

Grondexploitatie Vrijgekomen  
schoollocaties Emmeloord "De Es" en  
"Jansmalaan".

Emmeloord, 24 oktober 2006.

Aan de raad.

**Voorgenomen besluit.**

1. De exploitatie-opzet Vrijgekomen Schoollocaties "De Es" en "Jansmalaan" vaststellen;
2. de 4<sup>e</sup> wijziging van de programmabegroting 2007 vaststellen.

**Advies raadscommissie.**

De commissie van advies voor Woonomgeving adviseert unaniem positief omtrent dit voorstel en adviseert het voorstel als hamerstuk te beschouwen.

---

**Aanleiding.**

De herontwikkeling van een tweetal vrijgekomen schoollocaties in Emmeloord is in een vergevorderd stadium.

Het betreft de locaties aan de Jansmalaan en aan de Espelerlaan; hierna te noemen "Jansmalaan" en "De Es".

Voor "De Es" kan aan het einde van 2006 begonnen worden met de bodemsanering en het bouwrijp maken; hiervoor is krediet nodig.

Daarnaast is in 2001 door de gemeenteraad een kadernota over de onderwijshuisvesting in de gemeente vastgesteld. Als taakstelling is daarin opgenomen een bepaalde hoeveelheid geld vrij te maken uit de herontwikkeling van beide voormalige schoollocaties. Hoewel het daar in eerste instantie niet naar uit zag, kan deze taakstelling gehaald worden. Dit wordt opgenomen in de begrotingswijziging.

Tot slot kan een eerder besluit uit 2004 tot onttrekking van een bedrag uit de voorziening kinderopvang ten gunste van de grondexploitatie teruggedraaid worden.

Ondanks de vestiging van een Multi-Functionele Accommodatie kon in het vastgestelde bestemmingsplan voldoende voor woningbouw uit te geven grond gerealiseerd worden.

Stand van zaken bestemmingsplannen, grondoverdracht, werkzaamheden.

Locatie "Jansmalaan": het bestemmingsplan "Bos en Gaarde, partiele herziening Jansmalaan-Emmeloord") is sinds 28 oktober 2005 onherroepelijk. De overdracht van de grond aan de projectontwikkelaar is 20 april 2006 notarieel gepasseerd en daarbij is de volledige koopsom ontvangen. In juni jl. is gestart met de bouw van de 42 appartementen in een drietal woongebouwen.

Het voltooien zal na het gereed komen van de bouw door de gemeente gebeuren; dit betreft onder meer de aanleg van een twintigtal openbare parkeerplaatsen en groenvoorziening.

Locatie "De Es": op 29 juni 2006 is het bestemmingsplan "De Erven, fase 1 oost, herziening Espelerlaan" door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld en op 3 oktober jl. goedgekeurd door de provincie.

Voor deze locatie is uit een prijsvraag waar ook de grondbieding in mee was genomen een projectontwikkelaar geselecteerd voor de bouw van 29 grondgebonden woningen en 12 appartementen. Er is derhalve bekend met welke grondopbrengsten gerekend kan worden. Aan het eind van dit jaar zal, in opdracht van de gemeente, begonnen worden met de bodemsanering en het bouwrijp maken.

In het bestemmingsplan heeft een deel van het plangebied de bestemming "bijzondere doeleinden" gekregen, waarbij grondverkoop aan de orde is.

**Probleemstelling.**

Met het vaststellen van de exploitatie-opzet is het financiële kader gegeven voor de komende investeringen zoals het bouw- en woonrijp maken.

Hoewel voor de reeds gemaakte kosten afzonderlijke kredieten zijn verstrekt voor onder meer planvoorbereiding en het slopen van de opstallen worden deze thans binnen het totale financiële overzicht, de exploitatie-opzet, geplaatst.

De taakstelling tot het toevoegen van uit de grondexploitatie te behalen reserve aan de onderwijsbegroting wordt geformaliseerd.

**(Wettelijk) beleidskader.**

- De Nota Grondbeleid (2004).
- Het bestemmingplan "Bos en Gaarde, partiele herziening Jansmalaan-Emmeloord".
- Het bestemmingplan "De Erven, fase 1 oost, herziening Espelerlaan".

