

Emmeloord, 21 augustus 2018.

Onderwerp

Grondexploitatie De Kaghe Espel

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. Het grondexploitatiecomplex inclusief grondexploitatiebegroting De Kaghe Espel vaststellen.

Doelstelling

Woningbouwontwikkeling op de locatie De Kaghe in Espel mogelijk maken.

Inleiding

Op de voormalige locatie van basisschool De Kaghe in Espel ligt sinds enkele jaren de mogelijkheid voor een inbreidingsplan. Gezien de vraag naar vooral 2¹ kapwoningen en de schaarste van deze kavels in de uitbreidingswijk van Espel kunnen op deze locatie een 6-tal woningen invulling geven aan de behoefte. De ontwikkeling van deze locatie past ook in het Ontwikkelperspectief van het dorp.

Op basis van het stedenbouwkundig verkavelingsplan is een grondexploitatiebegroting opgesteld. De grondexploitatiebegroting bestaat uit kosten en opbrengsten. De kosten omvatten o.a. de inbrengwaarde van het complex, bouw- en woonrijpactiviteiten en de planontwikkelingskosten. Daartegenover staan de grondopbrengsten bij kaveluitgifte voor 2¹ kapwoningen.

Argumenten

- 1.1 *De ontwikkeling past in ontwikkelperspectief en de dorpsvisie Espel.*
De locatie van de voormalige basisschool De Kaghe is in het ontwikkelperspectief aangemerkt als inbreidingslocatie voor woningbouw.
- 1.2 *De vraag naar woningbouw wordt beantwoord.*
De vraag naar woningen in het dorp wordt met deze ontwikkeling beantwoord.
- 1.3 *Vaststelling van een grondexploitatie is uw bevoegdheid.*
De financiële uitvoerbaarheid van de ontwikkeling verloopt via een grondexploitatiebegroting. De BBV stelt dat u dient te besluiten over een nieuw in exploitatie te nemen complex. Het startpunt is een Raadsbesluit met vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief een grondexploitatiebegroting zodat vanaf dat moment kosten en opbrengsten kunnen worden verantwoord op het bouwgrondcomplex.
- 1.4 *Het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk.*
Het bestemmingsplan op de locatie is al gewijzigd, zodat de ontwikkeling ruimtelijk mogelijk is. Er hoeft dus ook geen bestemmingsplanprocedure te

worden doorlopen, waardoor de ontwikkeling van het inbreidingscomplex relatief snel van start kan.

1.5 *De grondexploitatie is financieel sluitend.*

De verwachte grondopbrengsten door kaveluitgifte dekken de kosten voor de al gemaakte en de te verwachte kosten, zoals planontwikkelingskosten, VTU en kosten voor bouw- en woonrijp maken. Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar het grondexploitatiedocument in de bijlage.

1.6 *Er is vennootschapsbelasting verschuldigd.*

De grondexploitatie maakt onderdeel uit van de fiscale onderneming 'het grondbedrijf gemeente Noordoostpolder'. Over deze grondexploitatie zal bij fiscale resultaten vennootschapsbelasting verschuldigd zijn. Fiscale resultaten en waarderingen zijn nadrukkelijk niet gelijk aan bedrijfseconomische resultaten en waarderingen. Het complex zal tegen de waarde in het economische verkeer ten tijde van de eerste ondernemershandeling tot de fiscale onderneming gaan behoren. De waarde economisch verkeer is de getaxeerde waarde. De eerste ondernemershandeling is het moment waarop er concrete plannen voor de ontwikkeling van deze grondexploitatie ontstaan, dit moment kan fiscaal gezien voor het moment van vaststelling liggen.

1.7 *Huidige locatie vertegenwoordigt een boekwaarde.*

De huidige locatie (zowel grond als voormalig opstal) vertegenwoordigt een bepaalde boekwaarde. De inbreng van deze activa dient tegen de huidige boekwaarde te worden ingebracht en bijgeschreven op de post Onderhanden werk (voorraadpositie) van het complex. Daarnaast zijn er ter voorbereiding kosten gemaakt die onder worden gebracht bij dit bouwgrond-complex (zie grondexploitatiedocument in de bijlage).

Kanttekeningen

1.1 *een ontwikkeling kent risico's*

Er bestaat een kans dat niet alle 6 kavels binnen 3 jaar verkocht zijn. Jaarlijks wordt de grondexploitatie herzien. De actualisatie van het grondexploitatie-complex en de grondexploitatiebegroting met planinhoudelijke wijzigingen, danwel autonome wijzigingen met materiële financiële gevolgen, moet opnieuw door de raad worden vastgesteld.

Planning/uitvoering

- Behandeling in de Raad van 1 oktober 2018.
- Kavels in de verkoop (okt-dec. 2018).
- Bouwrijpmaken (nov. 2018- jan. 2019).
- Woonrijpmaken (2020-2021).

Bijlage

1. Grondexploitatiedocument De Kaghe Espel (Verseon nummer 576115).
2. De locatie met verkavelingsplan (Verseon: doc. nr. 576116).

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

Portefeuillehouder : de heer W.C. Haagsma
Steller : de heer N.M. van der Ende; 0527 - 63 34 78;
n.vanderende@noordoostpolder.nl
de heer G. Kamphuis; 06 - 48 13 46 71;
g.kamphuis@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 augustus 2018,
no. 18.0000425

B E S L U I T:

het grondexploitatiecomplex inclusief grondexploitatiebegroting De Kaghe Espel (063)
vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 1 oktober 2018.

De griffier,

de voorzitter,