

Emmeloord, 29 augustus 2017.

## **Onderwerp**

Afsluiten grondexploitatie Stadshart.

## **Advies raadscommissie**

[...]

---

Aan de raad.

**Status: ter besluitvorming**

## **Voorgesteld besluit**

1. Het grondexploitatiecomplex Stadshart Emmeloord afsluiten door:
  - a. Het exploitatiecomplex duurzaam af te waarderen tot de getaxeerde marktwaarde van € 3.485.000,-.
  - b. De getroffen verliesvoorziening ad € 5.511.452,- inzetten om deze afwaardering te dekken.
  - c. De vigerende grondexploitatie Stadshart Emmeloord uit exploitatie te nemen en deze te rubriceren onder de materiële vaste activa.
2. De 10<sup>e</sup> wijziging van de Programmabegroting 2017 vaststellen.

## **Doelstelling**

De grondexploitatie van Stadshart Emmeloord (complex 80) afsluiten.

## **Inleiding/aanleiding**

### *Vaststelling van grondexploitatie Stadshart Emmeloord*

In 2008 heeft de gemeenteraad ervoor gekozen het project Stadshart Emmeloord onder te brengen in een grondexploitatie, in afwachting van en in aanloop naar nieuwe bestemmingsplannen voor het bestaande centrum en voor De Deel. In het project gingen de kosten (het herstructureren van het bestaande centrum) voor de baat (het bouwen op en herinrichten van De Deel) uit. Daarom is de boekwaarde van de grondexploitatie sinds de start al negatief: de gedane en geplande investeringen waren steeds, volgens plan, hoger dan de gerealiseerde opbrengsten. De kosten zouden worden gedekt uit verschillende bronnen, waarvan de belangrijkste was de grondverkoop op De Deel. Een groot deel van het centrum is opgeknapt/gerevitaliseerd.

### *De boekwaarde heeft zich ontwikkeld*

De boekwaarde van de grondexploitatie heeft zich vooral in de periode 2008-2014 negatief ontwikkeld. Vanaf 2015 is er afgesproken om deze grondexploitatie zo veel mogelijk te bevriezen om de boekwaarde niet verder op te laten lopen. De kosten en baten van 2008-2017 zijn terug te vinden in de jaarstukken en herzieningen van deze grondexploitatie van die periode.

## **Kosten**

Vanaf 2008 heeft de boekwaarde zich opgebouwd doordat er investeringen gedaan zijn in het centrum voor onder andere:

- verwervingskosten van het Landbouwhuis, CWI-gebouw, locatie Sinke, Lange Nering, garageboxen op de Paardenmarkt
- kosten van bouw- en woonrijpmaken voor het inrichten van de Paardenmarkt, het Cultuurplein, Lange Nering Oost, Xenosplein, Overtuinen, Korte Achterzijde, Polderhof, Poldertorenplein, Lange Nering West, Beursstraat, Noordzijde parkeren.

- planontwikkelingskosten voor het maken van bestemmingsplannen, projectleiding, marketing/communicatie, juridische kosten, planbegeleiding e.d.
- rentelasten over de boekwaarde
- overige kosten voor kunsttoepassing in het centrum, planschadekosten

### Baten

Vanaf 2008 zijn er opbrengsten/dekkingen opgenomen door grondverkoop, subsidies Poldertorenplein en bijdragen voor o.a. Gemeentelijk Verkeer- en VervoersPlan (GVVP), Gemeentelijk RioleringsPlan (GRP).

#### *De boekwaarde wordt niet goedge maakt*

Veel investeringen hadden betrekking op de herinrichting van de openbare ruimte van het bestaande centrum. Met de uitvoering van alle plannen voor het centrumgebied zijn veel middelen gemoeid (geweest) die - zoals wel beoogd was -, niet terugverdiend zijn. De grondexploitatie van het project heeft een boekwaarde die niet goedge maakt kan worden middels geraamde verkopen van bouwgrond van het project Hart voor Emmeloord.

### **Argumenten**

#### *1.1 Door de bestaande grondexploitatie Stadshart Emmeloord af te sluiten begint het Centrumplan met een schone lei*

De grondexploitatie Stadshart Emmeloord is in 2007 ingesteld om uitvoering te geven aan het Masterplan Emmeloord Centrum. De uitvoering van het Masterplan kent een lange geschiedenis en heeft de afgelopen jaren, zowel in de maatschappij als de politiek, tot vele discussies geleid. Na de ontbinding van het contract met Provast is het Open Plan Proces (OPP) gestart om een nieuwe start te kunnen maken met de ontwikkeling van het centrum van Emmeloord. Het OPP heeft tot een kentering in het denken over ons centrum geleid. Door nu de bestaande grondexploitatie Stadshart Emmeloord af te sluiten worden de boeken van het "oude" plan letterlijk gesloten en kan met het nieuwe Centrumplan een frisse start worden gemaakt. De Programmaexploitatie kan daardoor op haar eigen merites worden beoordeeld zonder de ballast uit het verleden met zich mee te dragen.

