



GEACTUALISEERDE GRONDEXPLOITATIES  
PER 1 JANUARI 2016  
GEMEENTE TYNAARLO

Status: Definitief

Ten behoeve van de gemeenteraad van 31 mei 2016



## Inhoudsopgave

1.	Algemeen .....	6
1.1	Inleiding.....	6
1.2	Werkwijze.....	6
1.3	Parameters grondexploitaties.....	6
1.4	Prognose kaveluitgifte.....	7
1.5	Prijsonwikkeling .....	7
1.6	Marktontwikkelingen .....	8
1.7	Boekwaardeverloop .....	9
1.8	Resultaten geactualiseerde grondexploitaties.....	10
1.9	Risicobeheersing .....	11
2.	Belangrijkste constatering en ontwikkelingen per grondexploitatie .....	12
	Donderen .....	12
	Groote Veen.....	12
	Oude Tolweg Zuid .....	13
	Zuidoevers Zuidlaardermeer .....	14
	Bedrijventerrein Vriezerbrug .....	14
	Ter Borch.....	15
	Business Park Ter Borch (voorheen Kranenburg Zuid).....	16
3.	Conclusies.....	18



## Samenvatting

Per 1 januari 2016 zijn alle grondexploitaties weer geactualiseerd. Dit heeft geresulteerd in bijgaande rapportage waarin op hoofdlijnen een totaalbeeld wordt weergegeven van deze jaarlijkse actualisatie van de lopende grondexploitaties op basis van de door uw raad vastgestelde uitgangspunten (kader).

De commissie BBV (Besluit, begroting en verantwoording) heeft de afbakening, definiëring en verslaggevingsregels rondom grondexploitaties kritisch beoordeeld vanwege de forse afboekingen op grondposities in de afgelopen jaren, de aanbevelingen uit het rapport Vernieuwing BBV over transparantie en vergelijkbaarheid, en de aankomende Omgevingswet. De afbakening is ook onvermijdelijk in het kader van de aankomende vennootschapsbelastingplicht voor gemeenten (Vpb) per 1 januari 2016. De commissie BBV heeft een aantal voorstellen uitgewerkt die (mogelijk) leiden tot herziening van de BBV-verslaggevingsregels rondom grondexploitaties. In dit kader zijn vooral de voorgenomen wijzigingen m.b.t. de rentetoerekening en disconteringsvoet van belang.

Bij de actualisatie van de grondexploitaties is zoveel mogelijk rekening gehouden met deze gewijzigde wet- en regelgeving. Met name de gewijzigde rentetoerekening heeft een behoorlijke impact op de voorziene resultaten van de grondexploitaties. Het algemene beeld is dat de winstvoorraad aanzienlijk hoger is geworden.

### Beeld vastgoedmarkt

Het aantal verkopen in Noord Drenthe is in totaal in het 3<sup>e</sup> kwartaal met ruim 16% gestegen t.o.v. het tweede kwartaal 2015. (bron NVM) Dit is een goede indicatie van het herstel van de woningmarkt. De Rabobank verwacht dat de gemiddelde huizenprijs in 2015 stijgt met 2 tot 3,5% t.o.v. 2014. In 2016 verwachten zij een verdere stijging van gemiddeld 2,5% tot 4,5%. Ten opzichte van het derde kwartaal 2014 zijn de huizenprijzen in Noord Drenthe het derde kwartaal van 2015 gestegen met 2,3%. (Bron NVM)

Hoewel de regionale verschillen in Nederland groot zijn, groeit de woningmarkt in alle provincies. Zowel de transactieaantallen en de huizenprijzen in elke provincie zijn op jaarbasis gestegen. In de grote steden stijgen de prijzen wel harder dan in het landelijke gebied.

Voor wat betreft de toename van de verkopen zijn er verschillen tussen de woningtypen.

Tijdens de crisis werden koopwoningen voor starters steeds beter betaalbaar door de dalende woningprijzen en de afnemende hypotheekrente. Veel doorstromers kregen echter te kampen met een hypotheekschuld die hoger was dan de waarde van de woning (onderwaarde), waardoor zij moeilijker konden verhuizen. Het ingezette herstel sinds medio 2013 kwam daardoor vooral vanuit het goedkopere segment. Nu de markt verder aantrekt, zien we dat ook het duurdere segment profiteert van de groei. Zo steeg bijvoorbeeld het aantal transacties van vrijstaande woningen jaar op jaar sterker dan dat van de goedkopere woningtypen. Vrijstaande woningen en twee-onderéén-kappers hebben het afgelopen kwartaal dan ook weer wat marktaandeel teruggewonnen. Wat betreft het prijsherstel zien we dat de woningen die starters doorgaans kopen wat harder in prijs zijn gestegen, maar ook de duurdere woningtypen noteerden in het tweede kwartaal een prijsstijging op jaarbasis. (Bron Rabobank)

Echter, het aantal verkopen ligt nog altijd onder het niveau van voor de crisis. Gezien de hoge werkloosheid, een relatief grote hoeveelheid onder water staande hypotheeklen en de aanpassingen van regelgeving rondom hypotheekverstrekking, blijven we de marktontwikkelingen goed volgen.



## **Grondexploitaties Gemeente Tynaarlo**

### **Resultaat**

Het tijdig onderkennen van risico's en verliezen op grondexploitaties is nodig om als gemeente financieel gezond te blijven. De gemeente Tynaarlo vindt het belangrijk om haar huishoudboekje op orde te hebben en eventuele verliezen op grondexploitaties worden dan ook direct voorzien. Eventuele winsten worden pas genomen wanneer deze ook daadwerkelijk zijn gerealiseerd en wanneer de nog te maken kosten en risico's zijn afgedekt.

