

Zaaknr. : 18.ZK04646 / 18.B0205

Kenmerk : 18IT042334

Barcode : 

Opschonen project 6685 anticiperende grondaankopen

Mededeling voor het algemeen bestuur van 26 september 2018.

Portefeuillehouder:	C.A.M. de Jong
Beleidsveldbeheerder:	Arthur Meuleman

Aanleiding

Om de doelstellingen van het waterschap met betrekking tot onder andere ecologische verbindingzones, waterberging, etc. te kunnen realiseren is het belangrijk om tijdig grondposities te verkrijgen. Een instrument daarbij is voldoende budget om – nog voordat grond gerelateerde projecten van start gaan – anticiperend gronden te kunnen aankopen en daarmee de grondpositie van het waterschap te versterken. Op project 6685 Grondaankoop EVZ & Waterberging is in 2005 en 2008 voor totaal € 4.550.000,- beschikbaar gesteld voor anticiperende grondaankopen.

Dit project is een investeringsproject zonder einddatum, waarop grondaankopen tijdelijk worden geboekt, totdat de betreffende percelen ingezet kunnen worden. Op dat moment moeten de aanschafwaarde en bijkomende kosten van de grondaankoop overgeboekt worden naar het investeringsproject waarop de inrichting van de gronden is voorzien. In het verleden zijn niet altijd alle kosten overgeboekt, ook zijn niet alle aangekochte percelen bruikbaar gebleken voor inrichting. Daardoor is het budget van project 6685 nu uitgeput en is het hiermee niet meer voldoende functioneel. In tabel 1 wordt een toelichting gegeven van bestedingen van project 6685.

Tabel 1. Toelichting opbouw van de huidige project 6685:

	Bedrag
A. Grondpot (20 aangekochte percelen)	€ 3.302.000
B. Overige kosten	€ 232.000
C. Rentebijbeschrijving	€ 673.000
Totaal werkelijke boekingen	€ 4.207.000

A. Toelichting Grondpot

- Er zitten momenteel 20 percelen in het huidige project 6685 die vanaf 2008 zijn aangekocht voor doelrealisatie van het Waterschap. Deze percelen zijn aangekocht voor een totaalbedrag van € 3.302.000,-. Dit bedrag bestaat uit:
 - o 9 percelen geboekt ter waarde van € 2.414.000,-. Deze 9 percelen zijn nog in te zetten voor lopende projecten en projecten die nog gerealiseerd moeten worden. Zodra deze percelen kunnen worden ingezet t.b.v. een project, dan worden de percelen tegen verkrijgingsprijs en vermeerderd met rente overgeboekt naar het betreffende project. Hiermee ontstaat weer investeringsruimte in het huidige project 6685.
 - o 11 percelen geboekt ter waarde van € 723.000,-. Deze 11 percelen zijn destijds anticiperend gekocht voor projecten. Inmiddels zijn deze projecten gerealiseerd, maar niet alle gronden waren noodzakelijk voor doelrealisatie. In een enkel geval is het project komen te vervallen en is er geen behoefte aan grond meer. Voorgesteld wordt deze percelen te verkopen omdat in de omgeving geen doelrealisatie van waterschapsdoelen wordt voorzien. De verkoopopbrengst wordt geschat op circa € 600.000,-. Omdat reeds bekend is dat de verkoopwaarde lager is dan de geboekte € 723.000,- moet conform het Waterschapsbesluit deze duurzame waardevermindering van € 123.000,- worden afgeboekt. De waardedaling is met name het gevolg van het feit dat de percelen gekocht zijn tegen volledige schadeloosstelling, terwijl dit niet opgaat bij verkoop. De opbrengst van de verkopen komt ten gunste van de huidige grondpot. Hiermee ontstaat weer investeringsruimte
- € 165.000,- aan grondkosten geboekt op 'aankoop gronden'. Het betreft hier grondkosten die niet meer toe te rekenen zijn aan grondtransacties en projecten, omdat deze projecten zijn afgesloten. Voorgesteld wordt deze kosten af te boeken ten laste van de exploitatie.

B. Overige kosten

Een bedrag van € 232.000,- is geboekt op de post overige kosten. Het gaat om kosten zoals o.a. taxatiekosten, kosten zakelijk recht, notariskosten, onderzoekskosten. Deze kosten zijn niet meer toe te rekenen aan een project omdat de projecten afgesloten zijn of omdat niet meer te achterhalen is aan welke projecten deze kosten toegeschreven kunnen worden.

