



gemeente

Weststellingwerf

Raadsvoorstel

ALGEMENE GEGEVENS	
Agendapunt	
Registratienummer	2019-001339/r
Portefeuillehouder	JJ
Griffier	0561-691201
BIJLAGEN (in te vullen door griffier)	
Voorstel	☐ nee ☒ ja, 6
Concept besluit	
Begrotingswijziging	☒ nee ☐ ja

ONDERWERP

Vaststellen van grondexploitaties.

REDEN VOORSTEL

- ☒ Kaderstellen
- ☐ Controleren
- ☐ Budget autoriseren
- ☐ Consulteren
- ☐

COLLEGE STELT DE RAAD VOOR OM

- a. De geactualiseerde grondexploitaties van De Tuinen, Oldeholtgade, voormalige Renbaanschoollocatie, Uitbreiding Schipsloot, De Plantage en Noord West III vast te stellen;

BIJLAGEN (Worden meegezonden)

Ja, de (geheime) grondexploitaties als genoemd onder voorstel a.

TER INZAGE LIGGENDE STUKKEN (leeskamer en op de website)

Nee

STATUS (in te vullen door griffier)

College B&W
Algemene Raadscommissievergadering van 27 mei 2019
Raad van 11 juni 2019

Akkoord raad	Bespreken raad
	X
	X
	X



gemeente Weststellingwerf

Aan de gemeenteraad

Inleiding

In de bijbehorende oplegger van de Nota Grondbeleid 2017 is vastgelegd dat de lopende grondexploitaties jaarlijks door de gemeenteraad worden vastgesteld. Hiermee wordt inzicht gegeven aan de eventuele aangepaste verwachte inkomsten en uitgaven. Ook wordt met de vaststelling besloten tot eventuele te treffen voorzieningen. Over de grondexploitatie van de Lindewijk wordt apart geadviseerd. Tevens is er een geheime werkvergadering op 6 mei 2019 waar nadere informatie inclusief de actuele ontwikkelingen over de grondexploitaties wordt gegeven.

Zoals u heeft besloten op 2 juli 2018 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.

Voorstel

- a. De geactualiseerde grondexploitaties van De Tuinen, Oldeholtpade, voormalige Renbaanschoollocatie, Uitbreiding Schipsloot, De Plantage en Noord West III vast te stellen;

Argumenten

a.1. Parameters op één onderdeel gewijzigd

De kostenstijging van 1,5% en opbrengstenstijging van 1% zijn ongewijzigde parameters. Het rentepercentage is gewijzigd van 2,56 naar 2,61.

a.2. Grondprijzen van de grondexploitaties ongewijzigd.

Ten opzichte van de grondexploitaties die vorig jaar door u zijn vastgesteld zijn er geen wijzigingen in de grondprijzen aangebracht. In de huidige markt en de verkopen in 2018 is hiervoor geen aanleiding.

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.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Duurzaamheidstoets

Niet van toepassing.

Financiën

De financiële gevolgen van de vastgestelde grondexploitaties zijn in onderstaand overzicht en in de concept jaarrekening 2018 verwerkt.

	Voorzien- ing 2018	Winst- uitname 2018	Balans- waarde 31-12-2018	Eindwaarde einde looptijd	NCW 2,00%	NCW 2,61%	Verlies- voorziening totaal	Winst- uitname totaal
Woningbouwterreinen								
De Tuinen	65	-	136	-1.866	-1.830	-1.819	120	1.950
Oldeholtpade	-20	-	-105	-811	-795	-790	10	618
Renbaanschool	-	8	335	-199	-184	-180	-	8
Totaal woningbouwterreinen	45	8	5.881	-1.966	-2.001	-2.009	1.421	2.576
Bedrijventerreinen								
Noordwest III	40	-	86	406	398	395	398	-
Schipsloot	322	-	3.591	1.261	994	925	994	-
De Plantage	221	-	2.127	2.922	2.594	2.503	2.594	-
Totaal bedrijventerreinen	583	-	5.804	4.588	3.986	3.824	3.986	-
Eindtotaal	628	8	11.685	2.621	1.985	1.815	5.407	2.576

Resultaat 2018

De totale impact op het jaarrekeningresultaat van 2018 (Voorziening 2018 en Winstuitname 2018 exclusief Lindewijk) is € 620.000 negatief. Dit komt door nieuwe prognoses die zijn opgesteld na een achterblijvende markt van de bedrijventerreinen. Tevens is het gewijzigde rentetarief van invloed geweest op het jaarresultaat. Aan het bedrijventerrein Uitbreiding Schipsloot is 'een boost' gegeven door middel van een lagere grondprijs. Uitgangspunt voor deze tijdelijke verlaging is dat het spreekwoord 'Zien bouwen, doet bouwen' van toepassing is in onze gemeente. Dit heeft geleid tot verkoop van 1,7 ha op dit bedrijventerrein.

Toelichting tabel

Balanswaarde is de waarde van alle kosten en opbrengsten tot en met een 31 december 2018 inclusief winstneming(en) en voorziening(en).

Eindwaarde einde looptijd is het resultaat van alle kosten en opbrengsten uit het verleden en de toekomst.

Netto Contante Waarde (NCW) is de eindwaarde teruggerekend naar de waarde van nu. Een "minbedrag" betekent dat sprake is van een winstgevende grondexploitatie.

Een totale verliesvoorziening moet minimaal gelijk zijn aan de NCW waarde van 2% bij een verlieslijdende grondexploitatie. Nieuw is dat wij vanaf 2017 ook tussentijdse winsten financieel vertalen op basis van het % dat de grondexploitatie gereed is. Bij Oldeholtgade is daarom een negatief bedrag opgenomen onder verliesvoorziening. Dit omdat het een terugname is van een eerder gevormde voorziening.

Toelichting waarde grondexploitatie

De kosten van de grondexploitatie zijn redelijkerwijs in te schatten. Opbrengsten worden begroot per jaar op basis van de te verwachte verkoopmomenten en verkoopprijzen. Daarom is het belangrijk de verkoopprijzen van de grondexploitaties vast te stellen. Het college van burgemeester en wethouders heeft hiervoor de Grondprijzenbrief 2019 vastgesteld.

Burgerparticipatie

Voor het opstellen van de grondexploitaties is geen burgerparticipatie toegepast.

Communicatie

De grondexploitaties zijn als geheim bij het raadsvoorstel gevoegd.

Bijlagen (worden meegezonden)

- VERTROUWELIJKE BIJLAGE; De geheime grondexploitaties van De Tuinen, Oldeholtgade, voormalige Renbaanschoollocatie, Uitbreiding Schipsloot, De Plantage en Noord West III; 2019-016702/in
- Grondprijzenbrief 2019 (referentienummer 2019-016652/in).

Ter inzage liggende stukken (leeskamer)

Niet van toepassing.

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



gemeente
Weststellingwerf

Registratienummer: 2019-001339/r

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

b e s l u i t

De geactualiseerde grondexploitatie van De Tuinen, Oldeholtgade, voormalige Renbaanschoollocatie, Uitbreiding Schipsloot, De Plantage en Noord West III vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 11 juni 2019,
de griffier, de voorzitter,