

Raadsvoorstel



Onderwerp	herziening grondexploitaties 2022
Datum raadsbijeenkomst	5 april 2023
Datum raadsvergadering	19 april 2023
Zaaknummer	22359-2023
Steller	Marjan Rijks
Portefeuillehouder(s)	Erich Wünker
Medeverantwoordelijke(n)	Frans Nuninga

Eerdere besluitvorming en/ of vastgesteld beleid	Nota Grondbeleid 2021-2026
Voorgesteld raadsbesluit	De raad besluit: 1. Kennis te nemen van het besluit van college geheimhouding op te leggen op bijlage 1 'Overzicht grondexploitaties 2022' op grond van Wet open overheid (Woo), artikel 5.1, lid 2, sub b, alsmede de Gemeentewet , artikel 89, lid 2. 2. de herziene exploitatie Hoogebrug II vast te stellen; 3. de herziene exploitatie Hoogebrug III vast te stellen; 4. de herziene exploitatie Eextahaven III vast te stellen; 5. de boekwaarden van de nog niet vastgestelde exploitaties Kamperfoeliestraat, de Garst en Scheemder Hoogte vast te stellen; 6. de boekwaarden van de niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) vast te stellen; 7. de winstneming ad € 75.000 voor exploitatie Hoogebrug II te verwerken in de jaarrekening 2022.
Samenvatting	De herziene (geactualiseerde) grondexploitaties 2022 moeten door u worden vastgesteld, zodat daarna de jaarrekening 2022 kan worden vastgesteld. In de lopende grondexploitaties wordt gerekend met een tarief voor verkoop van kavels tussen € 40/m² en € 60/m² excl. BTW. Het percentage van jaarlijkse toegerekende rentekosten is verlaagd van

	1,870% naar 1,40%. Het indexatiecijfer voor de jaarlijkse kosten (1,50%) van de lopende grondexploitaties is ongewijzigd gebleven. De opbrengsten van deze exploitaties worden niet geïndexeerd. Van Hoogebrug II kan een deel van de winst ad. € 75.000 ten gunste komen van het resultaat jaarrekening 2022. De voorziening ter dekking voor het verwachte verlies van Eextahaven III blijft gelijk. Sinds 2021 zijn geen bedrijfskavels (zonder bedrijfswoning) meer beschikbaar. We zijn bezig met de voorbereiding van de realisatie van een nieuw bedrijventerrein aan de Scheemder Hoogte. Het grootste deel van het terrein heeft al de bestemming bedrijventerrein. Van een deel van het terrein moet de bestemming nog aangepast worden. De procedure voor het wijzigen van de bestemming loopt. Naar verwachting kan medio 2023 gestart worden met de uitgifte van de bedrijfskavels.
Bijlage(n)	Bijlage 1 Overzicht Grondexploitaties 2022

TOELICHTING

Inleiding

De gemeente Oldambt heeft 3 bedrijventerreinen in exploitatie. Binnen de grondexploitatie Hoogebrug II is nog slechts één kleine bedrijfskavel niet verkocht, deze kavel is onder optie. Op bedrijventerrein Eextahaven III zijn nog 9 uit te geven woon-werkkavels aanwezig. Hiervan zijn 7 kavels onder optie. Hoogebrug III is in 2021 geheel verkocht, maar wegens het nog moeten uitvoeren van enkele werkzaamheden op het terrein, wordt de grondexploitatie in de loop van 2023 afgesloten.

Naast de 3 in exploitatie zijnde bedrijventerreinen, is de gemeente bezig met de ontwikkeling van 1 bedrijventerrein Scheemder Hoogte en 2 locaties voor woningbouw aan de Kamperfoeliestraat en de Garst.

Deze herziening van de grondexploitaties heeft als doel de werkelijk gemaakte kosten en gegenereerde opbrengsten in kaart te brengen. Ook worden de nog te verwachten kosten en opbrengsten geactualiseerd. Dit resulteert eventueel in een aanpassing van het te verwachten resultaat van deze grondexploitaties.

Vaststelling door de gemeenteraad van deze herziene exploitaties is nodig, omdat anders de jaarrekening niet compleet is en deze daardoor niet kan worden vastgesteld. Korte tijdshalve wordt voor de argumentatie van de herziene exploitaties verwezen naar de bijlage 1 Overzicht Grondexploitaties 2022. In deze bijlage wordt per onderwerp een toelichting gegeven.

