

Meerjarenprognose Grondexploitaties 2024

Meerjarenprognose Grondexploitaties 2024

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

Inhoudsopgave

Samenvatting	5
1. Inleiding	6
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
2. Wetgeving Grondexploitaties en Beleid	8
2.1 Besluit Begroting en Verantwoording	8
2.2 Nota Grondbeleid	11
2.3 Vennootschapsbelasting.....	11
3. Uitgangspunten	13
3.1 Algemene Uitgangspunten en Parameters	13
3.2 Marktonwikkelingen.....	13
3.3 Financiële Parameters.....	15
4. Programma 8.1 Ruimtelijke Ordening.....	17
4.1 Initiële Plankosten	17
4.2 Anterieure Overeenkomsten	17
5. Programma 3.2 Grondexploitaties Bedrijven	19
5.1 Gronden in Exploitatie	19
5.2 Totaal Resultaat Grondexploitaties Bedrijventerreinen	21
5.3 Afsluiting Grondexploitatie	22
5.4 Specificatie Winstneming	22
5.5 Onderbouwing Verliesvoorziening	22
5.6 Opbouw Balanswaarde	22
6. Programma 8.2 Grondexploitaties Woningbouw	24
6.1 Gronden in Exploitaties	24
6.2 Totaal Resultaat Grondexploitaties Woningbouw	26
6.3 Afsluiting Grondexploitatie	26
6.4 Specificatie Winstneming	26
6.5 Onderbouwing Verliesvoorziening	27
6.6 Opbouw Balanswaarde	27
7. Totaaloverzicht Resultaten Bouwgrondexploitaties	28
7.1 Resultaten per Complex	28
7.2 Overzicht Verliesvoorzieningen	28
7.3 Resultaatsnemingen	28
7.4 Nog te Verwachten Winsten	29

7.5 Voorziening Afgewikkelde Complexen	29
8. Toelichting overige gronden.....	30
8.1 Te Verkopen Opstallen.....	30
8.2 Verkochte Bouwrijpe Kavels uit Voorraad	30
8.3 Voorraad Bouwrijpe Kavels	30
9. Risicoberekening grondexploitatie.....	31
9.1 Wijze van Risicoberekening	31
9.2 Hoogte van het Risicobedrag.....	31
Bijlage I - Afkortingen en Begrippen.....	32
Bronnen	34

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 geadmistreerd. Ook de opbrengsten uit gronduitgifte, subsidies en bijdragen worden opgenomen.

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 2024. Dit betekent dat deze aansluit bij de actualisatie van de grondexploitaties voor de Jaarrekening 2023.

Bedrijventerreinen

De boekwaarde per 31-12-2023 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 € 883.905. Het definitieve resultaat kan nog afwijken door fluctuaties in de markt en/of aanpassingen in de raming. De winst die in 2023 genomen kan worden is € 172.035.

Woningbouw

Voor de grondexploitaties met betrekking tot woningbouw zijn er 3 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 € 1.090.550. Het definitieve resultaat kan nog afwijken door fluctuaties in de markt en/of aanpassingen in de raming. In 2023 wordt een winst genomen van € 469.528.

Complex Project	Boekwaarde 31 december 2023 voor gerealiseerde winsten/verliezen	Nog te realiseren kosten	Nog te realiseren opbrengsten	Resultaat (Eindwaarde)	Netto contante waarde op 1-1-2024	Winst 2023	Eindjaar
63 Oentsjerk Sanjesfjild	€ 1.113.260	€ 697.125	€ 1.876.304	€ 65.919	€ 60.899	€ 197.681	2027
76 Burgum West Veld 7	€ 99.624	€ 229.863	€ 488.700	€ 159.213	€ 147.089	€ 3.284	2027
80 Gytsjerk Centrumplan	€ -451.573	€ 300.885	€ 566.600	€ 717.289	€ 675.917	€ -28.931	2026
Totaal Bedrijventerreinen	€ 761.310	€ 1.227.872	€ 2.931.604	€ 942.421	€ 883.905	€ 172.035	
52 Garyp Sânhichte 2e fase	€ -163.367	€ 62.052	€ 272.600	€ 373.915	€ 352.349	€ -6.803	2026
53 Hurdegaryp Stationskwartier	€ -476.331	€ -	€ -	€ 476.331	€ 476.331	€ 476.331	2023
54 Ryptsjerk 2e fase	€ 8.748	€ 252.995	€ 545.200	€ 283.457	€ 261.870	€ -	2027
Totaal Woningbouw	€ -630.949	€ 315.047	€ 817.800	€ 1.133.703	€ 1.090.550	€ 469.528	
Totaal Grondexploitaties	€ 130.361	€ 1.542.919	€ 3.749.404	€ 2.076.124	€ 1.974.455	€ 641.562	

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 2024 is gebaseerd op de financiële stand van zaken op 1 januari 2024 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 2024 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

Het 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. Het 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 2023 liggen ten grondslag aan de MPG 2024. De basis voor de actualisaties is de door de afdeling Financiën aangeleverde boekwaarde per 31 december 2023 van de afzonderlijke projecten. De boekwaarde is het saldo van de tot en met 31 december 2023 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 2023. 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 meerjarenbegroting. 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. Afwijken is mogelijk mits dit goed is onderbouwd;
- Een grondexploitatie wordt minimaal jaarlijks geactualiseerd;
- De kosten die aan grondexploitaties kunnen worden toegerekend vallen onder de kostensoortenlijst van bijlage IV bij het Omgevingsbesluit;
- De toegestane toe te rekenen rente aan grondexploitaties moet worden bepaald op het rentepercentage van de aan de grondexploitatie gerelateerde financiering of de omslagrente conform de notitie Rente van de commissie BBV;
- 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 toegerekende rentelasten moeten als volgt worden bepaald:

- in het geval van projectfinanciering van een grondexploitatie: het rentepercentage van de direct aan de grondexploitatie gerelateerde financiering;
- indien er geen sprake is van projectfinanciering van een grondexploitatie: de omslagrente conform de notitie Rente van de commissie BBV.

