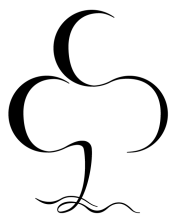


Rapportage op hoofdlijnen van de
GEACTUALISEERDE GRONDEXPLOITATIES
PER 1 JANUARI 2025
GEMEENTE TYNAARLO

Status: Concept

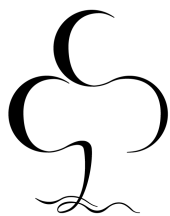
Ten behoeve van de gemeenteraad van de gemeente Tynaarlo



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	8
1.6	Geactualiseerde risicoanalyses.....	8
1.7	Winstnemingen over boekjaar 2024	9
1.8	Ontwikkeling van de boekwaarden	11
2.	Belangrijkste constatering en ontwikkelingen per grondexploitatie	13
2.1	Woningbouw Ter Borch.....	13
2.2	Business Park Ter Borch	14
2.3	Bedrijventerrein Vriezerbrug.....	14
2.4	Vries Zuid	14
2.5	Laarhove	15



samenvatting

Per 1 januari 2025 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).

Grondexploitaties Gemeente Tynaarlo

De gemeente Tynaarlo kent vijf actieve grondexploitaties:

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

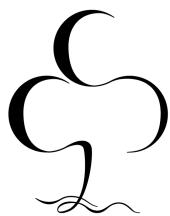
Berekend resultaat voorafgaand aan risicoanalyse en winstneming

Met uitzondering van Laarhove sluiten alle bovengenoemde grondexploitaties met een positief resultaat. De geactualiseerde grondexploitaties kennen gezamenlijk een positief resultaat op contante waarde per 1-1-2025 van € 6,61 miljoen. In dit berekende resultaat is nog geen rekening gehouden met de winstneming over het boekjaar 2024.

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 1-1-2025 is gecijferd op ruim € 2,58 miljoen. De macro-economische risico's zijn bepaald op ca. € 8,26 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 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 1-1-2025 bepaald op ca. € 8,26 miljoen. Vorig jaar was dit nog € 3,60 miljoen.

Het totaal aan af te dekken (macro-economische) risico's voor de lopende grondexploitaties binnen het weerstandsvermogen stijgt hiermee met € 4,66 miljoen. Dit komt met name door de start van het project Laarhove.

Winstneming over boekjaar 2024

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 2024 is berekend op € 2,73 miljoen. Met deze tussentijdse winstneming daalt de hierboven genoemde berekende winstvoorraad' (contante waarde) per 1-1-2025. Het voorziene resultaat van het project Laarhove is € 0,91 negatief. Hiervoor is een voorziening gevormd.

Ontwikkeling boekwaarden

Na bovengenoemde winstneming en het vormen van de voorziening over het jaar 2024 is de boekwaarde per 1-1-2025 ruim € 8,03 miljoen. Dit is ca. € 7,54 miljoen hoger dan de boekwaarde per 1-1-2024. Dit komt met name door de start van het project Laarhove.

1. Algemeen

1.1 Inleiding

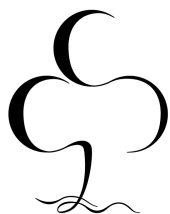
Alle actieve grondexploitaties per 1 januari 2025 zijn weer volledig geactualiseerd. Dit betreffen de volgende grondexploitaties:

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

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 2024 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 verwachten boekwaarde per peildatum voor een klein deel moeten inschatten. Dit is gedaan aan de hand van de boekwaarde medio december 2024. Het kan zijn dat een deel van de in 2024 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 2024.

