

RAADSVOORSTEL

| | |
|---------------------------|---|
| Raadsvergadering | : 8 oktober 2012 |
| Agendapunt | : 7 |
| Onderwerp | : Herwaardering nog niet in exploitatie genomen grond (NIEGG) |
| Portefeuillehouder | : Rob Jonkman |

Beetsterzwaag, 13 augustus 2012

Voorstel

1. Het overzicht van NIEGG waarvoor een reëel en stellig voornemen is deze in de nabije toekomst te bebouwen (m²) vast te stellen. Zie bijlage 1.
2. De maximale boekwaarde van NIEGG vast te stellen op € 10,- p/m² voor woningbouw en € 7,50 p/m² voor industrieterrein.
3. In 2012 NIEGG af te waarden met circa € 3,1 miljoen en hiervoor een voorziening te vormen die via de exploitatie aan de algemene reserve onttrokken zal worden.
4. In 2012 NIEGG wegens voorraadverschillen af te waarden met circa € 0,26 miljoen en dit ten laste van het resultaat van de bouwgrondexploitatie te brengen.
5. De disconteringsvoet te baseren op de rente op 10-jarige lineaire leningen van de BNG vermeerderd met een risico-opslag van 2%.
6. Gronden over te boeken naar het project Ontsluitingsweg Gorredijk en landerijen ten bedrage van circa € 0,4 miljoen.
7. De begroting 2012 aan te passen conform bijlage 2.

Inleiding

De Commissie BBV heeft begin 2012 de notitie grondexploitatie uitgebracht. Deze notitie heeft betrekking op de toegestane boekwaarden van de gronden die nog niet in exploitatie genomen zijn (NIEGG). De boekwaarde van NIEGG mag maximaal gelijk zijn aan de marktwaarde in de huidige bestemming (bijvoorbeeld agrarische waarde). Hier mag voor de NIEGG alleen van worden afgeweken indien uit een raadsbesluit blijkt dat er een stellig en reëel voornemen is om deze gronden in de nabije toekomst te bebouwen. In dat geval is de maximale boekwaarde de voorzichtig geraamde verwachte marktwaarde in de toekomstige bestemming (woningbouw of industrieterrein).

Beoogd effect en/of resultaat

Een balanswaardering van NIEGG die voldoet aan de richtlijnen van de Commissie BBV van februari 2012.

Argumenten

1.1 Het Woningbouwprogramma 2008-2016 vormt de basis voor de bouwplannen in de nabije toekomst. Dit programma wordt waarschijnlijk, met een kleine plus in aantal woningen, verlengd tot 2020. Daarnaast zijn de bouwplannen gebaseerd op het feit dat het project Loevestein fase 4 in Gorredijk loopt tot 2025 en ramingen van de fasering voor de andere NIEGG.

2.1 De maximale boekwaarde is de voorzichtig geraamde verwachte marktwaarde in de toekomstige bestemming.

De huidige maximale boekwaarde van NIEGG is € 15,- p/m² voor zowel woningbouw als industrieterrein. Navraag bij buurgemeenten (inclusief Oost- en Weststellingwerf) en opmerkingen van de accountant hebben tot de conclusie geleid dat dit aan de hoge kant is gezien de huidige moeilijke economische situatie. Een maximale waardering van € 10,- p/m² voor woningbouw en € 7,50 p/m² voor industrieterrein is reëler. De gronden die de maximale boekwaarde in 2012 al overschreden hebben worden afgewaardeerd naar de maximale boekwaarde. De te vormen voorziening hiervoor is

gespecificeerd in bijlage 1. De meerjarige effecten van deze afwaardering zullen verwerkt worden in de begroting 2013.

3.1 In de jaarrekening 2012 zal NIEGG gewaardeerd worden op maximaal de marktwaarde in de huidige bestemming tenzij er een reëel en stellig voornemen is om deze in de nabije toekomst te bebouwen.

