

Emmeloord, 28 januari 2016.

## **Onderwerp**

Ontwikkelperspectieven dorpen

## **Advies raadscommissie**

[...]

---

Aan de raad.

**Status: ter besluitvorming**

## **Voorgesteld besluit**

1. Instemmen met de ontwikkelperspectieven van de dorpen
2. De eerste wijziging van de Strategische Nota Grondvoorraad vaststellen
3. De getroffen voorzieningen op basis van deze maatregelen herzien

## **Doelstelling**

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

## **Inleiding**

De woonvisie "Vernieuwing van Binnenuit" is in februari 2012 unaniem vastgesteld door u vastgesteld. Het doel is om Noordoostpolder aantrekkelijk te houden om in te wonen en te werken. De belangrijkste richting is dat we vooral kiezen voor het verbeteren, transformeren en vernieuwen van het bestaande.

De koers is om van binnenuit de woningvoorraad, de woonomgeving en de openbare ruimte aan te pakken. Dat is hard nodig na 60 jaar. Het inwonersaantal stabiliseert. De bevolking ontgroent, vergrijst en individualiseert. Ook constateren we dat niet alles overal meer mogelijk is en dat het nodig is om hierin koersvast te zijn.

Het woningbouwprogramma is met de woonvisie drastisch bijgesteld. Het programma bevat nu gemiddeld 75 woningen per jaar. Waarvan 25 in de dorpen. Dit is gemiddeld 2 à 3 woningen per jaar, per dorp. Dit had/heeft consequenties voor uitbreidingsgronden. Deze worden verkocht, afgerond en er wordt getemporiseerd gebouwd. De strategische nota grondvoorraad gaat hierover. Deze is in 2012 door u vastgesteld.

Met de kennis van nu ligt er nu een ontwikkelperspectief per dorp. Hieruit volgt ook 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 Mercatus is per dorp naar de behoefte aan woningbouw gekeken. De dorpen hebben dorpsvisies, er liggen onderzoeken en Mercatus organiseert huurdersparticipatie in de dorpen. Alles is bij elkaar gebracht tot een strategie (ontwikkelperspectief) per dorp. Met alle dorpen is het totaalplaatje nog een keer apart besproken, zodat er een zoveel mogelijk 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.

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.
- Eventueel verkopen, conform de strategische nota grondvoorraad, van de grond Luttelgeest (uitbreiding woningbouw fase 4) met de wijziging dat er *onder voorwaarden* verkocht wordt.

*2.2 Dit past bij de (voorgenomen nieuwe) regels voor de financiële verslaglegging*  
De regels voor de financiële verslaglegging (Besluit Begroting Verantwoordings, 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, 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.

*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.

*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.

*3.1 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.

*3.2 De hoogte van de voorziening is afhankelijk van het verkoopresultaat*

De hoogte van een voorziening wordt bepaald door van de boekwaarde van grond de marktwaarde in agrarische bestemming af te halen. De hoogte van deze voorziening wordt jaarlijks bepaald en is afhankelijk van een eventueel verkoopresultaat van grond.

## **Kanttekeningen**

*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.



De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 februari 2016, no. ;

gelet op artikel

**B E S L U I T:**

1. Instemmen met de ontwikkelperspectieven van de dorpen
2. De eerste wijziging van de Strategische Nota Grondvoorraad vaststellen.
3. De getroffen voorzieningen op basis van deze maatregelen herzien.

Aldus besloten in de openbare vergadering  
van

De griffier,

de voorzitter,