

Raadsinformatiememo

Datum dinsdag 16 juni 2020
Ons kenmerk 20.032859
Aan De gemeenteraad en steunfractieleden
Kopie aan
Van College van burgemeester en wethouders
Steller Niels Dekker
Onderwerp Raadsinformatiememo Resultaten onderzoek boekhouding vastgoed

Geachte dames en heren,

In de afgelopen periode hebben wij onderzocht hoe ons vastgoed is vastgelegd in onze boekhouding. In de raadsinformatiememo 'Afronding dossier Rekenkamercommissie onderzoek Tafelzilver' (24 februari j.l.) bent u hier al eerder van op de hoogte gebracht.

Uit het onderzoek blijkt dat onze stille reserves fors hoger uitvallen dan waar wij de afgelopen jaren steeds vanuit zijn gegaan. Dit heeft een positief effect van ongeveer € 700 duizend op ons weerstandsvermogen waar deze stille reserves onderdeel van uit maken. Tegelijkertijd heeft het onderzoek ons ook een beter inzicht opgeleverd voor wat betreft de percelen die wij ons bezit hebben en de waarde die hier aan toegerekend moet worden. Als we de nieuwe uitkomsten vergelijken met onze boekhouding dan blijkt dat deze ongeveer € 465 duizend te hoog is. Ons voorstel is dan ook om deze nieuwe uitkomsten te verwerken.

In onderstaande memo worden de uitkomsten van het onderzoek op de boekhouding nader toegelicht en verklaard.

Met dit onderzoek is de boekhouding verschoond van onderdelen die er niet thuishoorden. En biedt dit een betere basis voor sturing op onze activa.

Waarderingsgrondslagen

De grondslagen voor waardebepaling voor grond als vaste activa, liggen vast in de gemeentelijke Nota rente, Activa en Afschrijvingsbeleid 2019. In deze richtlijn wordt ook een verbinding gelegd naar de desbetreffende artikelen uit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). De belangrijkste regels zoals verwoord in de nota en de BBV zijn:

- Op grond mag niet worden afgeschreven.
- Bij waardevermindering van de grond die een langdurig karakter heeft, dient de waardevermindering ten laste van de rekening van baten en lasten te worden verantwoord.
- Bij stijging van de waarde van grond mag deze niet worden opgenomen; waardering dient volgens het BBV tegen historische uitgaafprijs plaats te vinden. Herwaardering van grond (naar een hogere waarde) is niet toegestaan omdat dan sprake is van een stelselwijziging.

- In het geval van grond met daarop een openbare weg is de toekomstige waarde van de grond nihil.

Financiële effecten

Op basis van deze grondslagen blijken er twee soorten hiaten te zitten in staat van de materiële vaste activa, gronden en terreinen en die leiden tot een noodzakelijke afwaardering:

- Volledige buitengebruikstelling. Gronden zijn niet meer in gemeentelijk bezit zijn, maar maken nog wel onderdeel uit van de boekwaarde zoals opgenomen in de onze financiële administratie.
- Functiewijziging naar openbare wegen. Het betreft gronden die in de afgelopen jaren zijn ingezet voor de aanleg van (openbare) weg.

Er wordt geconcludeerd dat waardering van de gronden en terreinen op de balans dient te worden afgewaardeerd voor in totaal **€ 772.200** (tabel 1).

Tabel 1. Afwaardering MVA, gronden en terreinen

Omschrijving	M2 grond	Bedrag in € 1.000
Volledige buitengebruikstelling	134.580	463,6
Ingezet voor openbare weg	68.842	308,6
Totaal	203.422	772,2

Verklaring

Volledige buitengebruikstelling

Diverse gronden die zijn opgenomen onder de MVA kunnen niet in verband kunnen worden gebracht met (gemeentelijke) kadastrale percelen (€ 417.000). Het gaat hier hoofdzakelijk om activa die in een ver verleden zijn aangekocht. Een andere groep betreft verkopen van gronden die niet volledig administratief zijn verwerkt in de afgelopen jaren (€ 47.000).

Verklaring

Na de gemeentelijke fusie zijn alle activa van de verschillende gemeenten ondergebracht in een omvangrijke activaregister met de naam Staat C. staat. Het uitgangspunt was toentertijd dat de activa vanuit de gemeenten overeenstemden met de financiële waarden zoals opgenomen in de jaarrekeningen van de fusiegemeenten: Schagen, Harenkarspel en Zijpe. Dit activaregister is de jaren hierna alleen maar aangepast naar aanleiding van concrete wijzigingen (aankoop, verkoop, bestemmingswijziging, etc.). In de jaren na de fusie is nooit specifieke aanleiding geweest voor een integrale controle op perceels of- objectniveau.

