



GEACTUALISEERDE GRONDEXPLOITATIES
PER 1 JANUARI 2017
GEMEENTE TYNAARLO

Status: Definitief

Ten behoeve van de gemeenteraad van 2 mei 2017



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 2017 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).

Per 1 januari 2016 is er een aantal wijzigingen in het BBV (Besluit, begroting en verantwoording) doorgevoerd. In dit kader zijn de wijzigingen met betrekking op de waardering van de gronden, de rentetoerekening, het vervallen van de posten onvoorzien en disconteringsvoet van belang.

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. De belangrijkste en meest ingewikkelde vervolgstap was het opstellen van de openingsbalans van de verschillende projecten.

Bij de actualisatie van de grondexploitaties is zoveel mogelijk rekening gehouden met deze gewijzigde wet- en regelgeving. Met name de gewijzigde rentetoerekening en het laten vervallen de risico-opslagen (posten onvoorzien) hebben een behoorlijke impact op de voorziene resultaten van de grondexploitaties. Het algemene beeld is dat de winstvoorraad hoger is geworden.

Beeld vastgoedmarkt

Het aantal verkopen in de Regio Groningen Assen laat sinds het 2^e kwartaal 2013 een positieve ontwikkeling zien. In de 1^e helft van 2016 werden in de regio 17% meer nieuwe woningen verkocht dan in de 2^e helft van 2015 en maar liefst 82% meer dan gemiddeld in de afgelopen jaren. Ook in de bestaande woningmarkt gaat het goed. In het eerste halfjaar van 2016 zijn er ca. 38% meer bestaande woningen verkocht dan in de afgelopen 5 jaar.

Het vertrouwen van Nederlandse huishoudens in de koopwoningenmarkt is en blijft hoog. De woningprijsindex (PBK) ligt ca. 5,6 procent boven het niveau van een jaar geleden. De verwachting is dat zowel het aantal transacties als de woningprijzen in de komende anderhalf jaar verder blijven toenemen. (Bron: Rabobank).

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

Vanaf het jaar 2016 hebben we daarom in een aantal grondexploitaties voor het eerst weer voorzichtig gerekend met een index over de opbrengsten.



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.

Zoals gemeld in de najaarsbrief kan er vanuit het project Oude Tolweg Zuid in 2016 een winstneming plaatsvinden van € 500.000,-

De markt voor bedrijventerreinen lijkt ook het uit dal te komen maar is nog steeds niet goed te noemen. Gezien de huidige belangstelling voor de gronden op het bedrijventerrein Vriezerbrug, het verwachte resultaat en de hoogte van de reeds gevormde voorziening (ca. € 700.000,-), zien wij nu geen aanleiding om deze voorziening verder op te hogen. Wel gaan we de berekende risico's afdekken ten laste van het weerstandsvermogen (zie verder onder risico's).

Verder voorzien wij op dit moment een winstvoorraad in de lopende grondexploitaties van ruim € 15,2 miljoen op contante waarde. Ten opzichte van vorig jaar is de winstvoorraad met ca. € 5,47 miljoen positiever. Dit komt vooral door bijstellingen van de budgetten en de nieuwe wet- en regelgeving voor wat betreft de gewijzigde rentetoerekening en het elimineren van de posten onvoorzien. Het uitgiftetempo en de grondprijzen worden als belangrijkste risico's benoemd.

Risico's

Het totaal aan berekende risico's is becijferd op ca. € 8,2 miljoen waarvan ca. € 4,7 miljoen wordt afgedekt ten laste van het weerstandsvermogen.

Het totaal aan af te dekken risico's ten laste van het weerstandsvermogen is hiermee ca. € 349.000,- lager dan per 1 januari 2016. Het af te dekken risico voor het project Ter Borch is met ca. 0,41 mln. gedaald.

Daartegenover staat een stijging van de af te dekken risico's van het bedrijventerrein Vriezerbrug van bijna € 0,21 miljoen. Zoals eerder gezegd zien wij nu geen aanleiding om de voorziening voor dit project te verhogen. Echter, de berekende risico's dienen daarom wel weer te worden afgedekt.

Gezien de voorspoedige verkopen in 2016 (totaal ca. € 9,82 mln.) zou je verwachten dat het totaalbedrag aan af te dekken risico's nog lager zou uitvallen. Echter, door de eliminatie van de posten onvoorzien in de grondexploitaties zijn de berekende risico's weer wat hoger geworden.

