Raadsvoorstel

Voorgesteld raadsbesluit
De raad besluit:

1. de herziene exploitatie Hoogebrug II vast te stellen;
2. de herziene exploitatie Hoogebrug III vast te stellen;
3. de herziene exploitatie Eextahaven III vast te stellen;
4. de herziene exploitatie Kloostervallei 3e fase vast te stellen;
5. de boekwaarden van de niet in exploitatie zijnde gronden vast te stellen;
6. De mutaties van de voorzieningen te verwerken in de jaarrekening 2016;
7. Kennis nemen en akkoord gaan met een exploitatietermijn langer dan 10 jaar voor de exploitaties Eextahaven III en Hoogebrug III.

Inleiding en doel
Conform eerdere procedureafspraken (vastgesteld in de raadsvergadering van 6 juni 2011) zijn de exploitaties (industrieterreinen en gebiedsontwikkeling) en de boekwaarden van de niet in exploitante zijnde gronden (NIEGG) voor 2016 geactualiseerd.
Vaststelling door de gemeenteraad van de herziene exploitaties is verplicht, omdat anders de jaarrekening niet compleet is, en dus niet kan worden vastgesteld. Kortheidshalve wordt voor de argumentatie van de herziene exploitaties verwezen naar de bijlage. In de bijlage wordt per onderwerp een toelichting gegeven.

Argumenten
In 2016 is 0,8 hectare industrieterrein verkocht. Dit is minder dan het geprognotiseerde gemiddelde van 1,1 ha per jaar. Gelet op de realiseerde grondprijzen is er aanleiding om de verwachte grondprijzen voor Eextahaven III en Hoogebrug II te verlagen naar € 35/m2.
Deze maatregel in combinatie met de gewijzigde voorschriften voor te vormen voorzieningen grondexploitatie leidt ertoe om de voorziening voor Eextahaven III te verhogen van € 1,3 miljoen naar € 1,4 miljoen.
In 2016 heeft Credo de geldlening voor het OZMI-terrein in Winschoten terug betaald en zijn er afspraken gemaakt over de kaveluitgifte. De gemeente zal in het voorjaar van 2017 de schoorsteenpijp herstellen. De ingestelde voorziening voor OZMI is niet meer nodig en vloeit terug in de algemene middelen.

Financiële consequenties
In onderstaande tabel is de stand van zaken van de actuele boekwaarden van alle exploitaties en de aanwezige en nog in te stellen voorzieningen/reserve aangegeven. Ook treft u hier de prognoses voor de bouwgrondexploitaties aan.

Datum commissievergadering
15 mei 2017

Datum raadsvergadering
29 mei 2017

Onderwerp
Herziening exploitaties 2016

Portefeuillehouder
Kees Swagerman

Contactpersoon
Marcel Blekkenhorst en Jan Berend Zeevaart

Agendapunt
8d

Casenummer
17.00096

Documentnummer
17.0008136

	Werkelijke Boekwaarde jan-16	Werkelijke Boekwaarde 31-12-2016	Totale voorziening per complex	Gecorrigeerde Boekwaarde 31-12-2016
Hoogebrug II	€ 800.523	€ 785.122		€ 785.122
Hoogebrug III	€ 4.444.760	€ 4.578.103	€ 1.400.000	€ 3.178.103
Eextahaven III	€ 3.265.342	€ 3.087.762	€ 1.400.000	€ 1.687.762
Kloostervallei	-€ 108.207	-€ 110.249		-€ 110.249
Niet in exploitatie zijnde gronden	€ 3.585.000	€ 4.515.000		€ 4.515.000
Totaal	**€ 11.987.418**	**€ 12.855.738**	**€ 2.800.000**	**€ 10.055.738**

Positieve boekwaarden= Op dit moment meer uitgaven dan inkomsten

Negatieve boekwaarden= Op dit moment meer inkomsten dan uitgaven

Prognose bouwgrondexploitaties:

Complex	**Boekwaarde 31-12-2016**	**Verwacht resultaat**	**Looptijd tot en met**	**Hectare te verkopen**
Eextahaven III	€ 3.087.000	nihil	2030	6,61
Hoogebrug III	€ 4.578.103	nihil	2034	11,08
Hoogebrug II	€ 785.122	€ 433.000	2021	3,1
Kloostervallei 3e fase	€ -110.249	nihil	2019	3 kavels
Totaal	**€ 8.339.976**	**€ 433.000**		

Wijziging voorschriften Besluit Begroten en Verantwoorden gemeenten (BBV)