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 voorbereidingskosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst van bijlage IV bij het Omgevingsbesluit; en
2. de voorbereidingskosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vaste activa; na maximaal 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 of moet een voorziening worden getroffen; en

3. plannen tot ontwikkeling van de grond waarvoor de voorbereidingskosten worden gemaakt, moeten bestuurlijke instemming hebben, blijkend uit een raadsbesluit.

Kostenverhaal

Bij faciliterend grondbeleid heeft de gemeente zelf geen grond in haar bezit en voert zij zelf niet de grondexploitatie, maar gebeurt dit door een private ontwikkelaar. De kosten die de gemeente maakt, worden in dat geval verhaald op de private partijen. In de kern worden aan het eind van het jaar alle verschillende vorderingen met betrekking tot kostenverhaal opgenomen onder de balanspost 'overige vorderingen', maar vooruit ontvangen bedragen of ontbrekende overeenkomsten kunnen leiden tot een andere presentatie.

De gemeente heeft een voorkeur voor het sluiten van anterieure overeenkomsten waarbij kostenverhaal verzekerd wordt. Waar de bedragen moeten worden gepresenteerd hangt af van de status van de overeenkomst, of de kosten zijn gerealiseerd en of een verrekening aannemelijk is:

- Vordering opgelegd op basis van overeenkomst:
 - o Te verhalen kosten zijn gerealiseerd: 'Verhaalbare kosten' onder overige vorderingen.
 - o Te verhalen kosten zijn niet gerealiseerd: 'vooruitontvangen bedragen' onder overige vorderingen.
- Vordering nog niet opgelegd, ongetekende overeenkomst:
 - o Verrekening via anterieure overeenkomst is aannemelijk: 'Nog te verhalen kosten' onder Overige nog te ontvangen bedragen. In de toelichting op de balanspost moeten deze nog te verhalen kosten expliciet worden toegelicht.
 - o Verrekening via anterieure overeenkomst is niet aannemelijk: opnemen onder 'Niet in balans opgenomen rechten.'

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 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 bijlage IV van het Omgevingsbesluit (art. 8.15). Dit betekent dat maximaal deze kostensoorten kunnen worden toegerekend aan een BIE, waarbij ten aanzien van de rente de omslagrente gehanteerd wordt of de rentelast van financiering die specifiek voor een grondexploitatie is aangetrokken en waarbij dotaties/bijdragen aan een voorziening (fonds) voor bovenwijkse voorzieningen ten laste van 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. Dit is het geval als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1. de resterende looptijd van de grondexploitatie is tien jaar of minder; én
2. het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én
3. de grond (of het deelperceel) moet zijn verkocht; én
4. de kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie genomen).

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:

$$\% \text{ gerealiseerde kosten} \times \% \text{ gerealiseerde opbrengsten (minus eventuele project specifieke risico's)} = \% \text{ PoC}$$

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 per 1 januari 2016 fiscaal gezien sprake van een winstoogmerk wanneer bij een (clustering van) activiteiten structureel sprake is van vermogenoverschotten. Dit betreffen activiteiten die ook door BTW-ondernemers gevoerd kunnen worden zoals het verkopen van (bouwrijpe) grond. Het zijn dus geen overheidstaken die hieronder vallen. Per 1 januari 2024 komt de gemeente door de ondernemerspoort omdat er sprake is van vermogenoverschotten. Hiervan is sprake bij de grondexploitaties van de gemeente Tytsjerksteradiel. Over het positieve resultaat van de grondexploitaties zal de gemeente (deels) vennootschapsbelasting moeten betalen. Over het belastingjaar 2022 is nog geen definitieve aanslag ontvangen.

Vpb-last	2017	2018	2019	2020	2021
	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

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 2024. De geboekte kosten en opbrengsten van het jaar 2023 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 Marktontwikkelingen

Sinds halverwege 2023 is weer sprake van een stijging van de woningprijzen na een (lichte) daling van de woningprijzen in 2022 en begin 2023 (CBS, 2024). Dit wordt veroorzaakt door een stijging van de loonkosten en toename van de leencapaciteit. Ook het tekort aan koop- en huurwoningen en de stijgende vraag ernaar hebben een groot effect op deze stijging van de woningprijzen.

De vraag naar nieuwbouwwoningen blijft aanhouden. De markt voor nieuwbouwwoningen is krap en dat zal met de tegenvallende productiecijfers ook op middellange termijn zo blijven. De verwachting is dat de nieuwbouwprijzen harder zullen stijgen dan de prijzen van bestaande woningen.