Vanuit het project Oude Tolweg Zuid kan in 2015 een winstneming plaatsvinden van € 400.000,-

Omdat de markt voor bedrijventerreinen nog steeds slecht is, is net als vorig jaar voor het bedrijventerrein Vriezerbrug een extra voorziening getroffen van € 242.891,- (voor de hoogte van de berekende risico's, zie verder onder risico's)

Verder voorzien wij op dit moment een winstvoorraad in de lopende grondexploitaties van ruim € 9,3 miljoen op contante waarde. Ten opzichte van vorig jaar is de winstvoorraad aanzienlijk positiever. Dit komt vooral door bijstellingen van de budgetten en de nieuwe wet- en regelgeving voor wat betreft de gewijzigde rentetoerekening. Het uitgiftetempo en de grondprijzen worden als belangrijkste risico's benoemd.

### **Risico's**

Het totaal aan berekende risico's is becijferd op ca. 9,4 miljoen waarvan ca. 5 miljoen wordt afgedekt ten laste van het weerstandsvermogen.

Het totaal aan af te dekken risico's ten laste van het weerstandsvermogen is hiermee ca. € 220.000,- lager dan in 2015. Het af te dekken risico voor het project Ter Borch is met ca. 0,67 mln. gedaald. Daartegenover staat een stijging van de af te dekken risico's van Business Park Ter Borch met ca. € 0,85 mln. Verder is het berekende risico voor het bedrijventerrein Vriezerbrug van ca. € 243.000,- niet (meer) afgedekt ten laste van het weerstandsvermogen maar daadwerkelijk voorzien ten laste het exploitatieresultaat 2015. De afgedekte risico's voor de kern Eelde zijn vooralsnog ongewijzigd opgenomen.

Met ingang van 1 januari 2016 is de verkennende grondexploitatie van Business Park Ter Borch omgezet naar een grondexploitatie welke aan uw raad ter vaststelling is aangeboden. Conform ons beleid worden nieuwe grondexploitaties en of majeure wijzingen in grondexploitaties getoetst door een onafhankelijk bureau. Deze toets is ook voor Business Park Ter Borch uitgevoerd. De uitkomst hiervan is dat er geen noemenswaardige bijzonderheden zijn aangetroffen en dat de grondexploitatie per 1 januari 2016 zowel rekenkundig als inhoudelijk is gebaseerd op een realistisch beeld. De rapportage van deze second opinion is vertrouwelijk ter inzage gelegd.

Voor de kern Eelde is geen grondexploitatie opgesteld. Deze locatie is in verband hiermee buiten beschouwing gelaten in deze rapportage.

### **Ontwikkeling boekwaarden**

Het ingezette beleid m.b.t. het monitoren van het boekwaardeverloop is succesvol. De (verwachte) boekwaarde per ultimo 2015 laat in totaal aanzienlijke een daling zien t.o.v. de boekwaarde op 1 januari 2015. Het berekend meerjarig perspectief van de totale boekwaarde van de lopende grondexploitaties laat eveneens een dalende lijn zien. Dit is conform onze beleidslijn om de risico's van grondexploitaties te laten afnemen.

Hierbij is geen rekening gehouden met de nieuwe nog te starten projecten waaronder de kern Eelde en overige te herontwikkelen locaties.



### **Vooruitblik**

Komend jaar ligt de focus naast marketing op de uitwerking van de nieuwe wet- en regelgeving voor wat betreft de Vennootschapsbelastingplicht en de wijzigingen in het BBV.

De voorgenomen wijziging tot afschaffing van de categorie NIEGG (niet in exploitatie genomen gronden) is een belangrijk aandachtspunt. Aan deze gronden mogen geen kosten meer worden toegerekend. Voor deze gronden geldt een overgangsbepaling van 4 jaar. Uiterlijk ultimo 2019 moet een toets plaatsvinden op de marktwaarde van deze gronden voor de dan geldende bestemming.

Zodra de regelgeving voor wat betreft de Vennootschapsbelasting duidelijk en definitief is, gaan we analyseren welke impact deze belastingplicht heeft op onze grondexploitaties.

Daarnaast zijn er veel zaken in het project Ter Borch opgestart om aan de vraag naar kavels te kunnen blijven voldoen. Hierbij is het vinden van de juiste balans tussen het moment van investeren en een nieuwe kavelluitgifte steeds een belangrijk aandachtspunt.

De projecten Vriezerbrug bedrijventerrein, Grootte Veen en de entreezone van Ter Borch blijven punt van aandacht.

Wij verwachten dat met het huidig ingezette beleid en het doorzetten van het herstel op de woningmarkt, wij de toekomst met een goed perspectief tegemoet kunnen zien.



## 1. Algemeen

### 1.1 Inleiding

Alle lopende grondexploitaties zijn per 1 januari 2016 weer geactualiseerd. De verkennende grondexploitatie van Business Park Ter Borch is per deze datum omgezet in een exploitatieopzet welke nu ook ter vaststelling is aangeboden.

Vanwege nieuwe wet- en regelgeving is het aanbieden van de geactualiseerde grondexploitaties aan uw raad later dan gebruikelijk. 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 afzonderlijke grondexploitaties welke vertrouwelijk ter inzage zijn gelegd.

