

Toelichting voorstel



Datum	15 april 2014
Behandelaar	Astrid Schneider afdeling Bouwen en Wonen 0593539306
Portefeuillehouder	J. Pit
Besluitvormend orgaan	
Overleg gepleegd met	☒ financieel adviseur AZ dhr. H. Heijnen ☐ personeelsconsulent AZ ☐ medewerker bestuur en juridische zaken AZ ☒ afdeling Bouwen en Wonen ☒ naam medewerker dhr. R. Engbers en mw. G.S. Braxhoofden ☐ inspraak/adviesorgaan

Vervolgprocedure

Er wordt een informerende brief aan de gemeenteraad gestuurd over de bouwgrondexploitatie waarbij deze toelichting als bijlage wordt toegevoegd.

GRONDEXPLOITATIE 2013

Inhoud

1. Introductie
2. Algemeen
3. Grondexploitatie
 - 3.1 Complexen NIEGG
 - 3.2 Complexen IEGG
4. Voorstel

1. Introductie

Voor u ligt de uitwerking van de grondexploitatie 2013. In deze notitie komt de bouwgrondexploitatie op complexniveau aan de orde. Hieraan voorafgaand gaan we in op historische context, ontwikkelingen, regelgeving, risico's en ontwikkelingen.

2. Algemeen

Historische context

De gemeente heeft een bouwgrondexploitatie met een totale boekwaarde van € 17,7 miljoen. Verspreid over de gehele gemeente betreft het een 20- 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.

Voorafgaand aan de economische crisis zijn er vanuit de bouwgrond substantiële bedragen ten gunste van de algemene dienst gebracht vanuit de in exploitatie genomen gronden. Vanaf 2002 tot en met 2010 is er een totaal resultaat van € 2,5 miljoen toegevoegd.

In 2011 hebben we de verwachte opbrengsten vanuit de bouwgrond, zoals jaarlijks gebeurt, bijgesteld om er voor te zorgen dat de verwachting in overeenstemming is met het geschetste beeld. In 2011 werd binnen de gemeente Midden Drenthe voor het eerst duidelijk dat de prognoses voor verkopen van kavels niet werden gehaald. Dat betekende voor dat jaar dat het resultaat is teruggebracht naar 0.

Verder hebben we daarnaast in 2011 een eerste aanzet gedaan om de bouwgrondexploitatie op grond van de economische ontwikkelingen te actualiseren. Dit hebben we gedaan door complexen die geen rol meer spelen binnen deze exploitatie af te sluiten of over te boeken naar de post waar die thuishoort. Dit is verwerkt in de jaarrekening van 2011.

Voor 2012 zijn alle complexen geactualiseerd waarbij rekening is gehouden met de verwachte looptijd van het project, het moment van verwachte investeringen en opbrengsten. Bij een dynamisch model worden de kosten en opbrengsten over de looptijd van het project verspreid in het jaar waarin verwacht wordt dat ze worden gemaakt dan wel ontvangen. Dat betekent concreet dat jaarlijks bekeken wordt of de looptijd in overeenstemming is met de huidige verwachtingen. Wanneer dit niet meer het geval is, worden de berekeningen aangepast.

Bij de jaarrekening van 2012 is aangegeven welke risico's er voor 2013 zijn en waar eventuele afboekingen zijn te verwachten. Bij de huidige jaarrekening gaan we hier op in.

Regelgeving

Rondom begroting en verantwoording zijn gemeenten verplicht zich te houden aan de wet en regelgeving zoals deze in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is beschreven. Hierin staat o.a. aangegeven uit welke elementen de begroting en jaarrekening moeten bestaan en welke boekhoudkundige regels van toepassing zijn.

De BBV geeft daarin ook richtlijnen met betrekking tot de waardering van grondexploitaties. De commissie BBV, die de regelgeving toetst en waar nodig bijstelt, heeft geconstateerd dat de effecten van de vastgoedcrisis op de gemeentelijke grondbedrijven kunnen leiden tot een financieel en beleidsmatig probleem van forse omvang. Daarnaast gaven zij aan dat op het gebied van grondexploitatie er een aantal 'grijze' gebieden in het BBV bestaan en dat soms gemeenten de randen van regelgeving opzoeken.

Dat is de reden dat zij in 2012 een notitie grondexploitatie heeft uitgebracht waarin zij een aantal regels hebben aangescherpt of verduidelijkt. Met ingang van de jaarrekening 2012 zijn gemeenten verplicht deze regelgeving toe te passen en zal de accountant deze notitie gebruiken bij zijn jaarrekeningcontrole.

Bij de jaarrekening van 2012 hebben wij de wet- en regelgeving en het dynamisch rekenmodel toegepast en doorgevoerd. Deze lijn is voor de jaarrekening van 2013 voortgezet. Dit heeft geleid tot het voorstel voor de complexen zoals dit nu voorligt.