1.3 Parameters grondexploitaties

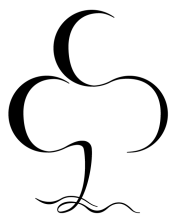
Per 1 januari 2025 is er in alle actieve grondexploitaties gerekend met onderstaande parameters. In een aantal (delen van) projecten is een uitzondering gemaakt op de toepassing van een inflatie over de opbrengsten. Zo is de inflatie op de opbrengsten niet toegepast op de nog te realiseren opbrengsten van o.a. de projecten bedrijventerrein Vriezerbrug en ook niet over gronden welke al zijn uitgegeven of waarover reeds afspraken zijn gemaakt met ontwikkelaars c.q. wordt onderhandeld. Voor de kavels voor sociale huurwoningen voor onze corporaties hebben wij afspraken gemaakt voor een vaste grondprijs met CPI-index per sociale woning. De parameters voor de herziening van de grondexploitaties zijn nagenoeg gelijk aan de vorig jaar gehanteerde parameters. Ten opzichte van het jaar 2024 is de rente 0,11% lager.

Parameter	Was 2024	Wordt 2025	Opmerking
Index kosten:	3,00%	3,00%	
Index baten:	2,00%	2,00%	Niet algemeen toegepast
Rentekosten:	1,11%	1%	Omslagrente
Rentebaten:	1,11%	1%	Omslagrente

Binnen de gemeente is er geen sprake van direct aan de grondexploitaties gerelateerde financieringen (projectfinanciering). De grondexploitaties worden gefinancierd door de algemene dienst van de gemeente.

Tot en met het jaar 2024 gingen we voor de rentetoerekening aan de grondexploitaties uit van het gewogen gemiddelde rentepercentage van de bestaande leningenportefeuille van de gemeente, naar verhouding van het vreemd vermogen/totaal vermogen.

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 hanteren we voor de grondexploitaties de omslagrente welke voor het jaar 2025 is vastgesteld op 1%.

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 veelal 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 grondprijs. Zowel de woningmarkt als de bouwmarkt zijn al een tijdje erg veranderlijk. Hierdoor kan de marktconforme residuele grondprijs 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 uitgifteprijsen 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 grondprijs met CPI-index per sociale huurwoning. In 2024 was deze prijs € 21.249, -

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 zijn de gehanteerde parameters voor 'index kosten en opbrengsten ongewijzigd gebleven.

1.4 Prognose kaveluitgifte en verkoop

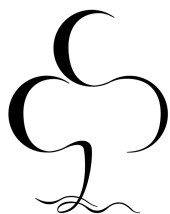
Beeld vastgoedmarkt

De gemiddelde transactieprijs van een bestaande woning bedroeg in het 4e kwartaal van 2024 € 483.000. Dit is een stijging van 11,5% ten opzichte van een jaar eerder (NVM 2024). De woningmarkt is nog steeds oververhit. Stijgende lonen, een dalende hypotheekrente en ruimere leennormen resulteerden in een grotere vraag naar woningen en een aanhoudende woningprijsstijging. Het aanbod bestaande bouw is echter beperkt en de nieuwbouwproductie trekt aan. Het aantal verleende bouwvergunningen is tot en met de maand november hoger dan het totaal verleende bouwvergunningen in 2023. De focus in nieuwbouwprojecten ligt op betaalbare woningen voor starters en dus minder om doorstroming te bevorderen. Dit vertaalt zich in kleiner wordende nieuwbouwwoningen en hogere vierkante meterprijzen. Hiermee lijkt de situatie niet snel te veranderen. In 2025 zullen de lonen een stuk minder hard stijgen dan in 2024. Het CPB verwacht dat de cao-lonen gemiddeld met 4,3% zullen stijgen. De nieuwe leennormen 2025 pakken voor sommige huishoudens iets gunstiger uit, maar voor anderen juist niet. Per saldo is het effect van de nieuwe leennormen in 2025 dan ook minder groot dan in 2024. Ook is de verwachting dat de hypotheekrente uiteindelijk ook licht gaat dalen.

De Rabobank verwacht dat de huizenprijzen in 2025 naar verwachting met 9,2% zullen stijgen. Zowel DNB als de ING verwachten een lagere stijging van respectievelijk 7,5% en 5,5%.

De gemiddelde transactieprijs voor een nieuwbouwwoning bedroeg in het 4e kwartaal van 2024 €470.000. Op jaarbasis is sprake van een stijging van 1,6%. De trend van kleiner wordende nieuwbouwwoningen zet zich door (NVM 2024).