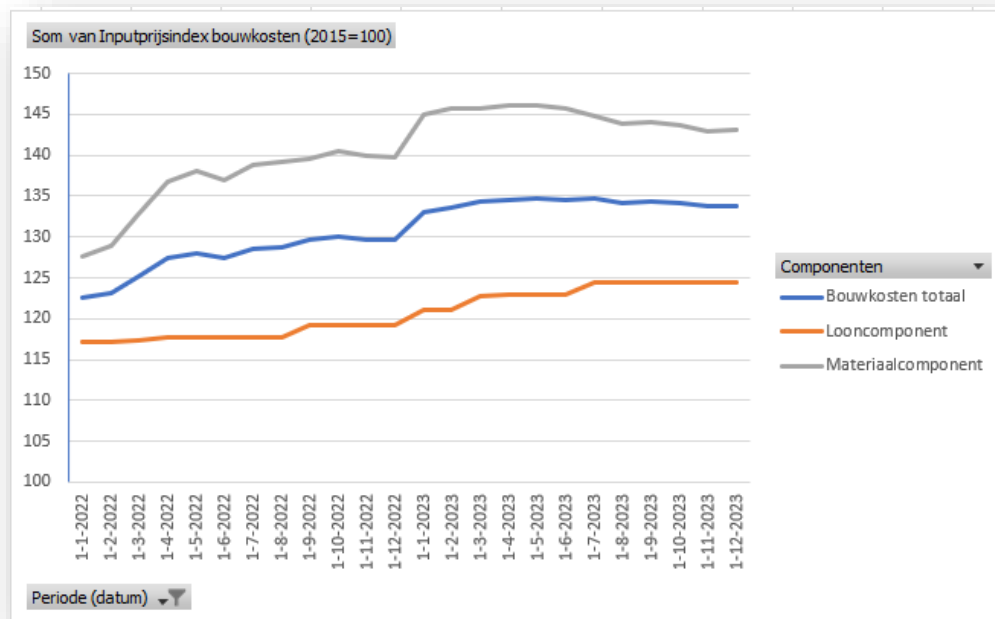
De bouwkosten zijn na jaren van (flinke) prijsstijgingen in 2023 weer gestabiliseerd. Dit door de afnemende vraag naar bouwmaterialen als gevolg van de terugvallende bouwproductie en lagere energieprijzen. Dit resulteert erin dat de grondprijzen weer licht zullen gaan stijgen.

3.2.1 Kostenstijging 2023

De woningbouwkosten zijn na de forse prijsstijgingen van eerdere jaren in 2023 gestabiliseerd (Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling, 2023a). In het derde kwartaal zijn de totale woningbouwkosten gestegen met 0,3% ten opzichte van Q2 2023. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder bedroeg de stijging 5,4%. De stabilisatie komt door de afnemende vraag naar bouwmaterialen als gevolg van de terugvallende bouwproductie en de lagere energieprijzen. Dit heeft ertoe geleid dat tekorten zijn verminderd en de toelevering van bouwmaterialen zijn verbeterd. In januari en februari was er nog een relatief grote stijging van materiaalprijzen, maar vanaf februari 2023 was er een daling zichtbaar (Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling, 2023b). In Q3 2023 zijn de bouwmaterialen kosten zelfs gedaald met 0,4% ten opzichte van voorgaand kwartaal. Echter de personeelskosten stegen met 1,7% wat heeft geleid tot de lichte stijging van de algehele woningbouwkosten (Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling, 2023b).

In de volgende grafiek zijn de bouwkosten te zien van nieuwbouwwoningen op basis van CBS data. Hierin is te zien dat de totale bouwkosten zijn gestegen, en vooral fluctueren door de

materiaalkosten. Over het algemeen zijn de kosten in 2023 licht gestegen ten opzichte van 2022.



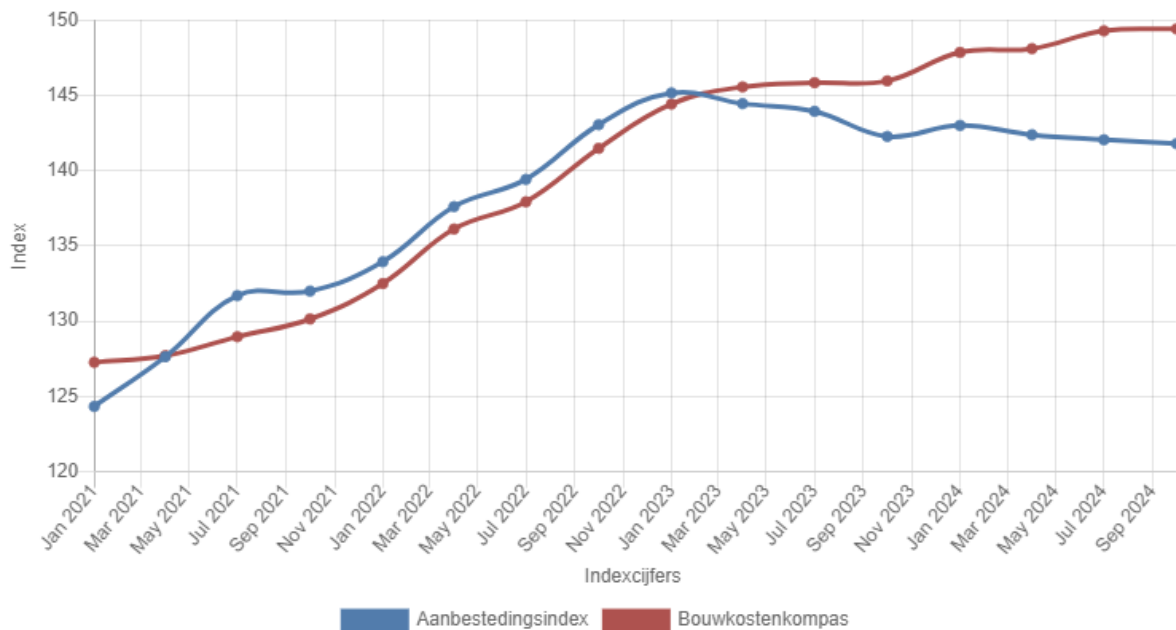
Figuur 1 CBS data Nieuwbouwoningen; inputprijsindex bouwkosten 2015=100