Ontwikkelingen in 2013

De economische situatie in Nederland heeft zijn weerslag op de verkoop van kavels in onze gemeente. Kavelverkoop blijven achter ten opzichte van de planning en dit kan gevolgen hebben voor de haalbaarheid van onze plannen. Voor een aantal complexen is in 2012 aangegeven of er al dan niet een risico is op verdere afwaardering. Bij de behandeling van de complexen wordt aangegeven of er in 2013 moet worden afgewaardeerd.

Op 25 april 2013 heeft de gemeenteraad het grondprijzenbeleid vastgesteld. Voor de kleine kernen geldt een prijs van € 140,00 per m² met een prijscorrectie voor Hoogersmilde (-10%) en Oranje (-20%) Zoals in deze beleidsnota is aangegeven heeft het wijzigen van de grondprijs gevolgen voor de bouwgrondexploitatie gehad. Dit is verwerkt in de jaarrekening van 2013. Ook is toen besloten om jaarlijks de grondprijs te herzien.

Voor de complexen Witteveen en Zwiggelte had u om sociale huur/koop te kunnen realiseren de m² prijs voor de vrije sector op € 150,00 vastgesteld. Door de gewijzigde prijs leidt dit tot aanpassingen in die complexen. (prijzen zijn exclusief BTW en kosten voor overdracht van de grond)

Tot voor kort maakten wij gebruik van bindingseisen voor de kleine kernen. Dit hield in dat de doelgroep die in aanmerking kwam voor een kavel beperkt was. Per 1 januari 2014 zijn de bindingseisen vervallen. Of dit een positief effect heeft op de kavelverkoop zal moeten blijken.

Risico's en toekomstige ontwikkelingen

In dit voorstel geven wij gebaseerd op de huidige inzichten en informatie een realistisch beeld van de situatie op dit moment. Hoewel een economische verbetering wordt ervaren en er beweging is op de woningmarkt kunnen we constateren dat de woningbouwmarkt vooralsnog achterblijft.

Daarnaast zien wij ook voor de komende jaren nog een aantal onzekerheden binnen de eigen grondexploitatie en kunnen we de economische ontwikkelingen op o.a. de woningmarkt niet goed inschatten. Bij de verschillende complexen geven wij u, waar mogelijk al een beschrijving van mogelijke toekomstige risico's. Daarmee geven we in ieder geval een winstwaarschuwing af voor de financiële resultaten van de grondexploitatie voor de komende jaren. De crisis en achterblijvende verkopen in relatie tot geplande verkopen zijn risico's voor met name de in exploitatie genomen gronden.

We zullen jaarlijks de exploitaties scherp monitoren en waar nodig een voorstel doen om de betreffende exploitaties kostendekkend te houden.

Voorziening - weerstandvermogen

In 2012 hebben we alle complexen geactualiseerd en daar waar nodig verliezen genomen. Voor 2013 hebben we alle complexen geëvalueerd. Een aantal complexen laten een negatief eindresultaat zien; dus een verlies. We zijn nagegaan of deze verliezen nu moeten worden genomen ten laste van het weerstandvermogen bouwgrondexploitatie of dat dit ten laste van een te creëren voorziening wordt geboekt.

Het weerstandvermogen moet op basis van de nota reserves en voorzieningen liggen tussen de € 500.000,00 en € 1.000.000,00. In 2013 had de reserve een omvang van circa € 821.000,00. Dit vermogen is bedoeld om tegenvallende resultaten op te vangen.

We kiezen ervoor om een aantal complexen in een voorziening onder te brengen vanwege het feit dat gedurende de resterende looptijd van de complexen het aannemelijk is dat de economie enigszins gaat aantrekken waardoor ook een positieve invloed ontstaat. Bij een voorziening kan een eerder verwacht en afgedekt tekort worden gecorrigeerd met een verbeterd resultaat. Dit in tegenstelling tot het afboeken vanaf het weerstandvermogen.

Bij een voorziening worden de gelden die nodig zijn om de verwachte tekorten in exploitatieopzetten af te dekken per plan geparkeerd. Jaarlijks wordt bij de actualisatie van de complexen bekeken of het saldo van de voorziening toereikend is om de verwachte tekorten als totaal af te dekken.

In de exploitatieopzet van elk complex blijft het verwacht resultaat staan totdat het complex wordt afgesloten. Het tekort wordt dan vanuit de voorziening afgedekt.

Er wordt daarom gekozen om een voorziening bouwgrond in te stellen omdat hiermee wordt voorkomen dat verliezen worden genomen die in een later stadium gecorrigeerd worden. Daarbij komt nog dat er naar verwachting in 2016 vennootschapsbelasting betaald moet worden over winst (25%). Wordt nu verlies genomen in een complex die toch in een later stadium een winst geneert dan betalen we als het ware teveel.. En we hebben verlies genomen en we moeten ook nog eens belasting betalen over de winst.

