

Gemeenteraad

Onderwerp

Afsluiten grondexploitaties Noord B, Buitenvaart II, Schutlanden en Stationsgebied D en de te verkopen kavels over te hevelen naar de voorraden.

Wij willen

Voldoen aan de voorschriften van de BBV Grondexploitatie.

Wij besluiten

1. Akkoord te gaan met het afsluiten van de grondexploitatiecomplexen Noord B, Buitenvaart II, Schutlanden Oost en Stationsgebied D.
2. Akkoord te gaan met het opnemen van de af te sluiten complexen voor een duurzaam lagere marktwaarde in de voorraden.
3. In 2024 een voorziening restplannen grondexploitaties te vormen van € 592.000,-, ten laste van het resultaat van de af te sluiten grondexploitaties.
4. In 2024 € 1.064.179,- winst vanuit de grondexploitaties te nemen ten gunste van reserve grondexploitaties.
5. In 2024 de verliesvoorziening grondexploitaties voor een bedrag van € 3.566.867,- leeg te boeken.

Want

- 1.1 *Dit zijn grondexploitaties die al een aantal jaren niet actief zijn en waar er alleen nog enkele kavels te koop zijn.*
In de meeste gevallen hoeven er geen kosten of alleen kosten die afhankelijk zijn van de verkoop worden gemaakt. Dit is een reden om een grondexploitatie af te sluiten en de gronden over te hevelen naar de voorraden.
- 1.2 *We willen efficiënter omgaan met de jaarlijkse actualisatie en verslaglegging van onze grondexploitaties*
Het jaarlijks actualiseren van de grondexploitaties, samen met de bijbehorende verslaglegging, is een tijdrovende klus die zorgvuldig moet gebeuren. Er is jaarlijks weinig tot geen activiteit binnen deze grondexploitaties.
2. *Het Besluit Begroting en Verantwoording schrijft voor dat de gronden moeten worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, dan wel lagere marktwaarde.*
We hebben de kavels laten taxeren door een makelaar en de uitkomst van deze taxatie is de basis voor de waardering.
3. *Het afsluiten van de grondexploitaties heeft tot gevolg dat we zowel winsten als verliezen meteen moeten nemen.*
En voor de nog te maken kosten wordt een bestemmingsreserve ingericht welke gevuld wordt ten laste van de resultaten die volgen uit de afsluiting van de grondexploitaties.

Maar

Met het afsluiten van deze grondexploitaties halen we een deel van de toekomstige winstnemingen naar voren. Dit heeft invloed op het meerjarenperspectief van de grondexploitaties. De tussentijdse winstnemingen zullen mogelijk lager zijn dan begin dit jaar voorspeld is. Maar met het naar voren halen van de winstneming, wordt de reserve

grondexploitaties en daarna de reserve sociale woningbouw wel sneller gevuld naar het gewenste niveau (Nota grondbeleid 2023-2027).

Achtergrond

Mei 2024 is tijdens de presentatie van het meerjarenperspectief grondexploitaties aangekondigd dat er in 2024 een aantal grondexploitaties worden afgesloten. Voor een deel van deze af te sluiten grondexploitaties geldt dat we de nog te verkopen gronden over gaan hevelen naar de voorraden/MVA tegen de getaxeerde waarde. In de vernieuwde Notitie Grondbeleid BBV is hierover het volgende opgenomen:

"Een grondexploitatiecomplex kan pas worden afgesloten indien de gehele grondexploitatie is afgerond. Dit vanwege het gegeven dat pas op dat moment het complex ook fiscaal is afgerond. Het grondexploitatiecomplex kan voor afsluiting wel worden ingebracht in een ander grondexploitatiecomplex. Ook is het mogelijk om te werken met een restplan, ingeval het afsluiten van een omvangrijke grondexploitatie onevenredig lang zou gaan duren vanwege een langlopende resterende activiteit, die van beperkte waarde is voor de grondexploitatie als geheel. Bij een restplan is er sprake van een nog te realiseren activiteit of investering, niet zijnde de exploitatie van gronden. Ook hier wordt een (eventuele) boekwaarde van het nog af te ronden stuk overgeheveld maar nu naar de exploitatie (activiteit) of de balans (investering). Ten laste van (een deel van) het positieve resultaat van de af te sluiten grondexploitatie kan een bestemmingsreserve worden gevormd voor de nog te maken kosten van dit restplan.

De reden dat we voorstellen om gronden over te hevelen naar de voorraden en de grondexploitaties af te sluiten, is omdat we kritisch gekeken hebben naar hoe we efficiënter met de verslaglegging en administratie van onze grondcomplexen om willen gaan. Daarnaast is dit onderwerp ook onder de aandacht gebracht door de accountant tijdens de controle van de jaarrekening 2023.

Er waren aan het begin van 2024 in totaal negentien grondcomplexen, waarvan een groot aantal in de afrondende fase zit. De complexen Noord B, Schutlanden, Buitenvaart II (turbine) en Stationsgebied D zijn complexen die al enige tijd inactief zijn en daarbij een looptijd hebben die de 10 jaarstermijn al geruime tijd overstijgt. Er zijn nog slechts een paar kavels te koop en er hoeven nagenoeg geen kosten meer gemaakt te worden of de kosten zijn direct gelieerd aan de nog te verkopen kavels (sanering bijvoorbeeld). De mutaties die jaarlijks plaatsvinden zijn alleen het bijschrijven van rentekosten en interne plankosten.

