

Gemeenteraad van Midden-Drenthe
griffie@middendrenthe.nl

Beilen, 3 mei 2016

Geachte raadsleden,

Als geïnteresseerde in de aankoop van bouwgrond in het plan Beilen Oost heb ik in de maand april de commissievergadering Ruimte en Groen en de Raadsvergadering waarin het onderwerp werd besproken met belangstelling gevolgd.

Graag zou ik naar aanleiding van de inbreng van diverse commissieleden en raadsleden in die vergadering, en de uitgesproken zorg over het financiële kader, mijn zienswijze onder uw aandacht willen brengen.

Financieel kader

Het college vraagt een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen van € 6.000.000 voor de totale looptijd van het plan. Dat is een fors bedrag en een aantal fracties hebben daarover hun bezorgdheid uitgesproken.

Naar mijn bescheiden mening is in de discussie daarover het navolgende nog onvoldoende belicht. Van de 6 miljoen wordt aan gemeentelijke infrakosten circa € 752.000 besteed en aan plankosten, begeleiding circa € 965.000.

Totaal dus circa € 1.717.000	afgerond	€ 1,7 miljoen
------------------------------	----------	---------------

De rest van het bedrag is voor :

(reeds verstreken) rentekosten en inflatie	€ 1,6 miljoen
--	---------------

(toekomstige) rentekosten en inflatie	€ 2,7 miljoen
---------------------------------------	---------------

Totaal rente en inflatie		€ 4,3 miljoen
--------------------------	-------	---------------

Totaal		€ 6,0 miljoen
--------	--	---------------------

Indien het plan geen doorgang vindt zullen er ook geen opbrengsten zijn.

Het zou betekenen dat de boekwaarde van inmiddels ongeveer 7 miljoen afgeboekt moet worden en als verlies genomen moet worden. Overigens blijft dan ook de rente van die 7 miljoen tot in lengte van jaren doorlopen.

Alternatief zou kunnen zijn om de gronden weer te verkopen aan agrariërs. De opbrengst zal dan niet veel meer zijn dan € 5 per m² (€ 50.000 per ha) en in totaal circa € 1,0 miljoen (11.226.829*5/55) Dan nog blijft het af te boeken bedrag (=verliespost) bijna € 6 miljoen. (Huidige boekwaarde -/- verkoopopbrengst)

Alternatief 2 zou kunnen zijn om de gronden aan te houden en te verpachten aan agrariërs. Uitgaande van een jaarlijkse opbrengst van € 1.500 per ha zal de totale opbrengst per jaar circa € 34.000 zijn. Bij een rentepercentage van 4% bedraagt de enkelvoudige rente op jaarbasis al ruim € 275.000. Dus financieel gezien is ook dit geen goed plan.

In de begroting is er van uitgegaan dat er per jaar circa 10 kavels met een gemiddelde grootte van 1.500 m² worden verkocht. De begrote opbrengst is dus € 825.000 per jaar. (15.000 m² * € 55)

Indien dit wordt gerealiseerd dan zijn de kosten van infra, plankosten en begeleiding na ruim 2 jaar door de gemeente terugverdiend.

Daarna zullen de verkoopopbrengsten de rentekosten steeds verder teniet doen.

U begrijpt dat bij de 'gemeentelijke' berekening van de rentekosten rekening is gehouden met de verkoopopbrengsten. Zonder die verkoopopbrengsten zullen de rentekosten vele malen hoger zijn.

De vraag (op financieel gebied) is dus m.i. vooral of de gemeenteraad bereid is om € 1,7 miljoen te investeren en daarmee te bereiken dat de investering uit het verleden terug verdiend kan worden of dat de voorkeur er naar uit gaat om een fors bedrag af te boeken en de rentelasten daarvan tot in lengte van jaren te dragen.

Plan voor bijzondere doelgroep ?????

Natuurlijk is er geen garantie dat er 15.000 m² per jaar wordt verkocht. Misschien wordt dat niet gehaald maar er is ook een kans dat er veel meer verkocht wordt en dat het beschikbare krediet veel eerder wordt terugverdiend.

Dat laatste is in mijn ogen vooral aan de orde indien het plan niet wordt bestempeld als een plan voor bijzondere mensen c.q. een bijzondere doelgroep. Het is een bijzonder plan, dat wel, maar zeer geschikt voor "normale" mensen die een woning willen bouwen die aan de eisen van duurzaamheid voldoet. Daarvoor hoeft je m.i. geen geitenwollen sokken te dragen en ook niet per definitie woningen van stro, leem en autobanden te bouwen. Dat kan zeer goed een moderne goed geïsoleerde energiezuinige woning zijn die qua energievoorziening gebruikt maakt van de middelen in deze tijd. Vergelijking met het plan Oostwold hoeft ook niet aan de orde te zijn. Laat de Gemeente Midden Drenthe zelf voorop lopen met dit mooie project en daarvoor ook de waardering krijgen.

Projectontwikkelaars/Beperking verkoop

De spelregels moeten nog gemaakt worden. Daarop vooruitlopend zou ik er voor willen pleiten om in de "proefperiode" van de eerste twee jaar vast te leggen dat er geen gronden verkocht kunnen worden aan projectontwikkelaars of bedrijven/personen die meer dan 2 woonhuizen wensen te realiseren. Mocht in die proefperiode het gewenste aantal van 10 verkochte kavels per jaar worden gerealiseerd dan blijft die restrictie, is mijn wens, ook gelden voor de daaropvolgende perioden van telkens 2 jaar. Pas indien de gemiddelde verkoop achterblijft bij de doelstelling van 10 per jaar komt het college met een nieuw voorstel naar de gemeenteraad.

Tenslotte

Er ligt een prachtig initiatief waarbij er zeker, vooral door de initiatiefnemers, hobbels genomen en paden geplaveid moeten worden. Dat zal niet altijd even gemakkelijk zijn maar het is tegelijkertijd een geweldige uitdaging.

De gemeente biedt met het plan Beilen-Oost een, in Nederland, bijna unieke mogelijkheid om een prachtige buurtschap te laten ontwikkelen door de bewoners zelf. Deze bewoners zullen initiatieven ontwikkelen en zich daarbij in belangrijke mate laten bijstaan en begeleiden door deskundigen. Ook de gemeente heeft aangegeven hierin haar rol te willen blijven vervullen.

Van harte hoop ik dat de gemeenteraad in grote meerderheid dit plan omarmt en er aan mee werkt dat er op korte termijn de eerste spade in de grond gezet kan worden.

Met vriendelijke groet,

Wim Stevens
Pinksterbloem 34
9411 CH Beilen
06 83795667
wimmstevens@gmail.com