.961</b>                                                          | <b>€ -305.528</b>                         | <b>€ 139.433</b>                                                          | <b>€ 682.970</b>                 | <b>€ 822.403</b>                  | <b>€ -</b>              | <b>€ 822.403</b>                    |

## 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 Gronden in Exploitaties

#### 6.1.1 Complex 50 Sumar 2e fase

##### Beschrijving van het project

Dit complex ligt aan de zuidzijde van het dorp Sumar. Met de vaststelling van het bestemmingsplan "Sumar 2019" is deze uitbreiding mogelijk. Het plan heeft een capaciteit van 8 woningen.

##### Fase waarin het project zich bevindt

Het plan is in 2021 bouwrijp gemaakt. Uitgifte van de kavels heeft plaatsgevonden middels verloting in 2022. Alle kavels zijn inmiddels overgedragen. Daarom kan het complex per 31 december 2022 afgesloten worden.

##### Financiële resultaat

Na actualisatie per 31 december 2022 bedraagt het resultaat op basis van de eindwaarde € 97.669. Op basis van de netto contante waarde is dit € 97.669 positief.

---

22

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

Ten opzichte van de vorige actualisatie is het resultaat met € -19.133 gedaald. Dit komt met name door de prijsstijgingen.

##### Voorziening

Voor de nog uit te voeren werken wordt een voorziening getroffen van € 206.475.

##### Winstneming

Bij het afsluiten van het complex wordt een winst van € 97.669 genomen.

##### Risico's

Er is kans dat de kosten woonrijp maken meer stijgen dan verwacht door de onzekere markt.

#### 6.1.2 Complex 52 Garyp Sânhichte 2e fase

##### Beschrijving van het project

Dit complex ligt aan de zuidzijde van het dorp Garyp en is de afronding met 4 woningen van de uitbreiding Garyp Sânhichte. Voor de ontwikkeling is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met bouwbedrijf De Haan uit Garyp.

##### Fase waarin het project zich bevindt

Het plan is in 2021 bouwrijp gemaakt en de uitgifte is gestart. Er zijn inmiddels 2 woningen verkocht.

#### Financiële resultaat

Na actualisatie per 31 december 2022 bedraagt het resultaat op basis van de eindwaarde € 383.467.

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

Ten opzichte van de vorige actualisatie is de eindwaarde met € 8.103 gestegen. Dit komt omdat er in 2021 een winst is genomen van € 40.000 waardoor de rente over de boekwaarde is veranderd.

#### Winstneming

In 2022 kan er € 46.000 winst worden genomen.

#### Risico's

Er is kans dat de kosten woonrijp maken meer stijgen dan verwacht door de onzekere markt. Door de marktsituatie kunnen de grondverkopen ook tegenvallen.

### **6.1.3 Complex 53 Hurdegaryp Stationskwartier**

#### Beschrijving van het project

De gemeenteraad heeft op 30 juni 2022 het bestemmingsplan "Herinrichting stationsgebied Hurdegaryp (realisatie woongebouwen)" vastgesteld. Het plan houdt in dat binnen het stationsgebied twee appartementen worden gerealiseerd met in totaal 16 koopappartementen en 16 huurappartementen.

---

23

#### Fase waarin het project zich bevindt

Er is een koopovereenkomst gesloten met een projectontwikkelaar, de gronden worden overgedragen zodra aan de voorwaarden van de overeenkomst is voldaan.

#### Financiële resultaat

Per 31 december 2022 bedraagt de eindwaarde voor deze locatie € 423.422 positief.

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

Het betreft een nieuwe exploitatie in 2022.

#### Winstneming

Op basis van de PoC-methode kan er geen winst worden genomen in 2022.

#### Risico's

Er is kans dat de kosten woonrijp maken meer stijgen dan verwacht door de onzekere markt. Door de marktsituatie kunnen de grondverkopen ook tegenvallen.

### **6.1.4 Complex 54 Ryptsjerk 2<sup>e</sup> fase**

#### Beschrijving van het project

De gemeenteraad heeft op 15 september 2022 het bestemmingsplan "Ryptsjerk 2022" vastgesteld. Dit betreft de afronding van het bestemmingsplan De Opslag. In het plan kunnen 9 woningen gebouwd worden.

