

Zaaknummer: 586637

## Vaststelling exploitatiebegroting 97186 Gronddepot Eursing

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Datum</b>                 | 5 november 2015                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Behandelaar</b>           | Suzanne Braxhoofden-Warries<br>afdeling Bouwen en Wonen<br>0593 53 94 33                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Portefeuillehouder</b>    | Wethouder Lohuis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Besluitvormend orgaan</b> | Gemeenteraad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Overleg gepleegd met</b>  | <input checked="" type="checkbox"/> financieel adviseur AZ H. Heijnen<br><input type="checkbox"/> personeelsconsulent AZ<br><input type="checkbox"/> medewerker bestuur en juridische zaken AZ<br><input checked="" type="checkbox"/> afdeling Bouwen en Wonen, Openbare Werken<br><input checked="" type="checkbox"/> naam medewerker A. Schneider, S. van Veen.<br><input type="checkbox"/> inspraak/adviesorgaan |

### Financiële gevolgen

|                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| Exploitatielasten | €                      |
| Investering       | € 210.000,00 (krediet) |
| Kapitaallasten    | €                      |

### Dekking:

|                                                        |   | Ten laste van: | Naam reserve: | Stand na verwerking: |
|--------------------------------------------------------|---|----------------|---------------|----------------------|
| <b>Incidenteel</b>                                     | € |                | x             | x                    |
| <b>Structureel</b><br>(exploitatie- en kapitaallasten) | € |                | x             | x                    |
| <b>Reserve</b>                                         | € |                |               | €                    |

**Meerjarenbegroting:**

| Productnummer: |   |
|----------------|---|
| Jaar           | € |
| Jaar           | € |
| Jaar           | € |

**Vervolgprocedure****Toelichting****1. Aanleiding/Voorgeschiedenis**

U bent eind september middels een brief geïnformeerd over de nieuwe regels voor de bouwgrondexploitatie vanuit de commissie Besluit begroting en verantwoording (BBV), welke gaan gelden vanaf 1 januari 2016. Hierin hebben wij aangekondigd dat wij u voor gaan leggen om een aantal complexen vóór 1 januari 2016 in exploitatie te nemen. Hiervoor is, gezamenlijk met de afdeling Algemene Zaken en onze accountant, nadrukkelijker gekeken naar de regels van de BBV en uitleg die hierin wordt gegeven over het in exploitatie nemen van gronden. In de praktijk blijkt dat van de vier complexen die we mogelijk in exploitatie willen nemen, slechts één aan de criteria voldoet: het gronddepot Eursing.

*Definitie Bouwgrond in Exploitatie: gronden die zich in het transformatieproces bevinden waarbij in bezit zijnde grond en (eventueel) aanwezige opstallen worden omgevormd naar bouwrijpe grond, met als oogmerk (opnieuw) te worden bebouwd.*

Bij de overige drie complexen speelt het volgende:

Leemdijk Noord: omdat deze grond mogelijk in beeld is voor de realisatie van een Zonne-akker, is er geen sprake van het bouwrijp maken van deze grond ten behoeve van toekomstige bebouwing. De grond wordt mogelijk verpacht voor een lange periode of verkocht.

Nieuw Balinge fase 2 (woningbouw): deze gronden zijn beschikbaar voor bebouwing in de periode vanaf 2020. Er is nog voldoende grond beschikbaar in de eerste fase van dit uitbreidingsplan. Daarom is het te vroeg om nu te veronderstellen dat deze gronden zich in een transformatieproces ten behoeve van bebouwing bevinden.

Hoofdstraat 34: door de recente aankondiging van Icare om de nieuwbouwplannen in dit gebied in Westerbork 'on hold' te zetten, is er onvoldoende basis om een exploitatiebegroting voor dit complex vast te stellen. De tweede fase van het appartementencomplex was gepland op het terrein achter Hoofdstraat 34. Omdat de ontwikkeling van de rest van het terrein een groot verband heeft met dit appartementencomplex, is er op dit moment onvoldoende basis voor een realistische exploitatiebegroting.

Voor de begroting van 2016 heeft het bovenstaande geen negatieve gevolgen. In de brief van september is aangekondigd dat er voor 2016 rekening gehouden wordt met een rentelast van ca. € 120.000,00. Het in exploitatie nemen van de genoemde gronden had dit

bedrag enigszins kunnen verlagen. In 2016 worden de omstandigheden nogmaals beoordeeld.

