

Emmeloord, 3 november 2015.

Onderwerp

Ontwikkelperspectieven dorpen

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Instemmen met de ontwikkelperspectieven voor de dorpen
2. De eerste wijziging van de Strategische Nota Grondvoorraad vaststellen.
3. De getroffen voorzieningen op basis van deze maatregelen herzien.
4. Deze wijzigingen op een juiste wijze te laten rubriceren in de balans en de vrijval/afbouw van bestaande voorzieningen toevoegen aan de algemene reserve grondexploitatie.
5. De 18^e wijziging van de programmabegroting 2015 vaststellen

Doelstelling

Leefbare en aantrekkelijke dorpen met een grondvoorraad die is afgestemd op een realistische woningbouwplanning.

Inleiding

Met de Woonvisie “Vernieuwing van binnenuit” (februari 2013) is een grote stap gezet. Er kwam meer aandacht voor het vernieuwen van het bestaande, waaronder de woningvoorraad. Met de economische crisis raakte de woningmarkt in het sloeb. Door de nieuwe inzichten kwam er een woningbouwprogramma met lagere aantallen, gemiddeld 75 woningen per jaar. Nu, in 2015, trekt de woningmarkt weer wat aan. Daarom hebben we ons de afgelopen periode bezonnen op het woningbouwprogramma van de dorpen. En op de gevolgen en kansen daarvan op onze grondvoorraad. Dit heeft geresulteerd in een ontwikkelperspectief per dorp. Hieruit volgt een wijziging op de door u vastgestelde strategische nota grondvoorraad (2012).

Argumenten

1.1 De ontwikkelperspectieven geven richting

Uit de Woonvisie (2012) en de strategische nota grondvoorraad blijkt dat de gemeente (te) veel grond voor woningbouw op voorraad heeft. Her en der ligt er uitbreidingsgrond en er zijn inbreidingslocaties. In overleg met de dorpen en met Mercatus is per dorp opnieuw naar de behoefte aan woningbouw gekeken. De dorpen hebben dorpsvisies, er zijn diverse onderzoeken gedaan en Mercatus is bezig met huurdersparticipatie in de dorpen. Al deze input is bij elkaar gebracht en vormt een logische strategie (ontwikkelperspectief) per dorp. Met alle dorpen hebben we het totaalplaatje nog een keer apart gesproken, zodat er nu een gedragen stuk ligt.

2.1 De ontwikkelperspectieven vragen om een wijziging op de nota grondvoorraad

Bijstellen van het woningbouwprogramma heeft gevolgen voor de (strategische) nota grondvoorraad en daarmee op de grondexploitaties en de financiële positie van het grondbedrijf. In de nota grondvoorraad (2012) heeft u besloten over bestaande

grondposities voor woningbouw. Wijziging van de woningbouwplanning betekent dus ook wijziging van de nota grondvoorraad.

De wijzigingen* zijn:

- Niet verkopen maar voorlopig behouden van kavel Muylwijk te Marknesse.
- Niet verkopen maar voorlopig in pacht behouden van fase 2 te Espel en een onderzoek te doen naar de potentie voor mini-landgoederen.
- Niet inrichten als parkachtig groen maar woningbouw ontwikkelen op fase 2 van Bant na fase 1.
- Niet verkopen maar woningbouw ontwikkelen op een gedeelte van fase 1, Ens Zuid-oost.
- Verkopen, conform de strategische nota grondvoorraad, van de grond Luttelgeest (uitbreiding woningbouw fase 4) met de wijziging dat er *onder voorwaarden* verkocht wordt.

Financiële en administratieve gevolgen

De keuzes/verplichtingen indien de voorgenomen BBV-wijzigingen van kracht worden kunnen financiële gevolgen hebben. Het gaat hier om:

- het afwaarderen van een complex tot de agrarische waarde wanneer dat wordt afgestoten en of wordt overgeheveld naar de MVA.
- het (deels) opheffen van de voorziening van een complex, als gevolg van een waardestijging door het in exploitatie nemen van een complex en of een herijking van een reeds in exploitatie genomen complexen (Ens zuid oost fase 1, Bant zuid oost fase 2, Espel fase 2).

Het financiële effect van alle gerelateerde voorgeschreven doorwerkingen is een neerwaartse bijstelling van de getroffen voorzieningen voor de complexen met € 222.350. Zie bijlage 3 voor financiële gevolgen.

2.2 Dit past bij de (voorgenomen nieuwe) regels voor de financiële verslaglegging

De regels voor de financiële verslaglegging (Besluit Begroting Verantwoording, BBV) vragen ons om duidelijk te zijn over de bedoeling van de gronden. Voor de te verkopen complexen zijn voorzieningen getroffen. Wanneer die gronden in exploitatie worden genomen of juist niet ontwikkeld worden, kan dat gevolgen hebben. Bijvoorbeeld voor de waarde of voor de hoogte van de voorziening. Vanaf 1-1-2016 moet duidelijk zijn welke gronden wel en welke gronden niet tot ontwikkeling worden gebracht. Met dit voorstel wordt voldaan aan de (voorgenomen nieuwe) regels (zie bijlage 4).

