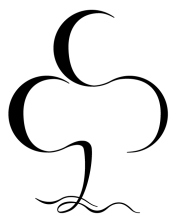


Rapportage op hoofdlijnen van de
GEACTUALISEERDE GRONDEXPLOITATIES
PER 1 JANUARI 2024
GEMEENTE TYNAARLO

Status: Definitief

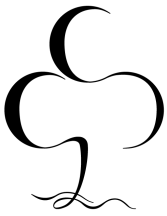
Ten behoeve van de gemeenteraad van de gemeente Tynaarlo



Inhoudsopgave

Samenvatting

1.	Algemeen	4
1.1	Inleiding.....	4
1.2	Regelgeving en werkwijze	4
1.3	Parameters grondexploitaties.....	5
1.4	Prognose kaveluitgifte en verkoop.....	6
1.5	Voorziene resultaten geactualiseerde grondexploitaties.....	9
1.6	Geactualiseerde risicoanalyses	9
1.7	Winstnemingen over boekjaar 2023	10
1.8	Ontwikkeling van de boekwaarden.....	12
2.	Belangrijkste constatering en ontwikkelingen per grondexploitatie	13
2.1	Woningbouw Ter Borch.....	13
2.2	Business Park Ter Borch.....	14
2.3	Groote Veen	14
2.4	Zuidoevers Zuidlaardermeer	14
2.5	Bedrijventerrein Vriezerbrug.....	15
2.6	Vries Zuid.....	15



samenvatting

Per 1 januari 2024 zijn alle grondexploitaties weer geactualiseerd. Dit heeft geresulteerd in bijgaande rapportage. In deze rapportage wordt op hoofdlijnen een totaalbeeld weergegeven van deze jaarlijkse actualisatie op basis van de door uw raad vastgestelde uitgangspunten (kaders).

De grondexploitaties Zuidoevers Zuidlaardermeer en Groote Veen zijn, na een laatste geringe winstneming, per ultimo 2023 afgesloten.

Grondexploitaties Gemeente Tynaarlo

De gemeente Tynaarlo kent vier actieve grondexploitaties:

- Business Park Ter Borch (bedrijvenpark)
- Ter Borch (woningbouw)
- Bedrijventerrein Vriezerbrug
- Vries Zuid

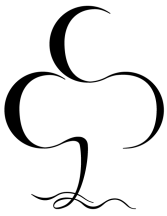
Berekend resultaat voorafgaand aan risicoanalyse en winstneming

Alle bovengenoemde grondexploitaties sluiten met een positief resultaat. De geactualiseerde grondexploitaties kennen gezamenlijk een positief resultaat op contante waarde per 1-1-2024 van € 4,83 miljoen. In dit berekende resultaat is nog geen rekening gehouden met de winstneming over het boekjaar 2023.

Geactualiseerde risicoanalyses

De geactualiseerde grondexploitaties vormen het uitgangspunt voor de risicoanalyses, welke ook jaarlijks worden geactualiseerd. Dit geldt voor zowel de projectgebonden risico's als de macro-economische risico's. Het totaal aan geïnventariseerde projectgebonden risico's vanaf 1-1-2024 is becijferd op ruim € 3,37 miljoen. De macro-economische risico's zijn bepaald op ca. € 3,60 miljoen.

Het tijdig onderkennen van risico's in de grondexploitaties is van belang om als gemeente financieel gezond te blijven. De geactualiseerde risicoanalyses zijn bepalend voor enerzijds het vaststellen van het benodigd weerstandsvermogen en anderzijds voor het bepalen van de mogelijke winstneming. Het BBV is enkele jaren geleden op deze onderdelen aangescherpt. Sinds de aanscherping worden alleen de macro-economische risico's voor 100% afgedekt binnen het weerstandsvermogen. De projectgebonden risico's worden op basis van de zogenaamde percentage of completion methode (PoC-methode) bij het bepalen van de jaarlijkse winstneming in mindering gebracht op de te nemen winst.



Benodigd weerstandsvermogen

Zoals hiervoor aangegeven zijn de macro-economische risico's vanaf 1-1-2024 bepaald op ca. € 3,60 miljoen. Vorig jaar was dit nog € 4,85 miljoen.

Het totaal aan af te dekken (macro-economische) risico's voor de lopende grondexploitaties binnen het weerstandsvermogen daalt hiermee met € 1,25 miljoen.

Winstneming over boekjaar 2023

Winsten worden nu tussentijds genomen conform de PoC-methode. Hierbij wordt rekening gehouden met de hierboven genoemde geactualiseerde analyse van projectgebonden risico's. De totale winstneming over het jaar 2023 is berekend op € 0,86 miljoen. Met deze tussentijdse winstneming daalt de hierboven genoemde berekende winstvoorraad' (contante waarde) per 1-1-2024. Door het toepassen van de hiervoor genoemde PoC methode voor de bepaling van de te nemen tussentijdse winsten, blijkt dat er voor het project bedrijventerrein Vriezerbrug een correctie moet plaatsvinden op de eerdere genomen tussentijdse winsten.

Ontwikkeling boekwaarden

Na bovengenoemde winstneming over het jaar 2023 is de boekwaarde per 1-1-2024 bijna € 0,49 miljoen. Dit is ca. € 9,56 miljoen lager dan de boekwaarde per 1-1-2023. Dit komt met name door de voorspoedige verkopen in het project Vries Zuid en Ter Borch.

