gemeente
Weststellingwerf

Raadsvoorstel

ALGEMENE GEGEVENS	
Agendapunt	
Registratienummer	0098182353
Documentnummer	0098498564
Portefeuillehouder	Hoen, Roelof Theun
Griffier	0561-691**220**
BIJLAGEN	
Aantal bijlagen	
Begrotingswijziging	☒ nee ☐ ja
Stukken ter inzage	

ONDERWERP
RV Vaststellen Grondexploitaties 2023 e.v.

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

B&W STELT DE RAAD VOOR OM

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

BIJLAGEN (worden meegezonden)
Ja, dit betreffen de **GEHEIME** grondexploitaties zoals vermeld hieronder als bijlage 1 t/m 6.

1. Grondexploitatie Lindewijk (0098502259)
2. Grondexploitatie voormalige Renbaanschoollocatie (0098499761)
3. Grondexploitatie Bedrijventerrein Uitbreiding Schipsloot (0098499765)
4. Grondexploitatie Bedrijventerrein De Plantage (0098499772)
5. Grondexploitatie Bedrijventerrein Noord West III (0098499774)

6. Grondprijzenbrief 2023 (0098499783)

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. Met de vaststelling wordt besloten tot eventuele te treffen voorzieningen en winstnemingen.

Voorafgaand aan de behandeling in de raad, is een geheime informatieve raadsbijeenkomst georganiseerd op 30 mei 2023 waarin nadere informatie over de actuele ontwikkelingen in de grondexploitaties wordt gegeven.

Zoals u heeft besloten op 7 juni 2021 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. Looptijden voor twee exploitaties verlengd
In plangebied Noord West III is aan de grondexploitatie een locatie toegevoegd. Het gaat om de locatie voormalig Slibdepot aan de Schuttevaerstraat te Wolvega. Door middel van een publicatie heeft de gemeente de verkoop van de locatie bekend gemaakt. Voor deze locatie is inmiddels een koper geselecteerd. Doordat het voormalig slibdepot door de koper ontmanteld moet worden en de gemeente na ontmanteling het omliggend gebied gaat inrichten, is de grondexploitatie verlengd met twee jaar tot 2025.

De looptijd van De Plantage is met vijf jaar verlengd. De zichtlocaties op het bedrijventerrein zijn in de afgelopen jaren niet volgens de verwachting verkocht, waardoor de grondexploitatie is verlengd tot 2029. Het eerste deel van De Plantage wordt in 2023 woonrijp gemaakt.

a.2 Stijging van grondprijzen in vastgestelde grondprijzenbrief 2023
Op nagenoeg alle grondprijzen in de exploitatiegebieden is een prijsverhoging toegepast variërend tussen de 1% (woningbouwkavels) en 2% (bedrijventerrein m.u.v. de zichtlocaties op De Plantage). Bij de vaststelling van deze grondprijzen is rekening gehouden met de vraag uit de markt, de landelijke trend en de opbrengstenstijging.

KANTTEKENINGEN
n.v.t.

AANPAK/UITVOERING
De vastgestelde grondexploitaties zijn een leidraad voor de kosten en opbrengsten in 2023 en volgende jaren.

COMMUNICATIE
De lopende vijf 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 2022 verwerkt.

x € 1000

Grondexploitaties boekwaarden (BW)	Boekwaarde 31-12-2021	Verliesvoorziening cumulatief	Winstuitname cumulatief	Balanswaarde 31-12-2021	Investeringen 2022	Opbrengsten 2022	Boekwaarde 31-12-2022	Verliesvoorziening 2022	Winstuitneming 2022	Balanswaarde 31-12-2022
Woningbouwterreinen										
Wolvega Lindewijk totaal	14.057	1.275	-	12.782	2.446	5.833	10.670	217		9.178
Noordwolde Locatie Renbaanschool	- 254	-	129	- 125	67	93	- 280		28	- 123
Totaal	13.803	1.275	129	12.657	2.513	5.926	10.390	217	28	9.055
Bedrijventerreinen										
Wolvega Noord West III	579	454	-	124	43	-	622	94		74
Wolvega Uitbreiding Schipsloot	4.227	717	-	3.510	151	723	3.655	- 219		3.157
Wolvega De Plantage	4.125	2.959	-	1.166	162	187	4.100	715		426
Totaal	8.930	4.130	-	4.800	356	910	8.376	589	-	3.656
Totaal	22.733	5.405	129	17.457	2.869	6.836	18.766	807	28	

De totale impact op jaarrekeningresultaat van 2022 (voorziening 2022 en winstneming 2022) is € 779.000 negatief.

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 2023).

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

gemeente
Weststellingwerf

Registratienummer: 0098182353

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

b e s l u i t

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

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