In Noord-Drenthe bedroeg de gemiddelde transactieprijs in het vierde kwartaal € 456.042. Ten opzichte van een jaar eerder een stijging van 14,7% (NVM 2024)



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

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 2025 zal voortzetten maar wel met de kanttekening dat er op dit moment steeds minder kavels beschikbaar en in de verkoop zijn.

Het aanbod voor bedrijfsmatig vastgoed is stabiel, terwijl de vraag zich nog steeds concentreert op kwalitatief hoogwaardig vastgoed op toplocaties. De verwachting is dat deze ontwikkeling zich doorzet in 2025. Dat betekent dat de vooruitzichten minder positief zijn voor bedrijfsmatig vastgoed op mindere locaties en van een lager kwaliteitsniveau.

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, en in 2024 ook het bestemmingsplan Laarhove 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 verkocht. Op het (boven)regionale bedrijventerrein Businesspark Ter Borch hebben we nog kavels beschikbaar.

Woningbouwlocaties

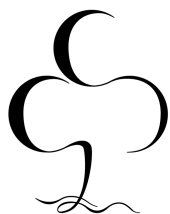
Binnen de woningbouw grondexploitaties zijn in 2024 16 kavels verkocht waarvan er 11 kavels zijn geleverd. Dit betreft 10 kavels in Vries Zuid en 1 kavel in Ter Borch. Dit is nagenoeg gelijk aan de prognose. Vries Zuid is volop in ontwikkeling. Inmiddels zijn in Vries Zuid, op twee kavels na, alle kavels in optie waarvan er 3 zijn verkocht.

	<i>prognose grex</i>	<i>Verkocht</i>		<i>opties per 31-12-2024</i>	<i>prognose kavelverkoop</i>					
		<i>gepasseerd</i>	<i>niet gepasseerd</i>							<i>totaal vanaf 2025</i>
PROJECT	2024	2024	2024	2024	2025	2026	2027	2028	>2029	
Ter Borch	4	1	2	3	5	43	20	20		88
Vries Zuid	9	10	3	8	11	2				13
Totaal kavels (excl. bedrijventerreinen)	13	11	5	11	16	45	20	20	0	101

Bedrijventerreinen

De laatste kavel (zichtlocatie) op bedrijventerrein Vriezerbrug is in 2024 verkocht en is geleverd in januari 2025.

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. Er is een grote afnemer afgehaakt voor het middenterrein. Om deze



reden is de planning 3 jaar doorgeschoven ten opzichte van 2024. Rekenkundig gaan we ervan uit dat de grond in de periode tot aan 2035 geleidelijk wordt verkocht.

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

	prognose grex	Verkocht		opties per 31-12-2024	prognose kavelverkoop					
		gepasseerd	niet gepasseerd							totaal vanaf 2025
PROJECT	2024	2024	2024	2024	2025	2026	2027	2028	>2029	
Bedrijventerr.Vriezerbrug in m ²	5.336	0	10.671	0	10.671					10.671
Business Park Ter Borch in m ²	7.913	0	8.900	0	2.928	4.985	4.985	4.985	81.822	99.705
Totaal aantal m2	13.249	0	19.571	0	13.599	4.985	4.985	4.985	81.822	110.376

1.5 Voorziene resultaten geactualiseerde grondexploitaties

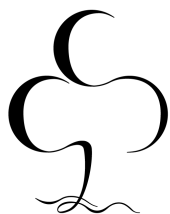
Met uitzondering van Laarhove sluiten alle geactualiseerde grondexploitaties positief. De voorziene resultaten zijn gebaseerd op de geactualiseerde grondexploitaties (exclusief winstnemingen vanaf 2024). Op dit moment en na de winstnemingen tot en met het jaar 2023, voorzien wij een winstvoorraad in de lopende grondexploitaties van circa € 6,61 miljoen op contante waarde en € 6,99 miljoen op eindwaarde. Het voorziene resultaat van Laarhove is verbeterd naar € 907.916 negatief op contante waarde. Naast een bijdrage is voor het restant een voorziening gevormd. Zie onderstaande tabel.