1. Algemeen

1.1 Inleiding

Alle actieve grondexploitaties per 1 januari 2024 zijn weer volledig geactualiseerd. Dit betreffen de volgende grondexploitaties:

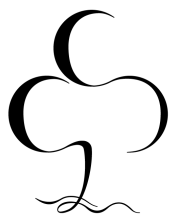
- Business Park Ter Borch (bedrijvenpark)
- Ter Borch (woningbouw)
- Bedrijventerrein Vriezerbrug
- Vries Zuid

De projecten Zuidoevers en Groote Veen zijn afgesloten per 31 december 2023.

Deze rapportage geeft op hoofdlijnen de resultaten van de geactualiseerde grondexploitaties weer. Voor een uitgebreide toelichting op de geactualiseerde grondexploitaties verwijzen wij u graag naar de toelichting op de afzonderlijke grondexploitaties welke vertrouwelijk ter inzage zijn gelegd.

1.2 Regelgeving en werkwijze

Conform de richtlijnen van de Commissie BBV nemen we reeds een aantal jaren tussentijds winsten uit de grondexploitaties op basis van de percentage of completion methode (PoC). De tussentijdse te nemen winsten voor het jaar 2023 zijn berekend en worden verderop in deze rapportage nader toegelicht.



Deze nieuwe winstnemingsmethodiek heeft ook gevolgen gehad voor onze systematiek voor het bepalen van de risico's. Risico's hebben we nu gesplitst in projectgebonden risico's en macro-economische risico's. De projectgebonden risico's worden betrokken bij de bepaling van de hoogte van de tussentijdse winstnemingen en de macro-economische risico's worden afgedekt binnen het weerstandsvermogen.

Door de invoering van het wetsvoorstel "Wet modernisering VPB-plicht overheidsondernemingen" worden overheden belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting (vpb) indien ondernemingsactiviteiten worden verricht. Aan de hand van de zogenaamde Quick Scan is vast komen te staan dat het grondbedrijf door de "ondernemerspoort" komt en dat er sprake is van belastingplicht. Deze belastingdruk wordt verwerkt in de algemene begroting en maakt geen deel uit van de grondexploitaties en deze rapportage. De peildatum van alle geactualiseerde grondexploitaties is ongewijzigd gebleven, namelijk 1 januari van elk jaar.

Echter, omdat het administratieve proces voor de actualisatie van de grondexploitaties "naar voren is getrokken" hebben wij de verwachte boekwaarde per peildatum voor een klein deel moeten inschatten. Dit is gedaan aan de hand van de boekwaarde medio december 2023. Het kan zijn dat een deel van de in 2023 gemaakte kosten en opbrengsten op dat moment administratief nog niet was verwerkt. Eventuele verschillen ten opzichte van de werkelijke boekwaarde per 1 januari worden verwerkt in de jaarrekening over 2023.

1.3 Parameters grondexploitaties

De parameters voor de herziening van de grondexploitaties zijn nagenoeg gelijk aan de vorig jaar gehanteerde parameters. Ten opzichte van het jaar 2023 is de rente 0,09% lager.

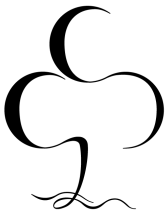
Parameter	Was 2023	Wordt 2024	Opmerking
Index kosten:	3,0%	3,0%	
Index baten:	2,0%	2,0%	Niet algemeen toegepast
Rentekosten:	1,20%	1,11%	
Rentebaten:	1,20%	1,11%	

Wanneer er geen sprake is van projectfinanciering, dienen we voor de rentetoerekening aan de grondexploitaties uit te gaan van het gewogen gemiddelde rentepercentage van de bestaande leningenportefeuille van de gemeente, naar verhouding van het vreemd vermogen/totaal vermogen. De uitkomst hiervan is berekend op 1,11%. Dit is ook het percentage waarmee in de geactualiseerde grexen per 1 januari 2024 is gerekend.

Echter, omdat de belastingdienst een andere toerekening van rente hanteert is de noodzaak voor een afwijkend rentepercentage voor grondexploitaties komen te vervallen. De commissie BBV heeft daarom nieuwe belangrijke richtlijnen m.b.t. de rentetoerekening aan grondexploitaties vastgesteld.

Deze nieuwe richtlijnen zien toe op rentetoerekening van de omslagrente aan de grondexploitaties en niet meer het gemiddelde rentepercentage zoals hiervoor genoemd. Vanaf het jaar 2025 moet voor de grondexploitaties de omslagrente worden gehanteerd. Vanaf de volgende actualisatie (eind 2024) wordt de omslagrente toegepast. In deze actualisatie wordt nog met een stabiel percentage voor de looptijd gerekend.

Bij alle grondexploitaties wordt de grond verkocht op basis van de actuele marktwaarde welke kort voorafgaand aan de uitgifte wordt bepaald. De marktwaarde wordt daarbij residueel bepaald. In een residuele grondwaardeberekening is de grondprijs afhankelijk van de zowel de bouw- en investeringskosten van het te realiseren vastgoed als de marktwaarde van het te realiseren vastgoed.



Ontwikkelingen op de vraag en aanbodzijde van de woningmarkt, de markt voor bedrijventerreinen alsmede ontwikkelingen in de bouwmarkt en wettelijke voorschriften zijn van invloed op deze residuele grondprijzen. Zowel de woningmarkt als de bouwmarkt zijn al een tijdje erg veranderlijk. Hierdoor kan de marktconforme residuele grondprijzen fluctueren. Door bij elke uitgifte opnieuw de markt af te tasten op basis van een geactualiseerde residuele grondwaardeberekening zorgt de gemeente Tynaarlo ervoor dat de uitgifteprijzen marktconform blijven.