In de nieuwe collegeperiode zal de nota reserves en voorzieningen worden herzien. Hierbij wordt dan in gegaan hoe de nu in te stellen voorziening wordt gevoed en aan welke voorwaarden moet worden voldaan.

3. Bouwgrondexploitatie

Het resultaat van de bouwgrondexploitatie is de productie van bouwgrond en/of bouwrijpe grond, verdeeld over verschillende complexen. Met de bouwgrondexploitatie wordt invulling gegeven aan een bestuurlijk doel, onder andere het grondbeleid, volkshuisvestingsbeleid en ruimtelijke beleid van de gemeente. De bouwgrondexploitatie is onderverdeeld in: niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG), in exploitatie genomen gronden (IEGG), en overige gronden (verspreide gronden). De verspreide gronden zijn overigens in deze notitie meegenomen bij de NIEGG's. Jaarlijks beoordelen we de bouwgrondexploitatie conform de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) op haalbaarheid. Dit is een vast onderdeel in de financiële cyclus van de gemeente.

Niet In Exploitatie Genomen Gronden(NIEGG)

Om de haalbaarheid van de NIEGG's te toetsen is per plan bekeken wat de voorgenomen ontwikkeling is. Hiervoor is gebruik gemaakt van de structuurvisie Midden-Drenthe, de visie op Beilen, de structuurvisie Westerbork, in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen, geldende bestemmingsplannen, bestuurlijke uitgangspunten en kengetallen. Blijkt dat de gronden niet kunnen worden ontwikkeld, dan waarderen we de grond af tot de agrarische grondprijs en worden gronden ondergebracht bij verspreide gronden.

Voor de NIEGG's is een concept dynamische kostprijsberekening opgesteld om de financiële haalbaarheid te toetsen. Afhankelijk van de uitkomst wordt per plan aangegeven of de huidige boekwaarde realistisch is en voldoet aan de regels van de BBV.

Een algemeen risico voor alle plannen is het feit dat vertraging negatieve effecten kan hebben op de grondexploitatie.

In Exploitatie Genomen Gronden(IEGG)

Om de haalbaarheid van de IEGG's te toetsen zijn alle exploitaties via de dynamische kostprijsberekening doorgerekend.

In de notitie grondexploitatie van de BBV van februari 2012 is als een stellige uitspraak aangegeven: *“het treffen van een afboeking gebeurt bij een geprognoseerd verlies direct ter grootte van dit volledig verlies.”* Met andere woorden: zodra een verlies wordt vastgesteld moeten we dit nemen. Voor een aantal plannen geldt dat er nu een verlies ontstaat maar dat

in de toekomst misschien toch een beter resultaat wordt behaald. Daarom wordt in een aantal complexen een voorziening opgenomen.

Regels BBV

Bij de toetsing op de haalbaarheid van de NIEGG's hebben wij de volgende punten vanuit de notitie grondexploitatie van de BBV meegenomen:

1. Voor het activeren van kosten bij niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) moet een reëel en stellig voornemen bestaan dat deze in de nabije toekomst zal worden bebouwd. Deze verwachting moet zijn gebaseerd op een raadsbesluit, waarin inhoud wordt gegeven aan ambitie en planperiode.
2. Het activeren van vervaardigingskosten op NIEGG is aanvaardbaar, maar dient beperkt te blijven tot het niveau van de huidige marktwaarde van de grond. Wanneer na een raadsbesluit meer duidelijkheid bestaat over de nadere invulling van toekomstige bouwlocatie en de daartoe nog te maken kosten, kan de verwachte marktwaarde in de toekomstige bestemming als toets worden gebruikt.
3. Het afboeken van verlies of het treffen van een voorziening gebeurt bij een geprognosticeerd verlies direct ter grootte van dit volledige verlies. Dit geldt zowel voor de in exploitatie gronden als de nog niet in exploitatie genomen gronden.
4. Voor alle gronden moet de grondexploitatieberekeningen minimaal eenmaal per jaar worden geactualiseerd.

3.1. Complexen NIEGG

De NIEGG's zijn getoetst aan de regels van de BBV.

De totale boekwaarde van de NIEGG bedraagt ongeveer € 14,7 miljoen. Dit is inclusief het complex 97180 verspreide percelen.

Samenvatting boekwaarden per 31 december 2013.