**Onderbouwing keuze voor het voorgenomen besluit.**

De grondexploitatie volgt hetgeen is vastgelegd middels de in procedure gebrachte bestemmingsplannen, de gehouden prijsvragen, het vastgestelde grondbeleid en de eerdere besluitvorming ten aanzien van de financiële bijdrage voor de onderwijshuisvesting vanuit het exploiteren van twee locaties tot woningbouw.

Op één van de locaties ("De Es") is eveneens grond te koop voor de bestemming "bijzondere doeleinden".

De voor woningbouw uitgeefbare grond is voor beide locaties aan een projectontwikkelaar verkocht (één ontwikkelaar per locatie). De woningbouwgrond brengt de marktwaarde op. Uit deze opbrengsten kunnen alle met de exploitatie samenhangende kosten gedekt worden. Dit zijn kosten voor onder meer het slopen van de opstallen, het saneren en het bouw- en woonrijp maken. Ook de planontwikkelingskosten en de doorbelasting van interne ambtelijke uren aan de exploitatie vormen een belangrijk deel.

Een meevaller is dat de sloopkosten ruim lager uitkwamen dan vooraf geraamd. Tegenvallend, maar te overzien, is een noodzakelijke bodemsanering. De op de exploitatie drukkende planontwikkelingskosten zijn relatief hoog. De rentelasten zijn daarentegen relatief laag.

Al met al kan uit de exploitatie een bedrag van EUR 907.560,00 worden vrijgemaakt ten behoeve van de onderwijsbegroting. Dit bedrag komt voort uit de in april 2001 door de gemeenteraad vastgestelde nota over onderwijshuisvesting in de gemeente. In deze nota is de (inmiddels gerealiseerde) verplaatsing van basisschool "De Zevensprong" naar het oude gebouw van "Flevopoort" opgenomen, evenals de taakstelling om fl. 2.000.000,00 te genereren uit het herontwikkelen van de beide schoollocaties "De Es" en "Jansmalaan".

Binnen het huidige grondbeleid is de doelstelling opgenomen bij de verkoop van grond een fondsofslag te hanteren, mits de exploitatie het toelaat.

In het geval van de exploitatie van de beide schoollocaties blijft er na aftrek van alle kosten en de toevoeging aan de onderwijsreserve, bij een sluitende grondexploitatie, nog een bedrag over voor fondsvorming.

Bij deze nota is een samenvatting van de grondexploitatie bijgevoegd.

**Financiën/Planning.**

Aan het vaststellen van de exploitatieopzet en de uitgifteprijsen zijn geen directe financiële consequenties verbonden. De met de exploitatie gemoeide kosten worden gedekt uit de grondopbrengsten.

De begrotingswijziging heeft betrekking op het opnemen van een bedrag van EUR 145.000,00 ten gunste van de exploitatie van de Algemene Dienst voor de inbreng van circa 7.700 m<sup>2</sup> grond en de toevoeging aan de onderwijsbegroting.

**Communicatie.**

De communicatie heeft allereerst betrekking op de gronduitgifte. Deze verloopt volledig via de projectontwikkelaars en de door hen ingeschakelde makelaars.

**Achterliggende documenten.**

- Nota aan B en W;
- Exploitatieopzet (weergave van de hoofdposten van de kosten en opbrengsten en de daarbij behorende totaalbedragen);
- Civieltechnische begroting.

Het college van burgemeester en wethouders van Noordoostpolder,  
de secretaris, de burgemeester,

Portefeuillehouder: W. J. Schutte

Steller : G. Remmers; 63 35 14; g.remmers@noordoostpolder.nl





## GEMEENTE NOORDOOSTPOLDER

2006

No. 14788-6

PROGRAMMA		VERHOGING	VERLAGING	NIEUWE RAMING
Nr.	Omschrijving			
	In deze begrotingswijziging zijn de financiële consequenties verwerkt voortvloeiende uit het raadsvoorstel inzake grondexploitatie vrijgekomen schoollocaties Emmeloord "De Es" en "Jansmalaan".			
	<b><u>LASTEN</u></b>			
3	Wonen en Ruimtelijke Ontwikkeling	145.000		14.602.148
11	Financiën	145.000		2.542.409
		290.000	0	
	Mutaties reserves	907.560		
	TOTAAL	1.197.560	0	
	<b><u>BATEN</u></b>			
3	Wonen en Ruimtelijke Ontwikkeling	1.052.560		13.747.330
11	Financiën	145.000		45.149.872
		1.197.560	0	
	Mutaties reserves			
	TOTAAL	1.197.560	0	