De ontwikkeling van de kosten (bouw- en woonrijp maken) is ook onderhevig aan marktinvoeden.

Voor sociale huurwoning kavels voor onze corporaties houden we rekening met het feit dat de woningen langjarig als huurwoning worden ingezet en hebben wij afspraken gemaakt voor een vaste grondprijzen met CPI-index per sociale huurwoning. In 2023 was deze prijs € 20.500, -

Omdat de toekomstige ontwikkeling van de economie, de woningmarkt en de bouwmarkt zich moeilijk laten voorspellen, gaan we bij de grondexploitaties uit van langjarige trends en algemene verwachtingen. Ten opzichte van vorig jaar is de gehanteerde parameters voor 'index kosten en opbrengsten ongewijzigd gebleven.

Genoemde rentepercentages en de inflatie op de kosten zijn toegepast op alle projecten. De inflatie-index op de opbrengstramingen wordt niet uniform toegepast. De opbrengstramingen worden afzonderlijk beoordeeld. Dit heeft geleid tot aanpassingen op het algemene advies van 2% inflatie op de baten:

- Geen indexering te berekenen over gronden waarover reeds afspraken zijn gemaakt met ontwikkelaars of wordt onderhandeld. Tenzij een index in het contract is afgesproken, dan geldt deze index;
- Geen indexering te berekenen over de kavels die inmiddels in uitgifte zijn of die begin 2024 in uitgifte komen;
- Geen indexering te berekenen over de opbrengstraming project bedrijventerrein Vriezerbrug.
- Geen indexering berekenen over de opbrengstraming van het Entreegebied in het project Ter Borch in afwachting van de uit te voeren tenderprocedure

1.4 Prognose kaveluitgifte en verkoop

Beeld vastgoedmarkt

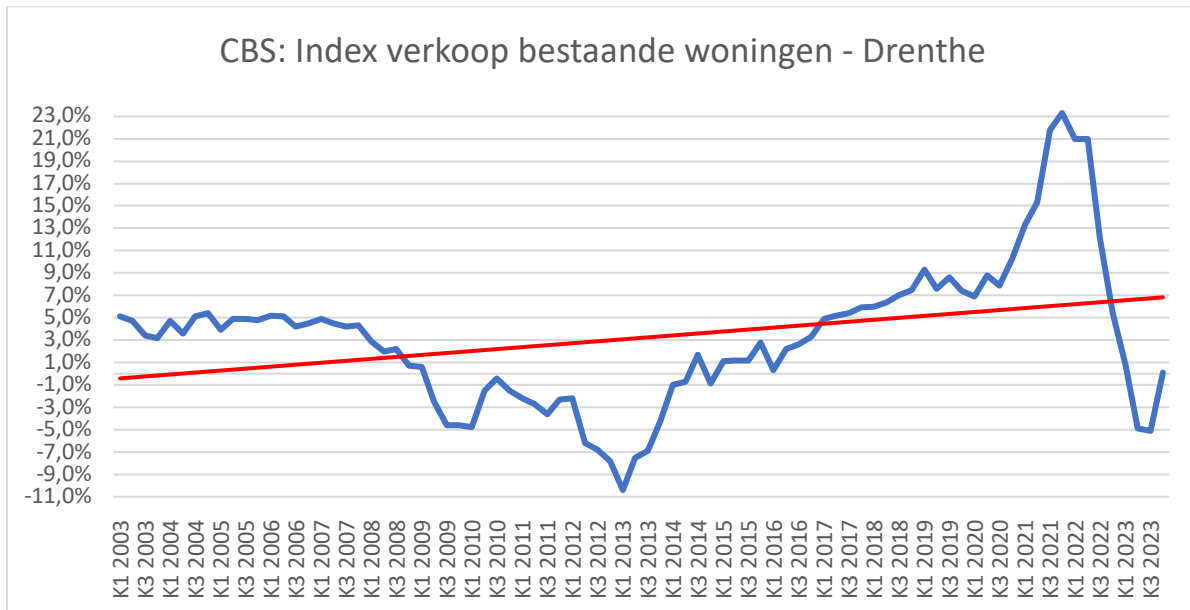
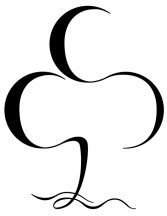
De gemiddelde prijs van bestaande woningen zijn in het vierde kwartaal ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder met 5,3% gestegen naar € 434.000. De gemiddelde prijs van een nieuwbouwwoning is in tegenstelling tot die van bestaande woningen licht gedaald. De gemiddelde prijs van een nieuwbouwwoning bedroeg in het vierde kwartaal € 468.000. Dit is een daling van 2,3% ten opzichte van het vierde kwartaal een jaar eerder (NVM 2024)

De Eigen Huis Marktindicator is toegenomen in het vierde kwartaal. Een toename van EHMI laat zien dat het vertrouwen in de woningmarkt verder herstelt. Dit is met name het gevolg van de stijgende prijzen en stabiliserende hypotheekrente (VEH 2024)

In Noord-Drenthe bedroeg de gemiddelde transactieprijs in het vierde kwartaal € 393.017. Ten opzichte van een jaar eerder een stijging van 2,2% (NVM)

Voor de langjarige index blijft de basis niet de waan van de dag, maar de trend over een langere periode.