### 1.2 Werkwijze

De peildatum van alle geactualiseerde grondexploitaties is ongewijzigd gebleven, namelijk 1 januari van elk jaar. Echter, omdat het administratieve proces voor de herziening van de grondexploitaties “naar voren is getrokken” hebben wij de verwachte boekwaarde per peildatum moeten inschatten. Dit is gedaan aan de hand van de boekwaarde per 1 december 2015. Eventuele verschillen ten opzichte van de werkelijke boekwaarde per 1 januari worden verwerkt in de jaarrekening over 2015.

### 1.3 Parameters grondexploitaties

Het herstel op de woningmarkt en de economie lijkt zich voort te zetten. Wij zien daarom aanleiding om bij de actualisatie van de grondexploitaties uit te gaan van de volgende rekenparameters.

Parameter	Was 2015	Wordt 2016	Opmerking
Inflatiekosten:	1,5%	1,0%	
Inflatiebaten:	0,0%	1,0%	
Rentekosten:	3,5%	2,8%	gewogen gemiddelde. naar verhouding VV/TV
Rentebaten:	3,5%	2,8%	gewogen gemiddelde naar verhouding VV/TV

Genoemde rentepercentages en de inflatie op de kosten zijn toegepast op alle projecten.

Echter, vanwege onze verwachting belastingplichtig te zijn voor de vennootschapsbelasting per 1 januari 2016 waardoor we meer moeten uitgaan van maatwerk, is de inflatie-index op de opbrengstramingen niet meer uniform toegepast. De afwijkingen op bovenstaande uitgangspunten worden in de afzonderlijke grondexploitaties weergegeven en toegelicht.



#### 1.4 Prognose kaveluitgifte

In onderstaande tabel wordt de prognose van de kavelverkoop in de onderscheiden grondexploitaties, aangevuld met de realisatie over 2015, weergegeven.

PROJECT	prognose grex	Verkocht		opties per 31-12-2015	prognose kavelverkoop					totaal vanaf 2016
		gepasseerd	niet gepasseerd		2016	2017	2018	2019	>2020	
	2015	2015	2015	2015	2016	2017	2018	2019	>2020	2016
Zuidoevers Zuidlaardermeer	2	1	0	2	2	2	2	2	6	14
Oude Tolweg Zuidlaren	6	6	1	5	4	3				7
Bedrijventerr.Vriezerbrug in m <sup>2</sup>	3.600	1.073	0	3.598	4.657	4.000	4.000	3.874	32.502	49.033
Donderen	2	0	0	1	2	2	1			5
Ter Borch	49	67	32	18	46	75	40	40	217	418
Groote Veen	14	11	12	5	14	19	22	18	24	97
<b>Totaal kavels (excl. Vriezerbrug)</b>	<b>73</b>	<b>85</b>	<b>45</b>	<b>31</b>	<b>68</b>	<b>101</b>	<b>65</b>	<b>60</b>	<b>247</b>	<b>541</b>

In het afgelopen jaar zijn de kavelverkoop succesvol geweest. Met name in Ter Borch zijn meer kavels verkocht dan geraamd. Maar ook het project Groote Veen zit weer in de lift. Ondanks dat de markt voor bedrijfskavels nog slecht is te noemen en de prognose van het aantal te verkopen vierkante meters op Vriezerbrug niet is gehaald, is ook daar weer belangstelling getoond voor kavels en hebben we een kleine kavel verkocht. Daarnaast zijn er nog opties op (delen van ) kavels in Vriezerbrug.

In 2015 zijn in totaal 130 kavels verkocht waarvan er 85 zijn gepasseerd. Daarnaast waren er per ultimo 2015 nog 31 kavels in optie.

De geactualiseerde ramingen omtrent het uitgiftetempo zijn nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van 2015. Rekening houdend met de wat nog in de pijplijn zit (opties) is het tempo enigszins voorzichtig ingeschat.

#### 1.5 Prijsontwikkeling

In een residuele grondwaardeberekening, een gebruikelijke methode om de grondprijs voor woningen te bepalen, is de grondprijs afhankelijk van de prijs van het te realiseren vastgoed, de nieuwbouwwoning.

De verwachting is dat de gemiddelde verkoopprijzen van woningen landelijk zo'n 2% per jaar zullen stijgen. In een aantal gebieden zal de prijsstijging lager zijn. De regionale woningmarkt wordt gedreven door de regionale dynamiek: 60% van de verhuizers blijft binnen de gemeente, 85% binnen de provincie. Ook de hogere huren en bouwkosten stuwden de prijzen. (Bron ING Economisch bureau)

De verwachting is dat voor Noord- en Zuidoost-Drenthe zal de prijsstijging tot 2025 beperkt blijven tot circa 1% per jaar. (Bron ING Economisch bureau)

In Tynaarlo is in grote lijnen het grondprijsniveau marktconform waardoor we het nu weer aandurven een index van 1% op de opbrengsten toe te passen op sommige goedlopende (delen van) projecten.