Het overboeken van de gronden en het sluiten van de grondexploitatie heeft tot gevolg dat er over deze complexen jaarlijks geen verslaglegging via de actualisatie van de grondexploitaties meer hoeft plaats te vinden. Hiermee worden de administratieve handelingen ook verminderd. De gronden blijven via de voorraden wel in verkoop, dus voor de beschikbaarheid van gronden en informatieverstrekking aan ondernemers en inwoners verandert er niets. De marktwaardering van de gronden moet wel periodiek beoordeeld worden, gelijktijdig met de tweejaarlijkse waardering van de strategische gronden (BBV).

De financiële gevolgen zijn

Gronden binnen de voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, danwel lagere marktwaarde.

"De activering van alle soorten grond geschiedt in de eerste plaats steeds tegen (historische) verkrijgingprijs (artikel 63 lid 1 BBV) en bijkomende kosten. Op grond wordt niet afgeschreven. Grond wordt wel afgewaardeerd tot de marktwaarde indien sprake is van een (duurzaam) lagere marktwaarde (artikel 65 lid 1 en 2 BBV)."

De historische verkrijgingsprijs is te herleiden vanuit de gemaakte kosten gedurende de totale looptijd van de betreffende grondexploitaties. Echter is de looptijd van een aantal complexen al meer dan 15 jaar en heeft er in sommige gevallen een samenvoeging van meerdere complexen plaats gevonden. Daarom zijn historische kosten lastig toe te rekenen aan nog te verkopen gronden. Er is voor gekozen om de gronden over te hevelen op basis van (duurzaam lagere) marktwaarde. De gronden zijn getaxeerd door een bedrijfsmakelaar. Samengevat komt de taxatie uit op het volgende:

Verkoopwaarde in de grondexploitaties	€ 1.527.346,-
Getaxeerde marktwaarde	€ 1.680.000,-
Verschil (positief)	€ 152.654,-

Dit betekent dat er in ieder geval geen afwaardering van gronden hoeft plaats te vinden. De financiële gevolgen van deze taxatie zijn in elke grondexploitatie afzonderlijk verwerkt. Er sprake is van zowel winst- als verliesexploitaties. De grondexploitaties van de 4 complexen (bij afsluiting) hebben het volgende resultaat:

Complex	Resultaat*	Winst/verlies	Ntm. kosten	Saldo
Noord B	€ 1.225.276	Winst	€ 440.000	€ 785.276
Schutlanden	€ 324.000	Winst	€ 30.000	€ 294.000
*Netto contante waarde				
Totaal te nemen winst bij afsluiten grex				€ 1.079.275
Buitenvaart II	€ -958.175	Verlies	€ -	€ -958.175
Stationsgebied D	€ -2.486.692	Verlies	€ 122.000	€ -2.608.692
Totaal te nemen verlies bij afsluiten grex				€ -3.566.867
Hoogte verliesvoorziening Buitenvaart II en Stationsgebied D				€ -3.551.770
Tekort verliesvoorziening (te verrekenen met winstneming)				€ -15.097
Totaal te nemen winst ten gunste van reserve grondexploitaties				€ 1.064.179

Voor de verliezen zijn voorzieningen ingesteld, welke met het verwerken van dit besluit kunnen worden opgeheven. De verliesvoorziening van de complexen Buitenvaart II en Stationsgebied D waren op 1-1-2024: € 3.551.770,-. Dit is net niet voldoende om het totaal te nemen verlies van beide complexen te dekken. Het verschil, ca. € 15.000,-, wordt verrekend met de totaal te nemen winst.

De kosten die in de toekomst nog gemaakt moeten worden, zijn in bovenstaand overzicht verrekend met de te verwachten resultaten (kolom saldo). In totaal moet er

nog

ca. € 592.000,- aan kosten voor de bovengenoemde complexen gemaakt worden. Dit bedrag wordt ondergebracht in een voorziening 'restplannen grondexploitatie'. De hoogte van deze voorziening moet jaarlijks beoordeeld en eventueel herzien worden.

Kort samengevat leidt bovenstaande tot de volgende verwerking in 2024:

- | | |
|--|---------------|
| a. Instellen voorziening restplannen grondexploitaties: | € 592.000,- |
| b. Te nemen winst ten gunste van reserve grondexploitaties | € 1.064.179,- |
| c. Te nemen verlies (verliesvoorziening leegboeken): | € 3.566.867,- |

Alternatieven

Een alternatief is dat we de grondexploitatie niet afsluiten en per 1 januari 2025 deze opnieuw te herzien en vast te laten stellen. Indien hiervoor gekozen wordt, dan zullen we dit goed moeten onderbouwen richting de accountant.

Bijlagen

Geen bijlagen.

Hoogeveen,

Burgemeester en Wethouders van Hoogeveen,

Jelmer Mulder
gemeentesecretaris

Martijn Breukelman
burgemeester