In onderstaande grafiek zien we dat de index (trend) in Drenthe nu oploopt naar ruim 7%
De werkelijke index was veel lager en is al een tijdje dalende geweest. In het laatste kwartaal van 2023 is de index weer gestegen. Daarom houden we rekening met de middel en lange termijnverwachting. De hoge woningprijzen van afgelopen perioden zijn afgevlakt en zelfs gedaald. Een grondexploitatie is een prognose van de eindwaarde. In onze gemeente vinden de verkopen op het moment van uitgifte marktconform plaats.

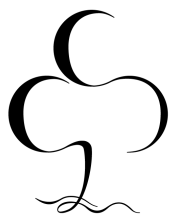


Tynaarlo biedt een kwalitatief goede en gewilde leefomgeving. Binnen Tynaarlo zien wij een grote vraag naar woningbouwkavels. In de bestaande woningmarkt is sprake van een grotere vraag dan dat er aan aanbod is. Nieuwbouw vult dit gat voor een deel. Particuliere kaveluitgifte wordt in vrijwel alle gevallen overschreven en ook de projectmatige woningbouwkavels worden goed verkocht. Dit geldt zowel voor de grotere uitleggebieden aan de rand van de kerndorpen als voor de diverse inbreidingslocaties daarbinnen. De interne en externe makelaars van de gemeente verwachten dat deze situatie zich voor Tynaarlo ook in 2024 zal voortzetten maar wel met de kanttekening dat er op dit moment steeds minder kavels beschikbaar en in de verkoop zijn.

De bedrijfsruimtemarkt herstelde in het vierde kwartaal van 2023 na een lichte dip in het voorgaande kwartaal. Echter, in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2022 is er sprake van een daling van 22%. Dit is met name het gevolg van de hoge rentestanden en met name energie-intensieve bedrijven hebben veel last van de gestegen energieprijzen. Ondernemers zijn nog steeds voorzichtig en stellen activiteiten en investeringen uit. Deze voorzichtigheid heeft met name gevolgen voor de planning van de inkomsten.

De ontwikkeling van bedrijventerreinen zijn in hoge mate afhankelijk van de economische ontwikkelingen in Nederland en in de regio Groningen in het bijzonder. Naast de hoge energiekosten is er sprake van een dalende koopkracht als gevolg van de inflatie. Dit heeft een negatieve invloed op de afzet en daarmee de winsten.

Met de vaststelling van de het bestemmingsplan Vries Zuid, de centrumvisie Zuidlaren (m.n. de achterzijde PBH-terrein inzetten voor woningbouw) en de vrijkomende AB-locaties in Eelde-Paterswolde wordt de komende jaren op de vraag ingespeeld. Er bestaat een vraag naar lokale / regionale bedrijvenkavels. Op bedrijventerrein Vriezerbrug is de laatste (zicht)kavel in optie genomen. Op het (boven)regionale bedrijventerrein Businesspark Ter Borch hebben we nog kavels beschikbaar.



Woningbouwlocaties

Binnen de woningbouw grondexploitaties zijn in 2023 65 verkochte kavels bij de notaris gepasseerd. Dit is gelijk aan de prognose van vorig jaar. Met name in Vries Zuid zijn veel kavels verkocht, namelijk 9 particuliere en 35 projectmatige kavels.

Daarnaast is er per 31-12-2023 nog 1 kavel verkocht welke in januari 2024 is geleverd en nog 18 kavels in optie genomen. We kunnen vaststellen dat de woningbouw ontwikkelingen in Ter Borch en Vries Zuid onverminderd goed in de markt liggen.

PROJECT	prognose grex	Verkocht		opties per 31-12-2023	prognose kavelverkoop					totaal vanaf 2024
		gepasseerd	niet gepasseerd		2024	2025	2026	2027	>2028	
	2023	2023	2023	2023	2024	2025	2026	2027	>2028	2024
Ter Borch	20	21		4	4	25	20	20	20	89
Vries Zuid	45	44	1	14	9	9	2			20
Totaal kavels (excl. bedrijventerreinen)	65	65	1	18	13	34	22	20	20	109

Bedrijventerreinen

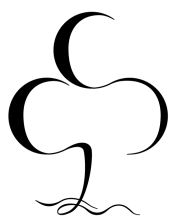
We merken dat ondernemers nog steeds voorzichtig zijn met het doen van grote investeringen. De laatste kavel op bedrijventerrein Vriezerbrug is in 2023 in optie genomen door de reserve kandidaat. Ten tijde van het schrijven van deze rapportage is de laatste kavel verkocht en de verkoopovereenkomst is inmiddels getekend. Voorzichtigheidshalve houden we er in de grondexploitatie rekening mee dat afname van de laatste kavel tot aan 2025 kan duren. Dit rekenkundig uitgangspunt is ongewijzigd ten opzichte van vorig jaar.

Businesspark ter Borch is volop in ontwikkeling en het plan krijgt langzamerhand zijn definitieve vorm. Ook voor het Businesspark geldt dat ondernemers enigszins terughoudend zijn en over het algemeen grote investeringen zoveel mogelijk uitstellen. In 2023 is een kavel geleverd voor een dierenkliniek, een koopovereenkomst gesloten met het Holland Casino en een grote afnemer voor het middenterrein is afgehaakt. Om deze reden is de planning 1 jaar doorgeschoven ten opzichte van 2023. Rekenkundig gaan we ervan uit dat de grond in de periode tot aan 2032 geleidelijk wordt verkocht.