Project	Contante waarde 1-1-2025 vóór winstneming	Eindwaarde vóór winstneming
Bedrijventerr.Vriezerbrug	55.817	57.509
Businesspark Ter Borch	634.370	707.746
Ter Borch	4.907.560	5.157.895
Vries Zuid	1.015.409	1.067.205
Laarhove	-907.916	-1.002.904
Totaal	5.705.240	5.987.451

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 € 2,58 miljoen aan projectgebonden risico's.

Bij het bepalen van de winstneming zijn de te nemen winsten met deze geïnventariseerde risico's gecorrigeerd. Per 1-1-2024 was dit risico nog berekend op € 3,37 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 1-1-2025	Berekend risico 2024	Berekend risico 2025
Bedrijventerr.Vriezerbrug	0	0
Businesspark Ter Borch	1.870.144	1.735.000
Ter Borch	973.035	781.588
Vries Zuid	535.150	72.125
totaal	3.378.329	2.588.713

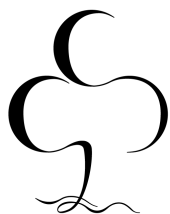
Macro economische risico's

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. 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 € 8,26 miljoen. Vorig jaar was dit nog € 3,60 miljoen. Een stijging met € 4,66 miljoen. Dit komt met name door de start van het project Laarhove.

1.7 Winstnemingen over boekjaar 2024

Het berekende resultaat van € 6,61 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 2024 is rekening gehouden met de hierboven genoemde geactualiseerde analyse van projectgebonden risico's. De totale winstneming uit de grondexploitatie over het jaar 2024 is berekend op ca € 2,73 miljoen.

Project	Winst	Verlies
Vrijval voorziening afwaarderingen	5.801.685	2.879.775
Herwaardering gronden Tienelswolde	113.510	
Ter Borch	2.425.333	
Bedrijventerrein Vriezerbrug	22.288	
Businesspark Ter Borch	0	
Verkoop woning Zeijen	505.678	
Vries Zuid	289.247	
Totaal	9.157.741	2.879.775
positief saldo	6.277.966	

Naast de winstneming uit grondexploitatie omvat het resultaat ook enkele andere projecten waaronder de woningen Oranjepolder, overige woningen en gronden. Hiermee rekening houdend is het resultaat ruim € 6,27 miljoen. Dit resultaat komt ten gunste van het exploitatieresultaat 2024.

In 2024 is een voorziening gevormd van € 2.879.775 voor het verwachte resultaat van het project Laarhove. De geactualiseerde grex per 1 januari 2025 laat een verbetering zien waardoor een deel van deze voorziening (€ 1.981.859) kan vrijvallen. Echter, gezien de nog vele onzekerheden, de WBI-subsidie en risico's wordt voorgesteld om dit bij de bestemming van het resultaat op te nemen in een bestemmingsreserve.

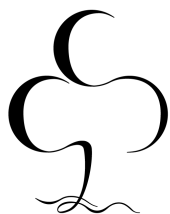
Verder hebben we in 2024 een woning aan de Ubbenaseweg in Zeijen verkocht waardoor we per saldo een voordeel hebben behaald van ruim € 505.000.

Zoals te doen gebruikelijk worden de overige afgewaardeerde gronden elk jaar geherwaardeerd. Dit jaar was er aanleiding om de marktwaarde per m2 van de afgewaardeerde gronden aan te passen. Dit heeft geresulteerd in een herwaardering van ruim € 1,38 miljoen.

Tot slot is de eerder gevormde voorziening voor de gronden Laarhove deels vrijgevallen doordat deze gronden zijn opgenomen in de grex.

