

Riedsútstel

Ried	: 21 maart 2019
Agindapunt	: 3a
Status	: Informerend/Vergaderstuk
Program	: Programma 3 - Economie Programma 8 - Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Eardere behandeling	: Controlemmissie d.d. 14 maart 2019
Portefúljehâlder	: Dhr. H. Bruining / dhr. J. Spoelstra
Ferfolch	: Mening vormend/Besluitvormend 28 maart, agendapunt 12
Amtner	: Dhr. W. Boerema / dhr. T. Rijpkema
Taheakke	: Bijlage 1 - Herzieningen bouwgrondexploitaties 2018 Bijlage 2 - Detail herzieningen bouwgrondexploitaties 2018 Bijlage 3 - Begrippenlijst
Saaknûmer	: Z2019-01779

Underwerp

Herzieningen Bouwgrondexploitaties 2018

Foech ried/kolleezje:

De gemeenteraad is bestuurlijk opdrachtgever voor het uitvoeren van Bouwgrondexploitaties. Jaarlijks wordt de Raad geïnformeerd doormiddel van de herzieningen met daarbij de voortgang in de werkzaamheden en de toekomstige ontwikkelingen. In overleg met de accountant, in het kader van de doorontwikkeling van onze organisatie en conform de aangescherpte BBV-regelgeving, worden de bouwgrondexploitaties nu afzonderlijk voorgelegd en wordt ook afzonderlijk krediet gevraagd.

Veel gemeente doen dit in een Meerjaren Perspectief Grondzaken (MPG). Substantiële afwijkingen, zowel financieel als inhoudelijk, ten opzichte van de vastgestelde bouwgrondexploitaties moeten ter besluitvorming aan de Raad worden voorgelegd in het kader van het budgetrecht.

Wy stelle jo foar te besluten om:

1. Het meerjarenprogramma grondexploitaties 2018 goed te keuren en de uitkomsten te verwerken in de jaarrekening 2018;
2. Het krediet voor de jaren 2019 en 2020 zoals opgenomen in het rapport goed te keuren en te verwerken in de begroting;
3. De volgende bouwgrondexploitaties af te sluiten per 1-1-2019; 301 Lauwerskwartier fase 1, 002 De Boppelanen, 005 De Swadde, 010 Munewyk, 015 De Singel, 016 Centrum Harkema en 095 De Wiken;
4. Te beschikken over de reserve weerstandsvermogen ad € 225.000 voor de kosten van woonrijp maken Vierstromenland Surhuisterveen.

Ynlieding

Voor u ligt het voorstel tot vaststelling van het herzieningen van de grondexploitaties in de vorm van het meerjarenprogramma grondexploitatie 2018 ((MPG), bijlage op besjen), vervat in het rapport 'Herzieningen bouwgrondexploitaties '18' (bijlage). Het MPG is een document waarin de financiële resultaten van de uitvoering van het grondbeleid worden weergegeven (realisatie) en waarin ook wordt vooruitgekeken (doorkijk) en wordt vergeleken met eerdere prognoses. De resultaten zijn gebaseerd op de ruimtelijke en beleidsmatige keuzes die de gemeente maakt en in

beleid zijn vastgelegd. Het MPG 2018 is een vertaling van eerder genomen afzonderlijke besluiten en een bijstelling op basis van autonome ontwikkelingen.

Daarnaast geldt dat een belangrijke bijstelling van de grondexploitaties heeft plaatsgevonden naar aanleiding van de aangescherpte regelgeving in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

De raad heeft op 24 januari 2019 besloten de financiële parameters voor 2019 vast te stellen en deze te hanteren bij de actualisatie van de bouwgrondexploitaties.

Te berikken effect

Met het vaststellen van het herzieningen 2018 willen we bereiken dat:

1. De voor-gecalculeerde resultaten van iedere bouwgrondexploitatie geactualiseerd zijn na verwerking van;
 - a. de rekeningcijfers,
 - b. de te verwachten kosten en opbrengsten en
 - c. de bijstelling van de fasering;
2. Er een geactualiseerd toetsingskader is ter vaststelling van de financiële gevolgen van verkopen, aanpassingen grondprijzen, planuitwerking, aanbestedingsresultaten en het sluiten van overeenkomsten;
3. Er een actueel inzicht is in de benodigde verliesvoorzieningen bouwgrondexploitaties;
4. Er een actueel inzicht is in de geprognosticeerde winstnemingen bouwgrondexploitaties;
5. Het verkrijgen van goedkeuring van de Raad over de bouwgrondexploitaties en kredietverlening voor de jaren 2019 en 2020;
6. Het afsluiten van de bouwgrondexploitaties 301 Lauwerskwartier fase 1, 002 De Boppelanen, 005 De Swadde, 010 Munewyk, 015 De Singel, 016 Centrum Harkema en 095 De Wiken.