Omdat de kern Eelde een herstructureringsproject betreft is hiervoor 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 2016 laat in totaal een aanzienlijke daling zien t.o.v. de boekwaarde op 1 januari 2016. 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 verdere uitwerking en uitvoering van de nieuwe wet- en regelgeving voor wat betreft de vennootschapsbelastingplicht. Zoals gezegd is vast komen te staan dat er sprake is van belastingplicht.

In verband hiermee moeten de daadwerkelijke cijfers van 2016 worden vertaald naar fiscale cijfers ten behoeve van een fiscale balans en winst en verliesrekening om te komen tot een aangifte vennootschapsbelasting. De eerste aangifte vennootschapsbelasting 2016 dient vóór 1 juni 2017 bij de Belastingdienst binnen te zijn, tenzij uitstel is aangevraagd en verleend.

In de komende tijd zullen wij de ontwikkelingen goed blijven volgen en waar nodig zullen we tijdig aanpassingen doorvoeren.

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.

In Ter Borch zijn veel zaken opgestart en in uitvoering 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 kaveluitgifte steeds een belangrijk aandachtspunt. Nu de raad heeft besloten dat de komst van een supermarkt in de entreezone Ter Borch mogelijk is, gaan we over tot een nader verkeersonderzoek. Hierbij wordt o.a. gekeken naar de mogelijkheden tot het scheiden van het langzame verkeer van het gemotoriseerde verkeer. De komende periode wordt dit in beeld gebracht.

De projecten Vriezerbrug bedrijventerrein en Donderen blijven punt aandacht voor wat betreft de verkopen. 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 2017 weer geactualiseerd. Dit betreffen de volgende grondexploitaties:

- Business Park Ter Borch (voorheen Kranenburg)
- Ter Borch
- Groote Veen
- Donderen
- Zuidoevers
- Oude Tolweg Zuid
- Bedrijventerrein Vriezerbrug

Vorig jaar zijn de geactualiseerde grondexploitaties later aangeboden aan uw raad vanwege nieuwe wet- en regelgeving. Dit jaar is dat niet anders. Inmiddels zijn de nieuwe BBV-voorschriften duidelijk maar bestaat er altijd nog onduidelijkheid over de uitgangspunten voor wat betreft de uitwerking van de vennootschapsbelastingplicht.

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 2016. Eventuele verschillen ten opzichte van de werkelijke boekwaarde per 1 januari worden verwerkt in de jaarrekening over 2016.

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 2016	Wordt 2017	Opmerking
Inflatiekosten:	1,0%	1,5%	
Inflatiebaten:	1,0%	1,0%	
Rentekosten:	2,8%	1,97%	gewogen gemiddelde naar verhouding VV/TV
Rentebaten:	2,8%	1,97%	gewogen gemiddelde naar verhouding VV/TV

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. 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 2016, weergegeven.

PROJECT	prognose grex	Verkocht		opties per 31-12- 2016	prognose kavelverkoop					totaal vanaf 2017
		gepasseerd	niet gepasseerd		2017	2018	2019	2020	>2021	
	2016	2016	2016	2016	2017	2018	2019	2020	>2021	2017
Zuidoevers Zuidlaardermeer	2	1		4	2	2	2	2	5	13
Oude Tolweg Zuidlaren	4	3	1	3	3					3
Bedrijventerr.Vriezerbrug in m ²	3.830	3.600		7.500	6.000	3.650	3.650	3.798	28.300	45.398
Donderen	2	1		0	1	1	2			4
Ter Borch	46	36	35	15	78	47	40	39	179	383
Groote Veen	14	22	6	13	19	25	14	10	9	77
Totaal kavels (excl. Vriezerbrug)	68	63	42	35	103	75	58	51	193	480

In het afgelopen jaar zijn de kavelverkoop weer succesvol geweest. Met name in Ter Borch en Groote Veen zijn meer kavels verkocht dan geraamd. Ook de belangstelling voor gronden op ons bedrijventerrein Vriezerbrug zit in de lift. De prognose van het aantal te verkopen vierkante meters op Vriezerbrug is nagenoeg gehaald en ook ligt er een optie op ca. 7.500 m² grond waarvan de verwachting is dat deze gronden in 2017 zullen worden verkocht.

In 2016 zijn in totaal 105 kavels verkocht waarvan er 63 zijn gepasseerd. Daarnaast waren er per ultimo 2016 nog 35 kavels in optie.