3.2.2 Kostenstijging Toekomst

De lonen in de bouw- en infrasector zullen als gevolg van de cao-onderhandeling per 1 januari 2024 met gemiddeld 10% over heel het jaar verhoogd worden (Infrasite, 2023). Hoewel de looncomponent minder zwaar weegt in de kostenontwikkeling dan de materiaal component, wordt verwacht dat dit voor de komende jaren impact heeft op de totale bouwkosten. Want het personeelstekort is een structureel probleem en zal niet opgelost worden door het wegvallen van bouwprojecten. Dit is van toepassing op woningbouwkosten, maar ook op de kostenontwikkeling in Grond-, weg-, en waterbouw (GWW) (Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling, 2023a).

De materiaalprijzen zullen naar verwachting verder stabiliseren in 2024 maar aanhoudend hoog blijven. Op de lange termijn is het onzeker wat de materiaalprijzen gaan doen, onder andere door de onzekere ontwikkelingen rondom energieprijzen en bouwproductie (Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling, 2023a).

Over het algemeen zal door het teruglopende aantal bouwprojecten de concurrentie op aanbestedingen toenemen. Infrabouwers zullen vaker onder de kostprijs inschrijven op aanbestedingen (ABN AMRO, 2023a). Dit zal de (prijs)concurrentie verhogen doordat het aantal projecten terugloopt en aannemers hun best moeten doen om de projectenportefeuille op pijl te houden (Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling, 2023a). Dit wordt weerspiegelt in de aanbestedingsindex.



3.2.3 Conclusie

2022 is een heel roerig jaar geweest met uitzonderlijk hoge prijsstijgingen. In 2023 lijken de extreme prijsstijgingen af te vlakken, maar ten opzichte van 2022 nemen de prijzen nog wel toe. 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 personeelstekorten en de uitkomsten van de cao-onderhandelingen.

Op basis van de verzamelde gegevens over 2023 en de verwachtingen van de komende jaren, passen we een kostenstijging toe van 6%. Hoger dan de verwachte kosten in 2023 volgens tabel 1, vanwege het grillige karakter van de alle factoren die invloed hebben op de kosten. Wanneer al die factoren an sich zoveel stijgen, dan is de prijsstijging hoger dan 6%. De verwachting is wel dat de stijging de jaren erna afvlakt.

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 0,47% voor 2023. Dit is het percentage dat aan de grondexploitaties is toegeregend over de boekwaarde per 1 januari 2023.

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 2024. Deze resultaten worden daarom gepresenteerd op netto contante waarde per 1 januari 2024.

4. Programma 8.1 Ruimtelijke Ordening

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

4.1 Initiële Plankosten

Initiële plankosten 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 er een bestuurlijke instemming is genomen om de voorbereiding van een locatie te starten, blijkend uit een raadsbesluit.

Sinds 2023 worden projecturen geregistreerd en ten laste van het voorbereidingskrediet geboekt. Op deze manier is er informatie beschikbaar over de daadwerkelijk gemaakte kosten per project. Bij de aanvraag van bestaande voorbereidingskredieten is hier niet in alle gevallen rekening mee gehouden. Dit leidt ertoe dat we te maken hebben met overschrijdingen van het voorbereidingskrediet. Wanneer er in afzienbare tijd verwacht wordt dat er een grondexploitatie vastgesteld gaat worden, wordt er geen extra krediet aangevraagd want de gemaakte kosten worden ingebracht in de grondexploitatie. Met nieuwe aanvragen wordt hiermee wel rekening gehouden.

In de volgende tabel wordt de stand van de voorbereidingskredieten per project weergegeven.

Voorbereidingen	Krediet	Reeds besteed	
		tot 1-1-2024	Restant
Earnewâld Mindertsfean – woningbouw	€ 15.000	€ 16.942	€ -1.942
Noardburgum – woningbouw	€ 15.000	€ 27.375	€ -12.375
Hurdegaryp – voormalig Tjalling Koopmans College	€ 15.000	€ 20.096	€ -5.096
Suwâld – woningbouw	€ 15.000	€ 14.880	€ 120
Burgum Kloosterlaan Noord – woningbouw	€ 20.000	€ 1.704	€ 18.296
Hurdegaryp It Sud fase 3 – woningbouw	€ 40.000	€ 29.176	€ 10.824
Totaal	€ 120.000	€ 110.174	€ 9.826

Er zijn geen projecten waarbij kosten gemaakt zijn in de periode tot en met 31 december 2018, dus er vinden geen afboekingen plaats.

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.

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 publiekrechtelijke manier geregeld worden via kostenverhaalsregels in een omgevingsplan.

