

Advies aan B&W gemeente De Marne

B&W d.d. **28 APR. 2015**

Agendapunt: **2A**

Registratienummer:

2015000657

Onderwerp:

Grondnota 2015

Voorstel:

1. Nota Grondbeleid Gemeente De Marne 2015-2019 vaststellen.
2. Grondexploitatie Overzicht 2015 vaststellen.

Besluit:

*conform
advies*

Burgemeester

Wethouder Berghuis

Wethouder De Visser

Wethouder Van Gelder

Secretaris

A-lijst of B-lijst B&W

AKKOORD BESPREKEN

[Handwritten signatures: J, KPB, W, JG]

A: **B:**

Voorlopig classificatienummer
archief: **01.351**

Relatie met eerdere registratienummers:

Datum advies: 21-04-2015

Steller advies: J.T. Hofman-Zijlstra, H.A.J. Dijkstra

	PARAAF	DATUM
Afdelingshoofd	<i>[Signature]</i>	<i>22-4-'15</i>
A.P. Scherstra	<i>[Signature]</i>	<i>23.4.2015</i>
Gemeentesecretaris	<i>[Signature]</i>	<i>23.4.2015</i>
B.W. Verwey	<i>[Signature]</i>	<i>28-4-'15</i>
Portefuillehouder	<i>[Signature]</i>	<i>28-4-'15</i>
K.P. Berghuis	<i>[Signature]</i>	<i>28-4-'15</i>

Gezien/akkoord: Financiën *22-4-2015*

Gezien/akkoord: Communicatie -

Gezien/akkoord: P&O -

Gezien/akkoord: Juridische Zaken *[Signature]*

Gezien/akkoord: Concern-controller *[Signature]* *2/4*

Gezien/akkoord: Inkoop -

Mede-advisering: n.v.t.

Mede-advisering: n.v.t.

Mede-advisering: n.v.t.

Behandeling in raad (voorstel bijvoegen): Ja ☒ Nee ☐

Datum raadsvergadering: *28-05-2015*

Akkoord raad: Ja ☐ Nee ☐

Begrotingswijziging: Ja ☐ Nee ☐

Naar de OR / GO: Ja ☐ Nee ☒

Datum vergadering:

Akkoord OR / GO: Ja ☐ Nee ☐

Persbericht naar pers (bijvoegen): Ja ☐ Nee ☒

Persbericht op website (bijvoegen): Ja ☐ Nee ☒

Op openbare besluitenlijst: Ja ☒ Nee ☐

Info aan dorpsvereniging: Ja ☐ Nee ☒

Ter goedkeuring aan G.S.: Ja ☐ Nee ☒

Toelichting op voorstel: zie volgbld

Grondnota & Herziening Grondexploitaties 2015

1. Onderwerp

Inleiding

Hierbij wordt ter vaststelling aangeboden de nota Grondbeleid gemeente De Marne 2015-2019 en het jaaroverzicht 2015 van de lopende grondexploitaties.

Juridisch Kader

De herziening van de lopende exploitaties maakt onderdeel uit van de jaarrekening 2014. Alle financiële consequenties die voortvloeien uit deze herziening zijn een op een verwerkt in de (concept) jaarrekening 2014. Hierbij worden de richtlijnen van het Besluit Begroting en Verantwoording Provincies Gemeenten (BBV) gevolgd.

Nota Grondbeleid gemeente de Marne

De aanleiding om de nota grondbeleid (bijlage 1) te actualiseren is tweeledig. Enerzijds had de vorige grondnota een geldigheidsduur tot en met 2014 en was derhalve aan een herijking toe. Anderzijds is de rol van de gemeente verder doorontwikkeld. Meer dan voorheen wil de gemeente alleen een richting en bandbreedte aangeven van de verwachte en gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Waarbij vooral ook kansen worden aangereikt waarmee partijen en initiatiefnemers mee aan de slag kunnen gaan. Hierdoor ontstaat vanuit de gemeentelijke verantwoordelijkheid de mogelijkheid om minder normatief en meer ruimte biedend te regisseren. Deze insteek is ook van invloed op het instrumentarium dat wordt ingezet. Deze nota biedt inzicht in de mogelijkheden die de gemeente heeft ten aanzien van haar rol (actief, passief of facilitair), ontwikkelstrategie en instrumenten.

In de vernieuwde notitie blijft de gemeente volop ruimte bieden voor maatwerk vanuit de markt. Tegenwoordig heeft een dergelijke vorm van grondbedrijf ook een naam gekregen: situationeel grondbedrijf. Dit betekent dat het bestuur per initiatief een afweging maakt welke vorm van grondbeleid de gemeente voert en hoe het grondbeleidsinstrumentarium ingezet kan worden om de gemeentelijke doelen te bereiken. Het instrumentarium dat wordt toegepast wordt per project beschreven in een ontwikkelstrategie.