In de meeste recente BBV-regels is ingaande 2016 sprake van gebruik van een verplichte disconteringsvoet van 2% (dit is een percentage om toekomstige financiële waarden terug te brengen naar de waarde per 1 januari 2017) en een exploitatietermijn van 10 jaar. Bij het bepalen van de noodzakelijke voorzieningen is rekening gehouden met het voorgeschreven rentepercentage en zijn de voorzieningen daarop aangepast. Ook vanuit de voorschriften van het Besluit Begroten en Verantwoorden gemeenten (BBV) is het ingaande 2016 verboden om binnen de grondexploitatie te calculeren met een looptijd langer dan 10 jaar. Binnen de nu lopende exploitaties lopen zowel Eextahaven III en Hoogebrug III langer dan de voorgeschreven 10 jaar.
Dit is het gevolg van een zeer behoudende calculatie voor wat betreft de verwachte grondverkopen van ± 1 ha per jaar over alle terreinen gezamenlijk. Daarnaast is in de calculaties alleen bij de uitgaven rekening gehouden met inflatiecorrectie. Daarnaast is bij het samenstellen van dergelijke voorschriften geen of maar beperkt rekening gehouden met economisch lastige gebieden zoals de onze. Dat wij zelf ook deze situatie hebben onderkend blijkt uit het feit dat u in 2010 al diverse terreinen uit exploitatie heeft genomen. De optelsom van voorzichtige uitgangspunten en behoudende calculaties, realistische grondprijzen en verkoophoeveelheden, in combinatie met een relatief beperkt vermogensbeslag maakt dat wat ons betreft hier een langere looptijd te rechtvaardigen is.
Om toch volledig te voldoen aan de BBV voorschriften is aanvullend op alle hiervoor genoemde maatregelen ook nog e.e.a. verwerkt in het weerstandsvermogen. De aanpassing is verwerkt in de jaarrekening en bedraagt 100% van de netto omvang die buiten de 10-jaars termijn volgens de grexen zou moeten worden gerealiseerd. In deze jaarrekening bedraagt dat ± € 3,5 mln.

Reserves/risico's grondexploitatie

Er is een reserve grondexploitatie. Het saldo van deze reserve is op 31 december 2016 € 1.400.000.
In de nota reserves en voorzieningen is het doel van deze reserve als volgt geformuleerd: De reserve is ter dekking van exploitatieresultaten grondexploitatie. Op basis van de nu voorziene resultaten is de aanwezige reserve voldoende. In de paragraaf weerstandsvermogen is naast deze reserve ook rekening gehouden met een maximaal risico van € 3.500.000 wat past binnen de beschikbare weerstandscapaciteit.

Integrale consequenties

Gekozen kan worden voor afwaardering van een grondexploitatie of voor het treffen van een voorziening.

Raadsvoorstel

Voor het rekeningresultaat van 2016 maakt dit geen verschil. Het treffen van een voorziening heeft als voordeel dat een voorziening weer kan vrijvallen als deze niet meer nodig blijkt te zijn. Om die reden is gekozen voor het vormen van een voorziening. Als de economische vooruitzichten weer positiever worden en de grondexploitaties in positieve zin kunnen worden bijgesteld, kan de voorziening weer vrijvallen ten gunste van het resultaat. Dit in tegenstelling tot afboeken, want als een grondexploitatie is afgeboekt kan deze later, bij positieve verwachtingen, niet meer worden opgewaardeerd; eventuele voordelen komen dan pas bij winstneming aan de orde.

Communicatie en burgerparticipatie

Niet van toepassing

Bijlagen

- Toelichting herziening exploitaties en boekwaarden van niet in exploitatie zijnde gronden in 2016

Winschoten, 28 maart 2017

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt,

Herman Groothuis
Secretaris

Pieter Smit
Burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Oldambt,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 maart 2017,

gelet op artikel 197 van de gemeentewet

Besluit

Conform de tabel op de volgende pagina

1. de herziene exploitatie Hoogebrug II vast te stellen;
2. de herziene exploitatie Hoogebrug III vast te stellen;
3. de herziene exploitatie Eextahaven III vast te stellen;
4. de herziene exploitatie Kloostervallei 3e fase vast te stellen;
5. de boekwaarden van de niet in exploitatie zijnde gronden vast te stellen;
6. De mutaties van de voorzieningen te verwerken in de jaarrekening 2016;
7. Kennis nemen en akkoord gaan met een exploitatietermijn langer dan 10 jaar voor de exploitaties Eextahaven III en Hoogebrug III.

Datum raadsvergadering
29 mei 2017

Onderwerp
Herziening exploitaties 2016

Agendapunt
8d

Casenummer
17.00096

Documentnummer
17.0008136

Raadsbesluit

	Werkelijke Boekwaarde jan-16	Werkelijke Boekwaarde 31-12-2016	Totale voorziening per complex	Gecorrigeerde Boekwaarde 31-12-2016
Hoogebrug II	€ 800.523	€ 785.122		€ 785.122
Hoogebrug III	€ 4.444.760	€ 4.578.103	€ 1.400.000	€ 3.178.103
Eextahaven III	€ 3.265.342	€ 3.087.762	€ 1.400.000	€ 1.687.762
Kloostervallei	-€ 108.207	-€ 110.249		-€ 110.249
Niet in exploitatie zijnde gronden	€ 3.585.000	€ 4.515.000		€ 4.515.000
Totaal	**€ 11.987.418**	**€ 12.855.738**	**€ 2.800.000**	**€ 10.055.738**

Positieve boekwaarden= Op dit moment meer uitgaven dan inkomsten

Negatieve boekwaarden= Op dit moment meer inkomsten dan uitgaven

Winschoten, 29 mei 2017

De raad van de gemeente Oldambt,

Pieter Norder
Griffier

Pieter Smit
Voorzitter