Voor de volgende projecten zijn anterieure overeenkomsten opgesteld:

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

De volgende projecten zijn in voorbereiding om een anterieure overeenkomst te sluiten:

- Burgum Elingsloane – woningbouw
- Eastermar – uitbreiding woningbouw
- Earnewald – uitbreiding woningbouw
- Burgum duurzaamheid Stoppelsoal
- Burgum woningbouw 't Heechhiem
- Earnewâld recreatiewoningen
- Jistrum – 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 gegeven, 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. In 2023 is gestart met het bouwrijp maken van het gebied en is de verkoop gestart. Gezien de grote vraag naar bedrijfskavels wordt verwacht dat in 2024/2025 alle kavels verkocht worden.

Financiële resultaat

Na actualisatie per 31 december 2023 bedraagt het totaalresultaat op basis van de eindwaarde (EW) € 65.919 positief.

Afwijkingen t.o.v. vorige actualisatie

Bij het bepalen van de verkoopprijs per m² in 2023 is rekening gehouden met een break-even grondexploitatie (totaalresultaat = €0). Omdat er een negatief totaalresultaat was, is de prijs per m² ten opzichte van de vorige actualisatie verhoogd. Hierdoor kon het verlies van € 194.350 dat in het verleden al was genomen rechtgetrokken worden.

Daarnaast is eind 2023 is gestart met het bouwrijp maken van het plangebied. Dit viel iets goedkoper uit dan vooraf geraamd, waardoor er een positief resultaat wordt behaald.

Winstneming

In 2023 wordt een winst genomen van € 197.681.

Risico's

Er kan vertraging bij uitgifte optreden doordat gereserveerde kavels niet worden afgenomen en opnieuw uitgegeven moeten worden. Daarnaast is er kans dat de kosten woonrijp maken meer stijgen dan verwacht.

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 2022/2023 is de grond bouwrijp gemaakt. In 2024 wordt gestart worden met de procedure voor uitgifte. Er zijn 7 kavels uit te geven.

Financiële resultaat

Na actualisatie per 31 december 2023 bedraagt het totaalresultaat (EW) € 159.213 positief.

Afwijkingen t.o.v. vorige actualisatie

Ten opzichte van de vorige MPG is de eindwaarde met € 19.197 gedaald. Dit komt doordat de onderhoudsstroken rondom sloten breder zijn geworden dan vooraf ingeschat waardoor er minder uitgeefbare grond aan kavels kan worden verkocht.

Winstneming

Voor 2023 wordt een winst genomen van € 3.284.

Risico's

Er kan vertraging bij uitgifte optreden door lange wachttijden bij de nutspartijen, waardoor grondverkoop later plaatsvinden. Daarnaast kan de opbrengst 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. Op dit moment ligt dit bestemmingsplan nog bij de Raad van State in afwachting op de behandeling. Dit zal waarschijnlijk in 2024 plaatsvinden. Eén van de resterende kavels is in afwachting op de uitspraak van de Raad van State, de andere kavel zal in 2024 worden overgedragen.

Financiële resultaat

Na actualisatie per 31 december 2022 bedraagt het resultaat op basis van de eindwaarde € 717.289 positief.

Afwijkingen t.o.v. vorige actualisatie

Ten opzichte van de vorige actualisatie is het resultaat met € 31.312 gedaald. Dit komt omdat de nog te maken kosten meer zijn gestegen en het project langer duurt dan verwacht.

Winstneming

Als, vanwege veranderende omstandigheden, het blijkt dat in het verleden te veel winst is genomen dan dient deze (tussentijdse) winst direct te worden teruggedraaid, door een lagere tussentijdse winstneming of zelfs door het treffen van een voorziening of een afboeking die als een negatieve opbrengst ten laste van de exploitatie wordt gebracht. Tot en met 2022 is een winst genomen van € 560.300, terwijl nu blijkt dat er op basis van de POC-methode t/m 2023 een tussentijdse winst van € 531.369 genomen kan worden. Hierdoor is de afboeking ten laste van de exploitatie € -28.931.

Risico's

Hoewel de Raad van State heeft aangegeven dat de bezwaren op het bestemmingsplan in 2024 in behandeling worden genomen, kan het mogelijk nog langer duren. Daarnaast is er kans dat de kosten bouw- en woonrijp maken meer stijgen dan verwacht.

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.

Complex Project	Eindwaarde 1 januari 2023	Eindwaarde 1 januari 2024	Vershil t.o.v. vorig jaar
63 Oentsjerk Sanjesfjild	€ -135.065	€ 65.919	€ 200.985
76 Burgum West Veld 7	€ 178.410	€ 159.213	€ -19.197
80 Gytsjerk Centrumplan	€ 748.601	€ 717.289	€ -31.312
Totaal	€ 791.946	€ 942.422	€ 150.476

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

Complex Project	NCW 1 januari 2023	NCW 1 januari 2024	Vershil t.o.v. vorig jaar
63 Oentsjerk Sanjesfjild	€ -124.779	€ 60.899	€ 185.679
76 Burgum West Veld 7	€ 164.823	€ 147.089	€ -17.735
80 Gytsjerk Centrumplan	€ 733.923	€ 675.917	€ -58.005
Totaal	€ 773.967	€ 883.905	€ 109.939

Ten opzichte van vorig jaar is het resultaat van Oentsjerk Sanjesfjild gestegen en de kosten van Burgum West Veld 7 en Gytsjerk Centrumplan gedaald.