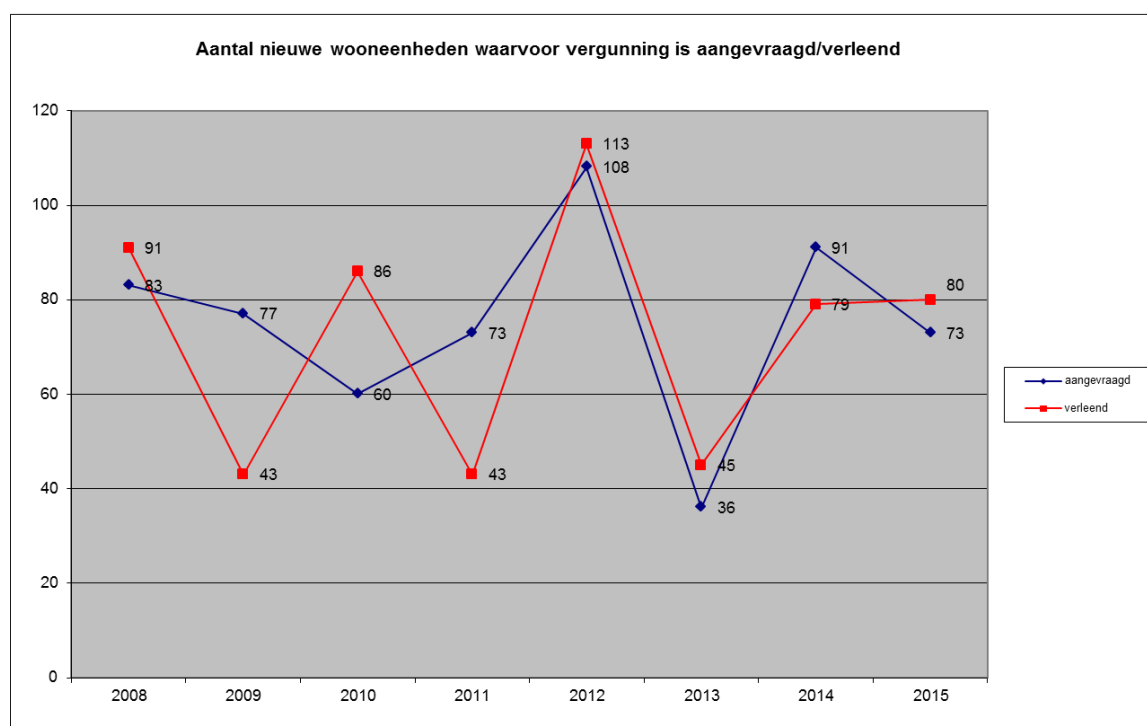
## 1.6 Marktontwikkelingen

Landelijk is het aantal verleende bouwvergunningen voor nieuwbouw woongebouwenwoningen ten opzichte van het jaar 2014 met ruim 29% gestegen.

De lichte groei in de vergunningverlening lijkt zich jaarlijks voort te zetten. Ondanks de groei ligt het aantal vergunningen nog zo'n 33% onder het niveau van vóór de crisis (Bron CBS).

Dit is een belangrijke indicator voor de te verwachten afzet van bouwrijpe gronden.

Onderstaande grafiek geeft het aantal nieuwe wooneenheden waarvoor vergunning is aangevraagd c.q. verleend per jaar weer. Hieruit blijkt dat in Tynaarlo het aantal afgegeven bouwvergunningen voor nieuwe wooneenheden over 2015 ten opzichte van 2014 nagenoeg gelijk is gebleven.



### Opmerking:

Een wooneenheid bestaat uit een zelfstandige woonruimte (woning, appartement), excl. recreatiewoningen.





### 1.7 Boekwaardeverloop

De totale boekwaarde per 1 januari 2016 (geschat) is ten opzichte van 1 januari 2015 gedaald met ca. 7 miljoen. In de volgende tabel valt af te leiden hoe deze daling is gerealiseerd. De winstneming Oude Tolweg van € 400.000,- is reeds verwerkt in de boekwaarde per 1 januari 2016.

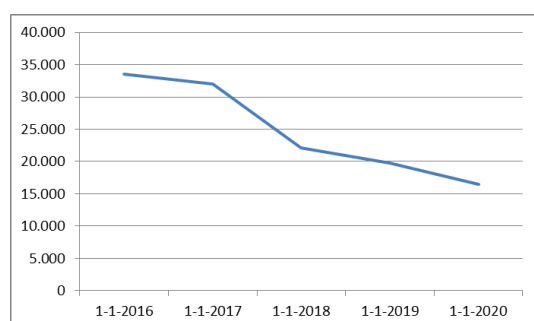
Project	Boekwaarde 1-1-2015	Boekwaarde 1-1-2016
Oude Tolweg	-231.314	-293.909
Donderen	89.901	114.062
Ter Borch	29.400.274	23.171.746
Business Park Ter Borch	855.344	710.567
Zuidoevers Zuidlaardermeer	1.517.410	1.424.263
Vriezerbrug bedrijventerrein	2.044.891	1.861.919
Groote Veen	6.894.000	6.520.638
<b>Totaal</b>	<b>40.570.506</b>	<b>33.509.286</b>

De verwachte ontwikkeling van de boekwaarden op langere termijn kan als volgt worden weergegeven.

	Boekwaarde 1 januari 2016	Verwachte boekwaarde per 1 januari 2017	Verwachte boekwaarde per 1 januari 2018	Verwachte boekwaarde per 1 januari 2019	Verwachte boekwaarde per 1 januari 2020
Oude Tolweg	-293.909	-613.671	-885.363		
Donderen	114.062	-15.075	-143.461	-209.308	-139.442
Ter Borch	23.171.746	21.343.756	13.437.711	11.897.258	10.230.546
Business Park Ter Borch	710.567	2.600.000	4.320.000	5.040.000	5.120.000
Zuidoevers Zuidlaardermeer	1.424.263	1.183.811	1.011.753	722.001	420.813
Vriezerbrug bedrijventerrein	1.861.919	1.773.805	1.610.099	1.441.032	1.147.327
Groote Veen	6.520.638	5.715.266	2.760.295	847.560	-295.887
<b>Totaal</b>	<b>33.509.286</b>	<b>31.987.892</b>	<b>22.111.034</b>	<b>19.738.543</b>	<b>16.483.357</b>

Zoals blijkt uit de tabel en grafiek, is de verwachting dat de totale boekwaarde van de genoemde projecten per 1 januari 2020 is gedaald met ca. 17,1 miljoen euro (excl. eventuele winstnemingen). Of deze daling zich ook daadwerkelijk gaat voordoen is vooral afhankelijk van het feit of de geraamde uitgifteplanningen, zoals deze nu zijn opgenomen in de grondexploitaties, ook worden gehaald.