2.3 Dit sluit aan bij wetgeving voor vennootschapsbelasting

De regels voor de vennootschapsbelasting (VPB) veranderen binnenkort. Dit betekent dat gemeenten, over sommige gronden mogelijk vennootschapsbelasting (VPB) moeten betalen. Het is daarom zinvol kritisch te bekijken welke gronden we willen behouden en welke verkopen. De aankomende VPB geeft aanleiding tot een duidelijke afbakening van grondexploitaties in de fiscale sfeer en aanleiding tot opschoning van (onduidelijke en onzekere) NIEGG-posities (zie bijlage 4).

2.4 In exploitatie te nemen complexen worden apart ter besluitvorming voorbereid

De (nieuw) in exploitatie te nemen complexen worden apart voorgelegd ter besluitvorming. Hierin worden programmatische en financiële uitgangspunten behandeld.

2.5 De financiële effecten komen in beeld

Wanneer sprake is van positief financieel effect kan dit in mindering worden gebracht op de eventueel getroffen voorziening. Bij de in exploitatie te nemen complexen is nog niet duidelijk wat het resultaat zal zijn. Jaarlijks en tussentijds wordt het financiële effect per

grondexploitatie beoordeeld en aan u voorgelegd. Het resultaat van deze herziening ad € 222.350 wordt toegevoegd aan de algemene reserve grondbeleid, conform bestaand beleid.

Kanttelingen

1.1 Ontwikkelperspectieven zijn een momentopname

Niet ieder dorp is hetzelfde en ontwikkelt zich even snel. Zo zijn er bijvoorbeeld in Tollebeek nu veel kinderen. Als deze kinderen blijven wonen in het dorp zullen er over 10 jaar toch woningen nodig zijn. Daarom zal in de uitwerking voor ieder dorp met een "passende" analyse gewerkt worden.

1.2 Grondexploitaties houden een risicoprofiel

Het kan zijn dat beoogde in ontwikkeling te nemen gronden uiteindelijk toch niet ontwikkeld worden of financiële tegenvallers hebben. Dit kan nadelige financiële gevolgen hebben. In het kader van het voorzichtigheidsprincipe wil het college het risico dat deze grondexploitaties geen doorgang of voortgang krijgen zoveel mogelijk ondervangen en afdekken. Dit doet het college door de vrijval of afbouw van de reeds geormerkte voorzieningen toe te voegen aan de algemene reserve grondexploitatie.

Planning/uitvoering

- De dorpen ontvangen de ontwikkelperspectieven.
- De daarvoor aangewezen gronden worden ter verkoop aangeboden.
- De financiële haalbaarheid van de in exploitatie te nemen complexen zullen indien nodig apart worden voorgelegd in de vorm van een grondexploitatie document.
- De ontwikkelperspectieven worden met de dorpen verder uitgewerkt.
- Gronden die in exploitatie worden genomen worden hieraan voorafgaand via een apart raadsvoorstel voorgelegd. Hierin worden de programmatische en financiële uitgangspunten van dat complex behandeld.

Bijlagen

Bijlage 2	ontwikkelperspectieven
Bijlage 3	financieel overzicht
Bijlage 4	beleidsuitgangspunten (N)IEGG

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

Portefeuillehouder : W. Haagsma

Steller : mevrouw F. Kampen; 32 07; f.kampen@noordoostpolder.nl
meneer N. van der Ende; 34 78; n.vanderende@noordoostpolder.nl



De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van
3 november 2015, no. 343967-1;

B E S L U I T:

1. Instemmen met de ontwikkelperspectieven voor de dorpen.
2. De eerste wijziging van de Strategische Nota Grondvoorraad op de volgende onderdelen vaststellen:
 - a. het volgende complex *onder voorwaarden* afstoten:
Luttelgeest fase 4 (complex 1)*1
 - b. de volgende complexen onderbrengen bij de MVA:
 - De Kaghe Espel (complex 1)
 - Ens Zuidoost fase 1 (gedeelte complex 65)*2
 - Espel fase 2 (gedeelte complex 68)*2
 - c. de volgende complexen (verder) in exploitatie nemen:
 - Marknesse fase 4 (complex 1).
 - Gedeeltelijk: Ens Zuidoost fase 1 (gedeelte complex 65)
 - Bant Zuid oost fase 2 (complex 67-2)
3. De getroffen voorzieningen op basis van deze maatregelen herzien.
4. Deze wijzigingen op een juiste wijze te laten rubriceren in de balans en de vrijval/afbouw van bestaande voorzieningen toevoegen aan de algemene reserve grondexploitatie.
5. De 18e wijziging van de programmabegroting 2015 vaststellen.

**1 Onder voorwaarden: bij verkoop van de grond wordt een eerste terugkooprecht van 5-10 jaar opgenomen.*

**2 Bij de IEG exploitaties Ens en Espel fase 2 gaat het om een opsplitsing. Voor deze complexen wordt een deel in exploitatie gehouden en een deel uit exploitatie genomen.*

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 14 december 2015.

De griffier,

de voorzitter,