5.3 Afsluiting Grondexploitatie

Per einde boekjaar worden er geen bedrijventerreincomplexen afgesloten.

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 2023
63 Oentsjerk Sanjesfjild	€ 197.681
76 Burgum West Veld 7	€ 3.284
80 Gytsjerk Centrumplan	€ -28.931
Totaal	€ 172.035

Bij het complex Oentsjerk Sanjesfjild wordt een winst genomen van € 197.681.

Bij het complex Burgum West Veld 7 kan een winst genomen worden van € 3.284.

Bij het complex Gytsjerk Centrumplan wordt een verlies genomen van €- 28.931.

5.5 Onderbouwing Verliesvoorziening

Voor 2023 is er geen sprake van een verliesvoorziening.

5.6 Opbouw Balanswaarde

De boekwaarde van 31 december 2023 bestaat uit de boekwaarde van 31 december 2022 vermeerderd met alle in 2023 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 2023 komt uit op € 1.301.195.

Complex Project	Boekwaarde 31 december 2022 voor gerealiseerde winsten/verliezen	Saldo opbrengsten en kosten 2023	Boekwaarde 31 december 2023 voor gerealiseerde winsten/verliezen	Genomen winsten/ verliezen	Boekwaarde 31 december 2023	Verlies- voorziening	Balanswaarde 31 december 2023
63 Oentsjerk Sanjesfjild	€ 905.763	€ 207.497	€ 1.113.260	€ 3.331	€ 1.116.591	€ -	€ 1.116.591
76 Burgum West Veld 7	€ 3.717	€ 95.907	€ 99.624	€ 5.184	€ 104.808	€ -	€ 104.808
80 Gytsjerk Centrumplan	€ -454.926	€ 3.353	€ -451.573	€ 531.369	€ 79.796	€ -	€ 79.796
Totaal	€ 454.553	€ 306.757	€ 761.310	€ 539.885	€ 1.301.195	€ -	€ 1.301.195

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 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 2023 bedraagt het totaalresultaat (EW) € 373.915 positief.

24

Afwijkingen t.o.v. vorige actualisatie

Ten opzichte van de vorige actualisatie is de eindwaarde met € 9.552 gedaald. Dit komt omdat er eerder geen rekening werd gehouden met toekomstige kostenstijging in de berekening van de eindwaarde.

Winstneming

Als, vanwege veranderende omstandigheden, het blijkt dat in het verleden te veel winst is genomen dan dient deze (tussentijdse) winst direct te worden teruggedraaid, door een lagere tussentijdse winstneming of zelfs door het treffen van een voorziening of een afboeking die als een negatieve opbrengst ten laste van de exploitatie wordt gebracht. Tot en met 2022 is een winst genomen van € 86.000, terwijl nu blijkt dat er op basis van de POC-methode t/m 2023 een tussentijdse winst van € 79.197 genomen kan worden. Hierdoor is de afboeking ten laste van de exploitatie € -6.803.

Risico's

De opbrengst kan nog langer op zich wachten en is er kans dat de kosten bouw- en woonrijp maken meer stijgen dan verwacht.

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.

Fase waarin het project zich bevindt

Er is een koopovereenkomst gesloten met een projectontwikkelaar, de gronden zijn in 2023 overgedragen en de projectontwikkelaar is gestart met de bouw. Per 31 december 2023 wordt de grondexploitatie afgesloten.

Financiële resultaat

Per 31 december 2023 bedraagt het totaalresultaat (EW) van deze grondexploitatie € 476.331 positief.

Afwijkingen t.o.v. vorige actualisatie

Ten opzichte van de vorige MPG is de eindwaarde met € 52.909 gestegen. Er was een stelpost opgenomen voor mogelijke kosten die niet meer gemaakt hoefden te worden.

Winstneming

In 2023 kan er een winst worden genomen van € 476.331.

Voorziening afgewikkelde complexen

Voor de nog uit te voeren werken (met name woonrijp maken) wordt een voorziening getroffen van € 55.120.

25

Risico's

Binnen de voorziening afgewikkelde complexen is er kans dat de kosten woonrijp maken meer stijgen dan verwacht door de onzekere markt. Er zijn geen risico's meer op de grondexploitatie aangezien deze wordt afgesloten.

6.1.4 Complex 54 Ryptsjerk 2^e 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

In 2023 zijn de volkstuinen verplaatst waarna gestart kon worden met het bouwrijp maken. Hierdoor kan in de loop van 2024 gestart worden met de uitgifte van de kavels.

Financiële resultaat

Per 31 december 2023 bedraagt het totaalresultaat (EW) voor deze locatie € 283.457 positief.

Afwijkingen t.o.v. vorige actualisatie

Ten opzichte van vorig jaar is de eindwaarde met € 43.776 gedaald. Dit komt doordat de kosten van het bouwrijp maken hoger waren dan geraamd.

Winstneming

Op basis van de PoC-methode kan er geen winst worden genomen in 2023.

Risico's

De uitgifte kan vertraging oplopen als er onvoldoende netcapaciteit beschikbaar is. Er is kans dat de kosten woonrijp maken meer stijgen dan verwacht door de onzekere markt.

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.