In dit voorstel worden de uitgangspunten en financiële gevolgen van deze exploitatiebegroting van Gronddepot Eursing nader toegelicht en wordt u voorgesteld om, na advies van de commissie Ruimte en Groen, de exploitatiebegroting vast te stellen en een uitvoeringskrediet te verstrekken.

## **2. Voorstel**

### 97186 Gronddepot Eursing

Het voormalig gronddepot Eursing te Beilen ligt aan de Eursing, tussen huisnummers 11 en 13, tegenover het bedrijf Omorika. Deze gronden zijn in de bouwgrondexploitatie terecht gekomen vanuit de afdeling Openbare Werken. Het betreft een voormalig gronddepot, welke na sanering verkocht zou kunnen worden als bedrijfskavel met mogelijkheid tot een bedrijfswoning. De bestemming is **bedrijf**, maar er is geen mogelijkheid opgenomen tot het bouwen van een gebouw. Dit zal met behulp van een aparte bestemmingsplanprocedure mogelijk worden gemaakt.

### **Exploitatiebegroting**

De exploitatiebegroting geeft inzicht in de financiële consequenties voor de gemeente van het bouw- en woonrijp maken van het perceel en overige bijkomende kosten. Tevens geeft deze grondexploitatie inzicht in de financiële haalbaarheid van het plan. Genoemde bedragen zijn gebaseerd op prijspeil juli 2015 en exclusief BTW. De uitgangspunten van de exploitatiebegroting worden beschreven in de 'nota van uitgangspunten'. Deze is als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd. Hieronder benoemen we uitsluitend de bijzonderheden. De exploitatiebegroting zelf is vertrouwelijk en is niet beschikbaar bij de openbare raadstukken. Deze kan worden ingezien bij de vakafdeling.

### *Bodemkwaliteit*

Uit het verkennend bodemonderzoek, dat in oktober 2008 al is uitgevoerd, blijkt dat nader onderzoek noodzakelijk is om vast te kunnen stellen of de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Het kan zijn dat de locatie (gedeeltelijk) dient te worden gesaneerd om de kwaliteit op het gewenste niveau te krijgen. Ten tijde van de vaststelling van deze exploitatiebegroting is dit verkennende onderzoek nog in uitvoering en zijn de conclusies nog niet bekend. Het onderzoeksrapport met de resultaten en het eventuele saneringsadvies wordt naar verwachting in de week van de eerste week van december (30 november t/m 4 december 2015) aangeleverd. Op basis van dit rapport kan worden berekend wat de te verwachten saneringskosten zullen zijn. In de exploitatiebegroting wordt rekening gehouden met de 'worst case scenario' waarbij een gedeelte van het perceel moet worden ontgraven, afgevoerd en met schone grond moet worden aangevuld, wat neerkomt om een kostenpost van ca. € 100.000,00. Blijkt in de praktijk dat de saneringskosten lager zijn, dan is dit een meevaller. Indien er toch meer kosten moeten worden gemaakt, dan biedt de exploitatiebegroting hier voldoende ruimte voor.

#### *Kosten*

De totale kosten binnen de exploitatiebegroting, inclusief rente, komen op ca. € 210.000,00 (excl. BTW). Hiervoor is een uitvoeringskrediet benodigd. Dit krediet wordt gedekt door de verwachte grond-opbrengsten.

#### *Opbrengsten*

Bij de benadering van de opbrengsten is gerekend met een bedrag van € 60,00 per m<sup>2</sup>. Dit is een globale inschatting en is niet onderbouwd met een taxatie. De gronden op het bedrijventerrein Ossebroeken in Beilen worden verkocht tussen de € 57,00 en de € 80,00 per m<sup>2</sup>. Daar is aansluiting bij gezocht. De totale koopsom komt op ca. € 324.000,00.

#### *Resultaat*

Op basis van het bovenstaande en de 'nota van uitgangspunten' komen we op een verwacht eindresultaat van ca. € 114.000,00 positief (Netto Contante Waarde € 108.384,00).

### **3. Vervolg en communicatie**

De exploitatiebegroting 97186 Gronddepot Eursing is vanaf 1-1-2016 onderdeel van de BIE in de bouwgrondexploitatie en zal elk jaar bij de jaarrekening worden beoordeeld en eventueel herzien.