De gronden waarvoor geen reëel en stellig voornemen is om deze in de nabije toekomst te bebouwen zullen worden afgewaardeerd naar de agrarische waarde (€ 3,50 p/m²). De te vormen voorziening ten laste van de algemene reserve is gespecificeerd in bijlage 1. De meerjarige effecten van deze afwaardering zullen verwerkt worden in de begroting 2013 (bijvoorbeeld de rente over de afgewaardeerde gronden en de gronden die hun maximale boekwaarde bereikt hebben).

4.1 Bij nameting van de oppervlakten van NIEGG blijken deze af te wijken van de oppervlakten in de administratie van de bouwgrond.

Van alle NIEGG zijn de oppervlakten (met behulp van CAD) nagemeten. De resultaten wijken af van de oppervlakten in de administratie van de bouwgrond. Het verschil is 3,2% in geld (1,7% in m²).

Zie bijlage 1. De gemeten oppervlakten worden met ingang van 2012 in de administratie opgenomen. Het totale verlies ten laste van de bouwgrondexploitatie is circa € 0,26 miljoen.

5.1 De hoogte van de rekenrente/disconteringsvoet is geactualiseerd.

De jaarlijkse bijschrijving van rente op NIEGG en BIE (bouwgrond in exploitatie) zal met ingang van 2012 gebaseerd worden op de 10-jarige lineaire leningen BNG per 1 juli van jaar t vermeerderd met een risico-opslag van 2% (en voor de begroting van jaar t+1). Voorbeeld: De 10-jarige BNG rente van 1 juli 2012 zal de basis zijn voor de renteberekeningen in de jaarrekening 2012 en de begroting 2013. Deze disconteringsvoet is op 1 juli 2012: 4,85 % (was 5,5%).

6.1 Er staan een aantal percelen ten onrechte in de bouwgrondexploitatie.

Voor de aanleg van de Ontsluitingsweg Loevestein is circa 2 hectare meer grond gebruikt dan begroot. Deze grond wordt alsnog overgeboekt naar dit project. Het perceel aan de Hegedyk 22, ten zuidwesten van het toekomstige tracé van de rondweg Gorredijk, is niet nodig voor de rondweg maar zal voorlopig strategisch aangehouden worden als ruilgrond en wordt daarom overgeboekt naar de algemene dienst.

7.1 De financiële consequenties van de herwaardering NIEGG dienen in de begroting 2012 verwerkt te worden.

Kanttekeningen

3.1 / 4.1 Afboeking ten laste van de algemene reserve is ten gevolge van BBV regelgeving onvermijdelijk.

De gekozen afwaardering van NIEGG biedt een evenwicht tussen enerzijds een verlaging van het financiële risico en anderzijds het voldoen aan de BBV regelgeving.

Middelen

Begroting 2012: Een verlies nemen van circa € 0,3 miljoen wegens voorraadverschillen NIEGG en een voorziening vormen van circa € 3.1 miljoen ten gevolge van afwaardering NIEGG.

Begroting 2013 t/m 2017: Jaarlijks zal bij jaarrekening beoordeeld worden of het niveau van de voorziening voldoende is. Indien nodig zal de voorziening aangepast worden.

Het saldo van het vrije deel van de algemene reserve bedraagt na verwerking van dit voorstel € 0,3 miljoen.

Evaluatie

Bij verantwoording 2012.

Bijlagen

1. NIEGG waarvoor een reëel en stellig voornemen bestaat deze in de nabije toekomst te bebouwen c.a.
2. Begrotingswijzigingen 2012.

Ter inzage gelegde stukken

Geen

Burgemeester en wethouders van de Gemeente Opsterland,

De secretaris,

De burgemeester,

Koen van Veen

Francisca Ravestein

Afdeling : Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar : Sent Tissingh
Telefoonnummer : 0512-386 277
Emailadres : Sent.Tissingh@opsterland.nl

raadsbesluit

Raadsvergadering : 8 oktober 2012
Agendapunt : 7
Onderwerp : Herwaardering nog niet in exploitatie genomen grond (NIEGG)

De raad van de Gemeente Opsterland,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 13 augustus 2012,


besluit:


