gemeente
Weststellingwerf

Raadsvoorstel

ALGEMENE GEGEVENS	
Agendapunt	
Registratienummer	0098114611
Documentnummer	0098306157
Portefeuillehouder	Jongebloed, Jack
Griffier	0561-691220
BIJLAGEN	
Aantal bijlagen	8
Begrotingswijziging	☒ nee ☐ ja
Stukken ter inzage	

ONDERWERP
Vaststelling grondexploitaties 2021 ev

REDEN VOORSTEL
☒ Kaderstellen
☐ Controleren
☐ Budget autoriseren
☐ Consulteren
☐

B&W STELT DE RAAD VOOR OM

a. De geactualiseerde grondexploitaties vast te stellen:
   - Lindewijk;
   - De Tuinen;
   - Oldeholtpade;
   - voormalige Renbaanschoollocatie;
   - Bedrijventerrein Uitbreiding Schipsloot;
   - Bedrijventerrein De Plantage;
   - Bedrijventerrein Noord West III;

   een en ander heeft geen consequenties voor de reserves.

BIJLAGEN (worden meegezonden)

Ja, dit betreffen de **GEHEIME** grondexploitaties zoals vermeld hieronder als bijlage 1 t/m 7.

1. Grondexploitatie Lindewijk (0098306158)
2. Grondexploitatie De Tuinen (0098306159)
3. Grondexploitatie Oldeholtpade (0098306160)
4. Grondexploitatie voormalige Renbaanschoollocatie (0098306161)
5. Grondexploitatie Bedrijventerrein Uitbreiding Schipsloot (0098306162)
6. Grondexploitatie Bedrijventerrein De Plantage (0098306163)
7. Grondexploitatie Bedrijventerrein Noord West III (0098306164)
8. Grondprijzenbrief 2021 (0098306396)

gemeente
Weststellingwerf

Aan de gemeenteraad

INLEIDING
In de bijbehorende oplegger van de Nota Grondbeleid 2017 is vastgelegd dat de lopende geactualiseerde grondexploitaties jaarlijks door de gemeenteraad worden vastgesteld. Een jaarlijkse actualisatie van de grondexploitaties is noodzakelijk om de verwachte uitkomst van de grondexploitaties in een juist perspectief te plaatsen en inzicht te krijgen in de risico's. De schommelingen in kosten en opbrengsten zijn onmiddellijk zichtbaar in de geactualiseerde grondexploitatie. Ook wordt met de vaststelling besloten tot eventuele te treffen voorzieningen en winstnemingen.

Voorafgaand aan de behandeling in de raad, is een geheime informatieve raadsbijeenkomst georganiseerd op 3 juni 2021 waarin nadere informatie over de actuele ontwikkelingen in de grondexploitaties wordt gegeven.

Zoals u heeft besloten op respectievelijk 11 mei 2015 (Lindewijk) en 2 juli 2018 (overige grondexploitaties) geldt met inachtneming van artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet, de door het college opgelegde geheimhouding op de grondexploitaties tot het moment dat de grondexploitaties zijn afgesloten.

ARGUMENTEN
a.1. Parameters nagenoeg ongewijzigd
De kostenstijging van 1,5% en opbrengstenstijging van 1% zijn ongewijzigde parameters. Het rentepercentage is gewijzigd van 2,62% naar 2,61%.

a.2. Looptijden voor drie exploitaties verlengd
In de plangebieden van De Tuinen en Oldeholtpade is de laatste kavel verkocht. De looptijden van deze exploitaties zijn met één jaar verlengd, omdat dit jaar de afrondende werkzaamheden plaatsvinden. In plangebied Noord West II is nog één kavel te koop waarvoor een potentiële koper is. De bouw van het bedrijfspand vraagt nog tijd, zodat de looptijd van de grondexploitatie met twee jaar is verlengd.

a.3. Enkele aanpassingen in de kosten van de grondexploitaties
Er zijn geen koerswijzigingen of veranderde inzichten die hebben geleid tot grote aanpassingen van de verwachte kosten.

a.4 Stijging van grondprijzen in vastgestelde grondprijzenbrief 2021
Op nagenoeg alle grondprijzen in de exploitatiegebieden is de opbrengstenstijging van 1% toegepast zoals onder a.1. genoemd

KANTTEKENINGEN
Niet van toepassing.

