

## Gemeenteraad

### Onderwerp

Herzieningen grondexploitaties en het meerjarenperspectief per 1 januari 2024

### Wij willen

Een integraal inzicht hebben in de te verwachten risico's en de financiële situatie van de gemeentelijke en gezamenlijke grondexploitaties.

### Wij besluiten

1. De 'Herzieningen grondexploitaties en het meerjarenperspectief per 1 januari 2024' vast te stellen;
2. De volgende financiële gevolgen te verwerken in de jaarrekening 2023;
  - a. De verliesvoorziening te verhogen met een bedrag van € 344.000,-, ten laste van de tussentijdse winstneming;
  - b. Het positieve resultaat van de grondexploitaties van € 410.000,- toe te voegen aan de reserve grondexploitaties;
  - c. De berekende risico's, te weten € 599.000,-, ten laste te brengen van het weerstandsvermogen.

### Want

In de notitie 'planning en controlcyclus Hoogeveen 2021' is opgenomen dat met een aparte rapportage aan de raad inzicht wordt verschaft in de stand van zaken van de actieve grondexploitaties, de kansen en risico's in deze grondexploitaties, voorbereidende grondexploitaties, projecten met ontwikkelaars en strategische gronden en het resultaat van de voorziening Bouwgrond in exploitatie.

Over alle grondexploitaties wordt verslag gedaan over de resultaten die zijn bereikt met een vooruitzicht naar wat in de toekomst verwacht wordt. Verder wordt ingegaan op de ontwikkeling van de voorziening Bouwgrond in exploitatie.

### Maar

Niet van toepassing.

### Achtergrond

Grondexploitaties zijn een middel om de ambities van ruimtelijke en maatschappelijke doelstellingen te realiseren. Het is voor het gemeentebestuur van belang om een integraal inzicht te hebben in de te verwachten risico's en de financiële situatie van de gezamenlijke grondexploitaties. Binnen de gemeente Hoogeveen produceren we bouwgrond voor de realisatie van woningen, bedrijven, kantoren, voorzieningen en dergelijke. Hiervoor koopt de gemeente onroerende zaken (veelal gronden) aan, transformeert deze tot bouwgrond en verkoopt deze tegen marktconforme condities. Continu wordt gestreefd om hierbij alle productiekosten van de bouwgrond af te dekken uit de opbrengst grondverkoop.

De grondexploitaties vallen binnen het grondbeleid, maar het heeft ook belangrijke raakvlakken met het woonbeleid en het beleid op het gebied van bedrijvigheid binnen de gemeente.

### Besluit begroting en verantwoording (BBV)

Het grondbeleid is een vast onderdeel van de begroting en verantwoordingscyclus van de gemeente. Volgens het besluit begroting en verantwoording voor provincies en gemeenten (BBV) is in de begroting en in de jaarrekening een afzonderlijke paragraaf over het grondbeleid opgenomen. Het BBV schrijft ook voor dat de gemeentelijke grondexploitaties jaarlijks moeten worden geactualiseerd en heeft hiervoor

verslaggevingsregels vastgesteld die we moeten hanteren over o.a. de rentetoekening, de zogeheten disconteringsvoet en de looptijd van een grondexploitatie.

### **Vennootschapsbelasting (VPB)**

Voor gemeenten bestaat de plicht om over de 'winst' die zij maken op ondernemersactiviteiten winstbelasting te betalen. Dit om de concurrentiepositie met die van het bedrijfsleven gelijk te trekken. Voor de grondexploitaties van de gemeente geldt dit ook.

### **(Tussentijdse) winstneming**

We zijn ook verplicht om jaarlijks, met behulp van de zogeheten POC methode (Percentage of Completion), tussentijds winst te nemen. De methode wordt toegepast wanneer het resultaat op de grondexploitaties op een betrouwbare wijze kan worden ingeschat/voldoende zeker is.

Wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan, bestaat er voldoende zekerheid om winst te kunnen nemen:

1. Het resultaat op de grondexploitaties kan betrouwbaar worden ingeschat; en
2. De grond (of het deelperceel) moet zijn verkocht; en
3. De kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie gerealiseerd).