Nr	Complex	Boekwaarde	Oppervlakte in ha (afgerond)	Voorziening/ verlies
1	97125 Lieving	1.151.030,00	7,05	-
2	97168 Ossebroeken II	2.922.856,00	17,6	-
3	97175 Bt Leemdijk Noord	907.076,00	6,6	-/- 347.000,00
4	97180 Verspreide percelen	1.841.223,00		-
5	97182 Beilen Oost	6.620.650,00	25,2	-
6	97186 Gronddepot Eursing	53.529,00	0,5	-
7	97187 Hoofdstraat 34 Westerbork	1.193.183,00	1,5	-/- 404.000,00

Door alle complexen door te rekenen en daar waar nodig verliezen te nemen of een voorziening in te stellen, wordt bij de jaarrekening 2013 voldaan aan de regels van de BBV.

97125 Complex Lieving

In de structuurvisie van Midden-Drenthe staat dat het stationsgebied verbeterd moet worden. Eind 2013 is de Visie op Beilen gepresenteerd en vastgesteld door de gemeenteraad. In de visie is de grond in het complex Lieving aangemerkt als bedrijventerrein.

Percelen woningbouw?

Bij de jaarrekening van 2012 is aangegeven dat twee percelen in het complex wellicht geschikt zijn voor woningbouw. In 2014 wordt in relatie tot Beilen Oost nagegaan wat de mogelijkheden van de percelen zijn.

Percelen Daling

Het terrein bekend als "Daling" is niet direct geschikt voor tijdelijk beheer (verpachten of in gebruik geven). Om te waarborgen dat de percelen geschikt blijven voor gebruik als

toekomstig bedrijventerrein worden de gronden opgeschoond. Ook verbetert de aanblik van de percelen. De geraamde kosten voor minimale werkzaamheden zijn circa € 30.000,00 exclusief BTW. Dit bedrag is opgenomen in de grondexploitatie en het eindresultaat blijft positief.

In het terrein bevinden zich ook kabels en leidingen. Dit is niet opgenomen in het genoemde bedrag voor de opschoning van het terrein omdat niet duidelijk waar deze liggen. Om te voorkomen dat er kabels en leidingen bloot komen te liggen worden deze geïnventariseerd en wordt bepaald welke kosten of opbrengsten (koper van de leidingen) er zijn. Hierover wordt apart geadviseerd.

De ontwikkelingen in 2013 en bovenstaande wijzigingen leiden daarmee niet tot een aanpassing van de waardering van de gronden.

97168 Bedrijventerrein Ossebroeken fase II

In de structuurvisie Midden-Drenthe is deze locatie opgenomen als bedrijventerrein. Fase II sluit direct aan bij Ossebroeken I. Op twee percelen na zijn alle gronden in bezit van de gemeente.

Onderzoek

Bij de jaarrekening 2012 is aangekondigd dat er onderzoek wordt gedaan om vast stellen of fase II kan worden ontwikkeld. dit onderzoek is in 2013 uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er behoefte is aan bedrijventerreinen alleen niet in de orde van grote van Ossebroeken fase II. Geconcludeerd wordt dat er een behoefte is tussen de 5 en 10 maximaal 10 hectare tot 2020. Hierna wordt verondersteld dat de behoefte aan bedrijventerrein afneemt.

Meer grond dan noodzakelijk

Het uitgeefbaar terrein van Ossebroeken II is groter dan de marktvraag op basis van het onderzoek. Hierdoor zou de grond in principe moeten worden afgewaardeerd en worden verplaatst naar het complex verspreide gronden.

Zoals in de Visie van Beilen staat zijn er veel ontwikkelingen rondom het bestaande bedrijventerrein De Zuidmaten. Als Friesland Campina Domo zich de komende jaren blijft ontwikkelen moet er wel ruimte beschikbaar blijven voor de bedrijven die De Zuidmaten eventueel verlaten. Ook zal er voldoende ruimte in Beilen moeten zijn voor bedrijven die gelieerd zijn aan Friesland Domo Campina. Met deze extra marktvraag is in het onderzoek geen rekening gehouden. Het overschot aan grond in Ossebroeken II blijft om deze reden in het complex, zodat de grond indien noodzakelijk in exploitatie kan worden genomen. De kosten die moeten worden gemaakt om tot ontwikkeling van de 10 hectare bedrijventerrein te komen, kunnen door de opbrengsten van deze 10 hectare worden afgedekt. De resterende gronden blijven in het complex zonder dat hier kosten aan worden toegerekend. Dit heeft als voordeel dat indien nodig de gronden heel snel in exploitatie kunnen worden genomen zodat de markt kan worden bediend. Omdat er geen kosten en boekwaarde aan de grond worden toegerekend is er geen risico.

Ossebroeken II	Netto (uitgeefbaar)
onderzoek	10
Extra terrein	3,2
Totaal	13,2

Boerderij

De boerderij grenzend aan het toekomstige plangebied is te koop. Op basis van het onderzoek is er ook geen noodzaak om het aan te kopen. Hoogstens voor een mooie ruimtelijke afronding van Ossebroeken II zou aankoop op termijn wellicht in beeld kunnen komen.