Prognose van winstnemingen in latere jaren

Onderstaande tabel laat nogmaals de winstneming over het jaar 2024 zien en een prognose van de winstnemingen voor de jaren daarna. Het totaal aan verwachte winstnemingen vanaf 2024 begeeft zich tussen het verwacht exploitatieresultaat van € 6,61 miljoen uitgedrukt in contante waarde en € 6,99 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 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
Bedrijventerr.Vriezerbrug	540.356	-13.875	-14.683	22.288	33.321	557	0
Laarhove	0	0	0	0	0	0	0
Businesspark Ter Borch	0	0	0	0	0	0	719.942
Ter Borch	13.125.801	1.665.379	453.473	2.425.333	650.039	884.270	1.023.853
Vries Zuid	0	40.875	216.037	289.247	290.281	230.406	159.783
Totaal	13.666.157	1.692.379	654.827	2.736.868	973.641	1.115.233	1.903.578

1.8 Ontwikkeling van de boekwaarden

Ontwikkeling boekwaarden

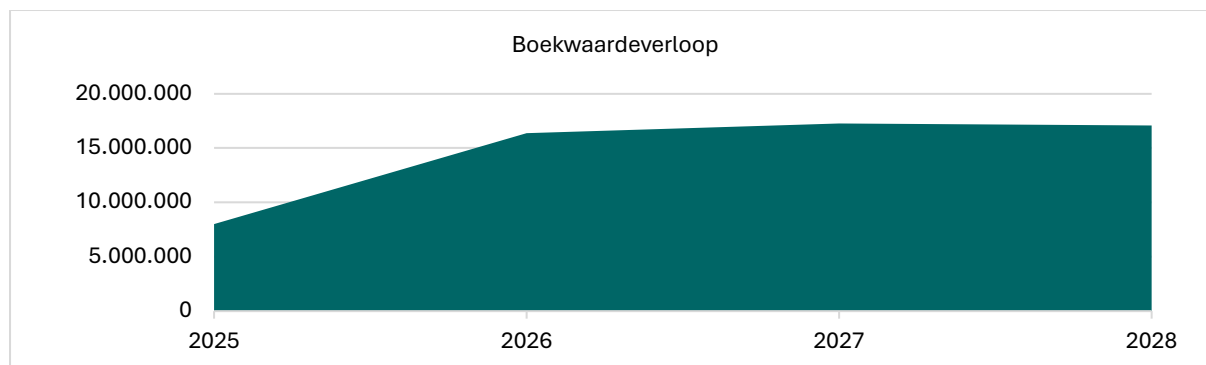
Na bovengenoemde winstneming over het jaar 2024 is de boekwaarde van de grondexploitaties per 1-1-2025 ruim € 8,03 miljoen. Dit is € 7,54 miljoen hoger dan de boekwaarde per 1-1-2024.

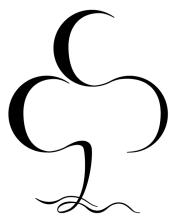
Prognose boekwaarden

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 2025. Hierbij is rekening gehouden met winstnemingen vanaf het jaar 2024. Wanneer winst wordt genomen wordt de boekwaarde weer hoger.

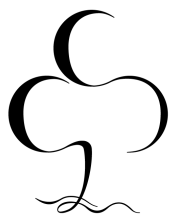
De totale boekwaarde van de grondexploitaties per 1 januari 2025 is gestegen door start van het project Laarhove, investeringen in met name Businesspark Ter Borch en winstnemingen. Zoals ook blijkt uit grafiek zal naar verwachting de eerste twee jaren een stijging gaan plaatsvinden door investeringen. Hierdoor stijgen de financieringslasten. Daarna blijft de boekwaarde redelijk stabiel.





Wanneer de boekwaarde stijgt, stijgen ook de financieringslasten.

