

Zaaknummer: 735394

Datum	22 september 2016
Behandelaar	Astrid Schneider afdeling Bouwen en Wonen 0593 53 93 06
Portefeuillehouder	De heer G.H.M. Lohuis
Besluitvormend orgaan	Gemeenteraad
Overleg gepleegd met	☒ financieel adviseur AZ A.J. de Korte, H. Heijnen ☐ personeelsconsulent AZ ☐ medewerker bestuur en juridische zaken AZ ☒ afdeling Bouwen en Wonen ☒ naam medewerker E. Folkerts, R. Engbers ☐ inspraak/adviesorgaan

Aanleiding

Grondbeleid is altijd volop in beweging en er gebeurt veel in het ruimtelijke-fysieke domein. De afgelopen jaren stonden in het teken van de crisis. Daardoor lag de nadruk voor grondbeleid op de financiën. De bouwgrondexploitaties werden nadrukkelijk tegen het licht gehouden en in sommige gevallen moesten verliezen worden genomen. Om forse afboekingen in de toekomst te voorkomen heeft de commissie Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) regels en richtlijnen opgesteld. De laatste jaren is er veel energie gestoken om een gezonde bouwgrondexploitatie te houden en te voldoen aan de regels.

Nu de economie herstellende is, is het een logisch moment om de nota grondbeleid van 2007 te herzien en in te spelen op regelgeving.

Voorstel

In 2007 is voor het eerst het gemeentelijk grondbeleid vastgelegd in een nota grondbeleid. De nota grondbeleid van de gemeente Midden-Drenthe 2016-2020 (nota 2016-2020) is een actualisatie van de nota 2007. De belangrijkste aanpassing wordt in deze toelichting kort besproken.

Beleid 2007

In de nota van 2007 is bewust ingezet op actief grondbeleid om maximale regie te waarborgen. Dit is vertaald in een verwervingsbudget € 2,5 miljoen per jaar tot een strategische bezit van € 10 miljoen. Uit dit budget kunnen onder voorwaarden strategische aankopen worden gedaan zonder tussenkomst van de gemeenteraad. Verantwoording hierover vindt plaats bij de jaarrekening.

Actief grondbeleid 2016-2020

In de nota 2016-2020 is bovenstaand beleid losgelaten. Dit beleid is noodzakelijk in een overspannen markt. Sinds de crisis is hier geen sprake meer van. Grondbeleid ondersteunt en faciliteert de ontwikkeling van de gemeente. Grondbeleid/ -aankopen is geen doel op zich.

In visies, plannen of beleid zijn voor de korte termijn geen ontwikkelingen opgenomen die grote aankopen noodzakelijk maken. Met de Wet ruimtelijke ordening heeft de gemeente een stevig instrument in handen om de gewenste ontwikkeling door derden te waarborgen. Moet een gemeente dan nog wel actief grondbeleid voeren en is faciliterend grondbeleid geen betere keus?

De gemeente Midden-Drenthe wil zorgen voor voldoende aanbod aan bouwmogelijkheden. Dit kan worden aangeboden door zowel de gemeente als andere initiatiefnemers. Een voordeel van ontwikkelingen door derden is dat de gemeente minder financieel risico loopt. Het belangrijkste daarbij is nog wel dat de particulier/ initiatiefnemers de ruimte wordt geboden.

Met de faciliterende houding komt er geen eind aan actief grondbeleid. De gemeente Midden-Drenthe zal afhankelijk van de situatie en context moeten na gaan welke manier van handelen het best past bij de opgave. Daarom is in de nota 2016-2020 actief grondbeleid opgenomen.

Strategie bouwgrondexploitatie 2016-2020

De bouwgrondexploitatie bevat gronden die in exploitatie zijn genomen en Materiële Vaste Activa met de categorieën overige gronden & terreinen en strategische gronden.

Reeds in exploitatie

Voor woningbouw zijn elf complexen in exploitatie genomen en vier complexen als bedrijventerrein. De afgelopen jaren wordt de verkoopplanning van deze complexen niet gehaald. De crisis was hier een belangrijke factor. Nu de economie verbetert is het van belang om meer op verkopen te realiseren. Zoals bij de nota bouwgrondexploitatie 2015 is aangegeven is het tijd voor meer verkoop stimulerende maatregelen en moet de notitie grondprijzenbeleid worden herzien om voor het college in specifieke situaties te kunnen onderhandelen over de grondprijs.