De nieuwe grondnota heeft een geldigheidsduur tot en met 2019. Monitoring en eventuele bijstelling vindt jaarlijks plaats bij de vaststelling van het jaaroverzicht grondexploitaties.

Jaaroverzicht Grondexploitaties 2015

Kengetallen

In onderstaande tabel is een samenvatting gegeven van de belangrijkste kengetallen van de het grondbedrijf.

Aantal lopende grondexploitaties 2015	6 stuks
Nog te verkopen bouwkavels (wonen)	12
Nog te verkopen bedrijfskavels	4.22.47 ha
Opbrengsten grondverkoop (wonen)	€ 900.850,-
Opbrengsten grondverkoop bedrijfskavels	€1.416.432,-
Totale boekwaarde gronden in exploitatie	€ 982.015,-
Totale boekwaarde gronden niet in exploitatie	€ 911.983,-
Geraamde investering	€ 1.066.172,-
Saldo eindwaarden exploitaties	€ 500.398,-
Netto contante waarde eindwaarde	€ 368.811,-
Risico	€ 158.778,-

Tabel 1: kengetallen grondbedrijf De Marne, situatie per 1-1-2015.

Prijsstelling bouwgrond

Uitgangspunt is dat de prijsstelling van de uit te geven bouwkavels marktconform moet zijn. Uit een vergelijking van gehanteerde kavelprijzen in de omliggende gemeenten blijkt dat het voor het overgrote deel niet nodig is om de kavelprijzen aan te passen. Hierop zijn twee uitzonderingen.

De restkavel van het plan Doornbos 3 te Zoutkamp wordt wel verlaagd naar € 70,- per m2 excl. btw. Ook bij andere gemeenten worden de laatste restkavels voor lagere uitgifteprijsen te koop aangeboden met als doel om het totale plan af te kunnen sluiten.

Daarnaast wordt ook de prijs van de woon/werk kavels in het plan Bedrijvenpark De Marne verlaagd. Voorheen bedroeg een kavel voor woon/werk € 71.500,- nu is dit verlaagd naar € 50.000,- uitgaande van een oppervlakte van 1000 m2.

In de toelichting van de bijbehorende exploitatie wordt hierover meer uitleg gegeven.

Exploitaties binnen het Grondbedrijf

De gemeente De Marne kent op dit moment zes lopende grondexploitatie. Voor vijf grondexploitaties geldt dat er geen bouwkavels zijn verkocht waardoor de exploitaties met een jaar zijn verlengd.

Omdat de exploitatie Winkelconcentratie Leens per 31-12-2014 financieel is afgesloten en de overgebleven exploitaties (mede dankzij de robuuste afwaardering van drie jaar geleden) allen positieve eindwaardes hebben, hoeft er voor 2015 geen voorziening getroffen te worden.

Alle gedetailleerde informatie hierover vindt u in het Grondexploitatie Overzicht 2015 (bijlage 2).

2. Effecten van het voorstel

Financiële consequenties boekjaar 2014

Winstneming

Voor het boekjaar 2014 worden er geen winsten genomen.

Verliesneming

De exploitatie Winkelconcentratie Leens is per 31-12-2014 afgesloten met een negatieve eindwaarde van € 314.507,04. Voor deze exploitatie was al een voorziening getroffen van € 324.272,23.

Het restbedrag van € 9.765,19 (€ 324.272,23 - € 314.507,04) valt terug aan de algemene reserve.

Voor 2015 hoeft er geen voorziening getroffen te worden.

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de eindsaldi van alle lopende exploitaties met de bijbehorende winst/verlies berekening.

Exploitatie	eindwaarde herziening 2014	eindwaarde herziening 2015	voorziening 2014	voorziening 2015	verschil	winst/verlies t.b.v. jaarrekening 2014
Tuinbouwbedrijventerrein						
Groene Wierde - Kruisweg	1.986,38	320,13	0,00	0,00	0,00	0,00
Brugweg- Ulrum	6.286,67	2.119,99	0,00	0,00	0,00	0,00
Trekweg- Ulrum	52.130,09	51.596,65	0,00	0,00	0,00	0,00
Doornbos -Zoutkamp	77.404,84	66.406,95	0,00	0,00	0,00	0,00
Kanaaloever-Zuid						
Zoutkamp	2.731,38	18.031,85	0,00	0,00	0,00	0,00
Bedrijvenpark De Marne-						
Ulrum	390.172,48	361.922,68	0,00	0,00	0,00	0,00
			-			
Winkelcentrum - Leens	-324.272,23	-314.507,04	324.272,23	0,00	324.272,23	0,00
			-			
TOTAAL	206.439,61	185.891,21	324.272,23	0,00	324.272,23	0,00

Boekwaardes

De boekwaarde is de waarde waartegen de gemaakte kosten en opbrengsten in de jaarrekeningen zijn opgenomen. Hieronder is een overzicht van de actuele boekwaardes opgenomen.