C. Rentekosten

Deze bestaan uit de posten, rentebijbeschrijving en rente bij grondtransacties (totaal € 673.000,--). . Deze kosten zijn grotendeels niet meer toe te rekenen aan een project omdat de projecten afgesloten zijn of omdat niet meer te achterhalen is aan welke projecten deze kosten toegeschreven kunnen worden. Vanaf 2017 wordt geen rente meer bijgeschreven op projecten maar gaat de rente rechtstreeks naar de exploitatie. Voor de 9 percelen die nog ingezet kunnen worden voor doelrealisaties kunnen de rentekosten wel nog worden overgeboekt op de betreffende projecten. Deze rentekosten zijn berekend op € 254.000,-.

Afboeking naar exploitatie 2018

De verslaggevingsregels voor activa schrijven voor dat :

- investeringen met een meerjarig nut geactiveerd moeten worden en afgeschreven moeten worden tegen de verwachte levensduur.
- de aanschafwaarde van een investering bestaat uit alle kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging van de investering kunnen worden toegerekend.

De kosten die niet meer zijn toe te rekenen aan concrete investeringsprojecten en de duurzame waardevermindering op de percelen die verkocht zullen worden, voldoen niet aan deze criteria en moeten dus afgeboekt worden. Af te boeken ten laste van de exploitatie is een bedrag van € 939.000,-. Dit bedrag is opgebouwd uit:

- a) kosten op aankopen gronden € 165.000,-;
- b) duurzame waarde vermindering van de nog te verkopen percelen: € 123.000,-;
- c) overige kosten € 232.000,-;
- d) rentekosten € 419.000,- (€ 673.000,- minus € 254.000,-)

In 2018 wordt een bedrag van € 939.000,- vanuit het project 6685 afgeboekt naar de exploitatie naar programma 3000 Inrichting en Onderhoud Watersystemen. Daardoor zullen de netto-kosten van programma 3000 worden overschreden, maar de overschrijding blijft binnen de toegestane 10% overschrijding. Binnen de overige programma's van watersystemen is voldoende ruimte voor volledige dekking van deze kosten, zodat er geen stijging ten opzichte van de begroting 2018 plaatsvindt voor de lasten van de Watersysteemtaak.

Kredietruimte voor project 6685:

Op basis van het voorgaande is de resterende kredietruimte in het huidige project 6685 als volgt: Het actuele saldo van de beschikbare investeringsruimte is € 298.000,-. Wanneer wordt ingestemd met de afboeking van het bedrag € 939.000,- ten laste van de exploitatie wordt op korte termijn de beschikbare investeringsruimte opgehoogd naar € 1.237.000,-. De overboekingen van de nog voor doelrealisaties in te zetten percelen en de te verkopen percelen worden nog afgewikkeld op project 6685. Uiteindelijk resteert van de oude grondpot het volledige oorspronkelijk verstrekte krediet van € 4.550.000,-.

Gelijktijdig met deze mededeling wordt een adviesnota geagendeerd voor het verruimen van het krediet van project 6685.

Opbrengsten

Deze nota is gericht op de kosten. Opgemerkt moet worden dat tegenover deze kosten voor anticiperende grondaankopen ook opbrengsten staan, te weten pachtopbrengsten en boekwinsten.

De percelen die anticiperend worden aangekocht worden via openbare inschrijving jaarlijks verpacht tot het moment dat ze ingezet kunnen worden om opgaves te realiseren. De jaarlijkse pachtopbrengsten van de gronden voor het huidige project ligt op circa € 69.000,- per jaar. Deze opbrengsten worden jaarlijks verrekend binnen de exploitatie programma 3000 Inrichting en Onderhoud Watersystemen.

Eerder zijn gronden die niet meer nodig waren voor de doelrealisatie uit de huidige project 6685 verkocht. Aan boekwinsten werd daarbij € 101.000,- gerealiseerd. Bij sommige transacties werd echter boekverlies geleden; totaal € 76.000,-. Per saldo is in voorgaande jaren € 25.000,- ten gunste gekomen van de exploitatie watersystemen. Deze opbrengsten worden jaarlijks verrekend binnen de exploitatie programma 3000 Inrichting en Onderhoud Watersystemen

Datum: 17 augustus 2018
Naam schrijver: M.E.L. Santegoeds-Wullaert / S. Schopenhouer