

Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân



Jaartal + zaaknummer : 2020 / Z273365-2020
Raadsvergadering d.d. : 2 juli 2020
Portefeuillehouder : T. Berends
Programma : (5) Wenjen en Omjouwing
Programmaonderdeel : Ruimtelijke ontwikkeling
Naam opsteller : T. Brouwer (E-mail: t.brouwer@noardeast-fryslan.nl)
Onderwerp : Meerjarenprognose Grondexploitaties 2020
Begrotingswijziging : ja

Samenvatting

Momenteel zijn er in de gemeente Noardeast-Fryslân 15 actieve grondexploitaties. Eenmaal per jaar worden de grondexploitaties geactualiseerd. De uitkomsten van de actualisatie worden verwerkt in de jaarrekening: het geactualiseerde resultaat, de totale winstneming, de winstneming van het betreffende jaar en het verloop van de boekwaarde. Als toevoeging op de actualisaties is een Meerjarenprognose Grondexploitaties (MPG) opgesteld.

De informatie in de MPG 2020 is gebaseerd op de geactualiseerde grondexploitaties per 1 januari 2020. De informatie heeft voornamelijk betrekking op de waarde bepalende factoren in de grondexploitaties: programma, planning, parameters en prijs. Op basis van deze factoren wordt een prognose gemaakt van kosten, opbrengsten en het resultaat. Daarnaast geeft de MPG 2020 inzicht in de totale financiële positie van het grondbedrijf, de risico's in de grondexploitaties en de dekking daarvan.

Besluit

De raad besluit:

1. De bijgaande en als zodanig gewaarmerkte Meerjarenprognose Grondexploitaties 2020 met de daarbij behorende geactualiseerde grondexploitaties vast te stellen.
2. De meerjarenprognose financieel te verwerken in de 20^{ste} begrotingswijziging 2020.
3. Op grond van artikel 25, derde lid, van de Gemeentewet de opgelegde verplichting tot geheimhouding op de Meerjarenprognose Grondexploitaties 2020 met de daarbij behorende geactualiseerde grondexploitaties te bekrachtigen.

Motivering van het besluit

1.1 Vaststelling van de geactualiseerde grondexploitaties is noodzakelijk

De MPG is onderdeel van de planning- en controlcyclus van de gemeente Noardeast-Fryslân. Jaarlijks wordt de MPG tegelijkertijd met de jaarrekening aangeboden aan de gemeenteraad. De uitkomsten van de actualisaties zijn verwerkt in de jaarrekening 2019. In het kader van rechtmatigheid dient eerst de MPG te worden vastgesteld en vervolgens de jaarrekening.

2.1 De financiële en economische belangen moeten worden gewaarborgd

Het opleggen van geheimhouding is noodzakelijk om de financiële en economische belangen van de gemeente te waarborgen ex artikel 10 lid 2 sub b van de Wet van openbaarheid van bestuur.

2.2 Onevenredige bevoordeling/benadeling moet worden voorkomen

Het bekrachtigen van de opgelegde geheimhouding op de stukken is noodzakelijk om te voorkomen dat er onevenredige bevoordeling/benadeling van de gemeente en/of derden ontstaat.

Welk programmadoel wordt hiermee gediend?

Kerdoel: het verbeteren van toekomstbestendig wonen, waarbij alle doelgroepen op de woningmarkt hun woonwensen kunnen realiseren.

Wat gebeurt er als we het niet doen?

Volgens het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is het verplicht om eenmaal per jaar de grondexploitaties te actualiseren. Hierbij worden de financiële stand van zaken en de risico's in beeld gebracht, zodat hier zo goed mogelijk sturing aan kan worden gegeven.

Financiële aspecten

Afsluiting complexen

Bij de actualisatie per 31 december 2019 is de grondexploitatie Waterrijck, Burdaard afgesloten. Het complex Waterrijck, Burdaard heeft op 31 december 2019 een boekwaarde van € 161.542 (verlies). De totale verliesvoorziening van dit complex bedroeg op 1 januari 2019 € 165.998, waardoor er € 165.998 - € 161.542 = € 4.456 van de voorziening vrijvalt. Daarnaast is een voorziening van € 15.750 gevormd voor de afronding van de laatste werkzaamheden en de overdracht van het complex naar de Algemene Dienst.

