



Emmeloord, 4 oktober 2016.

Onderwerp

Grondexploitatie Marknesse Zuid, fase 3

Advies raadscommissie

Hamerstuk.

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming**Voorgestelde besluiten**

1. De grondexploitatie Marknesse Zuid, Fase 3 (complex 75) vaststellen.
2. De looptijd van de grondexploitatie vaststellen op 10 jaar, conform de nieuwe BBV-richtlijn.
3. Instemmen met de motivering van de toerekening van bovenwijkse kosten aan de grondexploitatie.
4. Het toerekenen van de verwervingskosten + bijkomende kosten van de grond (Kleiweg, kadastraal bekend: B3808) aan de vast te stellen grondexploitatie.

Doelstelling

Het aantonen van de financiële haalbaarheid van de grondexploitatie van de woningbouwontwikkeling Marknesse Zuid, Fase 3.

Met deze exploitatie geven we invulling aan de woningbouwprogrammering uit de Woonvisie 2.0.

Inleiding

Om woningbouw in Marknesse mogelijk te maken heeft de gemeente op 9 maart 2016 via een online executieverkoop 2 agrarische kavels met woonbestemming aan de Kleiweg in Marknesse aangekocht. Deze kavels zijn bedoeld voor de ontwikkeling van Marknesse Zuid, Fase 3.

We stellen voor om op deze kavel gefaseerd invulling te geven aan de woningbouwprogrammering, -planning en de Woonvisie 2.0.

De financiële uitvoering van deze ontwikkeling (kosten en baten) verloopt via een grondexploitatie.

De BBV stelt dat de Raad dient te besluiten over een nieuw in exploitatie te nemen complex. Het startpunt is een Raadsbesluit met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting. Vanaf dat moment wordt de exploitatie geopend en kunnen kosten worden geactiveerd en bijgeschreven op de voorraadpositie op de balans.

Argumenten

1.1 Met deze grondexploitatie geven we invulling aan de Woonvisie 2.0 en het woningbouwprogramma op inbreidingslocaties.

In de Woonvisie "vernieuwing van binnenuit" wordt fase 3 van Marknesse nadrukkelijk genoemd als uitbreidingslocatie voor woningbouw in Marknesse.

1.2 Het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk.

De percelen omvatten het grootste deel van het bestemmingsplangebied van het bestemmingsplan van Marknesse Zuid, Fase 3. Dit plan is sinds 8 november 2013 onherroepelijk en biedt ruimte voor de ontwikkeling en realisatie van circa 140 woningen. Planologisch is er derhalve geen belemmering om woningbouw op deze locatie te realiseren.

1.3 De grondexploitatie is financieel sluitend.

De verwachte grondopbrengsten door kaveluitgifte dekken de kosten voor de reeds gerealiseerde aankoop van de grond en de overige verwachte kosten, zoals planontwikkelingskosten & VTU en bouw- en woonrijp kosten.

2.1 Financieel-economisch houden we rekening met de 10-jaarstermijn conform de BBV. Ruimtelijk en programmatisch houden we rekening met een looptijd van 21 jaar, echter financieel-economisch houden we rekening met een looptijd van 10 jaar. Indien na die periode een verlies resteert, zijn we genoodzaakt een verliesvoorziening te treffen. In dit geval is dat niet nodig. Na 10 jaar is namelijk sprake van een positief ontwikkelresultaat. De BBV schrijft de 10-jaarstermijn voor om de financiële risico's van een grondexploitatie te kunnen overzien. Elk jaar kunnen we voortschrijdend de grondexploitatie met één jaar verlengen.

3.1 We rekenen 33,3% van de kosten van de bovenwijkse verkeersmaatregelen toe aan de grex.

We voorzien bovenwijkse verkeersmaatregelen als gevolg van de ontwikkeling Marknesse Zuid fase 3 (en de eerder gerealiseerde delen fase 1 en fase 2). Het deel van deze bovenwijkse kosten, dat toerekenbaar is aan deze grondexploitatie (nut voor de grondexploitatie) voeren we op als kostenpost. Het deel dat niet toerekenbaar is aan deze grex (algemeen nut) zal voor rekening komen van de Algemene Reserve Grondexploitatie of de Algemene Middelen.

We houden rekening met een 33,3% bijdrage vanuit fase 3. Fase 1 en 2 dragen eveneens beiden elk 33,3% bij. Aangezien beide fases reeds zijn afgesloten, zal dat lopen ofwel via de Algemene Reserve Grondexploitatie of via de Algemene Middelen.

4.1 De fiscale inbrengwaarde van dit complex is gelijk aan de verwervingskosten + bijkomende kosten. De inbrengwaarde wordt bepaald ten tijde van de eerste ondernemershandeling. In dit geval is dat de verwerving van de grond.

Kanttekeningen

1.1 In artikel 4 van de bijzondere veilingvoorwaarden (zie bijlage 2) wordt aangegeven dat de gebruikssituatie niet duidelijk is. Met de pachter worden op dit moment onderhandelingen gevoerd over de pachtvoorwaarden.

1.2 Voor de gewenste fasering van de exploitatie is een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. Hierover vindt parallel aan dit voorstel besluitvorming plaats (documentnummer: 428511). De aanpassing van de fasering heeft een positief effect op de financiële uitvoerbaarheid.

Planning/uitvoering

Behandeling en besluitvorming door B&W op 5 oktober; behandeling in de Raad van 14 november.

Bijlagen

1. Grondexploitatie document Marknesse Zuid fase 3
2. Bijzondere veilingvoorwaarden

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

Portefeuillehouder : dhr. W. Haagsma

Steller : dhr. N.M. van der Ende; 34 78; n.vanderende@noordoostpolder.nl
: dhr. R. Verboeket; r.verboeket@noordoostpolder.nl
: dhr. M. Gunes; m.gunes@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 oktober, no. 416185-1;

B E S L U I T:

1. De grondexploitatie Marknesse Zuid, Fase 3 (complex 75) vast te stellen.
2. De looptijd van de grondexploitatie vast te stellen op 10 jaar, conform de nieuwe BBV-richtlijn.
3. In te stemmen met de motivering van de toerekening van bovenwijkse kosten aan de grondexploitatie.
4. Het toerekenen van de verwervingskosten + bijkomende kosten van de grond (Kleiweg, kadastraal bekend: B3808) aan de vast te stellen grondexploitatie.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 14 november 2016.

De griffier,

de voorzitter,