Argumenten

1. *Actualisatie van de ramingen naar aanleiding van ontwikkelingen en wijzigende wet- en regelgeving*

De bouwgrondexploitatie zijn een vertaling van lopende ruimtelijke ontwikkelingen. De vaak langlopende projecten staan onder andere onder invloed van ontwikkelingen op de vastgoed- en de financiële markten. Jaarlijks dient gemonitord te worden wat de invloed is op de geprognosticeerde opbrengsten, kosten, faseringen etc. Daar waar nodig vinden bijstellingen plaats. Voor alle bouwgrondexploitaties zijn nieuwe ramingen opgesteld en is de fasering van de uitgifte bouwgronden bijgesteld.

2. *Actualisatie van de ramingen naar aanleiding van gewijzigde wet- en regelgeving*

Ook wet- en regelgeving is van invloed. Het Besluit Begroting en Verantwoording heeft invloed op de inhoud en de resultaten van bouwgrondexploitaties. Zo mag er geen onvoorzien meer worden opgenomen op kosten en opbrengsten en dienen de in de bouwgrondexploitatie financieel vertaalde werkzaamheden voor te komen in de gepubliceerde kostensoortenlijst BRO. Ook is de wijze waarop de winstneming moet plaatsvinden voorgeschreven.

3. *Kredietverstrekking*

In de voorgaande jaren werden de uitkomsten van het herzieningen van de bouwgrondexploitaties meegenomen in de jaarrekening en de begroting. De uitkomsten werden niet afzonderlijk door de Raad vastgesteld. De kredieten werden via de vaststelling van de begroting vrijgegeven. Conform de aangescherpte BBV-regelgeving worden de bouwgrondexploitaties nu afzonderlijk voorgelegd en wordt ook afzonderlijk krediet gevraagd voor de jaarschijven 2019 en 2020.

4. Afsluiten van een 7-tal bouwgrondexploitaties

De volgende bouwgrondexploitaties zijn zover qua realisatie dat ze afgesloten kunnen worden per 31-12-2018;

- o complex 301 Lauwerskwartier fase1,
- o complex 010 Munewyk,
- o complex 015 De Singel en
- o complex 016 Centrumplan Harkema.

Daarnaast zijn er 3 bouwgrondexploitaties waarin al zeker 5 jaar geen voortgang zit. De nog te verkopen bouw kavels zijn overgezet naar de voorraad tegen de kostprijs. Voor de uit te voeren werkzaamheden woonrijp maken zijn voorzieningen gevormd. Hierdoor kunnen de bouwgrondexploitaties

- o complex 002 De Boppelanen,
- o complex 005 De Swadde en
- o complex 095 De Wiken

worden afgesloten per 31-12-2018. De financiële gevolgen van dit besluit worden onder het kopje financiën toegelicht.

Kanttekenings

De gemeente kent nog geen vastomlijnde risicobepaling op de bouwgrondexploitaties, dit komt in de te actualiseren nota grondbeleid aan de orde. Wel kan worden gesteld dat door de wijzigingen van de BBV, risico's van onvoorzien niet meer in de exploitatie mogen worden opgenomen, deze zullen hierdoor het begrotingsjaar vallen. In de bouwgrondexploitaties gaat het met name om het genereren van grondopbrengsten oftewel een verkoopsrisico. Een bouwgrondexploitatie kan er nog zo gunstig uitzien, het valt of staat met de verkoop van gronden. Als niemand de grond wil kopen heeft dit grote financiële gevolgen. Dit dient dan opgevangen te worden door de algemene reserve mocht dit een negatief exploitatieresultaat tot gevolg hebben. De voordelige saldi van de bouwgrondexploitaties hebben nu nog voldoende ruimte om risico's op te vangen.

Finânsjes

1. Resultaten bouwgrondexploitaties bedrijventerreinen (Programma 3)

De resultaten van de bouwgrondexploitaties per 1-1-2019 zijn ten opzichte van 1-1-2018 verbeterd met € 178.400, =. De onderstaande resultaten worden in de periode tot 2023 verwacht.