97175 Bedrijventerrein Leemdijk Noord

In de structuurvisie van Midden-Drenthe is de locatie Leemdijk Noord aangewezen voor lokale bedrijven uit de agro industrie. Bij de jaarrekening van de bouwgrondexploitatie 2012 is aangegeven dat wordt onderzocht of een agropark op die locatie haalbaar is en wat de financiële consequenties zijn. Hieronder wordt in het kort weergegeven wat een agropark inhoudt en of Leemdijk Noord hier een geschikte locatie voor is.

Agropark

Een agropark is een containerbegrip voor een clustering van agrarische activiteiten en de daaraan gerelateerde bedrijvigheid. Ruimtelijk gezien worden deze activiteiten bij elkaar gezet. De schaalgrootte van agroparken varieert tussen de 30 hectare en 30.000 hectare. De invulling kan variëren van zeer intensief grondgebruik tot een extensieve ontwikkeling. Er bestaan verschillende soorten agroparken:

- Deltapark: in een intensieve sector met industriële verwerking op het bedrijventerrein in een stedelijke omgeving. Het Rotterdams havengebied is hier een voorbeeld van.
- Agro-specialtypark: verwerking van industriële bulkproducten tot zogenaamde specialties (bijvoorbeeld farmaceutische producten of afbreekbare verpakkingen). De locatie is een bedrijventerrein bij de haven met een agrarisch achterland zoals de Eemshaven.
- Greenpark: hier gaat het om grondgebonden plantaardige en dierlijke sectoren met geconcentreerde industriële verwerking in een landelijke omgeving. Het doel is om de producten en de locatie van verwerking zo dicht mogelijk bij elkaar te krijgen zodat transportkosten van producten of halffabricaten zo laag mogelijk wordt gehouden. Hier kan worden gedacht aan een wortelwasserij dichtbij de landerijen waar ze geoogst worden.
- Ruraal park: dit zijn ruimtelijke clusters waar varkens, kippen, koeien worden gehouden in combinatie met de teelt van groente en bloemen. In het gebied is het mogelijk om de bedrijven te bezoeken, dieren te aaien, er zijn proeflokalen; kortom de burger heeft direct contact met de voedselketen; Twente is hiervan een voorbeeld.

Bovenstaande soorten parken vragen veel ruimte en alleen al op basis van de reguliere omvang van agroparken lijkt de Leemdijk Noord met zijn 6,7 hectare niet geschikt voor een dergelijke ontwikkeling.

Nader onderzoek

Daarmee is nog niet aangetoond dat de locatie niet geschikt zou zijn voor lokale bedrijven uit de agro industrie, zoals in de structuurvisie is aangegeven. Daarom is nader onderzoek uitgevoerd, waarbij de mogelijkheden en kansen van deze locatie voor lokale agrarische ondernemers in beeld zijn gebracht. Door middel van interviews met (plaatselijke) ondernemers, belangenbehartigers en adviseurs in de agrosector is onderzoek gedaan. Het onderzoek is aangevuld met grondwaarderingen. Hierna volgt een korte samenvatting van het onderzoek

Het komt kort gezegd neer op "Ruimte":

1. Ruimte als landbouwgrond voor uitbreiding van een bestaand bedrijf of gebruik als compensatie gronden bij natuurontwikkeling; waarde € 4,50 per m², zonder verdere bouw mogelijkheden. Realisatietermijn: direct.
2. Ruimte als bouwlocatie voor een verplaatsing of als extra locatie, waarde landbouwgrond bij het bedrijf € 4,50, waarde van het erf € 10,00 en € 30,00 voor de ondergrond van bedrijfswoning. Prijzen zijn per m². Realisatietermijn tussen 3 en 10 jaar.
3. Ruimte voor economische ontwikkeling. Het gaat hier om veranderingen in de landbouw en verbreding van bestaande bedrijfsactiviteiten. Uitgifteprijs € 15,00 - € 25,00 per m². Realisatietermijn tussen de 5 en 10 jaar.

De termijn waar ontwikkeling als een bouwlocatie wordt verwacht ligt tussen de 3 en 10 jaar. Door de lange ontwikkeltermijn en de beperkte verdien capaciteit is de exploitatie negatief. Als de locatie tijdelijk om een andere manier wordt ingezet kan de grond geld opbrengen. Dit kan betekenen dat op termijn een ontwikkeling op het gebied van agro-business tot een positiever resultaat leidt.

Alternatief: zonnepanelenpark

In 2013 heeft zich een ondernemer bij de gemeente gemeld die op Leemdijk Noord een zonnepanelenpark wil realiseren. Deze invulling zou een (tijdelijk) alternatief kunnen zijn voor de hiervoor genoemde agrarische invulling van het terrein.