Investering openbare weg

Gebleken is dat bepaalde gronden een waarde zijn toegekend waarop al dan niet gedeeltelijk een openbare weg is aangelegd, of wegen betreffen in bestaand openbaar gebied. Dit betreffen de Harenkarspelweg (€ 235.000), een deel van de Duinweg (€ 54.000) en enkele gronden in Schagen, hoofdzakelijk op de Witte Paal (€ 21.000).

Verklaring

De notitie 'Materiële vaste activa' van de commissie BBV¹ heeft aangegeven dat kosten van ondergrond van wegen worden geacht onlosmakelijk te zijn verbonden met de kosten van de

¹ Het is wettelijk vastgelegd dat gemeenten, provincies en waterschappen jaarlijks begrotings- en verantwoordingsstukken moeten opstellen. Voor gemeenten en provincies is de regelgeving hieromtrent vastgelegd in het Besluit begroting en verantwoording (BBV). In het BBV is opgenomen dat er een commissie is met als taak om zorg te dragen voor een eenduidige uitvoering van het BBV.

weg. Vanuit dit perspectief hanteert de gemeente vanaf nu het uitgangspunt dat ondergrond die onlosmakelijk verbonden is met een investering openbare weg als onderdeel van het vast actief beschouwd en zal samen met het actief worden geactiveerd en afgeschreven.

Dekkingsvoorstel

De volledige buitengebruikstelling wordt ten laste gebracht van de reserve "Grondexploitatie" (€ 463.606). Netto verkoopopbrengsten van grond komen na het behalen van de doelstelling tafelzilver namelijk ook ten gunste aan de reserve.

Voor de investering openbare weg is een tweedeling gemaakt.

- De Harenkarspelweg is een recente investering geweest vanuit 2019. De gronden die gelegen zijn onder deze weg worden nu ook meerjarig afgeschreven (€234.510). Dit betekent dat de jaarlijkse afschrijvingslasten met ingang van 2021 € 7.800,- hoger worden op basis een afschrijvingstermijn van 30 jaar. Wij willen voorstellen dit te verwerken in de begroting 2021.
- De overige gronden die in het verleden zijn ingezet voor het realiseren van (openbare) weg worden direct ten laste gebracht van de reserve grondexploitatie (€ 74.109). Reden hiervoor is dat aanlegkosten van de betreffende wegen niet (meer) in de financiële administratie met een boekwaarde aanwezig zijn. Feitelijk zijn ze daarmee in financiële zin al volledig afgeschreven.

Stille reserve

- Met de actualisatie hebben we ook een beter inzicht gekregen in de omvang van de gronden die vallen onder de "stille reserves". In totaal beschikt de gemeente Schagen over circa 657.000 m² aan gronden die geen boekwaarde hebben. Op basis van een gemiddelde m² prijs van € 8,- kunnen we de "stille reserves" een waarde toekennen van afgerond 5,3 miljoen euro. Deze nieuwe waardebepaling ligt (700 duizend euro) hoger en heeft daarmee een positief effect op het gemeentelijk weerstandsvermogen (meer specifiek het 'ratio incidenteel weerstandsvermogen').

Vervolgstappen en verbeteringen

Naar aanleiding van dit onderzoek worden de volgende verbeterpunten doorgevoerd:

- Jaarlijks wordt de aansluiting gemaakt tussen de geactiveerde gronden zoals opgenomen in de jaarstukken en wat wij werkelijk in bezit hebben. Een gecompriemd overzicht zal worden opgenomen in de paragraaf "Grondbeleid". Hierin zal dan ook inzicht worden gegeven in de grondmutaties die dat betreffende jaar hebben plaatsgevonden.
- De organisatie wordt geïnformeerd over het belang van een betrouwbare activa-registratie. Dit betekent dat er extra aandacht wordt gevraagd bij investeringsprojecten die een beslag leggen op onze gronden. Van belang hierbij is dat College- / raadsvoorstellen ook voorzien moet zijn van grondmutaties en de financiële gevolgen hiervan (indien van toepassing).
- De financiële effecten van de afwaardering ten laste van de reserve "Grondexploitatie" maken wij zichtbaar in de jaarlijkse actualisatie van de Meerjarenprognose grondexploitaties (MPG) die u later dit jaar ter besluitvorming van het college ontvangt.

Overige activa

- Voor wat betreft de overige activa zijn er verder geen afwijkingen geconstateerd die tot afwaardering leiden.

Namens het college van burgemeester en wethouders,
De portefeuillehouder,

Jelle Beemsterboer