#### Fase waarin het project zich bevindt

De grond is bouwrijp en er wordt in 2023 gestart met de uitgifte. Er wordt nog onderzocht of de huidige volkstuinen verplaatst kunnen worden.

#### Financiële resultaat

Per 31 december 2022 bedraagt de eindwaarde voor deze locatie € 327.233 positief.

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

Het betreft een nieuwe exploitatie in 2022.

#### Winstneming

Op basis van de PoC-methode kan er geen winst worden genomen in 2022.

#### Risico's

Er is kans dat de kosten woonrijp maken meer stijgen dan verwacht door de onzekere markt. Door de marktsituatie kunnen de grondverkopen ook tegenvallen.

## 6.2 Totaal Resultaat Grondexploitaties Woningbouw

Het resultaat wordt vaak uitgedrukt in twee waarden: eindwaarde en contante waarde. Om verschillende grondexploitaties met verschillende looptijden met elkaar te kunnen vergelijken en bij elkaar op te kunnen tellen, is een correctie nodig voor de verschillen in looptijd. Hiervoor wordt het resultaat op eindwaarde teruggerekend naar 1 januari van het huidige jaar. Dit is het resultaat op netto contante waarde (NCW).

In onderstaande tabel is een totaaloverzicht weergegeven van de eindwaarde van alle in exploitatie genomen gronden binnen het programma Grondexploitaties Woningbouw. De eindwaarde van de bestaande complexen is lager geworden, maar nog steeds positief voor alle exploitaties. De grondexploitaties Hurdegaryp Stationskwartier en Ryptsjerk 2<sup>e</sup> fase zijn in 2022 geopend.

| Complex Project                | Eindwaarde<br>1 januari 2022 | Eindwaarde<br>1 januari 2023 | Vershil t.o.v.<br>vorig jaar |
|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 50 Sumar 2e fase               | € 116.802                    | € 97.669                     | € -19.133                    |
| 52 Garyp Sânhichte 2e fase     | € 375.365                    | € 383.467                    | € 8.103                      |
| 53 Hurdegaryp Stationskwartier |                              | € 423.422                    |                              |
| 54 Ryptsjerk 2e fase           |                              | € 327.233                    |                              |
| <b>Totaal</b>                  | <b>€ 492.167</b>             | <b>€ 1.231.791</b>           | <b>€ -11.030</b>             |

Vervolgens is in de volgende tabel een totaaloverzicht weergegeven van de NCW van de grondexploitaties woningbouw.



| Complex Project                | NCW<br>1 januari 2022 | NCW<br>1 januari 2023 | Vershil t.o.v.<br>vorig jaar |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------------|
| 50 Sumar 2e fase               | € 112.266             | € 97.669              | € -14.597                    |
| 52 Garyp Sânhichte 2e fase     | € 368.004             | € 368.577             | € 572                        |
| 53 Hurdegaryp Stationskwartier |                       | € 406.980             |                              |
| 54 Ryptsjerk 2e fase           |                       | € 302.312             |                              |
| <b>Totaal</b>                  | <b>€ 480.271</b>      | <b>€ 1.175.538</b>    | <b>€ -14.025</b>             |

### 6.3 Afsluiting Grondexploitatie

In 2022 wordt de volgende grondexploitatie afgesloten:

- Complex 50 Sumar 2e fase

### 6.4 Specificatie 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. Vervolgens moeten de reeds genomen winsten in mindering worden gebracht.

| Complex Project                | Winst 2022       |
|--------------------------------|------------------|
| 50 Sumar 2e fase               | € 97.669         |
| 52 Garyp Sânhichte 2e fase     | € 46.000         |
| 53 Hurdegaryp Stationskwartier | € -              |
| 54 Ryptsjerk 2e fase           | € -              |
| <b>Totaal</b>                  | <b>€ 143.669</b> |

25

Bij het complex Sumar 2e fase kan een winst genomen worden van € 97.669. Alle opbrengsten zijn gerealiseerd en voor de nog te maken kosten wordt een voorziening getroffen.