#### Boekwaardeverloop projecten in exploitatie (bedragen x 1.000)





### 1.8 Resultaten geactualiseerde grondexploitaties

De lopende exploitaties sluiten alle positief waardoor er op dit moment een winstverwachting is van ca. € 9,3 miljoen op contante waarde.

De voorziene resultaten van de geactualiseerde grondexploitaties zijn behoorlijk positiever dan vorig jaar. Dit komt met name doordat er gerekend is met een lager rentepercentage (gewogen gemiddelde van de totale leningenportefeuille naar verhouding vreemd vermogen/totaal vermogen). Daarnaast is er weer voorzichtig gerekend met een index over de opbrengsten.

De € 9,3 mln. is een winstverwachting en dienen we nog te realiseren. Om deze reden wordt er binnen de gemeente Tynaarlo nog niet gerekend met deze verwachte toekomstige winsten. Dit is ook logisch omdat het nog maar de vraag is of deze winsten op termijn ook daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden en conform het BBV is dit ook niet toegestaan.

Zoals eerder aangegeven is ten laste van het exploitatieresultaat 2015 een extra voorziening van € 242.891,- gevormd ten behoeve van het bedrijventerrein Vriezerbrug. De boekwaarde van de grondexploitatie is met hetzelfde bedrag verlaagd waardoor deze positief sluit.

Project	Contante Waarde 2015	Contante Waarde 2016	Eindwaarde 2016
Zuidoevers Zuidlaardermeer	83.617	225.974	274.165
Bedrijventerr.Vriezerbrug *	377.738	684.522	980.162
Oude Tolweg	1.128.224	837.790	885.364
Groote Veen	365.120	1.332.852	1.662.366
Donderen	52	124.859	139.442
Business Park Ter Borch **	170.000	344.030	479.196
Ter Borch	279.760	5.820.729	7.671.998
<b>Totaal</b>	<b>2.404.511</b>	<b>9.370.756</b>	<b>12.092.693</b>

\* na vorming voorziening

\*\* nu exploitatieopzet was verkennende exploitatie



### 1.9 Risicobeheersing

Het aantal vergunde nieuwbouwwoningen neemt toe en er zijn weer meer bouwvergunningen afgegeven in het afgelopen jaar. De gemiddelde verkoopprijs van bestaande koopwoningen is nog stijgende en ook het aantal verkochte woningen is aanzienlijk gestegen.

Afgelopen jaar hebben we in onze gemeente veel kavels verkocht waardoor de totale boekwaarde is gedaald met ca. 7 miljoen. Daarnaast verwachten we een winstvoorraad van 9,3 miljoen.

Deze positieve ontwikkelingen hebben geleid tot een heroverweging van de huidige methodiek van risicoafdekking.

De risico's worden bepaald door middel van een kansberekening en of scenario berekening. Deze uitkomst wordt vergeleken met de IFLO-norm en het hoogste bedrag wordt aangemerkt als risico.

In de huidige methodiek wordt, uitzonderingen daargelaten, de helft van de berekende risico's afgedekt ten laste van het weerstandsvermogen. Deze 50% is ingegeven vanuit de gedachte dat de kans dat alle berekende risico's zich gelijk zullen gaan voordoen erg klein is.

Op dit moment zien wij geen aanleiding om de huidige methodiek aan te passen om de volgende redenen:

- Het aantal verkopen ligt nog altijd onder het niveau van voor de crisis
- Hetzelfde geldt voor de gemiddelde verkoopprijs van bestaande woningen
- De huidige totale boekwaarde is nog ca. € 33 mln.
- Er dient nog voor ca. € 90 mln. aan opbrengsten te worden gerealiseerd
- De uitgifte(planning) is het grootste risico

Voor het jaar 2016 is ruim € 5,0 mln. afgedekt ten laste van het weerstandsvermogen. Dit is bijna € 220.000,- lager dan in 2015.

Aandachtspunten zijn het Entreegebied Ter Borch, Groote Veen en het bedrijventerrein Vriezerbrug.

Het totaal aan berekende risico's van de lopende grondexploitaties is ca. € 9,4 miljoen.

In het volgende overzicht wordt in de kolom "berekend risico 2016" een onderverdeling weergegeven van de genoemde € 9,4 miljoen. Van deze 9,4 mln. is € 242.891,- daadwerkelijk voorzien ten laste van het exploitatieresultaat over 2015.