De geactualiseerde ramingen omtrent het uitgiftetempo zijn nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van 2016. Rekening houdend met 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 zowel het aantal transacties als de woningprijzen in de komende anderhalf jaar verder blijven toenemen. De gemiddelde jaarstijging van de woningprijsindex is 5 procent voor 2016 en 2017. Hoewel de regionale verschillen in Nederland groot zijn, groeit de woningmarkt in alle provincies. In de grote steden stijgen de prijzen wel harder dan in het landelijke gebied.

De regionale economische groei valt in 2017 terug van 1,5% naar 1,0%. (Bron ING Economisch bureau)

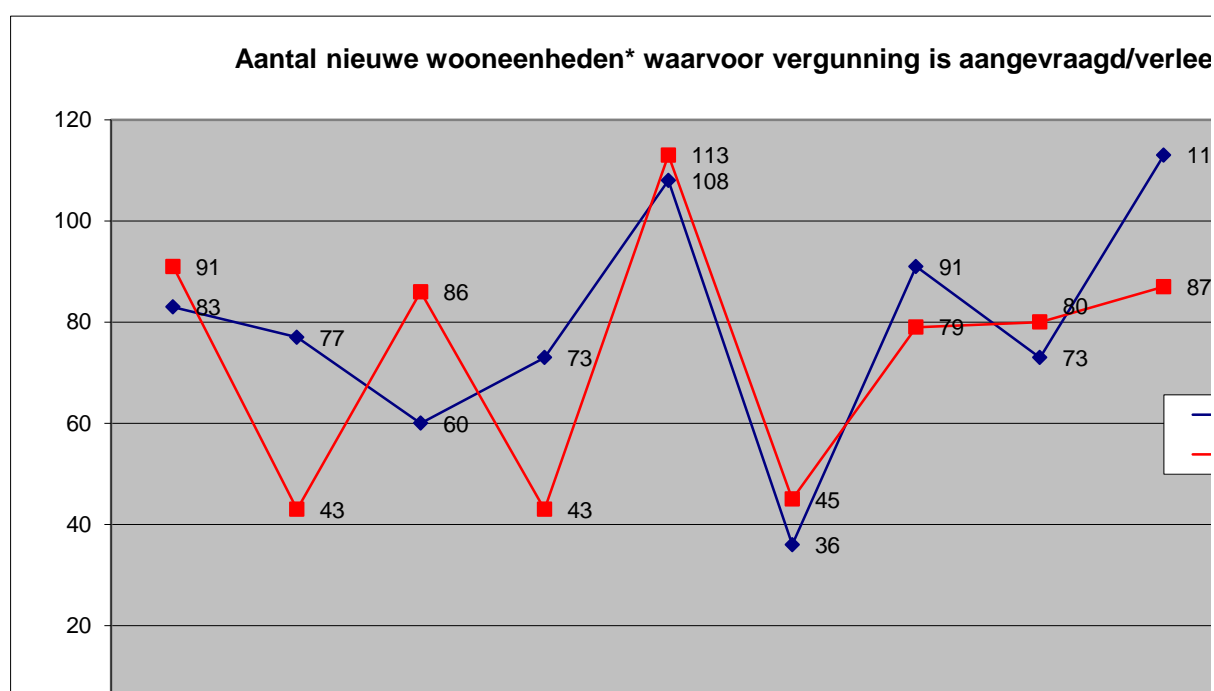
In Tynaarlo is het grondprijsniveau marktconform waardoor we weer voorzichtig rekenen met een index van 1% op de opbrengsten op sommige goedlopende (delen van) projecten.



1.6 Marktontwikkelingen

Landelijk is het aantal verleende bouwvergunningen voor nieuwbouw woongebouwen ten opzichte van het jaar 2015 licht gedaald van ruim 53,5 duizend naar bijna 51 duizend vergunningen. Het aantal vergunningen ligt nog steeds onder het niveau van vóór de crisis (Bron CBS).

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 omgevingsvergunningen voor nieuwe wooneenheden over 2016 ten opzichte van 2015 licht is gestegen. Het aantal aangevraagde vergunningen laat wel een behoorlijk stijging zien. Dit komt vooral door aanvragen voor projectmatige bouw.



Opmerking:

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



1.7 Boekwaardeverloop

De totale boekwaarde per 1 januari 2017 (geschat) is ten opzichte van 1 januari 2016 gedaald met ca. 3 miljoen. In de volgende tabel valt af te leiden hoe deze daling is gerealiseerd. De winstneming Oude Tolweg van € 500.000,- is reeds verwerkt in de boekwaarde per 1 januari 2017.