De initiatiefnemer heeft een voorstel gedaan om de totale 6,7 hectare te pachten voor een vaste periode van 25 jaar. De totale pachtopbrengst die dit oplevert is niet hoog genoeg om de rentelasten van de huidige boekwaarde af te dekken. Dit betekent dat de locatie Leemdijk Noord in ieder geval gedeeltelijk moet worden afgeboekt en wel voor een bedrag van ca. € 347.000,00. Een totale afweging over de ontwikkelingen van een zonnepanelenpark op deze locatie moet nog plaats vinden, evenals het verder onderhandelen over de pacht prijs en voorwaarden van langdurende verpachting aan deze partij.

Vervolg

Conclusie op basis van het onderzoek is dat er wel degelijk mogelijkheden zijn binnen de agrosector voor de ontwikkeling van Leemdijk Noord, echter niet op korte termijn. Het alternatieve voorstel om een zonnepanelenpark te ontwikkelen, welke nog niet volledig ruimtelijk en maatschappelijk is afgewogen, behoort tot een concretere invulling. Dat is ook de reden dat gekozen wordt om we ervoor kiezen de boekwaarde te verlagen met ca. € 347.000,00. Deze afboeking wordt ten laste gebracht van het weerstandvermogen. Dat betekent dat het weerstandsvermogen wordt verlaagd van € 821.000,00 naar € 474.000,00. Hiermee blijft het vermogen net niet binnen de vastgelegde bandbreedte van € 500.000,00 tot € 1.000.000,00 (bron: notitie reserves en voorzieningen).

Risico

Blijkt na onderzoek in 2014 dat een zonnepanelenpark niet haalbaar is, of geen wenselijke ontwikkeling op deze locatie, dan bestaat het risico dat de grond alsnog verder moet worden afgewaardeerd naar agrarische waarde. De extra afwaardering zal dan circa € 280.000,00 bedragen.

97180 Verspreide percelen

Dit complex bevat percelen zoals een evenemententerrein, ruilgronden en gronden die op termijn eventueel kunnen worden ontwikkeld. Deze gronden worden (nog) niet in exploitatie genomen.

Dit complex bevat geen risico omdat de gronden marktconform zijn gewaardeerd. De rentekosten van de panden "Daling" zijn via een krediet afgedekt.

97182 Beilen-Oost

Op basis van de structuurvisie Midden-Drenthe zijn de aangekochte gronden bestemd voor woningbouw aan de oostzijde van Beilen. Op basis van het rapport 'Het buurtschap groeit' is een basis gelegd voor woningbouw met daarbij een haalbare grondexploitatie. Met dit rapport en de bijbehorende planeconomische verkenning is de haalbaarheid van het complex aangetoond.

Eind 2013 is de Visie op Beilen gepresenteerd aan en vastgesteld door de gemeenteraad. Op basis van het bijbehorende uitvoeringprogramma wordt de verdere ontwikkeling van Beilen Oost worden opgepakt. Naar aanleiding van de verdere uitwerking wordt nagegaan of de exploitatieopzet al dan niet moet worden aangepast.

In 2013 is met de ontwikkelaar van Nagtegaal een nieuwe exploitatieovereenkomst voor de extra te ontwikkelen woningen gesloten. Door deze extra ontwikkeling is het aannemelijk dat de ontwikkeling van Beilen Oost later wordt gestart doordat Nagtegaal in de woningbehoefte voorziet. Daarom is met de ontwikkelaar afgesproken dat vanuit Nagtegaal wordt bijgedragen in Beilen Oost zodat de extra rentelasten worden afgedekt.

97186 Gronddepot Eursinge

Het perceel is een voormalig gronddepot dat voor verkoop in aanmerking komt. De huidige bestemming is bedrijf zonder bouwvlak. Uit het verkennende bodemonderzoek blijkt dat er nader onderzoek moet plaatsvinden ten aanzien van de grondsanering. Dit wordt in 2014 uitgevoerd. Op basis van deze resultaten wordt nader geadviseerd.

97187 Hoofdstraat 34 Westerbork

In 2009 is de boerderij aangekocht in overleg met Woonservice.. In de structuurvisie Westerbork staat dat de gronden achter de boerderij bestemd zijn voor woningbouw.

In 2013 is aan het dorp Westerbork een schets gepresenteerd waarop is te zien dat er in totaal 48 zorgeenheden worden gerealiseerd. (locatie Zinger 24 zorgeenheden en 24 stuks op het gezamenlijke eigendom). Op het resterende terrein kunnen 10 tot 15 woningen worden gebouwd waarvan een deel op onze gronden.