Complex Project	Eindwaarde 1 januari 2023	Eindwaarde 1 januari 2024	Vershil t.o.v. vorig jaar
52 Garyp Sânhichte 2e fase	€ 383.467	€ 373.915	€ -9.552
53 Hurdegaryp Stationskwartier	€ 423.422	€ 476.331	€ 52.909
54 Ryptsjerk 2e fase	€ 327.233	€ 283.457	€ -43.776
Totaal	€ 1.134.122	€ 1.133.703	€ -419

26

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

Complex Project	NCW 1 januari 2023	NCW 1 januari 2024	Vershil t.o.v. vorig jaar
52 Garyp Sânhichte 2e fase	€ 368.577	€ 352.349	€ -16.228
53 Hurdegaryp Stationskwartier	€ 406.980	€ 476.331	€ 69.351
54 Ryptsjerk 2e fase	€ 302.312	€ 261.870	€ -40.442
Totaal	€ 1.077.869	€ 1.090.550	€ 12.681

6.3 Afsluiting Grondexploitatie

In 2022 wordt de volgende grondexploitatie afgesloten:

- Complex 53 Hurdegaryp Stationskwartier

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 2023	
52 Garyp Sânhichte 2e fase	€	-6.803
53 Hurdegaryp Stationskwartier	€	476.331
54 Ryptsjerk 2e fase	€	-
Totaal	€	469.528

Bij het complex Garyp Sânhichte 2e fase wordt een verlies genomen van € – 6.803.

Bij het complex Hurdegaryp Stationskwartier wordt een winst genomen van €476.331. Alle opbrengsten zijn gerealiseerd en voor de nog te maken kosten wordt een voorziening getroffen.

Bij het complex 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 2023.

6.6 Opbouw Balanswaarde

De boekwaarde van 31 december 2023 bestaat uit de boekwaarde van 31 december 2022 vermeerderd met alle in 2023 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 2023 komt uit op € –75.442, zie onderstaande tabel.

Complex Project	Boekwaarde 31 december 2022 voor gerealiseerde winsten/verliezen	Saldo opbrengsten en kosten 2023	Boekwaarde 31 december 2023 voor gerealiseerde winsten/verliezen	Genomen winsten/ verliezen	Boekwaarde 31 december 2023	Verlies- voorziening	Balanswaarde 31 december 2023
52 Garyp Sânhichte 2e fase	€ -163.191	€ -176	€ -163.367	€ 79.197	€ -84.170	€ -	€ -84.170
53 Hurdegaryp Stationskwartier	€ 51.091	€ -527.422	€ -476.331	€ 476.331	€ -	€ -	€ -
54 Ryptsjerk 2e fase	€ 4.650	€ 4.098	€ 8.748	€ -	€ 8.748	€ -	€ 8.748
Totaal	€ -107.450	€ -523.499	€ -630.949	€ 555.528	€ -75.422	€ -	€ -75.422

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 verliesgevendende- en winstgevendende grondexploitaties per 1 januari 2024, oftewel het verwachte totaalresultaat van alle grondexploitaties bij elkaar opgeteld bedraagt € 2.076.124 (NCW € 1.974.455). In de tabel is per grondexploitatie ook het eindjaar van de grondexploitatie weergegeven.

Complex Project	Boekwaarde 31 december 2023 voor gerealiseerde winsten/verliezen	Nog te realiseren kosten	Nog te realiseren opbrengsten	Resultaat (Eindwaarde)	Netto contante waarde op 1-1-2024	Eindjaar
63 Oentsjerk Sanjesfjild	€ 1.113.260	€ 697.125	€ 1.876.304	€ 65.919	€ 60.899	2027
76 Burgum West Veld 7	€ 99.624	€ 229.863	€ 488.700	€ 159.213	€ 147.089	2027
80 Gytsjerk Centrumplan	€ -451.573	€ 300.885	€ 566.600	€ 717.289	€ 675.917	2026
Totaal Bedrijventerreinen	€ 761.310	€ 1.227.872	€ 2.931.604	€ 942.421	€ 883.905	
52 Garyp Sânhichte 2e fase	€ -163.367	€ 62.052	€ 272.600	€ 373.915	€ 352.349	2026
53 Hurdegaryp Stationskwartier	€ -476.331	€ -	€ -	€ 476.331	€ 476.331	2023
54 Ryptsjerk 2e fase	€ 8.748	€ 252.995	€ 545.200	€ 283.457	€ 261.870	2027
Totaal Woningbouw	€ -630.949	€ 315.047	€ 817.800	€ 1.133.703	€ 1.090.550	
Totaal Grondexploitaties	€ 130.361	€ 1.542.919	€ 3.749.404	€ 2.076.124	€ 1.974.455	

28

7.2 Overzicht Verliesvoorzieningen

Er is geen sprake van een verliesvoorziening voor verliesgevendende grondexploitaties per 31 december 2023.

7.3 Resultaatnemingen

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 2022 en de voorgestelde winstneming voor het jaar 2023.