Dit uitgangspunt is verlengd met een jaar ten opzichte van de grondexploitatie van voorgaand jaar.

Er is wel belangstelling is voor het Businesspark maar zoals gezegd blijven ondernemers voorzichtig. Over uitgestelde leveringen wordt rente betaald. Zie onderstaande tabel.

PROJECT	prognose grex	Verkocht		opties per 31-12-2023	prognose kavelverkoop					totaal vanaf 2024
		gepasseerd	niet gepasseerd		2024	2025	2026	2027	>2028	
	2023	2023	2023	2023	2024	2025	2026	2027	>2028	2024
Bedrijventerr.Vriezerbrug in m ²	3.558	0	0	10.671	5.336	5.335	0	0	0	10.671
Business Park Ter Borch in m ²	23.726	3.970	8.900	0	7.913	8.757	9.971	9.971	63.094	99.706
Totaal aantal m2	27.284	3.970	8.900	10.671	13.249	14.092	9.971	9.971	63.094	110.377



1.5 Voorziene resultaten geactualiseerde grondexploitaties

Alle geactualiseerde grondexploitaties sluiten positief. De voorziene resultaten zijn gebaseerd op de geactualiseerde grondexploitaties (exclusief winstnemingen vanaf 2023). Op dit moment en na de winstnemingen tot en met het jaar 2022, voorzien wij een winstvoorraad in de lopende grondexploitaties van circa € 4,83 miljoen op contante waarde en € 5,18 miljoen op eindwaarde. Zie onderstaande tabel.

Project	Contante waarde 1-1-2024 vóór winstneming	Eindwaarde vóór winstneming
Bedrijventerr.Vriezerbrug	24.216	25.031
Businesspark Ter Borch	604.705	667.273
Ter Borch	3.027.878	3.235.214
Vries Zuid	1.181.557	1.262.465
Totaal	4.838.356	5.189.983

1.6 Geactualiseerde risicoanalyses

Op basis van de geactualiseerde grondexploitaties zijn ook de analyses van zowel de projectgebonden risico's als de macro-economische risico's geactualiseerd.

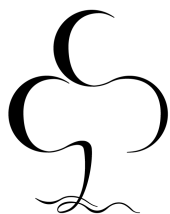
Het tijdig onderkennen van risico's en eventuele verliezen op grondexploitaties is nodig om waar nodig tijdig bij te sturen en als gemeente de financiën op orde te houden. Waar we voorheen (tot en met 2016) alle risico's van de grondexploitaties gezamenlijk bepaalden, dienen wij nu de risico's te splitsen in projectgebonden risico's en macro-economische risico's. Voorheen werden alle risico's voor de helft afgedekt binnen het weerstandsvermogen. Nu worden alleen de macro-economische risico's afgedekt binnen het weerstandsvermogen en de projectgebonden risico's worden gecorrigeerd op de tussentijdse winstnemingen uit de grondexploitaties. Op deze manier wordt alleen winst genomen wanneer winsten met voldoende zekerheid vaststaan en dus zijn gerealiseerd.

Eventuele voorziene verliezen op grondexploitaties worden direct voorzien.

Projectgebonden risico's

Wij hebben alle projectgebonden risico's geïnventariseerd op basis van de RISMAN-methode. Deze methode behelst kortweg het in kaart brengen van de aanwezige risico's vanuit verschillende invalshoeken (politiek, maatschappelijk, financieel, ruimtelijk, juridisch, organisatorisch, technisch enz.)

Aan de hand van deze inventarisatie worden de belangrijkste risico's vastgesteld en de kans van optreden. Het financiële gevolg van het optreden van een bepaald risico wordt apart beoordeeld met getallen. Deze risicoanalyse is op basis van de geactualiseerde grondexploitaties geactualiseerd. De uitkomst van deze risicoanalyse is een totaalbedrag van ruim € 3,37 miljoen aan projectgebonden risico's.



Bij het bepalen van de winstneming zijn de te nemen winsten met deze geïnventariseerde risico's gecorrigeerd. Per 1-1-2023 was dit risico nog berekend op € 3,54 miljoen. Een afname van de projectgebonden risico's. Dit komt met name door afname van de risico's voor Ter Borch woningbouw en Vries Zuid.

Projectgebonden risico's grondexploitaties per 1-1-2023	Berekend risico 2023	Berekend risico 2024
Bedrijventerr.Vriezerbrug	0	0
Businesspark Ter Borch	1.864.263	1.870.144
Ter Borch	1.015.768	973.035
Vries Zuid	663.200	535.150
totaal	3.543.231	3.378.329

Macro economische risico's

Daarnaast zijn de macro-economische risico's berekend in verband met de bepaling van het benodigd weerstandsvermogen. Hiervoor hebben we een risicoanalyse op de geconsolideerde grondexploitaties uitgevoerd. Deze risicoanalyse is uitgevoerd met nagenoeg dezelfde opzet als de risicoanalyse van vorig jaar. Het standaard rentepercentage is bepaald op 1,4%. Dit is 0,3% hoger dan het uitgangspunt in de exploitatieopzetten en het gevolg van de herfinanciering van een deel van de leningenportefeuille in de komende jaren.

De risicoanalyse is uitgevoerd in de vorm van een Monte-Carlo simulatie. Alle hierboven genoemde grondexploitaties zijn hierin meegenomen. De analyse bevat uitsluitend macro economische risico's en geen projectgebonden risico's.

