

Postadres Postbus 24, 9410 AA Beilen
Telefoon (0593) 53 92 22
Internet www.middendrenthe.nl
E-mail gemeente@middendrenthe.nl

Bezoekadres
Beilen Raadhuisplein 1
ma, di, vr 8.30 - 12.00 uur
wo 8.30 - 16.00 uur
do 8.30 - 20.00 uur
Smilde Hoofdweg 24
ma, do 8.30 - 12.00 uur
Westerbork B.G. van Weezelplein 10
di 8.30 - 12.00 uur

Aan de gemeenteraad van Midden-Drenthe

Datum: 5 april 2016
Behandeld door: Suzanne Braxhoofden-Warries
Zaaknummer: 624338 **Pincode:**
Onderwerp: Nota bouwgrondexploitatie 2015

Uw brief van:
Uw kenmerk: /
Bijlagen:
Verzonden op:

Geachte raadsleden,

Jaarlijks wordt de bouwgrondexploitatie van Midden-Drenthe herzien. Via deze brief informeren wij u over de laatste stand van zaken en de belangrijkste ontwikkelingen.

Bouwgrondexploitatie

Met de bouwgrondexploitatie geven we invulling aan het ruimtelijke beleid van de gemeente. De gemeente heeft een bouwgrondexploitatie met een totale boekwaarde van ca. € 18 miljoen. Verspreid over de gehele gemeente betreft het een 25- tal complexen. Een aantal daarvan is al in exploitatie genomen, wat betekent dat daar kaveluitgifte mogelijk is. Voor een aantal geldt ook dat deze nog niet in exploitatie is genomen. Dit zijn de gronden die zijn aangekocht met het doel om deze op langere termijn te gaan ontwikkelen.

Herziening verslagleggingsregels BBV

In september 2015 bent u middels een brief geïnformeerd over de nieuwe verslagleggingsregels voor de gemeentelijke grondexploitatie. Deze nieuwe regels hebben direct gevolgen voor de gronden die we nog niet in exploitatie hebben genomen. We kondigden aan dat het volledige rapport van het Besluit Begroting en Verantwoording (hierna BBV) en de gevolgen hiervan toe zullen lichten in de jaarrekening van 2015. Hier volgt later in deze brief meer over.

Ontwikkelingen in 2015

In 2015 is merkbaar dat het beter gaat met de Nederlandse economie. We klimmen op meerdere fronten uit het dal en ook de huizenmarkt profiteert hier van. Zowel het aantal verkopen, als de prijzen van de woningen zijn in 2015 gestegen. De hypotheekrente heeft een historisch dieptepunt bereikt en ondanks de aangescherpte financieringsregels, lukt het particulieren toch om een hypotheek af te sluiten. Deze positieve ontwikkeling heeft in onze gemeente nog niet direct tot extra verkopen van kavels geleid.

In 2015 zijn er zeven woningbouwkavels verkocht, twee vrijstaande kavels in de kernen Hoogersmilde en Zwiggelte en vijf starterwoningen/-kavels in Hijken.

Er is tevens één bedrijfskavel verkocht op het bedrijventerrein Leemdijk te Smilde, de laatste verkoop was in 2008.

In de praktijk merken we dat er meer belangstelling is getoond voor kavels in de onze gemeente. Er is ook gevraagd naar woningbouwkavels die in 2015 nog niet in de verkoop waren, omdat wij kavels gefaseerd uitgeven. Het uitgeven van grond in fasen komt voort uit de gedachte dat we gedurende de looptijd van het bestemmingsplan (10 jaar) aanbod willen houden en een logische ontwikkeling van het gebied willen. Deze gedachte is echter gebaseerd op een tijd waarin de vraag naar nieuwbouwkavels voor woningbouw veel groter was.

Verkoop stimulerende maatregelen

Het is goed om als gemeente mee te gaan in de aantrekkende vraag op de woningmarkt. Hieronder volgen een paar maatregelen die er voor kunnen zorgen dat we hier ook van kunnen meeprofiteren, op Midden-Drentse wijze weliswaar.

Communicatieplan

Het college heeft besloten om de communicatie over onze kavels te verbeteren. Op dit moment is de informatie over de bouwkavels goed te vinden op de website, maar dit kan beter! De vakafdeling gaat hiervoor een communicatieplan opstellen, met als doel de vindbaarheid en de uitstraling van onze informatie over bouwkavels te verbeteren.

Nota grondprijzenbeleid

In de tweede helft van 2016 wordt de nota grondprijzenbeleid herzien. Bij de vaststelling van de vorige nota is besloten dat het college, in uitgezonderde gevallen, besluiten om voor een deel van de woningkavel de prijs naar € 100,00 per m² te verlagen. Dit heeft niet geleid tot de verkoop van deze kavels, die als 'uitzonderlijke geval' worden aangemerkt. Bij de herziening van de nota wordt onderzocht of het mogelijk en wenselijk is om het college een bredere en meer eenduidige bevoegdheid om in uitzonderlijke gevallen, de grondprijs onderhandelbaar te maken. Dit geldt ook voor de prijzen op bedrijventerreinen.