1. Het overzicht van NIEGG waarvoor een reëel en stellig voornemen is deze in de nabije toekomst te bebouwen (m2) vast te stellen. Zie bijlage 1.
2. De maximale boekwaarde van NIEGG vast te stellen op € 10,- p/m2 voor woningbouw en € 7,50 p/m2 voor industrieterrein.
3. In 2012 NIEGG af te waarderen met circa € 3,1 miljoen en hiervoor een voorziening te vormen die via de exploitatie aan de algemene reserve onttrokken zal worden.
4. In 2012 NIEGG wegens voorraadverschillen af te waarderen met circa € 0,26 miljoen en dit ten laste van het resultaat van de bouwgrondexploitatie te brengen.
5. De disconteringsvoet te baseren op de rente op 10-jarige lineaire leningen van de BNG vermeerderd met een risico-opslag van 2%.
6. Gronden over te boeken naar het project Ontsluitingsweg Gorredijk en landerijen ten bedrage van circa € 0,4 miljoen.
7. De begroting 2012 aan te passen conform bijlage 2.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de Gemeente Opsterland van 8 oktober 2012.

De griffier,

De voorzitter,


Ieke Zwart


Francisca Ravestein

Bijlage 1: Overzicht van NIEGG waarvoor een reëel en stellig voornemen is deze in de nabije toekomst te bebouwen

NIEGG waarvoor een reëel en stellig voornemen bestaat deze in de nabije toekomst te bebouwen (m2)

| Complexnummer en naam | t/m 2025 | 2025-2035 | t/m 2035 | Totaal | Niet te bebouwen |
|--------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| | bruto m2 | bruto m2 | bruto m2 | bruto m2 | bruto m2 |
| | | | (A) | (B) | (C = B - A) |
| 0.10 Bakkeveen-Mjûmsterwei | 20.438 | 6.813 | 27.251 | 27.251 | |
| 0.30 Beetsterzwaag-Van Lyndenpark | 16.036 | | 16.036 | 16.036 | |
| 0.50 Frieschepalen-De Slûs | 14.360 | 18.615 | 32.975 | 32.975 | |
| 0.70 Gorredijk Loevestein fase 5 | | 173.681 | 173.681 | 173.681 | |
| 0.70 Gorredijk Loevestein fase 6 | | | | 132.162 | 132.162 |
| 0.80 Gorredijk-industrie | 46.902 | | 46.902 | 46.902 | |
| 1.30 Langezwaag-Noord | 21.956 | | 21.956 | 84.717 | 62.761 |
| 2.30 Terwispe Kolderveen fase 2 en 3 | 23.062 | 7.562 | 30.624 | 30.624 | |
| 2.50 Tijnje-Riperwâlden | 22.423 | | 22.423 | 22.423 | |
| 2.70 Ureterp-Noord | 15.546 | 15.249 | 30.795 | 35.878 | 5.083 |
| 3.50 Verspreid liggende gronden | 10.340 | | 10.340 | 62.903 | 52.563 |
| | <u>191.063</u> | <u>221.920</u> | <u>412.983</u> | <u>665.552</u> | <u>252.569</u> |

Vorming voorziening NIEGG in 2012 (€)

| Complexnummer en naam | afboeken naar | afboeken naar | Totaal |
|-----------------------------------|-------------------|---------------------|------------------|
| | agrarische waarde | maximale boekwaarde | |
| | (C) | | |
| 0.10 Bakkeveen-Mjûmsterwei | | 107.184 | 107.184 |
| 0.30 Beetsterzwaag-Van Lyndenpark | | 53.586 | 53.586 |
| 0.50 Frieschepalen-De Slûs | | 95.054 | 95.054 |
| 0.70 Gorredijk Loevestein fase 5 | | 647.694 | 647.694 |
| 0.70 Gorredijk Loevestein fase 6 | 1.284.970 | | 1.284.970 |
| 1.30 Langezwaag-Noord | 271.850 | 88.373 | 360.223 |
| 2.30 Terwispe Kolderveen fase 2+3 | | 141.691 | 141.691 |
| 2.50 Tijnje-Riperwâlden | | 112.115 | 112.115 |
| 2.70 Ureterp-Noord | 30.116 | | 30.116 |
| 3.50 Verspreid liggende gronden | 262.812 | | 262.812 |
| Totaal voorziening 2012 | <u>1.849.748</u> | <u>1.245.696</u> | <u>3.095.444</u> |

Toelichting: De niet te bebouwen gronden (C) worden afgewaardeerd naar agrarische waarde (€ 3,50 p/m2). Hiervoor wordt een voorziening gevormd.