#### *1.2 De bestaande grondexploitatie Stadshart Emmeloord kan worden afgesloten*

Vanuit deze grondexploitatie zijn de afgelopen jaren vele investeringen in het bestaande winkelgebied en directe omgeving gedaan. De grondexploitatie kent een boekwaarde van € 8.996.452,- per 1-1-2017. De boekwaarde van de grondexploitatie is feitelijk de historisch opgebouwde waarde van het "onderhanden werk" dat het project Stadshart Emmeloord vertegenwoordigt.

#### *1.3 Door de marktwaardetoets eind 2016 is een duurzame waardevermindering van toepassing geworden.*

In 2016 is er een taxatie door een externe partij uitgevoerd van het Stadshart Emmeloord. De waarde is destijds bepaald op € 3.485.000. De getroffen verliesvoorziening is hierop aangepast (zie ook Jaarstukken 2016). Deze duurzame waardevermindering (verschil tussen de boekwaarde en de getaxeerde marktwaarde) moet leiden tot duurzame afwaardering van deze grond.

#### *1.4 Er is voldoende ruimte in de algemene reserve grondexploitatie om de financiële consequenties te kunnen dragen*

Op basis van de afspraken met Provast kon de boekwaarde worden terugverdiend. Na ontbinding van het contract was dit niet reëel. Vanaf de jaarrekening 2014 is daarom een verliesvoorziening gevormd tot de kale taxatiewaarde van het bouwperceel De Deel aangegeven de bestaande ruimtelijke bestemming. Jaarlijks is deze voorziening vervolgens op basis van de getaxeerde waarde bijgesteld. De huidige stand van de voorziening is € 5.511.452. Door het laten vrijvallen van deze verliesvoorziening kan het verschil tussen de huidige boekwaarde en de duurzaam

lagere marktwaarde worden opgevangen zonder beslag te leggen op aanvullende middelen. Naast de getroffen verliesvoorziening is ruimte geormerkt binnen de algemene reserve grondexploitatie ter grootte van de kale taxatiewaarde van het bouwperceel de Deel.

*1.5 De besluiten onder a t/m c zijn nodig om de afsluiting van de grondexploitatie Stadshart Emmeloord financieel technisch te kunnen uitvoeren*

*1.6 Het openen, vaststellen en uit exploitatie nemen van Bouwgronden in Exploitatie (BIE) is bevoegdheid van de raad.*

De bevoegdheid voor het openen, vaststellen en uit exploitatie nemen van een grondexploitatiecomplex en bijbehorende grondexploitatiebegroting ligt bij de raad. Deze bevoegdheid van de raad vloeit voort uit het budgetrecht dat de raad heeft bij het vaststellen van de begroting (art 189 Gw). De raad stelt de grondexploitatiebegroting vast. Met ingang van 2016 worden de niet in exploitatie genomen gronden tegen verkrijgingsprijs danwel lagere marktwaarde gewaardeerd en gerubriceerd onder de materiele vast activa.

*2.1 Vaststellen wijziging van de programmabegroting 2017*

De programmabegroting 2017 wordt door bovenstaande besluiten op onderdelen aangepast. Dit vergt een besluit tot wijziging van de programmabegroting 2017 op onder andere de onderdelen: afwaardering naar duurzame lagere marktwaarde, inzet huidige verliesvoorziening Stadshart en het uit exploitatie nemen van de huidige exploitatie Stadshart.

## **Kanttekeningen**

*1.1 Fiscaal risico aanwezig*

Bij het afsluiten van de grondexploitatie Stadshart is het standpunt dat er een fiscaal verrekenbaar verlies ontstaat. Dit verlies kan worden ingezet om met fiscale winst (uit bijvoorbeeld andere grondexploitaties) te salderen. Tevens kan het resterende verlies de negen volgende jaren ook nog worden verrekend. Gezien de complexiteit van de casus wordt het standpunt afgestemd met de Belastingdienst middels vooroverleg. Dit maakt dat de uitkomst van het fiscale resultaat onzeker is en mede afhankelijk van de visie van de Belastingdienst op ons standpunt.

## **Planning/uitvoering**

Zie argument 2.1

## **Bijlagen**

geen

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

Portefeuillehouder: De heer H.H. Suelmann  
Steller: De heer N. van der Ende; 06 13 32 97 34;  
n.vanderende@noordoostpolder.nl