De uiteindelijke inrichting en de verkaveling van het plan is nog niet vastgesteld. Daarom is modelmatig voorlopig een oppervlakte toegekend van 500 m² per bouwblok. Op de schets staan nu drie blokken ingetekend.

In Westerbork is een grondprijs van € 200,00 per m² als maatgevend aangenomen. Dit leidt tot een negatief resultaat voor de gemeente van € 404.00,00 (afgerond) en voor Woonservice van € 198.218,00. Ons aandeel is groter omdat de interne kosten waaronder rente ook worden toegerekend aan het complex.

Het totaalbedrag is € 187.150,00. Dit bedrag wordt jaarlijks voor de resterende looptijd nog verhoogd met rentekosten die toegerekend wordt aan ons aandeel van de boekwaarde. Woonservice betaalt jaarlijks hun renteaandeel aan ons.

Inrichting terrein

Het onderdeel dat is vastgelegd, is de realisatie van de zorgeenheden in het plan. De uiteindelijke inrichting van het resterende terrein en de waardering van de te verkopen grond kan er op termijn voor zorgen dat het eindresultaat wijzigt. Daarom nemen we een voorziening op van € 404.000,00. Daarnaast kan een lagere verkoopopbrengst van de boerderij nog leiden tot een verlies.

3.2 Complexen IEGG

De totale boekwaarde van de IEGG bedraagt ongeveer € 2,8 miljoen. Hierna lichten we de complexen toe.

Nr	Complex	Berekend eindresultaat	Voorziening/verlies
9	97122 Oranje	44.633,00	
10	97124 Wijster	10.431,00	
11	97127 Brootacker II Hooghalen	1.585.685,00	
12	97128 Hijken	819.860,00	
13	97129 Bt Leemdijk West	444.933,00	
14	97133 Nieuw Balinge Uitbreiding	604.491,00	
15	97134 Zwiggelte uitbreiding	11.241,00	
16	97142 Drijber fase II	212.272,00	
17	97161 Bt Nieuw Balinge	-/- 6.951,00	-/- 6.500,00
18	97162 Bt Dambroeken	15.612,00	
19	97169 Hoogersmilde uitbreiding	404.817,00	
20	97181 Inbreiding Bovensmilde	-/- 55.525,00	-/- 43.200,00
21	97183 Witteveen	-/- 60.364,00	-/- 44.900,00

97122 Oranje

Op basis van het bestemmingsplan is het mogelijk om woningen langs het Oranjekanaal te realiseren. De opgestelde exploitatieopzet laat zien dat de ontwikkeling haalbaar is.

Doordat er alleen woningen langs het kanaal mogelijk zijn, blijft er een deel van het oude exploitatiegebied over. In 2014 wordt nader geadviseerd over de resterende grond.

97124 Wijster

In het uitbreidingsplan Wijster worden starterswoningen gerealiseerd. Daarnaast is er nog één twee-onder-één-kap kavel beschikbaar. Deze is te koop.

Vorig jaar is aangekondigd dat er een plan ligt om starterswoningen te realiseren. Inmiddels zijn de vijf woningen verkocht aan starters. Dit jaar wordt de grond verkocht en het plan gebouwd. Een mooi voorbeeld van samenwerking tussen het dorp Wijster, ondernemers en de gemeente.

Als de starterswoningen zijn gebouwd starten we daarna met het woonrijp maken. In 2012 is een verlies genomen. De huidige grondexploitatie laat vanwege lagere rentelasten een klein positief eindresultaat zien.

97127 Brootacker II Hooghalen

In 2013 zijn drie van de acht toegewezen kavels verkocht. In 2014 hebben vier aangegeven over te gaan tot koop. Dit houdt in dat er nog één kavel onder optie is. Een deel van het plan is in verkoop. Tot nu toe hebben zich hiervoor geen gegadigden gemeld.

In het plan was ook ruimte voor woningen van Woonservice gereserveerd. Zij hebben laten weten geen belangstelling te hebben om de grond te ontwikkelen. Vanuit volkshuisvestingsbeleid is aan het dorp gevraagd om met ideeën voor ontwikkeling van de grond te komen. 'Bouwen voor en door het dorp' is daarbij het idee.

De exploitatie is haalbaar.

97128 Hijken

Dit plan is al geruime tijd in uitgifte. Voor de laatste kavel van circa 1.062 m² is tot nu geen belangstelling.

In 2013 is het bestemmingsplan herzien waardoor het mogelijk is om de laatste gronden te bebouwen. Op een deel van de gronden kunnen rijwoningen worden gebouwd. Voordat de gronden te koop worden aangeboden wordt eerst met het dorp overlegd om na te gaan of er nog wensen zijn voor bepaalde ontwikkelingen.

De exploitatie is doorgerekend met toevoeging van het nieuwe gebied. Het plan is haalbaar.