Motivatie

Geheimhouding ten aanzien van: Bijlage 1 Overzicht Grondexploitaties 2022

Op grond van artikel 88, lid 2 en artikel 89, lid 1 t/m 4 van de gemeentewet en Artikel 5.1 lid 2 sub B van de WOO, legt het college de verplichting tot geheimhouding op inzake de grondexploitatie. De reden hiervoor is dat het gaat om gevoelige financiële informatie waarmee gespeculeerd kan worden.

Mutaties

In de onderstaande tabel zijn de mutaties weergegeven van de boekwaarden van de grondexploitaties ten opzichte van het jaar 2021:

	Werkelijke boekwaarde 1-1-2022	Werkelijke boekwaarde 31-12-2022	Totale voorziening	Gecorrigeerde boekwaarde 31-12-2022
Hoogebrug II	€ 791.685	€ 45.763	€ 0	€ 45.763
Hoogebrug III	€ -214.094	€ -97.025	€ 0	€ -97.025
Eextahaven III	€ 1.809.412	€ 1.838.599	€ 1.515.000	€ 323.599
Scheemder Hoogte	€ 0	€ 44.542	ntb	€ 44.542
Kamperfoeliestraat	€ 0	€ 33.503	ntb	€ 33.503
Garst	€ 0	€ 20.000	ntb	€ 20.000
NIEGG	€ 2.592.800	€ 2.650.500	€ 0	€ 2.650.500
Totaal	€ 4.979.803	€ 4.535.882	€ 1.515.000	€ 3.020.882

Onderstaande tabel laat de mutaties zien en het effect op het totaal geprognosticeerde resultaat op de grondexploitaties:

Mutaties 2022	Greex 31-12-2021			Greex 31-12-2022		
	Verwacht resultaat	Voorziening	Looptijd t/m	Verwacht resultaat	Voorziening	Looptijd t/m
Hoogebrug II	€ 61.724	-	2022	€ 350.816	-	2023
Hoogebrug III	€ 3.998.098	-	2022	€ 3.848.383	-	2023
Eextahaven III	€ -1.510.071	€ 1.515.000	2023	€ -1.473.672	€ 1.515.000	2025
Scheemder Hoogte	-	-	-	ntb	ntb	ntb
Kamperfoeliestraat	-	-	-	ntb	ntb	ntb
Garst	-	-	-	ntb	ntb	ntb

Totaal	€ 2.549.751	€ 1.515.000	€ 2.725.527	€ 1.515.000
---------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Het verwachte resultaat van Hoogebrug II valt hoger uit, doordat de tussentijdse winstneming uit 2018 ad. € 275.000 niet eerder is meegenomen in de eindresultaten.

Het iets lager uitvallend resultaat van Hoogebrug III wordt veroorzaakt door aanvullende werkzaamheden die nodig bleken bij de verwijdering van de infrastructuur en ondergrondse voorzieningen op het terrein. Het resultaat van Eextahaven III daarentegen valt naar verwachting iets gunstiger uit door herziening van het inrichtingsplan.

In de lopende grondexploitaties wordt gerekend met een tarief voor verkoop van kavels tussen € 40/m² en € 60/m² excl. BTW. Het percentage van jaarlijkse toegerekende rentekosten is verlaagd van 1,870% naar 1,40%. Het indexatiecijfer voor de jaarlijkse kosten (1,50%) van de lopende grondexploitaties is ongewijzigd gebleven. De opbrengsten van deze exploitaties worden niet geïndexeerd.

Voor een aantal gronden is (nog) geen grondexploitatie vastgesteld. Dit zijn de Nog Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG). Waardering vindt plaats tegen de boekwaarde of de lagere marktwaarde.

De waardering van de NIEGG ten opzichte van de herziening van 31-12-2021:

Mutaties 2021-2022	Waarde 31-12-2021	Waarde 31-12-2022
Oldambtmeer	€ 912.000	€ 912.000
Voormalig industrieterrein Bolwerck & Scheemder Hoogte	€ 1.193.800	€ 1.178.500
Centrum Winschoten	€ 240.000	€ 0
Ziekenhuisterrein St Lucas	€ 130.000	€ 0
Ludensweg	€ 117.000	€ 0
Vissersdijk 72-80-84	€ 0	€ 560.000
Totaal	€ 2.592.800	€ 2.650.500

De boekwaarde van de grond van Scheemder Hoogte valt nog onder de NIEGG. Zodra de grondexploitatie gereed is en is vastgesteld door de Raad, wordt deze boekwaarde overgeboekt naar de grondexploitatie. De boekwaarden van de gronden van het centrum Winschoten, St. Lucasterrein en de Ludensweg zijn overgeboekt naar het Programma Binnenstad Winschoten. Vissersdijk betreft een strategische aankoop in het kader van de centrumontwikkeling Winschoten.