AANPAK/UITVOERING
De vastgestelde grondexploitaties zijn een leidraad voor de kosten en opbrengsten in 2021 en volgende jaren.

COMMUNICATIE
De grondexploitaties zijn als geheime bijlages bij het raadsvoorstel gevoegd.

DUURZAAMHEID
Niet van toepassing.

KOSTEN, OPBRENGSTEN EN DEKKING
De financiële gevolgen van de vastgestelde grondexploitaties zijn in onderstaand overzicht en in de concept Jaarrekening 2020 verwerkt.

gemeente
Weststellingwerf

Registratienummer: 0098114611

De raad van de gemeente Weststellingwerf;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

De geactualiseerde grondexploitaties vast te stellen:
- Lindewijk;
- De Tuinen;
- Oldeholtpade;
- voormalige Renbaanschoollocatie;
- Bedrijventerrein Uitbreiding Schipsloot;
- Bedrijventerrein De Plantage;
- Bedrijventerrein Noord West III;

een en ander heeft geen consequenties voor de reserves.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van ,
de griffier, de voorzitter,

x € 1000

Grondexploitaties boekwaarden (BW)	Boekwaarde 31-12-2019	Verliesvoorziening cumulatief t/m 2019	Winstuitname cumulatief t/m 2019	Balanswaarde 31-12-2019	Investeringen 2020	Opbrengsten 2020	Boekwaarde 31-12-2020	Verliesvoorziening 2020	Winstuitneming 2020	Balanswaarde 31-12-2020
Woningbouwterreinen										
Wolvega De Tuinen	-1.672	141	1.950	136	24	220	-1.868	-3		-57
Oldeholtpade Noord Oost	-700	-	715	14	19	143	-825		35	-75
Wolvega Lindewijk totaal	16.474	1.291	-	15.183	1.462	2.918	15.018			13.727
Noordwolde Locatie Renbaanschool	183	-	22	205	36	206	13			35
Totaal	14.284	1.432	2.686	15.538	1.541	3.487	12.338	-3	35	13.630
Bedrijventerreinen										
Wolvega Noord West III	514	393	-	121	34	-	548	53	-	102
Wolvega Uitbreiding Schipsloot	4.751	1.031	-	3.720	184	411	4.524	-57	-	3.550
Wolvega De Plantage	4.750	2.669	-	2.081	193	857	4.086	-41	-	1.376
Totaal	10.015	4.093	-	5.922	411	1.268	9.158	38	-	5.028
Totaal	24.299	5.525	2.686	21.461	1.952	4.755	21.496	35	35	18.658

De totale impact op jaarrekeningresultaat van 2020 (voorziening 2020 en winstneming 2020) is € 0.

Toelichting tabel

- De boekwaarde is het totaalbedrag van alle investeringen en opbrengsten uit het verleden.
- Balanswaarde is de gerealiseerde waarde inclusief de verliesvoorzieningen en winstuitnames.
- Verliesvoorzieningen worden jaarlijks geactualiseerd per grondexploitatie en berekend op basis van de netto contante waarde(NCW) van 2%.
- Winstnemingen worden jaarlijks berekend over de winstgevende grondexploitaties met de Percentage of Completion Methode (POC).
- De POC methode is de opbrengsten en kosten naar rato van de prestatie verwerken. Hierdoor ontstaat er inzicht in de financiële gevolgen tijdens een boekjaar en worden de opbrengsten en kosten in de winst- en verliesrekening verantwoord.

In de toelichting op de balans onder de vlottende activa worden de prognoses van kosten, opbrengsten, eindwaardes en resterende looptijd getoond.

In de jaarrekening onder 'toelichting op de balans Activa' treft u een tweede overzicht per grondexploitatie aan. Hier staan de voorzieningen en winstnemingen cumulatief weergegeven.

Toelichting waarde grondexploitatie
De kosten van de grondexploitatie zijn redelijkerwijs in te schatten. Opbrengsten worden begroot per jaar op basis van de te verwachte verkopen en grondprijzen (Grondprijzenbrief 2021).

Burgemeester en Wethouders van Weststellingwerf,
de secretaris, de burgemeester,
VAN MAURIK VAN DE NADORT