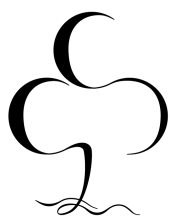
Het macro-economisch risico is berekend op € 3,60 miljoen. Vorig jaar was dit nog € 4,85 miljoen.

1.7 Winstnemingen over boekjaar 2023

Het berekende resultaat van € 4,83 miljoen is een winstverwachtingsprognose. Deze dient nog te worden gerealiseerd. Het is niet verantwoord (en ook in strijd met het BBV) om de voorziene winst ook direct te nemen of te bestemmen. Dit is logisch omdat het nog maar de vraag is of deze winsten op termijn daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden. Bij het tussentijds winstnemen uit grondexploitaties hanteren wij zoals gezegd de percentage of completion methode (PoC). Er wordt dus winst genomen op basis van de voortgang van het project. Hierbij wordt rekening gehouden met de projectgebonden risico's.

De commissie BBV hanteert het principe dat positieve resultaten, ofwel winsten, pas in de jaarrekening worden verwerkt als zij met voldoende zekerheid vaststaan en dus zijn gerealiseerd. Dit betekent echter niet dat pas winst moet worden genomen bij het afsluiten van de grondexploitatie. Voor winstneming geldt de percentage of completion methode (PoC). Als aan de volgende voorwaarden is voldaan, bestaat er voldoende zekerheid om winst te kunnen nemen:

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



Bij de berekening van de tussentijdse winstnemingen over het boekjaar 2023 is rekening gehouden met de hierboven genoemde geactualiseerde analyse van projectgebonden risico's. De totale winstneming uit de grondexploitaties over het jaar 2023 is berekend op ca € 0,86 miljoen.

Project	Winst	Verlies
Ter Borch	453.473	
Groote Veen	135.571	
Zuidoevers Zuidlaardermeer	71.323	
Bedrijventerrein Vriezerbrug		14.683
Businesspark Ter Borch	0	
Woningen Oranjepolder	365.000	3.098
Vries Zuid	216.037	0
Totaal	1.241.404	17.781
positief saldo	1.223.623	

De winstneming voor het grondbedrijf omvat ook enkele andere projecten waaronder de woningen Oranjepolder. Hiermee rekening houdend is het resultaat ruim € 1,22 miljoen. Dit resultaat komt ten gunste van het exploitatieresultaat 2023.

Conform ons beleid worden verhuurde woningen bij opzegging van de huur in de verkoop gedaan. In 2023 is een woning in de Oranjepolder verkocht waardoor we per saldo een voordeel hebben behaald van bijna € 362.000.

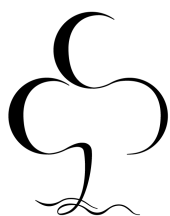
Door het toepassen van de voorgeschreven percentage of completion methode (PoC) voor de bepaling van het nemen van tussentijdse winsten, blijkt dat er voor het project bedrijventerrein Vriezerbrug een correctie moet plaatsvinden op de eerdere genomen tussentijdse winsten van € 14.683.

Prognose van winstnemingen in latere jaren

Onderstaande tabel laat nogmaals de winstneming over het jaar 2023 zien en een prognose van de winstnemingen voor de jaren daarna. Het totaal aan verwachte winstnemingen vanaf 2023 begeeft zich tussen het verwacht exploitatieresultaat van € 4,83 miljoen uitgedrukt in contante waarde en € 5,19 miljoen op eindwaarde. Zoals aangegeven betreft het een verwachting en kan deze aanzienlijk wijzigen wanneer er sprake is van wijzigende marktomstandigheden.

Bij de nog te starten grondexploitaties Laarhove, PBH-voorzijde en bijvoorbeeld de vrijkomende woningbouwlocaties in Eelde- Paterswolde worden op voorhand op basis van de huidige (markt)inzichten geen significante (tussentijdse) winstnemingen verwacht.

Verwachte en of correctie op winstnemingen per ultimo	Genomen winsten vanaf 2017 t/m 2021	2022	2023	2024	2025	2026	>2027
Zuidoevers Zuidlaardermeer	615.991	15.292	71.323				
Bedrijventerr. Vriezerbrug	540.356	-13.875	-14.683	14.075	12.818	12.741	
Groote Veen	2.772.093	229.731	135.571				
Businesspark Ter Borch	0	0	0	0	0		664.702
Ter Borch	13.125.801	1.665.379	453.473	880.632	522.766	503.381	787.918
Vries Zuid	0	40.875	216.037	90.689	236.408	128.011	482.103
Totaal	17.054.241	1.937.402	861.721	985.396	771.992	644.133	1.934.723