Bij het complex Garyp Sânhichte 2e fase kan een winst worden genomen van € 46.000.

Bij de complexen Hurdegaryp Stationskwartier en Ryptsjerk 2e fase wordt geen winst genomen. Het PoC-percentage 0% aangezien er nog geen opbrengsten zijn gerealiseerd.

### 6.5 Onderbouwing Verliesvoorziening

Er is geen sprake van een verliesvoorziening per 31 december 2022.

### 6.6 Opbouw Balanswaarde

De boekwaarde van 31 december 2022 bestaat uit de boekwaarde van 31 december 2021 vermeerderd met alle in 2022 gerealiseerde kosten en opbrengsten.

Vervolgens zijn de genomen winsten/verliezen in de boekwaarde verwerkt. Het verschil tussen de boekwaarde en balanswaarde is de verliesvoorziening. De vorming van verliesvoorzieningen zijn niet in de boekwaarde meegenomen, omdat deze omkeerbaar zijn als het resultaat een volgend jaar meevalt. Per 31 december is er geen verliesvoorziening meer aanwezig. De totale balanswaarde per 31 december 2022 komt uit op € -21.449, zie tabel op volgende pagina.

| Complex Project                | Boekwaarde<br>31 december 2021<br>voor gerealiseerde<br>winsten/verliezen | Saldo<br>opbrengsten<br>en kosten<br>2022 | Boekwaarde<br>31 december 2022<br>voor gerealiseerde<br>winsten/verliezen | Genomen<br>winsten/<br>verliezen | Boekwaarde<br>31 december<br>2022 | Verlies-<br>voorziening | Balanswaarde<br>31 december<br>2022 |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| 50 Sumar 2e fase               | € 246.756                                                                 | € -344.425                                | € -97.669                                                                 | € 97.669                         | € -                               | € -                     | € -                                 |
| 52 Garyp Sánhichte 2e fase     | € -56.431                                                                 | € -106.759                                | € -163.190                                                                | € 86.000                         | € -77.190                         | € -                     | € -77.190                           |
| 53 Hurdegaryp Stationskwartier | € -                                                                       | € 51.091                                  | € 51.091                                                                  | € -                              | € 51.091                          | € -                     | € 51.091                            |
| 54 Ryptsjerk 2e fase           | € -                                                                       | € 4.650                                   | € 4.650                                                                   | € -                              | € 4.650                           | € -                     | € 4.650                             |
| <b>Totaal</b>                  | <b>€ 190.324</b>                                                          | <b>€ -395.443</b>                         | <b>€ -205.118</b>                                                         | <b>€ 183.669</b>                 | <b>€ -21.449</b>                  | <b>€ -</b>              | <b>€ -21.449</b>                    |

## 7. Totaaloverzicht Resultaten Bouwgrondexploitaties

### 7.1 Resultaten per Complex

Het resultaat van een grondexploitatie bestaat uit het saldo van boekwaarde, kosten en opbrengsten. Het resultaat wordt vaak uitgedrukt in twee waarden: eindwaarde en contante waarde. Om verschillende grondexploitaties met verschillende looptijden met elkaar te kunnen vergelijken en bij elkaar op te kunnen tellen, is een correctie nodig voor de verschillen in looptijd. Hiervoor wordt het resultaat op eindwaarde teruggerekend naar 1 januari van het huidige jaar. Dit is het resultaat op netto contante waarde (NCW). De som van de verliesgevende- en winstgevende grondexploitaties per 1 januari 2023, oftewel het verwachte resultaat van alle grondexploitaties bij elkaar opgeteld bedraagt € 2.338.856 (NCW € 2.264.624). In de tabel is per grondexploitatie ook het eindjaar van de grondexploitatie weergegeven.