Verlies NIEGG ten laste van bouwgrondexploitatie in 2012 (€)

| Complexnummer en naam | voorraad- | boekwaarde | verschil t.o.v. | verschil in |
|---------------------------------------|----------------|------------------|-----------------|-------------|
| | verschillen | 31/12/2012 | bw in % | m2 in % |
| 0.10 Bakkeveen-Mjûmsterwei | 13.919 | 369.689 | 3,8% | 3,7% |
| 0.30 Beetsterzwaag-Van Lyndenpark | -2.828 | 208.576 | -1,4% | -1,3% |
| 0.50 Frieschepalen-De Slûs | -8.309 | 414.204 | -2,0% | -2,0% |
| 0.70 Gorredijk Loevestein fase 5 en 6 | 215.068 | 3.963.095 | 5,4% | 2,5% |
| 0.80 Gorredijk-industrie | -656 | 326.152 | -0,2% | -0,2% |
| 1.30 Langezwaag-Noord | -1.220 | 1.165.200 | -0,1% | -0,1% |
| 2.30 Terwispe Kolderveen fase 2 en 3 | -249 | 459.452 | -0,1% | -0,1% |
| 2.50 Tijnje-Riperwâlden | -15.345 | 334.258 | -4,6% | -4,6% |
| 2.70 Ureterp-Noord | 25.852 | 329.044 | 7,9% | 7,6% |
| 3.50 Verspreid liggende gronden | 31.930 | 450.965 | 7,1% | 3,9% |
| Totaal verlies tlv exploitatie 2012 | <u>258.162</u> | <u>8.020.635</u> | <u>3,2%</u> | <u>1,7%</u> |

Overboekingen NIEGG in 2012 (€)

| Complexnummer en naam | in € | in m2 |
|----------------------------------|---------|--------------------------------------|
| 0.70 Gorredijk Loevestein fase 6 | 301.164 | 21.936 naar project Ontsluitingsweg |
| 3.50 Verspreid liggende gronden | 118.493 | 14.705 naar ruilgronden (alg.dienst) |

Bijlage bij raadsbesluit agenda punt 7,
Raadsvergadering 8 oktober 2012.

2012-29414

Bijlage 2: Wijziging begroting 2012

| | |
|-----------------------------|------------------|
| Programma 7 Middelen | 2012 |
| Lasten | 4.665.829 |
| Mutatie | <u>3.515.101</u> |
| Lasten na mutatie | 8.180.930 |

| | |
|-----------------------------|----------------|
| Programma 7 Middelen | 2012 |
| Baten | 4.128.708 |
| Mutatie | <u>419.657</u> |
| Lasten na mutatie | 4.548.365 |

| | |
|----------------------------------|------------------|
| Algemene dekkingsmiddelen | 2012 |
| Baten | 46.133.321 |
| Mutatie | <u>3.095.444</u> |
| Lasten na mutatie | 49.228.765 |

Mutatie lasten programma 7

De mutatie betreft de dotatie aan de voorziening Grondexploitatie € 3.095.444, de overboeking naar de ontsluitingsweg Loevestein Gorredijk € 301.164 en de overboeking naar ruilgronden € 118.493.

Mutatie baten programma 7

De mutatie betreft de correctie in de grondexploitatie met betrekking tot de ontsluitingsweg Loevestein Gorredijk € 301.164 en de overboeking ruilgronden € 118.493.

Mutatie in baten algemene dekkingsmiddelen

De mutatie in de algemene dekkingsmiddelen heeft betrekking op de onttrekking uit de algemene reserve van € 3.095.444 voor de vorming van de voorziening Grondexploitatie.