Complex Project	t/m 2022	Winstneming 2023	Totaal genomen winsten/-verliezen
63 Oentsjerk Sanjesfjild	€ -194.350	€ 197.681	€ 3.331
76 Burgum West Veld 7	€ 1.900	€ 3.284	€ 5.184
80 Gytsjerk Centrumplan	€ 560.300	€ -28.931	€ 531.369
Totaal Bedrijventerreinen	€ 367.850	€ 172.035	€ 539.885
52 Garyp Sânhichte 2e fase	€ 86.000	€ -6.803	€ 79.197
53 Hurdegaryp Stationskwartier	€ -	€ 476.331	€ 476.331
54 Ryptsjerk 2e fase	€ -	€ -	€ -
Totaal Woningbouw	€ 86.000	€ 469.528	€ 555.528
Totaal Grondexploitaties	€ 453.850	€ 641.562	€ 1.095.412

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 31 december 2022	Nog te realiseren kosten	Nog te realiseren opbrengsten	Nog te verwachten winsten
63 Oentsjerk Sanjesfjild	€ 1.116.591	€ 697.125	€ 1.876.304	€ 62.588
76 Burgum West Veld 7	€ 104.808	€ 229.863	€ 488.700	€ 154.029
80 Gytsjerk Centrumplan	€ 79.796	€ 300.885	€ 566.600	€ 185.919
Totaal Bedrijventerreinen	€ 1.301.195	€ 1.227.872	€ 2.931.604	€ 402.537
52 Garyp Sânhichte 2e fase	€ -84.170	€ 62.052	€ 272.600	€ 294.719
53 Hurdegaryp Stationskwartier	€ -	€ -	€ -	€ -
54 Ryptsjerk 2e fase	€ 8.748	€ 252.995	€ 545.200	€ 283.457
Totaal Woningbouw	€ -75.422	€ 315.047	€ 817.800	€ 578.175
Totaal Grondexploitaties	€ 1.225.773	€ 1.542.919	€ 3.749.404	€ 980.712

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 31-12-2022	€ 1.229.956
Toevoeging uit afsluiting complex	€ 55.120
Uitgaven	€ -67.822
Stand per 31-12-2023	€ 1.217.254

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 2023 zijn de volgende panden verkocht:

- Geen.

8.2 Verkochte Bouwrijpe Kavels uit Voorraad

De volgende gronden zijn in 2023 uit voorraad verkocht:

	Verkochte grond	Opbrengst
Jistrum – Bedrijfskavel 1	2685 m2	€ 114.375
Markt – Burgum	120 m2	€ 49.800
Totaal		€ 164.175

Na aftrek van de boekwaarde van € 10.896 blijft er € 153.279 over als eenmalige winst.

8.3 Voorraad Bouwrijpe Kavels

De gemeente beschikt over een voorraad van bouwrijpe kavels die per 1 januari 2024 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 per locatie weergegeven).

Naam	Bestemming	Boekwaarde
Hurdegaryp Rijksstraatweg	Kantoorlocatie	€ 6.140
Burgum Prins Bernardstraat	Kantoorlocatie	€ –
Totaal		€ 6.140

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.

9.1 Wijze van Risicoberekening

De project specifieke risico's zijn in kaart gebracht en hieronder per grondexploitatie weergegeven.

Complex	Project	Effect	Kans	Risicobedrag
63 Oentsjerk Sanjesfjild	Vertraging van uitgifte	€ 70.238	20%	€ 14.048
	Nog hogere kostenstijging	€ 28.096	10%	€ 2.810
76 Burgum West Veld 7	Vertraging van uitgifte	€ 16.467	20%	€ 3.293
	Tegenvallende opbrengst	€ 42.911	5%	€ 2.146
	Nog hogere kostenstijging	€ 12.700	10%	€ 1.270
80 Gytsjerk Centrumplan	Vertraging overdracht	€ 11.559	20%	€ 2.312
	Nog hogere kostenstijging	€ 20.330	10%	€ 2.033
52 Garyp Sânhichte 2e fa	Vertraging overdracht	€ 5.561	10%	€ 556
	Nog hogere kostenstijging	€ 3.271	10%	€ 327
54 Ryptsjerk 2e fase	Vertraging van uitgifte	€ 18.333	10%	€ 1.833
	Nog hogere kostenstijging	€ 11.412	10%	€ 1.141
Totaal		€ 240.878		€ 31.769

9.2 Hoogte van het Risicobedrag

Het resultaat van de grondexploitatie kan dit risicobedrag opvangen. Daarom hoeft er geen risico-reserve gevormd te worden.

Bijlage I – Afkortingen en Begrippen

Gehanteerde afkortingen

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

Begrippen

Balanswaarde	Boekwaarde –/– verliesvoorziening.
Boekwaarde	De som van de investeringen, opbrengsten en genomen winsten/verliezen per einde boekjaar, zoals deze in de administratie is vastgelegd.
Bouwrijp maken	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.
Eindwaarde/resultaat	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.
Grondexploitatie	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.
Netto Contante Waarde	De waarde van toekomstige kasstromen, die zijn uitgedrukt in de geldwaarden van nu, met behulp van een disconteringsfactor.
Verliesneming	Het (tussentijds) verwerken in de jaarrekening van voorziene verliezen van de nog niet afgewikkelde grondexploitatie.
Verliesvoorziening	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.

Bronnen

ABN AMRO (2023). Bouwsector in het nauw door stagnatie nieuwbouw.

Infrasite (2023). Vakbonden accepteren eindbod cao bouw & infra, lonen stijgen 1 januari. Geraadpleegd op 22 januari 2024, via <https://www.infrasite.nl/wegen/2023/12/13/vakbonden-accepteren-eindbod-cao-bouw-infra-lonen-stijgen-1-januari/?gdpr=accept>

Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling (2022). Kwartaalbericht Grondexploitaties Derde Kwartaal van het Jaar 2022.

Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling (2023a). Outlook Grondexploitaties 2024.

Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling (2023b). Kwartaalbericht Grondexploitaties Derde Kwartaal van het Jaar 2023.

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