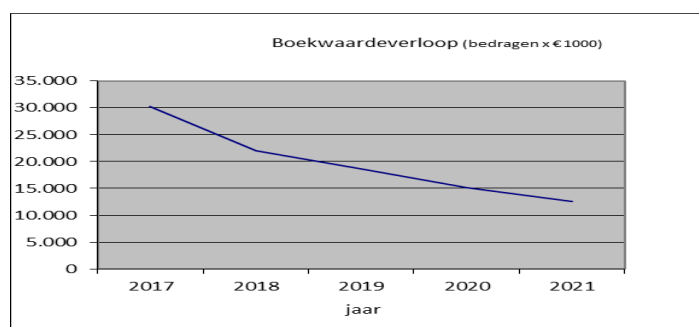
Project	Boekwaarde 1 januari 2016	Boekwaarde 1 januari 2017
Oude Tolweg	-379.864	-193.960
Donderen	116.755	24.144
Ter Borch	23.076.244	21.860.715
Zuidoevers Zuidlaardermeer	1.434.130	1.316.485
Businesspark Ter Borch	598.017	1.203.954
Vriezerbrug bedrijventerrein	1.865.782	1.751.638
Groote Veen	6.580.440	4.261.419
Totaal	33.291.504	30.224.395

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

Project	Boekwaarde 1 januari 2017	Verwachte boekwaarde per 1 januari 2018	Verwachte boekwaarde per 1 januari 2019	Verwachte boekwaarde per 1 januari 2020	Verwachte boekwaarde per 1 januari 2021
Oude Tolweg	-193.960	-397.000	0	0	0
Donderen	24.144	-3.420	-22.653	-86.232	0
Ter Borch	21.860.715	14.290.000	10.900.000	8.340.000	5.802.970
Zuidoevers Zuidlaardermeer	1.316.485	1.147.473	853.369	550.335	383.380
Businesspark Ter Borch	1.203.954	3.110.000	4.700.000	4.950.000	5.459.397
Vriezerbrug bedrijventerrein	1.751.638	1.458.478	1.279.401	1.091.946	784.861
Groote Veen	4.261.419	2.366.035	928.211	337.773	72.105
Totaal	30.224.395	21.971.566	18.638.328	15.183.822	12.502.713

Zoals blijkt uit de tabel en grafiek, is de verwachting dat de totale boekwaarde van de genoemde projecten per 1 januari 2021 is gedaald met ca. 17,7 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





1.8 Resultaten geactualiseerde grondexploitaties

De lopende exploitaties sluiten alle positief waardoor er op dit moment een winstverwachting is van ca. € 15,2 miljoen op contante waarde.

De voorziene resultaten van de geactualiseerde grondexploitaties zijn 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) en het elimineren van de posten onvoorzien.

De € 15,2 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 logisch omdat het nog maar de vraag is of deze winsten op termijn daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden en conform het BBV is dit ook niet toegestaan.

Project	Contante Waarde 2016	Contante Waarde 2017	Eindwaarde 2017
Zuidoevers Zuidlaarderme	225.974	263.050	301.540
Bedrijventerr.Vriezerbrug*	684.522	880.234	1.112.416
Oude Tolweg**	837.790	396.907	404.726
Groote Veen	1.332.852	2.293.720	2.629.343
Donderen	124.859	81.330	86.232
Businesspark Ter Borch	344.030	1.170.867	1.451.123
Ter Borch	6.200.523	10.142.845	12.089.589
Totaal	9.750.550	15.228.953	18.074.969

* na vorming voorziening

**na winstneming



1.9 Risicobeheersing

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. 3 miljoen. Daarnaast verwachten we een winstvoorraad van 15,2 miljoen.

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 tegelijk zullen gaan voordoen erg klein is.

Voor het jaar 2017 is ruim € 4,66 mln. afgedekt ten laste van het weerstandsvermogen. Dit is ca. € 349.000,- lager dan in 2016.

Aandachtspunten zijn het Entreegebied Ter Borch, Donderen en het bedrijventerrein Vriezerbrug.

Het totaal aan berekende risico's van de lopende grondexploitaties is ca. € 8,2 miljoen. In het volgende overzicht wordt in de kolom "berekend risico 2017" een onderverdeling weergegeven van de genoemde € 8,2 miljoen. Van deze € 8,2 mln. is € 4,6 miljoen afgedekt ten laste van het weerstandsvermogen.