### **Voorzieningen**

Voor de grondexploitaties waar een verlies wordt verwacht, is een verliesvoorziening aangelegd. Bij de jaarlijkse herziening wordt getoetst of deze verliesvoorziening nog voldoende is om het verlies op te vangen. Mogelijk dat deze moeten worden verhoogd of verlaagd.

### **Risicoanalyse**

In de (bouw)grondexploitatie gaan grote bedragen om en spelen verschillende soorten risico's een rol. In een project zitten risico's zoals de afzetbaarheid van kavels, kostenstijging, vervuiling, etc. De risico's die worden gelopen in de bouwgrondproductie zijn geïventariseerd en op waarde gezet. Risico's die zich 'zeker' voordoen zijn verwerkt binnen de grondexploitaties. Toekomstige onzekerheden (risico's) worden meegenomen in de risicoanalyse. Met de inschatting of een bepaalde kans of bedreiging zich voordoet wordt aan de hand van de nog te realiseren kosten en opbrengsten het risico bepaald en op waarde gezet. Risico's die niet binnen de grondexploitatie kunnen worden verwerkt, komen ten laste van het weerstandsvermogen.

### **Meerjarenperspectief**

Binnen het meerjarenperspectief van de grondexploitaties wordt inzicht gegeven in de totale grondexploitatie zoals deze op dit moment wordt voorzien. Er is een overzicht opgenomen met nog te verkopen vierkante meters bouwgrond (woningbouw en bedrijventerreinen). Daarnaast een voorspelling van de mogelijke winstverwachting aan het einde van de looptijd van alle plannen. Dit is uiteraard een momentopname, want per jaar worden er grondexploitaties toegevoegd en afgesloten.

Verder wordt er een doorkijk gegeven naar de toekomstige woningbouwprojecten binnen de gemeente en welke toekomstige ontwikkelingen er spelen op het gebied van bedrijventerreinen.

### **De financiële gevolgen zijn**

Op basis van de geactualiseerde grondexploitaties en de voorgeschreven methode van (tussentijdse) winstneming, wordt de gemeenteraad voorgesteld om de volgende financiële gevolgen vast te stellen:

Te nemen winst, per saldo	€ 754.000,-
Te verhogen verliesvoorziening, per saldo	€ 344.000,- -/-
Resultaat bouwgrond in exploitatie	€ 410.000,-

Het positieve resultaat komt ten gunste van de reserve grondexploitaties.

Daarnaast wordt de gemeenteraad voorgesteld om de berekende, per saldo € 599.000,-, ten laste te brengen van het weerstandsvermogen.

Voor de onderbouwing van bovenstaande getallen wordt verwezen naar de geheime bijlage: 'Herziening grondexploitaties & meerjarenperspectief per 1 januari 2024'. Er is door het college geheimhouding over deze bijlage opgelegd, omdat deze bedrijfsgevoelige en vertrouwelijke informatie bevat. De grondexploitaties bevatten informatie (gegevens en bedragen) over nog aan te besteden bedragen en te voeren onderhandelingen over aan- of verkoop van (gemeentelijke) gronden. Bij misbruik door derden kan dit gevolgen hebben voor de financiële positie van de gemeente en kan dit mogelijk de gemeentelijke bedrijfsvoering schaden.

De geheime bijlage wordt direct na het collegebesluit via de griffie aan de leden van de Auditcommissie en de raadsleden verstrekt. In een besloten bijeenkomst op 7 mei 2024 wordt de Auditcommissie inhoudelijk bijgepraat over de herzieningen en het meerjarenperspectief. Zij geven daarna, als adviescommissie van de gemeenteraad, hen inhoudelijk advies over de voorgenomen besluitvorming.

### **Alternatieven**

Niet van toepassing.

### **Bijlagen**

1. Herziening grondexploitaties & meerjarenperspectief per 1 januari 2024'

Hoogeveen,

Burgemeester en Wethouders van Hoogeveen,

Jelmer Mulder  
gemeentesecretaris

Martijn Breukelman  
burgemeester