Project	Berekend risico 2016	Berekend risico 2015	Afgedekt risico 2016	Afgedekt risico 2015
Zuidoevers Zuidlaardermeer	222.432	167.074	111.216	167.074
Bedrijventerr.Vriezerbrug	242.891	464.152	0	0
Oude Tolweg	0	0	0	0
Dorpskern Eelde	610.000	610.000	610.000	610.000
Groote Veen	1.277.945	1.916.000	638.973	958.000
Donderen	225.000	244.000	225.000	244.000
Business Park Ter Borch	2.400.000	700.000	1.200.000	350.000
Ter Borch	4.450.000	5.800.000	2.225.000	2.900.000
<b>totaal</b>	<b>9.428.268</b>	<b>9.901.226</b>	<b>5.010.189</b>	<b>5.229.074</b>



## 2. Belangrijkste constatering en ontwikkelingen per grondexploitatie

### Donderen

- Het groenbudget is met ca. € 29.000,- neerwaarts bijgesteld omdat dit is geactualiseerd naar de stand van zaken van het werk
- Het budget van € 97.000,- voor planschade is opgeheven vanwege einde claimtermijn
- De prognose van 2 kavels is in 2015 niet gehaald. Wel is er zicht op afname van 1 kavel in 2016
- Opbrengstindex van 1% niet gehanteerd
- Looptijd is vanwege het achterblijven van verkopen in 2015 verlengd met 1 jaar (t/m 2019). Echter, we acteren als ware het project is afgesloten
- De boekwaarde is toegenomen met ca. € 24.000,-
- Het voorziene resultaat op contante waarde is ca. € 139.000,- positief. In voorgaande jaren is ca. € 456.000,- aan verliezen genomen
- Er moet nog voor ca. € 447.000,- aan opbrengsten worden gerealiseerd.
- Risicoprofiel € 225.000,-, een verlaging van € 19.000,- t.o.v. voorgaand boekjaar.

### Groote Veen

- In totaal zijn de investeringsbudgetten neerwaarts bijgesteld met ca. € 1,1 mln. Dit betreft grotendeels (ca. € 656.000,-) bezuinigingen in het bouw- en woonrijp maken.
- Het planschadebudget van ca. € 124.000,- is (grotendeels) komen te vervallen vanwege het verstrijken van de claimtermijn
- Het budget voor verkoop- en promotie is met ca. € 130.000,- neerwaarts bijgesteld omdat dit project weer volop in de belangstelling staat.
- De verlaging van het rentetarief heeft een positief effect van ca. € 258.000,-
- In 2015 zijn 11 kavels verkocht en geleverd. Hoewel de prognose van 14 kavels niet is gehaald, staat dit project weer volop in de belangstelling. De opbrengsten van de gronden voor maatschappelijk vastgoed waren geraamd in 2015 en zijn doorgeschoven naar 2017. Dit heeft een negatief effect op de financieringslasten.
- Ten opzichte van de jaarschijf is in totaal ca. € 870.000,- minder uitgegeven dan geraamd.
- Het budget voor stedenbouw is verhoogd met ca. € 50.000,- vanwege mogelijke aanpassingen in de entree, de Esweg, de ontsluiting en de maatschappelijke voorzieningen in relatie tot woningbouw.



- Inmiddels bestaat er meer duidelijkheid over de invulling van de gronden voor maatschappelijk vastgoed. De opbrengsten van deze gronden zijn nu in de grex opgenomen in het jaar 2017
- In 2015 zijn acht nieuwe kavels uitgegeven aan de Siegersslag waarvan inmiddels vijf kavels zijn verkocht. Begin 2016 zal weer een nieuwe uitgifte van start gaan.
- Er wordt een bestemmingsplanwijziging voorbereid om te rooilijnen aan te passen voor de grote kavels
- Met een projectontwikkelaar is overeenstemming bereikt over projectmatige ontwikkeling van vier kavels aan de Groote Veen.
- Er moet nog voor ca. € 10 miljoen (excl. gronden maatschappelijke voorzieningen) aan opbrengsten worden gerealiseerd
- De looptijd is ongewijzigd gebleven (t/m 2023)
- Onvoorzien is verhoogd met ca. € 134.000,-
- De boekwaarde is afgenomen met ca. € 373.000,-
- Voorzien resultaat € 1.332.852,- positief op contante waarde.
- Risicoprofiel € 638.973,-, een verlaging van ca. € 319.000,- t.o.v. voorgaand boekjaar

#### **Oude Tolweg Zuid**

- De prognose van 6 te verkopen kavels in 2015 is gerealiseerd. In de grex zijn vanwege de ingeschatte boekwaarde 5 kavels verwerkt
- Een deel van het project dient nog woonrijp te worden gemaakt. Hiervoor is budget opgenomen in de grex
- Het budget voor plankosten (inclusief voorbereiding en toezicht) is per saldo neerwaarts bijgesteld met ca. € 46.000,- Ook in dit project acteren we als ware het afgesloten project
- In 2015 kan er een winstneming plaatsvinden van € 400.000,- In totaal is er inclusief de winstneming van 2015, € 1.270.000,- aan winst genomen
- De boekwaarde is afgenomen met ca. € 63.000,- Hierbij is al rekening gehouden met de winstneming
- Er moet nog voor ca. € 750.000,- aan opbrengsten worden gerealiseerd
- Het voorziene resultaat is € 837.790,- positief op contante waarde
- Evenals voorgaande jaren is er gezien de positieve boekwaarde geen risicoafdekking noodzakelijk



### **Zuidoevers Zuidlaardermeer**

- In 2015 is 1 kavel verkocht. De geprognosticeerde verkoop van 2 kavels in 2015 is hiermee niet gehaald. Echter, per ultimo 2015 zijn er nog 2 kavels in optie
- Het huidige bestemmingsplan dient in 2017 te zijn geactualiseerd. Deze werkzaamheden zullen in 2016 worden opgestart
- Afhankelijk van de toekomstige verkopen is de verwachting dat er in 2016 mogelijk weer een nieuwe uitgifte van rietkavels gaat plaatsvinden
- Het budget voor het woonrijp maken is verlaagd met ca. € 30.000,- Een stelpost voor het inrichten van een strook bestemming natuur is komen te vervallen
- De looptijd is ongewijzigd gebleven (t/m 2022)
- Er dient nog voor ca. € 2,5 miljoen aan opbrengsten te worden gerealiseerd
- De boekwaarde is afgenomen met ca. € 90.000,-
- Het voorziene resultaat is € 225.974,- positief op contante waarde
- Risicoprofiel € 111.216,-, een verlaging van ca. € 55.858,- t.o.v. voorgaand boekjaar