Project	Berekend risico 2016	Berekend risico 2017	Afgedekt risico 2016	Afgedekt risico 2017
Zuidoevers Zuidlaardermeed	222.432	141.449	111.216	141.449
Bedrijventerr.Vriezerbrug	242.891	214.807		214.807
Oude Tolweg	0	0	0	0
Groote Veen	1.277.945	1.365.858	638.973	682.929
Donderen	225.000	120.000	225.000	120.000
Businesspark Ter Borch	2.400.000	2.159.887	1.200.000	1.079.944
Ter Borch	4.450.000	3.624.007	2.225.000	1.812.004
Dorpskern Eelde	610.000	610.000	610.000	610.000
totaal	9.428.268	8.236.008	5.010.189	4.661.133



2. Belangrijkste constatering en ontwikkelingen per grondexploitatie

Donderen

- De prognose van 2 kavels is in 2016 net niet gehaald. Eén kavel is verkocht en geleverd en er is nog een kavel onder optie. Kavel 1 en 2 worden mogelijk verkleind. Er is sprake van toegenomen belangstelling.
- De grondopbrengsten zijn vanwege voorgenoemde verkleining van twee kavels met ca. € 78.500,- naar beneden bijgesteld. De resterende gronden worden aangeboden als tuingrond. Met deze opbrengsten is geen rekening gehouden in de grex.
- Afhankelijk van het verloop van de verkopen zullen we het woonrijpmaken eerder uitvoeren.
- Met uitzondering van de financieringslasten zijn de overige budgetten nagenoeg gelijk gebleven.
- Het lagere rentepercentage heeft bij dit project een negatief effect van ca. € 12.500,- door het gunstige cashflowverloop.
- De opbrengstindex van 1% is niet gehanteerd
- De looptijd is ongewijzigd gebleven en de einddatum blijft 31 december 2019.
- Als gevolg van de verkoop van een kavel en lage investeringen is de boekwaarde afgenomen met ca. €92.500,-
- Het voorziene resultaat op contante waarde is ca. € 81.330,- positief. In voorgaande jaren is ca. €456.000,- aan verliezen genomen
- Er moet nog voor ca. € 260.000,- aan opbrengsten worden gerealiseerd.
- Risicoprofiel € 120.000,-, een verlaging van € 105.000,- t.o.v. voorgaand boekjaar

Groote Veen

- De verkoopprognose van 14 kavels in 2016 is ruimschoots gerealiseerd. In 2016 zijn 28 kavels verkocht waarvan er 22 kavels in 2016 zijn gepasseerd. Daarnaast zijn er nog 13 kavels onder optie.
- Ook de grote kavels van de Groote Veen zijn weer in de belangstelling. Inmiddels zijn hiervan 2 kavels geleverd en 2 andere zijn onder optie. Reden om af te zien van een eventuele andere invulling en de resterende kavels ook in de verkoop te brengen.
- Door een aantal aanpassingen stijgt het aantal woningen binnen het plangebied van 193 naar 196 woningen.



- In totaal zijn de investeringsbudgetten neerwaarts bijgesteld met ca. €750.000,-. Dit komt met name door het vervallen van de post onvoorzien (€664.000,-) en het effect van het rekenen met een lager rentepercentage (€ 212.000,-) Daarnaast is er een post opgenomen voor niet verrekenbare btw van ca. € 67.000,- i.v.m. maatschappelijke voorzieningen en hebben er kleine bijstellingen plaatsgevonden in de overige budgetten.
- De opbrengstramingen zijn verhoogd met ca. € 210.000,- Dit betreft een actualisatie op basis van de werkelijke verkopen en onderhandelingen en geraamde optierente.
- De voorbereiding van de maatschappelijke voorzieningen is in volle gang. De opbrengsten van de gronden voor maatschappelijk vastgoed zijn geraamd in 2017.
- Ten opzichte van de jaarschijf is in totaal ca. € 293.000,- minder uitgegeven dan geraamd.
- Er moet nog voor ca. € 7,7 miljoen (excl. gronden maatschappelijke voorzieningen) aan opbrengsten worden gerealiseerd
- De looptijd is ongewijzigd gebleven (t/m 2023)
- De boekwaarde is afgenomen met ca. € 2,3 miljoen.
- Voorzien resultaat € 2.293.720,- positief op contante waarde.
- Risicoprofiel € 682.929,-, een verhoging van ca. € 44.000,- t.o.v. voorgaand boekjaar