1.8 Ontwikkeling van de boekwaarden

Ontwikkeling boekwaarden

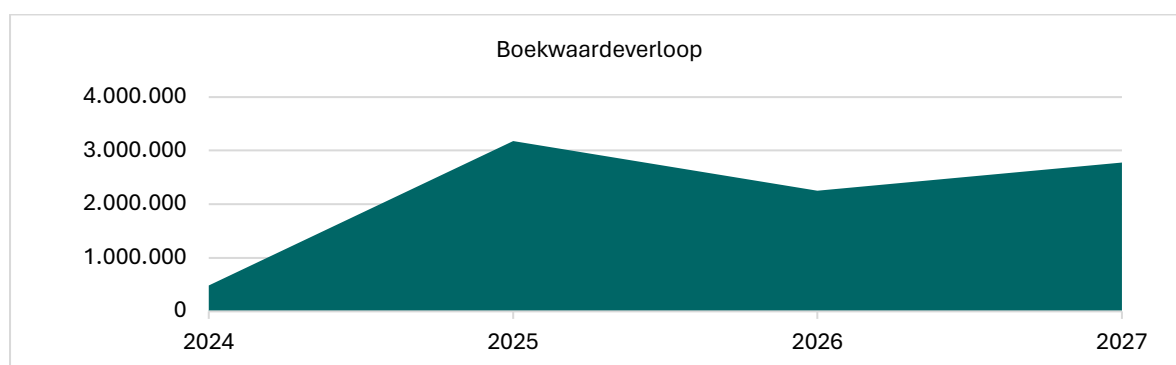
Na bovengenoemde winstneming over het jaar 2023 is de boekwaarde van de grondexploitaties per 1-1-2024 ruim € 0,48 miljoen. Dit is € 9,56 miljoen lager dan de boekwaarde per 1-1-2023.

Prognose boekwaarden

Onderstaande grafiek en tabel geven ook een prognose van het boekwaardeverloop voor de komende drie jaren.

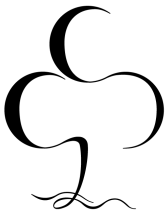
Het boekwaardeverloop van de projecten in exploitatie zijn gebaseerd op de geactualiseerde grondexploitaties per 1 januari 2024. Hierbij is rekening gehouden met winstnemingen vanaf het jaar 2023. Wanneer winst wordt genomen wordt de boekwaarde weer hoger.

Het verwachte meerjarig perspectief van de totale boekwaarde van de grondexploitaties laat de eerste jaren een stijgende lijn zien. Zie onderstaande grafiek. Zoals gezegd zal deze lijn in werkelijkheid afwijken vanwege de tussentijdse winstnemingen en door investeringen in Vries Zuid en Business Park Ter Borch.



Door een stijging van de boekwaarde stijgen de financieringslasten.

Projecten in exploitatie	Boekwaarde per 1 januari 2024	Verwachte boekwaarde per 1 januari 2025	Verwachte boekwaarde per 1 januari 2026	Verwachte boekwaarde per 1 januari 2027
Ter Borch	-2.991.750	683.783	98.440	12.366
Business Park Ter Borch	3.721.354	3.625.964	3.473.108	3.962.802
Vriezerbrug bedrijventerrein	893.167	581.506	269.933	-38.441
Vries Zuid	-1.135.373	-1.711.869	-1.589.068	-1.154.030
Totaal	487.398	3.179.384	2.252.413	2.782.697

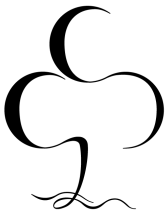


2. Belangrijkste constatering en ontwikkelingen per grondexploitatie

Voor een uitgebreide toelichting op de geactualiseerde grondexploitaties verwijzen wij u graag naar de toelichting op de afzonderlijke grondexploitaties welke vertrouwelijk ter inzage zijn gelegd.

2.1 Woningbouw Ter Borch

- In 2023 zijn 21 kavels verkocht. Daarnaast zijn er nog 4 kavels in optie genomen. Ter Borch is en blijft een gewilde plek om te wonen.
- Vanaf 1-1-2024 dienen we nog grond voor ca. 89 woningen (c.q. kavels) te verkopen. Het betreft hier zowel kavels voor particuliere ontwikkeling, grond voor projectmatige grondgebonden woningen voornamelijk in Rietwijk Noord, als grond in het entreegebied. Voor deze uitgiften en deze grondexploitatie is de resterende looptijd verlengd met 1 jaar, te weten t/m 2029.
- De supermarktllocatie is geleverd en in aanbouw. Er loopt nog wel een bodemprocedure. Een eventueel negatief besluit van de Raad van State, is in relatie tot start bouw contractueel het risico van de ontwikkelaar/ondernemer.
- De onderhandelingen met een ontwikkelaar over de zuidzijde van het Entreegebied zijn niet succesvol afgerond. Appartementen/complexmatige bouw blijven nog steeds mogelijk. Inmiddels is het besluit genomen dat hier ook 30% sociale huur wordt gerealiseerd. Dit heeft direct effect op de grondopbrengsten voor de sociale huur, maar ook een indirect effect op de overige grondopbrengsten. De geraamde opbrengsten zijn hierom met ca. € 1,54 mln. verlaagd.
- Deze woningbouwontwikkeling betreft veruit de grootste grondexploitatie voor woningen in de gemeente Tynaarlo. Het verwachte financiële resultaat en de winstnemingen zijn hier ook het grootst.
- Het exploitatieresultaat is begroot op circa € 3,24 miljoen positief op eindwaarde. De projectgebonden risico's zijn bepaald op circa € 0,97 miljoen. De winstneming over het jaar 2023 is bepaald op ruim € 0,45 miljoen.
- In vergelijking met vorig jaar sluit de grondexploitatie bij benadering ca. € 2,70 miljoen lager op eindwaarde. Eind 2022 is ca. € 1,67 mln. winst genomen waardoor het resultaat feitelijk met € 0,83 miljoen is afgenomen. Het verschil is op hoofdlijnen als volgt opgebouwd:
 - * Rentesaldo toegenomen met ca. € 0,16 mln.; -/-
 - * Plankosten afgenomen met ca. € 0,07 mln.;
 - * Meerkosten Borchsingel ca. € 0,33 mln.; -/-
 - * Meerkosten Entreegebied ca. € 0,05 mln.; -/-
 - * Minderkosten bruggen Waterwijk € 0,23 mln.;
 - * Minderkosten civiel Rietwijk Zuid € 0,01 mln.;
 - * Minderkosten civiel Rietwijk Noord € 0,51 mln.;
 - * Minderopbrengsten Entreegebied € 1,52 mln.; -/-
 - * Meeropbrengsten Rietwijk Noord € 0,24 mln.;
 - * Rentekosten winstnemingen en diversen ca. € 0,17 mln.;
- Ten opzichte van voorgaand boekjaar is de boekwaarde gedaald met ruim € 5,89 miljoen. Dit is inclusief de tussentijdse winstneming van 2023.