Bedrijventerreinen	NCW (x € 1000)	Vershil t.o.v. vorig jaar	Gereed jaar	Woningen Aantal	Commercieel m2
Totaal Bedrijventerrein	1.776,4	178,4	2023		101.526

Bedrijventerreinen	NCW (x € 1000)	Vershil t.o.v. vorig jaar	Gereed jaar	Woningen Aantal	Commercieel m2
"LAUWERSKWARTIER" SURHUISTERVEEN	-2,7	✖	2018		
"DE SWADDE II" BUITENPOST	-164,3	✖	2020		4.897
"LAUWERSKWARTIER 2" SURHUISTERVEEN	356,5	✖	2023		40.700
"OASTKERN" KOOTSTERTILLE	1.587,0	✔	2022		55.929
Totaal	1.776,4	178,4			101.526

In de onderstaande tabel zijn de winstnemingen per complex inzichtelijk te maakt. Hierin is tevens aangegeven welk winstbedrag in het boekjaar 2018 moet worden genomen. De te nemen winst bedraagt € 960.400. Lauwerskwartier fase1 wordt afgesloten met een klein verlies van € 2.700, =. Verkopen op bedrijventerrein De Swadde blijven achter bij de verwachting, hierdoor

Ried : 21 maart 2019
Punt : 3a
Side : 4

wordt dit complex geprognosticeerd op een verlies van € 164.300. Hiervoor moet een voorziening worden getroffen.

Bedrijventerreinen	NCW (x € 1000)	Gerealiseerde winst	winst 2018	NCW- Zuiver result
Totaal Bedrijventerrein	1.776,4	2.822,9	960,4	5.559,6

Bedrijventerreinen	NCW (x € 1000)	Gerealiseerde winst	winst 2018	NCW- Zuiver result
"LAUWERSKWARTIER" SURHUISTERVEEN	-2,7	0,0	0,0	-2,7
"DE SWADDE II" BUITENPOST	-164,3	0,0	0,0	-164,3
"LAUWERSKWARTIER 2" SURHUISTERVEEN	356,5	0,0	0,0	356,5
"OASTKERN" KOOTSTERTILLE	1.587,0	2.822,9	960,4	5.370,3
Totaal	1.776,4	2.822,9	960,4	5.559,6

2. Resultaten bouwgrondexploitaties woningbouw (Programma 8)

De bijstelling leidt tot de onderstaande tabel met daarin de resultaten en het nog te realiseren bouwprogramma. Op totaalniveau is het resultaat van de bouwgrondexploitatie woningbouw negatief. Het verschil met het resultaat met vorig jaar is € 121.400.

Woningbouw	NCW (x € 1000)	Vershil t.o.v. vorig jaar	Gereed jaar	Woningen Aantal	Commercieel m2
Totaal Woningbouw	-168,7	121,4	2025	56	2.967

Woningbouw	NCW (x € 1000)	Vershil t.o.v. vorig jaar	Gereed jaar	Woningen Aantal	Commercieel m2
"DE BOPPELANNEN III" TWIJZEL	-47,5	⊗	2018	2	
"VIERSTROMENLAND" SURHUISTERVEEN	-542,4	⊗	2019		
"DE SWADDE II" TWIJZELERHEIDE	-176,1	⊗	2018	4	
"NIJE JIRDEN - ZUID" SURHUISTERVEEN	196,7	⊕	2025	28	
"MÛNEWYK" BUITENPOST	663,5	⊕	2018	1	2.967
"LUTKEPOST" BUITENPOST	415,4	⊕	2020	10	
"DE SINGEL" HARKEMA	-310,8	⊕	2018	1	
"CENTRUM" HARKEMA	-460,3	⊗	2018		
"SPORTCOMPLEX" TWIJZEL	104,5	⊕	2022	8	
"DE WIKEN" BOELENLAAN	-11,7	⊗	2018	2	
Totaal	-168,7	121,4		56	2.967

Voor de verlieslatende bouwgrondexploitaties zijn in 2018 voorzieningen getroffen. De Singel Harkema € 435.249 en Centrum Harkema € 273.545. Na de actualisatie zijn van de 10 actieve bouwgrondexploitaties nu 6 exploitaties met een negatief financieel eindresultaat. Hiervan wordt een deel afgesloten per 31-12-2018. In totaal komt het saldo van de negatieve bouwgrondexploitaties uit op € 1.549.000.

Complex Vierstromenland met een geprognosticeerd verlies van € 542.400 blijft actief. In het boekjaar 2018 dient derhalve een verlies te worden ingeboekt van € 1.006.600 (hierin kunnen de voorzieningen worden verrekend).

Voor het project Vierstromenland is in 2018 een risicovoorziening opgenomen van € 225.000 i.v.m. het woonrijp maken van het openbaar gebied. Dit kan worden omgezet naar de verliesvoorziening voor Vierstromenland.