Oude Tolweg Zuid

- De prognose van 4 te verkopen kavels in 2016 is gerealiseerd. 1 kavel is begin januari gepasseerd en er zijn 3 kavels onder optie.
- Een deel van het project dient nog woonrijp te worden gemaakt. Hiervoor is budget opgenomen in de grex
- In totaal zijn de investeringsbudgetten verlaagd met ca. €18.500,- Dit komt vooral door het elimineren van de posten onvoorzien. De verlaging van het rentepercentage heeft een negatief effect op deze grex van ca. € 10.000,-
- Dit project zit in de eindfase. De verwachting is dat we het project, afhankelijk van de planning voor het woonrijp maken, eind 2017 kunnen afsluiten.
- In 2016 kan er een winstneming plaatsvinden van € 500.000,- In totaal is er inclusief de winstneming van 2016, € 1.770.000,- aan winst genomen.
- De boekwaarde is toegenomen met ca. € 186.000,- Dit komt de door winstneming van € 500.000,-
- Er moet nog voor ca. € 327.267,- aan opbrengsten worden gerealiseerd
- Het voorziene resultaat is € 396.907,- positief op contante waarde
- Evenals voorgaande jaren is er gezien de positieve boekwaarde geen risicoafdekking noodzakelijk.



Zuidoevers Zuidlaardermeer

- In 2016 is 1 kavel verkocht. De geprognosticeerde verkoop van 2 kavels in 2016 is hiermee niet gehaald. Echter, per ultimo 2016 zijn er nog 4 kavels onder optie.
- Het huidige bestemmingsplan dient in 2017 te zijn geactualiseerd.
- Afhankelijk van de toekomstige verkopen is de verwachting dat er op korte termijn mogelijk weer een nieuwe uitgifte van rietkavels gaat plaatsvinden
- Het totale investeringsbudget is verlaagd met ca. €18.000, - Tussen de verschillende hoofdposten hebben zich verschuivingen voorgedaan. De budgetten voor onvoorzien zijn komen te vervallen en ook de financieringskosten zijn lager door het rekenen met een lager rentepercentage.
- De looptijd is verlengd met één jaar omdat er 1 kavel is verkocht in 2016. Einddatum van het project is 2023
- Er dient nog voor ca. € 2,3 miljoen aan opbrengsten te worden gerealiseerd. In dit project is sprake van een specifiek deel van de woningmarkt (nichemarkt)
- De boekwaarde is afgenomen met ca. € 117.000, -
- Het voorziene resultaat is € 263.050, - positief op contante waarde
- Risicoprofiel € 141.449,-, een verhoging van ca. € 30.000, - t.o.v. voorgaand boekjaar

Bedrijventerrein Vriezerbrug

- In 2016 is 3.600 m2 grond verkocht. Hiermee is de prognose van 2016 gehaald. Tevens is 7.500 m2 grond onder optie. De uitgifteplanning is gelijkmatig verspreid over de resterende looptijd van 12 jaren.
- Het gehele gebied is inmiddels overgedragen aan de algemene dienst en opgenomen in de beheersbegroting.
- Het totale investeringsbudget is verlaagd met ca. €100.000,-. Dit wordt vooral veroorzaakt door lagere financieringslasten van ca. € 85.000,-. Het restant betreft lagere plankosten.
- De looptijd is ongewijzigd gebleven (t/m 2028).
- Er dient voor ca. € 3,27 miljoen te worden verkocht en er is geen indexering toegepast op de nog te verwachten opbrengsten.
- De boekwaarde is afgenomen met ca. € 114.000,-
- Het voorziene resultaat is € 880.234,- positief op contante waarde.
- Risicoprofiel € 214.807,- Dit bedrag wordt afgedekt ten laste van het weerstandsvermogen. In voorgaande jaren is een voorziening gevormd van € 707.043,- Gezien de toenemende belangstelling en de gronden onder optie wordt het verhogen van deze voorziening nu niet noodzakelijk geacht.