| Complex Project                   | Boekwaarde<br>31 december 2022<br>voor gerealiseerde<br>winsten/verliezen | Nog te<br>realiseren<br>kosten | Nog te<br>realiseren<br>opbrengsten | Resultaat<br>(Eindwaarde) | Netto<br>contante<br>waarde op<br>1-1-2023 | Eindjaar |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------|----------|
| 63 Oentsjerk Sanjesfjild          | € 905.762                                                                 | € 1.009.578                    | € 1.780.275                         | € -135.065                | € -124.779                                 | 2026     |
| 76 Burgum West Veld 7             | € 3.717                                                                   | € 314.873                      | € 497.000                           | € 178.410                 | € 164.823                                  | 2026     |
| 80 Gytsjerk Centrumplan           | € -454.926                                                                | € 272.926                      | € 566.600                           | € 748.601                 | € 733.922                                  | 2023     |
| 82 Noardburgum Supermarktllocatie | € -315.120                                                                | € -                            | € -                                 | € 315.120                 | € 315.120                                  | 2022     |
| <b>Totaal Bedrijventerreinen</b>  | <b>€ 139.433</b>                                                          | <b>€ 1.597.377</b>             | <b>€ 2.843.875</b>                  | <b>€ 1.107.065</b>        | <b>€ 1.089.086</b>                         |          |
| 50 Sumar 2e fase                  | € -97.669                                                                 | € -                            | € -                                 | € 97.669                  | € 97.669                                   | 2022     |
| 52 Garyp Sânhichte 2e fase        | € -163.190                                                                | € 52.323                       | € 272.600                           | € 383.467                 | € 368.577                                  | 2024     |
| 53 Hurdegaryp Stationskwartier    | € 51.091                                                                  | € 108.132                      | € 582.645                           | € 423.422                 | € 406.980                                  | 2024     |
| 54 Ryptsjerk 2e fase              | € 4.650                                                                   | € 213.317                      | € 545.200                           | € 327.233                 | € 302.312                                  | 2026     |
| <b>Totaal Woningbouw</b>          | <b>€ -205.118</b>                                                         | <b>€ 373.773</b>               | <b>€ 1.400.445</b>                  | <b>€ 1.231.790</b>        | <b>€ 1.175.538</b>                         |          |
| <b>Totaal Grondexploitaties</b>   | <b>€ -65.685</b>                                                          | <b>€ 1.971.149</b>             | <b>€ 4.244.320</b>                  | <b>€ 2.338.856</b>        | <b>€ 2.264.624</b>                         |          |

### 7.2 Overzicht Verliesvoorzieningen

Er is geen sprake van een verliesvoorziening voor verliesgevende grondexploitaties per 31 december 2022.

### 7.3 Resultaatsnemingen

Hieronder zijn de totaal genomen resultaten van het verleden weergegeven van de actieve grondexploitaties. Het is gesplitst tussen de genomen winsten/-verliezen tot en met het boekjaar 2021 en de voorgestelde winstneming voor het jaar 2022.

| Complex Project                  | t/m 2021         | Winstneming<br>2022 | Totaal genomen<br>winsten/-verliezen |
|----------------------------------|------------------|---------------------|--------------------------------------|
| 63 Oentsjerk Sanjesfjild         | € -194.350       | € -                 | € -194.350                           |
| 76 Burgum West Veld 7            | € -              | € 1.900             | € 1.900                              |
| 80 Gytsjerk Centrumplan          | € 554.000        | € 6.300             | € 560.300                            |
| 82 Noardburgum Supermarktlocatie | € -              | € 315.120           | € 315.120                            |
| <b>Totaal Bedrijventerreinen</b> | <b>€ 359.650</b> | <b>€ 323.320</b>    | <b>€ 682.970</b>                     |
| 50 Sumar 2e fase                 | € -              | € 97.669            | € 97.669                             |
| 52 Garyp Sânhichte 2e fase       | € 40.000         | € 46.000            | € 86.000                             |
| 53 Hurdegaryp Stationskwartier   | € -              | € -                 | € -                                  |
| 54 Ryptsjerk 2e fase             | € -              | € -                 | € -                                  |
| <b>Totaal Woningbouw</b>         | <b>€ 40.000</b>  | <b>€ 143.669</b>    | <b>€ 183.669</b>                     |
| <b>Totaal Grondexploitatie</b>   | <b>€ 399.650</b> | <b>€ 466.989</b>    | <b>€ 866.639</b>                     |

## 7.4 Nog te Verwachten Winsten

Hiervoor zijn de resultaten per grondexploitatie en de genomen winsten/verliezen per grondexploitatie weergegeven. In de volgende tabel wordt de nog te verwachten winst weergegeven.