Gronden in exploitatie	boekwaarde per 31- 12-2013	Boekwaarde per 31- 12-2014
Tuinbouwbedrijventerrein - Kruisweg	184.955,37	133.428,14
Brugweg - Ulrum	158.561,68	166.049,24
Trekweg - Ulrum	13.115,40	16.290,28
Doornbos III - Zoutkamp	-22.578,78	-23.352,84
Kanaaloever Zuid - Zoutkamp	119.821,00	-61.504,00
Bedrijvenpark De Marne - Ulrum	721.022,00	751.104,48
Winkelconcentratie- Leens	528.275,15	0
TOTAAL	1.703.171,82	982.015,30

De totale boekwaarde op 31-12-2014 is veel lager dan het jaar er voor. Dit wordt grotendeels veroorzaakt doordat de grondexploitatie Winkelconcentratie-Leens per 31-12-2014 is afgesloten. Daarnaast heeft ook de subsidie in het plan Kanaaloever-Zuid en de verkochte kavel in het plan Tuinbouwbedrijventerrein gezorgd voor een verlaging van de totale boekwaarde.

Risico's en weerstandvermogen

Risicoanalyse

Risico's binnen het grondbedrijf worden vooral beïnvloed door de hoogte van de rente, de verkoopsnelheid van de kavels en de hoogte van de kavelprijzen. In de risicoanalyse zijn deze parameters aan de hand van een aantal scenario's doorgerekend. Het risico is vervolgens bepaald aan de hand van het effect dat dit scenario maal de kans dat dit scenario werkelijkheid wordt.

Het totale risico is daarmee berekend op € 158.778,-.

Geadviseerd wordt om, als onderdeel van het weerstandsvermogen, een bedrag te reserveren van € 158.778,- ter afdekking van risico's binnen het grondbedrijf. Ter vergelijking, vorig jaar bedroeg het

geadviseerde weerstandvermogen € 243.737,-. Het verschil komt met name doordat de exploitatie Winkelconcentratie-Leens in 2014 is afgesloten waardoor dit geen risicofactor meer is. Het is de verwachting dat de komende jaren het risicoprofiel zich rond het bedrag van € 150.000,- zal stabiliseren.

Overzicht grondtransacties 2014

In bijlage drie staat een overzicht weergegeven van alle grondtransacties in 2014. Hieruit blijkt dat er voor ca. € 363.957,- aan onroerende goederen is verkocht. Dit komt grotendeels op het conto van twee landbouwpercelen en het voormalig schoolpand te Wehe-den Hoorn. Daarnaast is er 1 bedrijfskavel verkocht in het plan Tuinbouwbedrijventerrein Kruisweg.

Gronden (overhoekjes) die buiten de grondexploitaties om zijn verkocht leverden in totaal een bedrag op van € 238.545,-. Daarmee is de begrootte opbrengst van € 100.000,- ruimschoots gehaald.

Grondvoorraad gemeente De Marne

Tenslotte wordt in bijlage vier een overzicht gegeven van de grondvoorraad van de gemeente De Marne. Naast een omschrijving van de locatie is ook de economische waarde en de boekwaarde weergegeven. Hieruit blijkt dat de totale boekwaarde van alle gronden niet in exploitatie ca. 0,9 miljoen bedraagt. De economische waarde bedraagt ca. 1,78 miljoen. Er is derhalve geen aanleiding om boekwaardes van gronden niet in exploitatie af te waarderen.

Voorstel

1. Nota Grondbeleid Gemeente De Marne 2015-2019 vaststellen.
2. Grondexploitatie Overzicht 2015 vaststellen.

3. Overleg met portefeuillehouder

Vooroverleg heeft plaatsgevonden met de portefeuillehouder.

4. Mede-advisering door

Taakveld financiën.

5. Vervolg

Uitvoering geven aan grondnota en grondexploitaties.

6. Verantwoordelijkheid uitvoering

Grondzaken en Vastgoed.

7. Bewaking van de voortgang

Grondzaken en Vastgoed.

8. Bijlagen

1. Nota Grondbeleid Gemeente De Marne 2015-2019
2. Grondexploitatie Overzicht 2015
3. Overzicht grondtransacties 2014
4. Overzicht gronden niet in exploitatie