De verliesvoorziening van € 397.009 is als volgt opgebouwd:

- € 69.683 Koarte Bun, Ee
- € 92.174 Lou Sanen fase 2, Oosternijkerk
- € 161.542 Waterrijck, Burdaard
- € 73.610 Gedempte Haven, Hallum

Koarte Bun, Ee

Na hercalculatie is de verliesvoorziening Koarte Bun Ee met € 565 verhoogd van € 69.118 naar € 69.683.

Lou Sanen fase 2, Oosternijkerk

Na hercalculatie is de verliesvoorziening Lou Sanen fase 2 Oosternijkerk met € 6.163 verlaagd van € 98.337 naar € 92.174.

Waterrijck, Burdaard

Na hercalculatie is de verliesvoorziening Waterrijck Burdaard met € 4.456 verlaagd van € 165.998 naar € 161.542.

Gedempte Haven, Hallum

Na hercalculatie is de verliesvoorziening Gedempte Haven Hallum met € 322 verhoogd van € 73.288 naar € 73.610. In het verleden is er reeds een ton van het gecalculeerde verlies in de exploitatie gestort.

De totale verliesvoorziening daalde in 2019 ten opzichte van 2018 met € 9.732.

Winstneming

Bij de complexen Koarte Bun Ee, Lou Sanen fase 2 Oosternijkerk, het af te sluiten complex Waterrijck Burdaard, en het complex Gedempte Haven Hallum Dokkum, is geen winst te verwachten. Bij de complex PDV fase 3 Dokkum wordt geen winst genomen aangezien het poc-percentage 0 is. Bij de rest van de complexen is het poc-percentage toegepast en moet er in totaal voor € 2.527.899 winst worden genomen. Aangezien er in 2017 en 2018 reeds € 1.762.587 winst is genomen, komt er hiervan € 765.312 ten gunste van de jaarrekening 2019.

Beoordeling voormalige NIEGG

In 2019 heeft er een toets plaatsgevonden op de marktwaarde van deze gronden tegen de geldende bestemming op het moment van de marktwaardetoets. Wordt daarbij een duurzame waardevermindering vastgesteld, dan moet dat uiterlijk 31 december 2019 leiden tot een afwaardering van deze gronden. Er wordt een agrarische waarde van € 4,50 per m2 aangehouden.

Alle gronden zijn beoordeeld. In totaal is in de jaarrekening 2019 een bedrag van € 333.201 afgeboekt op de voormalige NIEG-gronden en de overige gronden. Alleen bij de waardering van de gronden De Bining in De Triemen en Woningbouw II in Burdaard is hoger dan de agrarische waarde van € 4,50 per m2, aangezien deze gronden reeds als woningbouw zijn bestemd.

Communicatie en participatie

N.v.t.

Bijlagen

- Meerjarenprognose Grondexploitaties 2020 met de daarbij behorende grondexploitaties (**GEHEIM**)

Dokkum, 2 juni 2020

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noardeast-Fryslân,

de secretaris, H.J.C.M Verbunt MBA

de burgemeester, mr. J.G. Kramer

Raadsbesluit

2020 / Z273365-2020



De raad van de gemeente Noardeast-Fryslân,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.2 juni 2020;

Besluit:

1. De bijgaande en als zodanig gewaarmerkte Meerjarenprognose Grondexploitaties 2020 met de daarbij behorende geactualiseerde grondexploitaties vast te stellen.
2. De meerjarenprognose financieel te verwerken in de 20^{ste} begrotingswijziging 2020.
3. Op grond van artikel 25, derde lid, van de Gemeentewet de opgelegde verplichting tot geheimhouding op de Meerjarenprognose Grondexploitaties 2020 met de daarbij behorende geactualiseerde grondexploitaties te bekrachtigen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân in zijn openbare vergadering d.d. 2 juli 2020.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

mr. S.K. Dijkstra

mr. J.G. Kramer