97129 Bedrijventerrein Leemdijk West

Dit is een gemengd bedrijventerrein tussen Smilde en Hoogersmilde. In dit plan zijn nog 8 kavels beschikbaar. De oppervlakte daarvan ligt tussen de 1.500 en 2.300 m², grondprijs is € 45,00 per m² en voor een bedrijfswoning moet een toeslag worden betaald van € 25.000,00. De exploitatie is haalbaar.

97133 Nieuw Balinge uitbreiding

Het bestemmingsplan Nieuw Balinge is onherroepelijk geworden. Voor het uitbreidingsplan betekent dit meer flexibiliteit qua verkaveling. Begin 2014 zijn de kavels op basis van dit nieuwe bestemmingsplan uitgegeven. De exploitatie is haalbaar.

97134 Zwiggelte

In dit plan kunnen tien kavels (4 kavels voor 2/1 kap en 4 vrijstaand) worden uitgegeven. In 2013 was er geen belangstelling vanuit het dorp. De kavelprijs is aangepast van € 150,00 naar € 140,00. Door rentevoordeel is het plan positief.

97142 Drijber fase II

Op basis van het bestemmingsplan Drijber is het mogelijk om nog 8 woningen te realiseren. Drie 2/1 kappers en twee vrijstaande woningen.

Het plan heeft een positief eindresultaat.

97161 Bedrijventerrein Nieuw Balinge

Dit complex betreft een kleinschalig bedrijventerrein aan de Koekoeksdijk in Nieuw-Balinge. Het terrein is bedoeld voor bedrijvigheid uit en rondom het dorp. In 2013 was er weinig belangstelling voor de grond en is er geen kavel verkocht.

De uitgifteprijs bedraagt € 50,00 per m² met een toeslag voor een bedrijfswoning van € 25.000,00 exclusief BTW.

Door de achterblijvende verkopen moeten we in 2013 een voorziening opnemen van € 6.500,00. Als er geen kavels worden verkocht dan zit het risico er in dat we bij de jaarrekening van 2014 weer een beperkt verlies moeten nemen en de voorziening aan moeten passen.

97162 Bedrijventerrein Dambroeken

In 2002 is de exploitatieopzet vastgesteld. Bij de uitgifte van het bedrijventerrein werd duidelijk dat het bestemmingsplan niet aansloot bij de behoefte. Daarom hebben we het bestemmingsplan herzien. Inmiddels hebben vier bedrijven zich gevestigd. Er zijn nog drie kavels beschikbaar. Dit complex is haalbaar.

97169 Hoogersmilde uitbreiding

Ten zuiden van Hoogersmilde ligt de laatste uitbreidingswijk. Hier zijn nog zeven kavels beschikbaar. Het plan heeft een positief eindresultaat ook nadat de uitgifteprijs is aangepast op basis van het grondprijzenbeleid.

97181 Inbreiding Bovensmilde

Dit complex betreft de gronden nabij de begraafplaats (Sleedoornlaan; gerealiseerd en afgerond) en de gronden van de voormalige gymzaal (Witterhof). Voor de ontwikkeling van de Witterhof was een overeenkomst gesloten met Groothuis Woningbouw. Dit bedrijf is failliet gegaan. Als gevolg hiervan heeft het plan vertraging opgelopen. Inmiddels is er op hoofdlijnen een akkoord met betrekking tot een nieuwe overeenkomst met Groothuis Wonen. Door de vertraging, de lagere grondprijs (van € 160,00 naar € 145,00 per m²) en het toonbaar maken de bouwrijpe grond is nu een verlies ontstaan. Hiervoor wordt een voorziening opgenomen van € 43.200,00.

97183 Grondexploitatie Witteveen

Ten tijde van de vaststelling van de exploitatie was al wel duidelijk dat dit plan net budgettair neutraal kon worden uitgevoerd met een uitgifteprijs van € 150,00 per m² exclusief BTW.

In 2013 is het grondprijzenbeleid vastgesteld. Voor dit plan geldt nu een prijs van € 140,00 per m². Dit heeft direct gevolgen voor de haalbaarheid van het complex. Ook is er 2013 een bedrag aan planschade uitgekeerd. Verder is de vertraging van kavelverkoop een kostenverhogende factor. Voor 2013 wordt daarom een voorziening opgenomen van € 44.850,00.

4. Voorstel

We stellen u voor de volgende besluiten te nemen

- kennis te nemen van de financiële consequenties van de niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) en de in exploitatie genomen gronden (IEGG)
- een voorziening nadelige resultaten bouwgrondexploitaties in te stellen van € 498.600,00
- het verlies van het complex 97175 bedrijventerrein Leemdijk Noord van € 347.000,00 ten laste te brengen van het weerstandsvermogen bouwgrondexploitatie.