### **Bedrijventerrein Vriezerbrug**

- Het woonrijp maken is nagenoeg afgerond en het budget is daarom verder naar beneden bijgesteld met ca. € 19.000,-
- Het openbaar gebied zal worden overgedragen aan de algemene dienst en worden opgenomen in de beheersbegroting
- Het budget voor plankosten is verlaagd met ca. € 19.000,-
- In het afgelopen jaar is één kavel verkocht en is er één kavel in optie. De uitgifteplanning is al in 2015 verder uitgefaseerd. In de geactualiseerde grex is de uitgifteplanning gelijkmatig verspreid over de resterende looptijd van 13 jaren
- De looptijd is verlengd met 1 jaar (t/m 2028) en is het berekend risico daadwerkelijk voorzien
- Doordat we rekenen met een lager rentepercentage en het verlagen van de boekwaarde door de gevormde voorziening, zijn de financieringslasten ca. € 180.000,- lager
- De raming voor de overige kosten zijn verlaagd met ca. € 75.000,- Dit betreft vooral het budget voor verkoop stimulerende maatregelen en de beheerskosten
- Er dient voor ca. € 3,4 miljoen te worden verkocht en er is geen indexering toegepast op de nog te verwachten opbrengsten
- Door de vorming van een voorziening is de boekwaarde licht gedaald



- Het voorziene resultaat is € 684.522, - positief op contante waarde
- Risicoprofiel € 242.891,- Dit bedrag is daadwerkelijk voorzien in 2015. Het totaalbedrag aan voorziening voor dit project is € 707.043,-

### **Ter Borch**

- De deelplannen Het Groene Lint en Tuinwijk Noord-Zuid zijn gereed. In het Groene Lint resteert één te verkopen kavel.
- Het deelplan Tuinwijk Parkgebied wordt gerealiseerd door een projectontwikkelaar. Het inrichtingsbudget voor dit deel is met ca. € 70.000,- naar beneden bijgesteld omdat de nog te maken kosten op basis van voortgang van het plan zijn herijkt.
- Voor het deelplan Tuinwijk Entreezone is in de grex niet gerekend met mogelijke meeropbrengsten uit commerciële voorzieningen. Er is mogelijk sprake van een herontwikkeling. In de grex is gerekend met de geplande ontwikkeling van appartementengebouwen rekening houdend met het feit dat ook het supermarktprogramma hier ongeveer binnen moet passen.
- Deelplan Waterwijk Noord-Zuid is geheel bouwrijp en grotendeels woonrijp. Voor de stripbebouwing is een contract met een projectontwikkelaar gesloten. In 2015 is tevens gestart met de resterende particuliere kavels door deze in ontwikkeling te brengen met ontwikkelende bouwers. De inrichtingskosten zijn opgehoogd met ca. € 150.000,- omdat de eindramingen zijn geactualiseerd naar de stand van het nog uit te voeren werk.
- Deelplan Rietwijk Zuid is volop in uitvoering en er is veel belangstelling voor dit deelplan. Projectontwikkelaar Rotij heeft in 2015 alle kavels afgenomen. Daarnaast neemt Rotij nog twee kopkavels af. Ook de tusseneilanden zijn onder contract en voor de zuidzijde wordt onderzocht hoe vlotte uitgifte kan plaatsvinden. De inrichtingskosten zijn neerwaarts bijgesteld met ca. € 400.000, en het budget voor onderzoeken en RO-procedures is opgehoogd met ca. € 175.000,- Ook de geraamde opbrengsten zijn opgehoogd met ca. € 570.000,- (minder dan 5%).
- In deelplan Rietwijk Noord wordt alleen gewerkt aan de hoofdontsluitingsweg en het grondwerkbestek. De technische voorbereiding is eind 2015 opgestart en we verwachten de eerste kavels in 2017 te kunnen verkopen. De inrichtingskosten zijn verlaagd met ca. € 300.000,- en de plankosten zijn verhoogd met ca. € 100.000,- De opbrengstramingen zijn verhoogd met ca. € 675.000,-
- Het plandeel Rietwijk Bungalowbuurt is aangepast vanwege de voorgenomen komst van een crematorium waarvoor in 2015 contractvorming heeft plaatsgevonden. De inrichting wordt door de koper van de grond uitgevoerd. Het budget voor inrichtings- en plankosten is hiermee komen te vervallen. Verder wordt hier alleen gewerkt aan de hoofdontsluitingsweg. Ook de opbrengsten zijn residueel herijkt en neerwaarts bijgesteld.
- Het plandeel Waterwijk Landgoed is volledig bouwrijp en kent naast de succesvolle ontwikkeling van het appartementen gebouw ook de verkoop van de grotere landgoedkavels. De verkoop van deze grotere kavels lijkt nu op gang gekomen. Van de vijf kavels is er één verkocht en zijn er drie in optie. Inrichtingskosten zijn neerwaarts bijgesteld met ca. € 177.000,- en de geraamde opbrengsten zijn nagenoeg gelijk gebleven.