| Complex Project                  | Boekwaarde<br>31 december 2022 | Nog te<br>realiseren<br>kosten | Nog te<br>realiseren<br>opbrengsten | Nog te<br>verwachten<br>winsten |
|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|
| 63 Oentsjerk Sanjesfjild         | € 711.412                      | € 1.009.578                    | € 1.780.275                         | € 59.285                        |
| 76 Burgum West Veld 7            | € 5.617                        | € 314.873                      | € 497.000                           | € 176.510                       |
| 80 Gytsjerk Centrumplan          | € 105.374                      | € 272.926                      | € 566.600                           | € 188.301                       |
| 82 Noardburgum Supermarktlocatie | € -                            | € -                            | € -                                 | € -                             |
| <b>Totaal Bedrijventerreinen</b> | <b>€ 822.403</b>               | <b>€ 1.597.377</b>             | <b>€ 2.843.875</b>                  | <b>€ 424.096</b>                |
| 50 Sumar 2e fase                 | € -                            | € -                            | € -                                 | € -                             |
| 52 Garyp Sânhichte 2e fase       | € -77.190                      | € 52.323                       | € 272.600                           | € 297.467                       |
| 53 Hurdegaryp Stationskwartier   | € 51.091                       | € 108.132                      | € 582.645                           | € 423.422                       |
| 54 Ryptsjerk 2e fase             | € 4.650                        | € 213.317                      | € 545.200                           | € 327.233                       |
| <b>Totaal Woningbouw</b>         | <b>€ -21.449</b>               | <b>€ 373.773</b>               | <b>€ 1.400.445</b>                  | <b>€ 1.048.121</b>              |
| <b>Totaal Grondexploitatie</b>   | <b>€ 800.954</b>               | <b>€ 1.971.149</b>             | <b>€ 4.244.320</b>                  | <b>€ 1.472.217</b>              |

28

## 7.5 Voorziening Afgewikkelde Complexen

Wanneer er nog kosten die gemaakt moeten worden van afgesloten complexen, wordt een reële schatting van de te maken kosten toegevoegd aan de voorziening afgewikkelde complexen. De gemaakte kosten die betrekking op deze complexen hebben worden in mindering gebracht. Een samenvatting van de voorziening is als volgt:

| Voorziening afgewikkelde complexen |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| Stand per 31-12-2021               | € 1.151.208        |
| Toevoeging uit afsluiting complex  | € 285.381          |
| Uitgaven                           | € -206.633         |
| <b>Stand per 31-12-2022</b>        | <b>€ 1.229.956</b> |

## 8. Toelichting overige gronden

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

- Te verkopen opstallen; opstallen te verkopen voor herontwikkelingen.
- Verkochte bouwrijpe kavels uit voorraad.
- Voorraad bouwrijpe kavels die niet (meer) zijn opgenomen in een grondexploitatie.

Alle andere losse grondeigendommen, veelal landerijen die worden verhuurd/ verpacht worden in dit hoofdstuk 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 maatschappelijke doeleinden niet meer noodzakelijk is. Er is besloten deze panden te verkopen.

In 2022 zijn de volgende panden verkocht:

- Geen.

### 8.2 Verkochte Bouwrijpe Kavels uit Voorraad

De volgende gronden zijn in 2022 uit voorraad verkocht:

| Verkochte grond           |         | Opbrengst        |
|---------------------------|---------|------------------|
| Jistrum – Bedrijfskavel 1 | 2830 m2 | € 120.240        |
| Jistrum – Bedrijfskavel 2 | 3306 m2 | € 141.975        |
| Jistrum – Bedrijfskavel 3 | 2815 m2 | € 119.700        |
| <b>Totaal</b>             |         | <b>€ 381.915</b> |

Na aftrek van de boekwaarde van € 35.804 blijft er € 346.111 over als eenmalige winst.