Projecten in exploitatie	Boekwaarde per 1 januari 2025	Verwachte boekwaarde per 1 januari 2026	Verwachte boekwaarde per 1 januari 2027	Verwachte boekwaarde per 1 januari 2028
Ter Borch	419.026	2.299.065	-6.665	337.735
Business Park Ter Borch	4.192.179	5.312.179	6.052.179	6.892.179
Vriezerbrug bedrijventerrein	754.351	-40.120	-7.002	
Laarhove	4.106.556	10.693.556	12.165.556	10.391.556
Vries Zuid	-1.440.927	-1.873.377	-931.487	-551.814
Totaal	8.031.184	16.391.303	17.272.581	17.069.656

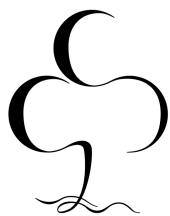


2. Belangrijkste constatering en ontwikkelingen per grondexploitatie

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 2024 zijn 3 kavels verkocht waarvan er een kavel is geleverd. Daarnaast zijn er nog 3 kavels in optie genomen. Ter Borch is en blijft een gewilde plek om te wonen.
- Vanaf 1-1-2025 dienen we nog grond voor ca. 88 woningen (c.q. kavels) te verkopen. Het betreft hier 8 kavels voor particuliere grondgebonden woningen voornamelijk in Rietwijk Noord en 80 appartementen in het Entreegebied. Voor deze uitgaven en deze grondexploitatie is de resterende looptijd t/m 2029.
- Van de 80 appartementen in het Entreegebied is besloten dat hiervan 30% (24 st.) in het sociale huursegment wordt gerealiseerd. Het groundbod is € 5,9 mln. De totale grondopbrengsten voor het Entreegebied zijn daarom met ca. € 1,7 mln. verhoogd hetgeen de verlaging bij de vorige actualisatie weer tenietdoet.
- 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 € 5,15 miljoen positief op eindwaarde. De projectgebonden risico's zijn bepaald op circa € 0,78 miljoen. De ontwikkeling van het Entreegebied vormt nog het grootste risico. De winstneming over het jaar 2024 is bepaald op ruim € 2,42 miljoen. Vorig jaar verwachtten we nog een veel lagere winstneming voor 2024. Dat de winstneming nu veel hoger uitvalt heeft vooral te maken met lagere project specifieke risico's en een beter projectresultaat.
- In vergelijking met vorig jaar sluit de grondexploitatie bij benadering ca. € 1,92 hoger op eindwaarde. Eind 2023 is ca. € 0,45 mln. winst genomen waardoor het resultaat feitelijk met € 2,37 miljoen is toegenomen. Het verschil is op hoofdlijnen als volgt opgebouwd:
 - * Rentesaldo toegenomen met ca. € 0,04 mln.; -/-
 - * Plankosten afgenomen met ca. € 0,40 mln.;
 - * Minderkosten Borchsingel ca. € 0,14 mln.;
 - * Minderkosten Entreegebied ca. € 0,03 mln.;
 - * Minderkosten bruggen Waterwijk € 0,16 mln.;
 - * Minderkosten civiel Rietwijk Zuid € 0,11 mln.;
 - * Meerkosten civiel Rietwijk Noord € 0,18 mln.; -/-
 - * Minderopbrengsten Groene Lint € 0,06 mln.; -/-
 - * Meeropbrengsten Entreegebied € 1,70 mln.;
 - * Meeropbrengsten Rietwijk Noord € 0,10 mln.;
 - * Rentekosten winstnemingen en diversen ca. € 0,01 mln.;
- Ten opzichte van voorgaand boekjaar is de boekwaarde gestegen met ruim € 3,41 miljoen. Dit is inclusief de tussentijdse winstneming van 2024.



2.2 Business Park Ter Borch

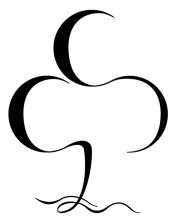
- De looptijd van de grondexploitatie businesspark Ter Borch is verlengd en loopt tot en met 2035. Ondernemers zijn nog steeds terughoudend in het doen van grote investeringen. Het opbrengstenprogramma kan worden onderverdeeld in een snelwegprogramma, een middendeel met hoogwaardige duurzame bedrijvigheid en voorzieningen en woonwerken. De opbrengstramingen zijn verhoogd met ca. € 1,03 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.
- Over de verkochte gronden (8.900 m²) welke nog niet zijn geleverd wordt rente in rekening gebracht.
- Het exploitatieresultaat is begroot op € 0,71 miljoen positief op eindwaarde eind 2035. De projectgebonden risico's zijn bepaald op € 1,73 miljoen. In 2024 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 2033 een eerste tussentijdse winstneming kan plaatsvinden.
- Ten opzichte van voorgaand boekjaar is de boekwaarde gestegen met ruim 0,47 miljoen.
- Ten opzichte van de raming over het jaar 2024 is er voor ruim € 0,70 miljoen minder geïnvesteerd. De grootste verschillen komen naar voren bij de plankosten, civiele- grondwerken.

