

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

Aan de gemeenteraad van
Midden-Drenthe

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

Datum: 22 mei 2017
Behandeld door: Suzanne Braxhoofden-Warries
Zaaknummer: 828606 **Pincode:**
Onderwerp: Bouwgrondexploitatie 2016

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

Geachte raadsleden,

Jaarlijks wordt de gemeentelijke 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 ruimtelijk beleid van de gemeente. De gemeente heeft een bouwgrondexploitatie met een totale boekwaarde van ca. € 18 miljoen. Deze boekwaarde is verdeeld over 15 complexen van gronden die in exploitatie zijn genomen en 8 complexen die als mogelijk strategisch te boek staan. Deze strategische gronden zijn aangekocht met het doel om deze op langere termijn te gaan ontwikkelen.

In het jaar 2016 en ook in het eerste kwartaal 2017 zijn een aantal besluiten genomen die invloed hebben op de bouwgrondexploitatie. De financiële consequenties van deze besluiten zijn bij de behandeling in beeld gebracht en meteen verwerkt in de financiële administratie.

Vaststellen nota grondbeleid 2016-2020

De nota grondbeleid 2016-2020 is een herziening van de nota uit 2007. Ten aanzien van de bouwgrondexploitatie is in deze nota aandacht besteed aan de planning van de ontwikkeling van de zogeheten strategische gronden in onze gemeente. Deze gronden zijn financieel gezien ondergebracht binnen de Materiële Vaste Activa (MVA). De regels van de commissie Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) geven aan dat deze gronden vóór 2020 in exploitatie moeten zijn genomen. In de nota grondbeleid is een planning opgenomen.

Effect invoering VPb-plicht op de bouwgrondexploitatie

Met ingang van 1 januari 2016 valt de gemeente, voor haar commerciële activiteiten, onder de Vennootschapsbelastingplicht. In 2016 is door een extern bureau de openingsbalans voor de Vpb opgesteld en hieruit blijkt dat we de komende jaren nog geen vennootschapsbelasting hoeven te betalen.

Grondexploitatie Lievingerveld

In 2016 is de exploitatie van een belangrijk project vastgesteld: Lievingerveld. Met het in exploitatie nemen van deze gronden is een start gemaakt met dit bijzondere project. Begin 2017 zijn ook de kaders en spelregels vastgesteld, waardoor nu ook voor de geïnteresseerden duidelijk is hoe we met de uitgifte van gronden in dit plan om willen gaan. De eerste ronde van de belangstellendenregistratie heeft circa 30 potentiële kopers opgeleverd. In de loop van 2017 wordt duidelijk hoe veel van deze belangstellenden door gaan met hun plannen. Ondertussen wordt hard gewerkt aan het nieuwe bestemmingsplan voor Lievingerveld.

Herziening grondprijzen

In de vergadering van 3 april 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met de voorgestelde grondprijzen en de toepassing van de grondstaffels in onze kleine kernen. Dit besluit heeft direct invloed op de opbrengsten binnen de bouwgrondexploitatie en daarom zijn de effecten meteen verwerkt in de grondexploitaties van de verschillende complexen. De BBV schrijft voor dat eventuele te verwachten verliezen, vanwege dit besluit, meteen moeten worden genomen. Dit is verwerkt in de jaarrekening van 2016.

Promotieplan kavels

Bij de vaststelling van de grondprijzen is eveneens opgenomen dat er een promotiebudget voor de kavels binnen de bouwgrondexploitatie beschikbaar wordt gesteld. Voor de jaren 2017 en 2018 is een totaalbedrag van € 25.000,00 opgenomen om in te zetten voor het promoten van onze woningbouw- en bedrijfskavels. Van dit geld worden onder andere bouwboarden geplaatst, geadverteerd in de krant of themabladen, deelname aan de bouwbeurs, betaald promotie via Facebook, Twitter en overige sociale media. Daarnaast wordt gestart met een aantal pilotkavels in verschillende kernen, met medewerking van plaatselijke makelaars. Al onze plannen worden opgenomen in een promotieplan. Dit plan wordt na de zomer ter informatie aangeboden aan de gemeenteraad.

Stand van zaken kavelverkoop

Het is duidelijk merkbaar dat de woningmarkt aantrekt. Op dit moment is er concrete belangstelling voor 13 kavels in onze kleine kernen waarvan er zeven onder optie liggen en twee worden verkocht. De rest heeft een grondaanbieding ontvangen, waarvan de termijn nog niet is verstreken. Van de kavels die onder optie liggen is een aantal potentiële kopers al begonnen met het aanvragen van een omgevingsvergunning.

Op het bedrijventerrein Dambroeken is zeer recent een optie verstrekt voor één kavel aan een lokale ondernemer. Op de Leemdijk zijn twee kavels onder optie.

Risicoparaagraaf bouwgrondexploitatie

In 2015 zijn de risicovoorzieningen voor de bouwgrond kritisch bekeken en zelfs verhoogd. Voor 2016 zijn deze voorzieningen in stand gehouden. De Algemene Reserve Bouwgrondexploitatie bedraagt minimaal € 750.000,00 en alle toekomstige positieve resultaten vanuit de bouwgrondexploitatie worden hier aan toegevoegd. De stand op 1 januari 2016 bedroeg € 850.000,00. Daarnaast is er in de paraagraaf Weerstandsvermogen en Risicobeheersing een risicoprofiel ingesteld voor zowel de BIE- complexen als voor de strategische gronden (MVA).

Winstnemingen en toekomstige positieve resultaten

Vorig jaar is aangegeven dat er in de bouwgrondexploitatie complexen zitten, waarbij we op korte termijn winsten kunnen nemen. Voorwaarde was dat er wel grond verkocht moet worden in 2016. Aangezien er slechts één kavel verkocht is, is er geen sprake geweest van een winstneming in 2016.

Planning- en controlcyclus

De laatste jaren zijn de verslagleggingsregels vanuit het BBV over de gemeentelijke bouwgrondexploitatie flink aangescherpt. Hierdoor is veel aandacht besteed aan het informeren van de gemeenteraad over dit onderwerp. De verwachting is dat er de komende jaren geen grootschalige wijzigingen in deze regelgeving zal plaats vinden. De verslaglegging ten aanzien van de bouwgrondexploitatie verloopt via de planning- en controlcyclus. In deze cyclus informeren wij u door middel van de begroting, voorjaarsnota, najaarsnota en jaarrekening. Indien er situaties ontstaan, waarbij afwijkende besluitvorming of een andere actieve informatievoorziening richting gemeenteraad noodzakelijk is, dan zal het college u hier apart informeren of u een voorstel ter besluitvorming aanbieden.

Informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Suzanne Braxhoofden-Warries, planeconoom, te bereiken op maandag, dinsdag, woensdagochtend, donderdag en vrijdag via telefoonnummer (0593) 53 94 33 of via het mailadres s.braxhoofden@middendrenthe.nl.

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

de secretaris,

de burgemeester.