### 8.3 Voorraad Bouwrijpe Kavels

De gemeente beschikt over een voorraad van bouwrijpe kavels die per 1 januari 2023 geen onderdeel (meer) uitmaken van een actieve bouwgrondexploitatie. De kavels zijn uit de lopende, af te sluiten grondexploitaties gehaald tegen agrarische waarde. Aangezien de waarde kostprijs lager is dan de marktwaarde van de bouwrijpe kavels, wordt bij verkoop een resultaat behaald. In de onderstaande tabel zijn de boekwaarden (lees: kostprijs) per locatie vermeld met daarbij de huidige verkoopwaarde (marktwaarde).

| Naam                       | Bestemming       | Boekwaarde      | Marktwaarde      |
|----------------------------|------------------|-----------------|------------------|
| Jistrum Jisteboerewei      | Bedrijventerrein | € 10.896        | € 114.375        |
| Hurdegaryp Rijksstraatweg  | Kantoorlocatie   | € 6.140         | € 160.000        |
| Burgum Prins Bernardstraat | Kantoorlocatie   | € -             | € 175.000        |
| <b>Totaal</b>              |                  | <b>€ 17.036</b> | <b>€ 449.375</b> |

## 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

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

## Bijlage I – Afkortingen en Begrippen

### Gehanteerde afkortingen

|     |                                      |
|-----|--------------------------------------|
| MPG | Meerjaren Prognose Grondexploitaties |
| BIE | Bouwgrond in Exploitatie             |
| BVV | Besluit Begroting en Verantwoording  |
| Vpb | Vennootschapsbelasting               |
| NCW | Netto Contante Waarde                |
| EW  | Eindwaarde                           |
| V&T | Vorbereiding en toezicht             |

### Begrippen

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Balanswaarde</b>          | Boekwaarde –/– verliesvoorziening.                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Boekwaarde</b>            | De som van de investeringen, opbrengsten en genomen winsten/verliezen per einde boekjaar, zoals deze in de administratie is vastgelegd.                                                                                                                          |
| <b>Bouwrijp maken</b>        | De grond geschikt maken voor uitgifte om gebouwen te kunnen realiseren, bijvoorbeeld door te slopen en opruimen van gebouwen, bomen, afrasteringen enzovoorts en vervolgens door het uitvoeren van grondwerk zoals ophogen, egaliseren en overige werkzaamheden. |
| <b>Eindwaarde/resultaat</b>  | De waarde van kasstromen, die zijn uitgedrukt per einddatum van het project. Dit zijn alle gerealiseerde en toekomstige opbrengsten verminderd met de gerealiseerde en toekomstige kosten.                                                                       |
| <b>Grondexploitatie</b>      | Het proces van de productie en daarmee ook van de prijsvorming van bouw- en woonrijpe grond en het zorgdragen voor de bouwrijpe grond, dat deze op het juiste tijdstip op de markt wordt gebracht.                                                               |
| <b>Netto Contante Waarde</b> | De waarde van toekomstige kasstromen, die zijn uitgedrukt in de geldwaarden van nu, met behulp van een disconteringsfactor.                                                                                                                                      |
| <b>Verliesneming</b>         | Het (tussentijds) verwerken in de jaarrekening van voorziene verliezen van de nog niet afgewikkelde grondexploitatie.                                                                                                                                            |
| <b>Verliesvoorziening</b>    | Het tussentijds verwerken van een toekomst ingeschat verlies via een voorziening. Indien door veranderde omstandigheden                                                                                                                                          |



het verwachte toekomstige resultaat verbeterd kan deze voorziening hersteld worden. De verwerking in de jaarrekening is niet definitief zoals bij verliesneming.

**Volatiliteit**

De mate van schommelingen in de economie.

**Winstneming**

Het (tussentijds) verwerken in de jaarrekening van een deel van de verwachte toekomstige winst van de nog niet afgewikkelde grondexploitatie. Dit kan alleen als de exploitatie dit toelaat, met andere woorden waarbij met zekerheid gezegd kan worden dat de genomen winst geen gevaar oplevert voor de betreffende exploitatie berekening. Dit moet plaatsvinden via de PoC-methode.

**Woonrijp**

Het woonrijp maken omvat alle activiteiten die nodig zijn om een bruikbaar maaiveld (openbare ruimte) te realiseren.



w a o m  
g r h f n j  
t s b s e  
g  
e