Ter Borch

- De deelplannen Het Groene Lint en Tuinwijk Noord-Zuid zijn gereed en overgedragen aan het openbaar areaal en in beheer buiten de grex. In het Groene Lint resteert één te verkopen kavel.
- Het deelplan Tuinwijk Parkgebied wordt gerealiseerd door een projectontwikkelaar. Het inrichtingsbudget voor dit deel is geïndexeerd. Voor 50% van de geplande uitgifte in dit gebied is een onvoorwaardelijke koopovereenkomst en voor 50% van een optieovereenkomst.
- Voor het deelplan Tuinwijk Entreezone is sprake van een herontwikkelingsscenario met een alternatief ontwikkelingsplan dat ook de realisatie van een supermarkt omvat. Bij de aanpassing van het geldende bestemmingsplan zal ook de grex op dit punt geactualiseerd moeten worden.
- Deelplan Waterwijk Noord-Zuid is geheel bouwrijp en grotendeels woonrijp. Voor de stripbebouwing is een contract met een projectontwikkelaar gesloten. Tevens is gestart met de resterende particuliere kavels door deze in ontwikkeling te brengen met ontwikkelende bouwers. De opbrengsten voor het entreegebouw zijn aangepast aan de stand van het contract eind 2016 en verhoogd met €25.000,-. In overeenstemming met de stand van het uit te voeren werk zijn de inrichtingskosten en plankosten i.v.m. de herontwikkeling Garmpoleiland opgehoogd met ca. € 220.000,-. In 2017 zal dit plandeel naar verwachting afgesloten worden en volledig overgedragen worden naar het openbaar areaal. Na het afsluiten kan er bij de jaarrekening 2017 mogelijk winst genomen worden.
- Deelplan Rietwijk Zuid is volop in uitvoering en er is veel belangstelling voor dit deelplan. De inrichtingskosten zijn opgehoogd met ca. € 245.000,- en het budget plankosten is verlaagd met ca. €160.000,-. Ook de geraamde opbrengsten zijn opgehoogd met ca. €58.000,-.
- In deelplan Rietwijk Noord is in uitvoering en de hoofdontsluitingsweg en het grondwerkbesteding zijn nagenoeg gereed. De ecozones zijn ook gereed en er is een start gemaakt met het bouwrijp maken. We verwachten de eerste kavels in 2017 te kunnen verkopen. De inrichtingskosten zijn verhoogd met ca. €145.000,- en de plankosten zijn eveneens verhoogd met ca. € 430.000,-. De opbrengstramingen zijn verhoogd met ca. € 950.000,-.
- Het deelplan 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. Er is een budget voor inrichtings- en plankosten opgenomen van ca. €43.000,-. Verder wordt hier alleen gewerkt aan de hoofdontsluitingsweg.
- Het deelplan Waterwijk Landgoed is volledig bouwrijp en kent naast de succesvolle ontwikkeling van het appartementengebouw ook de verkoop van de grotere landgoedkavels. Inmiddels zijn er vier van de vijf kavels verkocht en is er nog één onder optie. De budgetten zijn nagenoeg gelijk gebleven.
- Voor het deelplan Business Park Ter Borch (voorheen Kranenburg Zuid) is per 1 januari 2016 een separate grondexploitatie opgesteld met een bijdrage aan het plan Ter Borch. Naast de realisatie van de Borchsingel zijn ook een fietsverbinding en mitigerende maatregelen in relatie tot de A7 van toepassing t.b.v. de uitvoering van het woningbouwprogramma. Bekostiging vindt plaats uit de bijdrage aan de hoofdstructuur.
- De nieuwe uitgewerkte plannen voor de natuurontwikkeling Ecozones zijn uitgevoerd. In 2016 is verantwoording afgelegd middels een goedkeurende accountantsverklaring en afgerekend met de subsidiegevers.



- De totale raming voor de plankosten is opgehoogd met ca. € 0,94 mln. Dit komt met name doordat er met een hoger tarief is gerekend (vanwege mogelijke inhuur), extra urenraming vanuit de buitendienst en de toepassing van een index.
- Het totale budget voor de inrichtingskosten is nagenoeg ongewijzigd gebleven.
- Ten opzichte van de jaarschijf 2016 zijn de werkelijke totale investeringen ca. € 0,2 mln. hoger dan geraamd
- Vanwege de voorspoedige verkopen en het rekenen met een lager rentepercentage, is er sprake van een gunstig verloop van de financieringskosten (ca. € 0,94 mln.).
- De post onvoorzien van ca. € 2,9 mln. is conform de BBV voorschriften komen te vervallen.
- De opbrengstramingen zijn weer aangepast aan de hand van de werkelijke verkopen en verkoopbesprekingen en zijn in totaal verhoogd met ca. € 1,2 mln.
- De looptijd van het project is ongewijzigd gebleven
- De boekwaarde is gedaald met ca. € 1,21 mln.
- Het voorziene resultaat is ca. € 10,1 mln. positief op contante waarde.
- Risicoprofiel €1.812.004,-, een verlaging van ca. € 413.000,- t.o.v. voorgaand boekjaar.