Fasering loslaten

Zoals hiervoor aangegeven komt het met steeds vaker voor dat particulieren geïnteresseerd zijn in kavels die 'nog niet in de verkoop' zijn. Hierdoor lopen we potentiële gegadigden mis en wordt tevens de verkoopplanning niet gehaald. Daarom worden alle bouwrijpe kavels te koop aangeboden waarbij we met de concrete verkopen aansluiten bij de planning die in de exploitatiebegroting is opgenomen. Dit geeft meer keuzevrijheid voor de klant en wij houden aanbod gedurende de resterende uitgifteperiode.

Bouwgrondexploitatie 2015: de cijfers

Het resultaat van de bouwgrondexploitatie in 2015 is een voordeel van ca. € 6.100,00 en wordt verwerkt in de jaarrekening 2015. De oorzaak van dit voordeel komt hoofdzakelijk

door de toepassing van een lagere rekenrente (wettelijk bepaald) en meevallende kosten in de verschillende exploitatiebegrotingen.

Herziening verslagleggingsregels BBV

Zoals aangekondigd zal er bij de jaarrekening 2015 rekening gehouden worden met de herziening van de verslagleggingsregels van het BBV. In maart 2016 heeft de commissie BBV de definitieve 'Notitie grondexploitaties 2016' gepubliceerd. De regels in deze notitie werken met terugwerkende kracht naar 1 januari 2016. In de herziening van onze grondexploitaties (van de complexen die in exploitatie zijn genomen, ook wel BIE genoemd) is al rekening gehouden met deze regels. Dit heeft voor wat betreft deze BIE's geen directe gevolgen.

De herziening heeft vooral een effect op de complexen die gronden bevat die nog niet in exploitatie zijn genomen (ook wel bekend als NIEGG). Met ingang van 2016 mogen er geen indirecte kosten meer worden toegerekend aan de boekwaarden van deze gronden, maar komen deze automatisch ten laste van de algemene dienst. Indirecte kosten zijn: rentekosten en kosten van voorbereiding en toezicht. Daarnaast worden deze gronden voortaan aangemerkt als Materiële Vaste Activa, strategische gronden (hierna MVA). Het BBV heeft als spelregel opgenomen dat de gronden in de MVA tegen marktwaarde in de boeken moet staan. Voor de huidige NIEGG heeft het BBV een uitzondering gemaakt: deze gronden mogen tegen de huidige boekwaarde worden overgeheveld, mits de gronden binnen 4 jaar in exploitatie worden genomen. Zijn de gronden op 31 december 2019 niet in exploitatie genomen, dan moeten de gronden op dat moment tegen de marktwaarde worden gewaardeerd. Vaak is deze marktwaarde (meestal agrarisch) lager omdat de gronden nog niet de toekomstige bestemming hebben. Dit kan na 4 jaar een risico vormen.

In 2015 is al een eerste aanzet gegeven om het risico van afwaarderen over 4 jaar zoveel mogelijk te verkleinen. Dit kan door er voor te zorgen dat de gronden in de MVA binnen deze 4 jaar 'in exploitatie worden genomen'. Dit is nog steeds een stellig en realistisch voornemen, waarmee we voldoen aan het besluit van de gemeenteraad in 2013. Het is echter wel verstandig om eens kritisch te kijken naar de risicovoorzieningen die we als gemeente hebben voor de bouwgrondexploitatie.

Reserves en voorzieningen

In eerste instantie is er sprake van een Algemene Reserve Bouwgrondexploitatie. De hoogte van deze reserve is vastgesteld op € 750.000,00. Dit is opgenomen in de Nota Reserves en Voorzieningen. Indien er beroep gedaan wordt op deze reserve, dan moeten deze weer worden aangevuld tot het vastgestelde niveau.

Risicoprofiel

Daarnaast wordt voorgesteld om het risicoprofiel van de bouwgrondexploitatie aan te scherpen in de paragraaf Weerstandsvermogen en Risicobeheersing. Momenteel is er een algemeen risico ingesteld voor de BIE-complexen (20% van 25% van de boekwaarden BIE). Dit is een bedrag van ca. € 143.000,00. Voor de NIEGG/MVA bestaat dit nog niet. Op basis van dezelfde methodiek is het algemeen risico NIEGG/MVA: totaal € 660.000,00 (20% van 25% van de boekwaarde, minus boekwaarde Verspreide percelen).

Winstnemingen en toekomstige positieve resultaten

In de BIE-complexen zitten een aantal complexen waarbij we op korte termijn winsten kunnen nemen, mits er grond verkocht wordt in 2016. In 2007 zijn er afspraken gemaakt met de accountant over de systematiek van winstneming.

De volgende richtlijnen zijn met ingang van 2007 gehanteerd:

Bij woningbouw: minimaal 35 % van de te verkopen m²'s zijn verkocht,

Bij bedrijventerreinen: minimaal 50 % van de te verkopen m²'s zijn verkocht,

Vervolgens na evenredigheid van de realisatie van het betreffende plan.

Voor alle winstnemingen geldt wel: er moet in 2016 grond verkocht worden, om de winst te kunnen nemen! Het voorstel is om de gerealiseerde winsten en ook toekomstige positieve resultaten uit de bouwgrondexploitatie toe te voegen naar de Algemene Reserve Bouwgrondexploitatie.

Informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Suzanne Braxhoofden-Warries, planeconoom, te bereiken op maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag via tel. (0593) 53 94 33 .

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Midden-Drenthe,

de secretaris,

de burgemeester.