2.2 Business Park Ter Borch

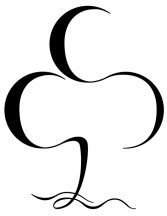
- Vanwege het afhaken van een grote afnemer is de looptijd van de grondexploitatie businesspark Ter Borch verlengd met een jaar en loopt tot en met 2032. Ondernemers zijn nog steeds terughoudend in het doen van grote investeringen. Het opbrengstenprogramma kan worden onderverdeeld in een snelwegprogramma, een middendeel met hoogwaardige duurzame bedrijvigheid en voorzieningen en woonwerken. De opbrengstramingen zijn verhoogd met ca. € 2,42 mln.
- Bij de verdere ontwikkeling wordt ingespeeld op de wensen van initiatiefnemers en potentiële afnemers van grond. Voordat plannen worden uitgewerkt wordt de markt verkend en faciliteert de gemeente bij de planuitwerking. Hierdoor worden de risico's verlaagd.
- In 2023 is er op businesspark Ter Borch 12.870 m² grond verkocht waarvan 3.970 m² is gepasseerd. Over gronden welke nog niet zijn afgenomen wordt wel rente in rekening gebracht. Zoals gezegd is een grote afnemer afgehaakt waardoor de opbrengstraming voor het jaar 2023 wordt doorgeschoven naar volgende jaren.
- Het exploitatieresultaat is begroot op € 0,66 miljoen positief op eindwaarde eind 2032. De projectgebonden risico's zijn bepaald op € 1,87 miljoen. In 2023 kan er geen winst uit het project worden genomen omdat dit project nog een hoog project specifiek risico heeft. De verwachting is dat vanaf het jaar 2029 een eerste tussentijdse winstneming kan plaatsvinden.
- Ten opzichte van voorgaand boekjaar is de boekwaarde gedaald met ruim 0,72 miljoen.
- Ten opzichte van de raming over het jaar 2023 is er voor ruim € 0,87 miljoen minder geïnvesteerd. De grootste verschillen komen naar voren bij de plankosten, civiele- grondwerken.

2.3 Groote Veen

- Dit project wordt per 31 december 2023 afgesloten.
- De laatste winstneming over het jaar 2023 is berekend op ruim 0,13 miljoen.

2.4 Zuidoevers Zuidlaardermeer

- Dit project wordt per 31 december 2023 afgesloten.
- De laatste winstneming over het jaar 2023 is berekend op ruim 0,07 miljoen.



2.5 Bedrijventerrein Vriezerbrug

- In 2022 is in optie genomen laatste zichtkavel niet omgezet in koop. Daarom is in 2023 de reserve kandidaat benaderd en deze heeft gebruik gemaakt van de geboden optiemogelijkheid. Rekenkundig gaan we voorzichtigheidshalve uit dat de laatste opbrengsten tot aan 2025 kan duren. Dit is ongewijzigd ten opzichte van vorig jaar.
- Wat betreft woonrijp maken is de grondexploitatie Vriezerbrug nagenoeg voltooid. Het gehele gebied is overgedragen aan de algemene dienst en opgenomen in de beheersbegroting.
- Er is nog een bescheiden budget beschikbaar voor de laatste werkzaamheden van ca. € 64.000. We dienen nog ruim 1 miljoen aan opbrengsten te ontvangen (uitgifte zichtkavel)
- Het exploitatieresultaat is begroot op ruim € 25.000 positief op eindwaarde. Er zijn geen projectgebonden risico's meer. De winstnemingen van voorgaande jaren dienen te worden gecorrigeerd waardoor hierop € 14.683 gecorrigeerd dient te worden.

2.6 Vries Zuid

- Het bestemmingsplan is in 2022 onherroepelijk geworden en het bouwrijp maken is nagenoeg gereed. In 2023 zijn er conform de prognose van dit jaar, 45 kavels verkocht waarvan 44 kavels zijn gepasseerd. Daarnaast zijn er nog 14 kavels in optie genomen. Inmiddels is 66% van de uitgeefbare gronden verkocht.
- Het plan bestaat uit realisatie van 75 woningen in verschillende segmenten.
- Het woonrijp maken moet nog worden aanbesteed en na de bouwactiviteiten worden uitgevoerd. Het budget voor woonrijp maken in de grex is per prijspeil verhoogd met een stijging van 9,1%.
- De boekwaarde is ten opzichte van vorig jaar gedaald met ca. € 3,4 miljoen. De looptijd van het project is ongewijzigd tot en met 2029.
- De exploitatie sluit met een positief resultaat van ca. € 1,2 miljoen op eindwaarde.
- De projectgebonden risico's zijn bepaald op € 0,53 miljoen. Dit jaar kan er een winst van €0,21 miljoen worden genomen.