Business Park Ter Borch (voorheen Kranenburg Zuid)

- 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. Hierdoor worden de risico's verlaagd maar heeft wel tot gevolg dat de plankosten hoger kunnen uitvallen
- Er wordt uitgegaan van een hoogwaardig segment bedrijven en voorzieningen waarvoor veel maatwerk nodig zal zijn.
- De meeste grondverwervingen zijn gereed en maken onderdeel uit van de boekwaarde. Alleen voor de hoofdontsluitingsweg zijn gronden van Groningen noodzakelijk. Deze transactie vindt plaats in 2017. Ook is gerekend met de aankoop van een aantal percelen buiten de plangrens t.b.v. een juiste aantakking op de infrastructuur. In totaal dienen we nog voor ca. € 314.000,- aan gronden te verwerven.
- De bijdrage vanuit Business Park Ter Borch aan de hoofdstructuur (investering en bewaking in de grex Ter Borch) is in totaal €2,35 mln. geweest. De verwachting is dat voor de afwikkeling nog een bijdrage van ca. €300.000,- benodigd zal zijn.
- De civieltechnische kosten zijn opgehoogd met ca. € 1,1 mln. Er zijn kostenposten toegevoegd voor archeologie, duikers zijn gewijzigd in bruggen (a.g.v. een hogere wateropgave) en er is rekening gehouden met een groenafscherming t.b.v. het wonen en werken t.o.v. de snelweg.
- De post onvoorzien van € 1,4 mln is conform de BBV voorschriften komen te vervallen.



- De plankosten zijn verhoogd met ca. € 369.000,- Dit komt doordat er met een hoger tarief is gerekend vanwege mogelijke externe inhuur, de verhoging van de index met 0,5%, archeologie maar ook meer uren voor planologie (hoeveelheid bestemmingsplannen en uitwerkingen a.g.v. maatwerk)
- Het opbrengstenprogramma kan worden onderverdeeld in een snelwegprogramma, een middendeel met hoogwaardige duurzame bedrijvigheid en voorzieningen en woonwerken. De opbrengstramingen zijn als gevolg van taxaties opgehoogd met ca. € 542.000,-
- Vanaf het jaar 2019 wordt gerekend met een opbrengstenindex van 1%.
- Er dient nog voor ca. € 17,9 mln aan opbrengsten te worden gerealiseerd.
- De looptijd van het project is ongewijzigd gebleven (t/m 2027)
- De boekwaarde zal de komende jaren gaan toenemen
- Het voorziene resultaat is ca. € 1.170.867,- positief op contante waarde.
- Risicoprofiel € 1.079.943,-, een verlaging van ca. € 120.000,- 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 conclusies zijn vooral gebaseerd op de volgende feiten:

1. In totaal is er een boekwaardedaling gerealiseerd van ca. € 3 mln. ten opzichte van de boekwaarden op 1 januari 2016. Met name de projecten Groote Veen en Ter Borch hebben hierin een belangrijk aandeel gehad. De boekwaarde van het project Business Park Ter Borch is wel opgelopen. Gezien de fase van dit project is dit ook logisch, de kosten gaan altijd voor de baten.
2. Conform de geactualiseerde grexen wordt tot 2021 een boekwaardedaling verwacht van ruim € 17,7 mln.
Het grootste risico hierbij is de haalbaarheid van de geraamde uitgifteplanningen.
3. Een afname van de afgedekte risico's van ca. € 0,34 mln. De grootste afname wordt gerealiseerd door het project Ter Borch door de gerealiseerde verkopen. Daartegenover staat een verhoging van € 0,21 mln. voor Bedrijventerrein Vriezerbrug.
4. Het voorziene resultaat op contante waarde is ten opzichte van 2016 met ca. € 5,5 mln. positiever geworden.
5. Het berekend risico voor het bedrijventerrein Vriezerbrug is berekend aan de hand van scenarioberekeningen. Gezien de belangstelling, de reeds gevormde voorziening en het voorziene resultaat zien wij geen aanleiding om de voorziening op te hogen en worden de berekende risico's afgedekt ten laste van het weerstandsvermogen.
6. Het exploitatieresultaat 2016 zal met ruim € 500.000,- positief worden beïnvloed vanuit de grondexploitaties. Dit is het bedrag aan winstneming vanuit het project Oude Tolweg Zuid.

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