Ried : 21 maart 2019
Punt : 3a
Side : 5

Woningbouw	NCW (x € 1000)	Winstneming	winst 2018	NCW- Zuiver result
Totaal Woningbouw	-168,7	4.037,9	1.026,4	4.895,6

Woningbouw	NCW (x € 1000)	Winstneming	winst 2018	NCW- Zuiver result
"DE BOPPELANNEN III" TWIJZEL	-47,5	340,6	0,0	293,1
"VIERSTROMENLAND" SURHUISTERVEEN	-542,4	113,9	0,0	-428,5
"DE SWADDE II" TWIJZELERHEIDE	-176,1	457,2	0,0	281,1
"NIJE JIRDEN - ZUID" SURHUISTERVEEN	196,7	123,1	88,2	408,1
"MONEWYK" BUITENPOST	663,5	2.321,9	663,5	3.648,9
"LUTKEPOST" BUITENPOST	415,4	90,0	274,6	780,0
"DE SINGEL" HARKEMA	-310,8	0,0	0,0	-310,8
"CENTRUM" HARKEMA	-460,3	0,0	0,0	-460,3
"SPORTCOMPLEX" TWIJZEL	104,5	0,0	0,0	104,5
"DE WIKEN" BOELENSLAAN	-11,7	591,3	0,0	579,6
Totaal	-168,7	4.037,9	1.026,4	4.895,6

Samengevat:

De onderstaande tabel toont een samenvatting van de bovenstaande cijfers met een nadruk op de verschillen tussen de begroting 2018 en de jaarrekening 2018.

Taakveld 3.2

begroting 2018			werkelijk resultaat
500.000	winstneming Oastkern		960.426 winstneming Oastkern
			-2.743 afsluiten Lauwerskwartier fase 1
			957.683
result jaarrek.	Verschil	457.683	extra winst
			Te vormen verliesvoorziening
			-164.344 De Swadde II

Taakveld 8.2

begroting 2018			werkelijk
			-47.497 De Boppelannen III
			-176.105 De Swadde II
			-310.822 De Singel
-465.241	verliesvoorziening De singel		-460.334 Centrum Harkema
-293.172	verliesvoorziening Centrum Harkema		-11.920 De Wiken
-758.413			-1.006.678 verliezen
			88.238 "NIJE JIRDEN - ZUID" SURHUISTERVEEN
			663.503 "MONEWYK" BUITENPOST
			274.631 "LUTKEPOST" BUITENPOST
			1.026.372 winsten
			19.694 saldo
result jaarrek.	Verschil	778.107	extra winst
			Te vormen verliesvoorziening
			-542.418 Vierstromenland
			225.000 verplaatsen uit risicovoorziening
			-317.418 extra te vormen

Extra winst op taakveld 3.2	457.683	
Extra te vormen voorziening taakveld 3.2	-164.344	
		293.339
Extra winst op taakveld 8.2	778.107	
Extra te vormen voorziening taakveld 8.2	-317.418	
		460.689
Result Jaarrek.	Verschil	754.029

Ried : 21 maart 2019
Punt : 3a
Side : 6

De taakvelden 3.2 en 8.2, dragen door winstnemingen op basis van BBV, het afsluiten van complexen en het vormen van voorzieningen in 2018 € 754.029 meer af dan verwacht.

Boargerpatisipaasje

n.v.t.

Kommunikaasje

n.v.t.

Ferfolchtrajekt

De resultaten van de herziene grondexploitaties worden na vaststelling verwerkt in de jaarrekening 2018 en de gevoteerde kredieten in de begroting 2020.

Buitenpost, 19 maart 2019

het college van burgemeester en wethouders van Achtkarspelen,

secretaris,

burgemeester,

dhr. mr. drs. E.H.C. van der Laan

dhr. mr. O.F. Brouwer

Konsept riedsbeslút

De raad van de gemeente Achtkarspelen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 8 maart 2019, punt nr. 12:

Beslút:

1. Het meerjarenprogramma grondexploitaties 2018 goed te keuren en de uitkomsten te verwerken in de jaarrekening 2018;
2. Het krediet voor de jaren 2019 en 2020 zoals opgenomen in het rapport goed te keuren en te verwerken in de begroting;
3. De volgende bouwgrondexploitaties af te sluiten per 1-1-2019: 301 Lauwerskwartier fase 1, 002 De Boppelanen, 005 De Swadde, 010 Munewyk, 015 De Singel, 016 Centrum Harkema en 095 De Wiken;
4. Te beschikken over de reserve weerstandsvermogen ad € 225.000 voor de kosten van woonrijp maken Vierstromenland Surhuisterveen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Achtkarspelen van 28 maart 2019.

De griffier,

De voorzitter,

Mevr. J.W. van Hoppe MPM

Dhr. mr. O.F. Brouwer