2.3 Bedrijventerrein Vriezerbrug

- In 2024 is in de laatste zichtkavel verkocht en de levering heeft plaatsgevonden begin 2025. De verwachting is dat het project per ultimo 2025 kan worden afgesloten.
- Het woonrijp maken is 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. € 68.500.
- Het exploitatieresultaat is begroot op ruim € 57.000 positief op eindwaarde. Er zijn geen projectgebonden risico's meer. In 2024 kan er een bescheiden winst worden genomen van € 22.288.

2.4 Vries Zuid

- Het bestemmingsplan is in 2022 onherroepelijk geworden en het bouwrijp maken is nagenoeg gereed. In 2024 zijn er 4 kavels meer verkocht van geprognosticeerd. In totaal zijn er 13 kavels verkocht waarvan 10 kavels zijn gepasseerd. Daarnaast zijn er nog 8 kavels in optie genomen. Er zijn nu nog 2 kavels vrij beschikbaar.
- 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 is in de grex per prijspeil verhoogd met een stijging van 3%.



- De boekwaarde is ten opzichte van vorig jaar gedaald met ca. € 0,3 miljoen. De looptijd van het project is ongewijzigd tot en met 2029.
- De exploitatie sluit met een positief resultaat van ca. € 1,06 miljoen op eindwaarde.
- De projectgebonden risico's zijn aanzienlijk gedaald en zijn bepaald op € 0,07 miljoen. Dit jaar kan er een winst worden genomen van € 0,29 miljoen.

2.5 Laarhove

- In september 2024 is het bestemmingsplan dat de woningbouwontwikkeling in Laarhove mogelijk maakt vastgesteld. Op deze locatie worden maximaal 285 woningen gebouwd waarvan minimaal 50% in het sociale segment (huur en koop gezamenlijk). I.v.m. een ingesteld beroep is het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk.
- Momenteel wordt er hard gewerkt aan het bestek voor het bouwrijp maken en de bestekraming waarna de aanbesteding plaats zal vinden.
- De realisatie van het project heeft tot gevolg dat in de omgeving verkeersmaatregelen noodzakelijk zijn om de nieuwe verkeersstromen goed af te wikkelen.
- Omdat het project een tekort verwacht, is in combinatie met een tweetal andere sociale woningbouwprojecten (De Kooi en de Bladergroenlocatie) in het kader van de Woningbouwimpuls een subsidie van € 2,4 miljoen aangevraagd. Deze subsidie is inmiddels, onder voorwaarden, toegekend. Op basis van het planoppervlak is ca. € 2,15 miljoen toegekend aan het project Laarhove.
- In 2024 was er een voorzien tekort van ca. € 2,88 miljoen. Hiervoor is in 2024 een voorziening getroffen. Bij de actualisatie van de grex per 1 januari 2025 is, als gevolg van diverse wijzigingen in de ramingen voor het bouw- en woonrijp maken, het berekende tekort t.o.v. 2024 afgenomen. Het voorziene resultaat op contante waarde per 1 januari 2025 is € 907.916 negatief. Hierdoor kan een deel van de eerder gevormde voorziening vrijvallen. Echter, i.v.m. de WBI-subsidie en andere risico's en onzekerheden, stellen we voor deze vrijval hiervoor te reserveren bij de resultaatbestemming.
- De boekwaarde per 1 januari 2025 is ca. € 4,10 miljoen.