Overige gronden & terreinen

In de categorie overige gronden en terrein zijn percelen opgenomen die bijvoorbeeld niet voor ontwikkeling in aanmerking of niet geschikt zijn als ruilgrond of geen strategische waarde hebben. Deze grondwaarden zorgen wel voor een rentelast voor de algemene dienst. Daarom wordt in de nota grondbeleid in beginsel ingezet op verkoop van de gronden in de Materiële Vaste Activa, overige gronden en terreinen. Ongeveer 20 hectare grond kann worden verkocht. Uiteraard moet per perceel wel worden bekeken of het daadwerkelijk kan worden verkocht.

Strategische gronden

In de Materiële Vaste Activa categorie strategische gronden zijn complexen opgenomen die voor 2020 in exploitatie moeten zijn. Dit vloeit voort uit regelgeving van het BBV. Als de gronden niet voor 2020 in exploitatie zijn dan moet de grond worden afgewaardeerd. Dit gaat om een maximaal risico van circa € 3,8 miljoen. Zie tabel hierna.

Complex	Oppervlakte		Boekwaarde 01/01/2016	Potentiele afboeking
97125 Lieving Beilen	78.046	m2	€ 1.167.800,00	€ 885.928,00
97168 Ossebroeken II	176.998	m2	€ 3.036.516,00	€ 2.328.524,00
97175 Leemdijk Noord	67.246	m2	€ 560.000,00	€ 291.016,00
97187 Hoofdstraat 34	11.750	m2	€ 850.535,00	€ 295.895,00
97189 Nieuw Balinge fase II	11.576	m2	€ 46.304,00	€ 0,00
97191 vm CBS de Wegwijzer	13.115	m2	€ 369.963,00	€ 0,00
97192 vm OBS de Lindelaar	4.950	m2	€ 245.172,00	€ 0,00
97193 vm werkplaats Verlengde Havenstraat	7.743	m2	€ 19.830,00	€ 0,00
Totaal	371.424	m2	€ 6.296.120,00	€ 3.801.363,00

Normaal gesproken is grondbeleid ondersteunend en faciliterend. Vanwege de omvang van het risico en de tijdsdruk waarbinnen de gronden ontwikkeld moeten worden is de nota grondbeleid paragraaf 4.8 strategie bouwgrondexploitatie 2016-2020 opgenomen waardoor grondbeleid leidend wordt de eerste vier complexen in de tabel; Lieving, Ossebroeken II, Leemdijk Noord en Hoofdstraat 34.

Het doel is om binnen vier jaar voorstellen ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen met daarin de juridische, planologische en financiële vertaling met de daarbij behorende risico's.

De boekwaarde van de overige complexen stemmen overeen met de waarderingsregels van het BBV waardoor hier niet hoeft te worden versneld.

Planning

In de nota is een concrete planning opgenomen waarin staat wanneer stukken ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden.

Notitie grondprijzenbeleid	December 2016 – 1 ^e kwartaal 2017
Ossebroeken fase II	4 ^e kwartaal 2017
Hoofdstraat 34	2e kwartaal 2018
Lieving	3 ^e kwartaal 2019
Leemdijk Noord	3 ^e kwartaal 2019

Voordat een bestemmingsplan en exploitatiebegroting kan worden opgesteld wordt onderzocht of de gewenste ontwikkeling haalbaar is. Blijkt gedurende het traject dat een bepaalde invulling niet is te realiseren dan wordt hier tijdig besluitvorming over aangeboden waarin de financiële consequenties zijn verwerkt met de risico's.

Voor de complexen is een strakke planning opgenomen. Om dit te kunnen realiseren zit het risico er in dat keuzes moeten worden gemaakt en dat andere projecten in de tijd doorschuiven. Indien noodzakelijk wordt de gemeenteraad via de reguliere cyclus van planning en control op de hoogte gebracht.

Notitie grondprijzenbeleid

Om actief te sturen op de complexen, zowel in exploitatie als de MVA strategische gronden, is het noodzakelijk om te beschikken over actuele grondprijzen zodat de gevolgen financieel inzichtelijk kunnen worden gemaakt. Daarnaast zal de notitie in gaan op een betere vermarkting van de kavels en de reikwijdte van onderhandelingsruimte met betrekking tot grondprijzen als verkoop stimulerende maatregel.

Overige aspecten

Verder bevat de nota 2016-2020 aanpassingen met betrekking tot de bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen, weerstandsvermogen en het nemen van winst/verlies.