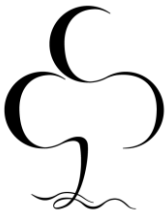


- Voor het plandeel Bedrijven en Kantoren Business Park Ter Borch (voorheen Kranenburg Zuid) wordt per 1 januari 2016 uitgegaan van een separate grondexploitatie met een bijdrage aan het plan Ter Borch.
- De nieuwe uitgewerkte plannen voor de natuurontwikkeling Ecozones zijn inmiddels aanbesteed en nagenoeg afgerond. In 2016 wordt verantwoording afgelegd aan en afgerekend met de subsidiegevers.
- De totale raming voor de plankosten is opgehoogd met ca. € 0,5 mln.
- Het totale budget voor de inrichtingskosten is verlaagd met ca. € 4 mln.
- Ten opzichte van de jaarschijf 2015 zijn de werkelijke totale investeringen ca. € 2,3 mln. lager dan geraamd
- Vanwege de voorspoedige verkopen en het rekenen met een lager rentepercentage, is er sprake van een gunstig verloop van de financieringskosten (ca. € 4 mln.).
- De post onvoorzien is verhoogd met ca. € 0,42 mln. en is in totaal ca. € 2,9 mln. Deze verhoging is met name het gevolg van de onzekerheid betreffende maatregelen in het kader van geluid.
- De opbrengstramingen zijn in totaal nagenoeg gelijk gebleven.
- De looptijd van het project is ongewijzigd gebleven
- De boekwaarde is gedaald met ca. € 6,2 mln.
- Het voorziene resultaat is ca. € 5,82 mln. positief op contante waarde.
- Risicoprofiel € 2.225.000,-, een verlaging van ca. € 675.000,- t.o.v. voorgaand boekjaar.

#### **Business Park Ter Borch (voorheen Kranenburg Zuid)**

- Per 1 januari 2016 is de verkennende grex omgezet in een exploitatieopzet conform de gemaakte afspraken met de gemeente Groningen
- De ontwikkeling vindt niet meer programmatisch plaats maar we spelen in op de directe wensen van initiatieven of potentiële ontwikkelingen. Voordat plannen worden uitgewerkt wordt de markt verkend en wordt er samen met de markt ontwikkeld
- Er wordt doelmatig ingericht zonder kostbare groenelementen zoals bomen of kostbare- of ruimtegebruikende waterpartijen of oevers etc. Voor het ontwikkelingsprogramma wordt uitgegaan van gedeeltelijke ophoging
- Er wordt uitgegaan van een hoogwaardig segment bedrijven en voorzieningen waarvoor veel maatwerk nodig zal zijn
- Voor het transferium (parkeren) zal nog een grenscorrectie plaatsvinden richting Groningen





- T.o.v. de verkennende grex is het totale budget aan lasten opgehoogd met ca. € 1,5 mln. Vooral de inrichtingskosten zijn opgehoogd (ca. € 1,2 mln.) omdat gestreefd wordt naar een hoogwaardig bedrijvenpark en de inrichtingskosten daarop zijn geactualiseerd. Dit geldt ook voor de opbrengstenraming.
- De legesopbrengsten van het hotel zijn ca. € 35.000,- lager dan in eerste instantie ingeschat. Dit betekent dat er een lagere bijdrage is gerealiseerd
- De totale opbrengstraming is opgehoogd met ca. € 1,7 mln.
- Vanaf het jaar 2019 wordt gerekend met een opbrengstenindex van 1%.
- De volledige bijdrage van de gemeente Groningen is inmiddels ontvangen
- De looptijd van het project is verlengd met 2 jaar
- De boekwaarde zal de komende jaren gaan toenemen
- Het voorziene resultaat is ca. € 340.000,- positief op contante waarde.
- Risicoprofiel € 1.200.000,-, een verhoging van ca. € 850.000,- t.o.v. voorgaand boekjaar.



### 3. Conclusies

Ten opzichte van vorig jaar heeft de actualisatie van de grondexploitaties in totaal geleid tot een positiever voorzien resultaat op contante waarde. Hetzelfde geldt voor de (verwachte) boekwaarden en het risicoprofiel. Deze conclusie is vooral gebaseerd op de volgende feiten;

1. Er is een boekwaardedaling gerealiseerd van ca. € 7 mln. ten opzichte van de boekwaarden op 1 januari 2015. Met name het project Ter Borch heeft hierin een belangrijk aandeel gehad.
2. Conform de geactualiseerde grexen wordt tot 2020 een boekwaardedaling verwacht van ruim € 17,1 mln.  
Het grootste risico hierbij is de haalbaarheid van de geraamde uitgifteplanningen.
3. Een afname van de afgedekte risico's van ca. € 0,22 mln. De grootste afname wordt gerealiseerd door de projecten Ter Borch en Groote Veen door de gerealiseerde verkopen. Daartegenover staat een verhoging van € 0,85 mln. voor Business Park Ter Borch.
4. Het voorziene resultaat op contante waarde is ten opzichte van 2015 met ca. € 7 mln. positiever geworden.
5. Net als vorig jaar wordt het berekend risico voor het bedrijventerrein Vriezerbrug daadwerkelijk voorzien. De overige berekende risico's worden afgedekt ten laste van het weerstandsvermogen.
6. Het exploitatieresultaat 2015 zal met ruim € 155.000,- positief worden beïnvloed vanuit de grondexploitaties. Dit bedrag is inclusief de gevormde voorziening voor het bedrijventerrein Vriezerbrug en is als volgt berekend;

Oude Tolweg Zuid	€ 400.000,-	positief
Voorziening Vriezerbrug bedrijventerrein.	€ 242.891,-	negatief

Bij de jaarrekening zullen wij uw raad nader informeren over de overige projecten niet in exploitatie, de initiatieven en de dorpskern Eelde.