Winstneming

Van Hoogebrug II is opnieuw een deel van de winst worden genomen. In 2018 was dat een bedrag van € 275.000, nu kan een winst van € 75.000 ten gunste komen van het resultaat jaarrekening 2022. De voorziening ter dekking voor het verwachte verlies van Eextahaven III blijft gelijk.

Marktvraag

Van Hoogebrug II zijn op één na alle bedrijfskavels verkocht en geleverd. De laatste kavel is onder optie. De vraag naar bedrijfskavels blijft stijgen. De wachtlijst met belangstellenden voor een bedrijfskavel in Winschoten of Scheemda is in 2022 verder gegroeid.

De verkoop van de 'wonen-werken'-kavels van bedrijventerrein Eextahaven III verloopt moeizamer. Van de resterende 11 kavels zijn 9 kavels onder optie. De doorlooptijd is in 2022 verder opgelopen. De optanten geven aan problemen te hebben met het verkrijgen van een financiering. Naast dat de bouwprijzen afgelopen jaar enorm zijn gestegen, is ook de rente fors gestegen. Daar komt bij dat de bank het onroerend goed van een woon-werkkavel geheel beschouwt als bedrijfsonroerendgoed. Dit betekent voor de koper een zakelijke hypotheek op zowel het bedrijfspand als de bedrijfswoning met ongunstiger voorwaarden dan bij een woninghypotheek.

We bezig met de voorbereiding van de realisatie van een nieuw bedrijventerrein aan de Scheemder Hoogte. Het grootste deel van het terrein heeft al de bestemming bedrijventerrein. Van een deel van het terrein moet de bestemming nog aangepast worden. De procedure voor het wijzigen van de bestemming loopt. Naar verwachting kan medio 2023 gestart worden met de uitgifte van de bedrijfskavels.

Reserves/risico's grondexploitatie

Er is een reserve grondexploitatie. Het saldo van deze reserve is op 31 december 2022 € 1.400.000. In de nota reserves en voorzieningen is het doel van deze reserve als volgt geformuleerd: De reserve is ter dekking van exploitatieresultaten grondexploitaties. Op basis van de nu voorziene resultaten is de aanwezige reserve voldoende.

Betrokkenheid (externe) partners

--

Consequenties

--

Vervolg

Bij het opstellen van de jaarrekening 2022 is rekening gehouden met de geactualiseerde grondexploitaties en boekwaarden.

Winschoten, 14 maart 2023

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt,

Berlinda Aukema
Secretaris

Cora-Yfke Sikkema
Burgemeester

Raadsbesluit



De raad van de gemeente Oldambt,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 maart 2023, gelet op artikel 198 van de Gemeentewet en Besluit Begroten en Verantwoorden gemeenten (BBV)

Besluit

1. Kennis te nemen van het besluit van college geheimhouding op te leggen op bijlage 1 'Overzicht grondexploitaties 2022' op grond van Wet open overheid (Woo), artikel 5.1, lid 2, sub b, alsmede de Gemeentewet, artikel 89, lid 2.
2. de herziene exploitatie Hoogetbrug II vast te stellen;
3. de herziene exploitatie Hoogetbrug III vast te stellen;
4. de herziene exploitatie Eextahaven III vast te stellen;
5. de boekwaarden van de nog niet vastgestelde exploitaties Kamperfoeliestraat, de Garst en Scheemder Hoogte vast te stellen;
6. de boekwaarden van de niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) vast te stellen;
7. de winstneming ad € 75.000 voor exploitatie Hoogetbrug II te verwerken in de jaarrekening 2022.

Winschoten, 19 april 2023

De raad van de gemeente Oldambt,

Jelte van der Meer
Griffier

Cora-Yfke Sikkema
Voorzitter



Datum raadsvergadering
19 april 2022



Onderwerp
herziening grondexploitaties
2022



Agendapunt



Zaaknummer
22359-2023