

Agendapunt:

Meppel, 17 mei 2011

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvoorstel nr. 2011-6322

**Onderwerp:**

Grondexploitatie Nieuwveense Landen fase 1

**Voorgesteld besluit**

1. De grondexploitatie Nieuwveense Landen fase 1 vast te stellen met saldo (NCW 1.1.2011) afgerond € 300.000,-- positief.
2. De te maken kosten en opbrengsten voor wat betreft de kredietverlening te autoriseren, zoals opgenomen in de jaarschijven 2011 en 2012 van de grondexploitatie

**Inleiding:**

Met de ontwikkelingsvisie 2030 is besloten tussen Meppel en Nijeveen de wijk Nieuwveense Landen te ontwikkelen. In Nieuwveense Landen komen ca. 3.400 woningen. Nieuwveense Landen is opgedeeld in 2 fasen. Fase 1 heeft een ontwikkelperiode van 2012 – 2026 met ca. 2.100 woningen en fase 2 wordt ontwikkeld vanaf 2026 met ca. 1.300 woningen. De grondexploitatie voor fase 1 wordt u ter vast stelling aangeboden, zodat de het college deze wijk kan ontwikkelen binnen de vastgestelde financiële kaders. Fase 2 wordt vanaf 2026 ontwikkeld derhalve vanwege de lange termijn wordt voor dit onderdeel geen grondexploitatie opgesteld maar de gronden in bezit van de gemeente worden jaarlijks in het MPG getoetst aan de marktwaarde.

**Beoogd (maatschappelijk) effect**

Het ontwikkelen en realiseren van een uitbreidingswijk voor Meppel, binnen de vast te stellen financiële kaders.

**Argumenten**

*1. Grondexploitatie vaststellen voor het eerste deelgebied van fase 1 om de financiële kaders vast te stellen*

In 2011 wordt het ontwerp bestemmingsplan fase 1 in procedure gebracht. In 2012 wordt volgens planning gestart met de bouw van de eerste woningen in Nieuwveense Landen. Om de financiële kaders voor deze ontwikkeling vast te stellen wordt de grondexploitatie fase 1 aangeboden.

*2. Autoriseren van jaarschijven om beheersbaarheid te vergroten.*

Het autoriseren van jaarschijven wordt voorgesteld als systematiek te gebruiken bij de grondexploitatie Nieuwveense Landen. Dit in tegenstelling tot de reguliere grondexploitaties waarbij het hele budget in één keer wordt geautoriseerd.

Vanwege het risicoprofiel en de hoge investeringen wordt op deze wijze de beheersbaarheid vergroot. Daarbij is dit een goed instrument voor de jaarlijkse rapportage / verantwoording. Hoe verhouden de investeringen en opbrengsten zich in een jaar ten opzichte van begroot? Op deze manier wordt de raad in stelling gebracht haar controlerende adequaat te kunnen uitvoeren. De jaarschijf zal jaarlijks ter autorisatie worden aangeboden bij het MPG.

### **Kanttekeningen**

#### *1.1 gebiedsontwikkeling kent veel risico's die grotendeels niet stuurbaar zijn.*

Een gebiedsontwikkeling kent veel risico's en dit wordt nog eens versterkt door de financiële crisis. De risico's zijn in beeld gebracht door een onafhankelijk bureau (zie bijlage). De belangrijkste risico's schuilen in de te verwachten opbrengstenstijging, kostenstijging, grondopbrengst en het afzettempo. De risicoanalyse wordt jaarlijks door een onafhankelijke partij herzien.

#### *1.2 Grondeigenaren beroepen zich op zelfrealisatie*

De grondexploitatie heeft als uitgangspunt dat de gemeente alle gronden verwerft, bouwrijp maakt en vervolgens bouwrijpe kavels uitgeeft. Dat is een gebruikelijke werkwijze bij grondexploitaties om de financiële haalbaarheid te onderbouwen. Het plangebied is echter voor 40% in eigendom van de gemeente. De rest van de gronden is van particulieren en ontwikkelaar. Er bestaat een grote kans dat een aantal ontwikkelaars zich zal beroepen op zelfrealisatie. Hierdoor hoeft de gemeente die gronden niet te verwerven en ook niet uit te geven. Dit verlaagt het financiële risico van het project. Echter moet de gemeente er wel voor zorgen dat de gemaakte kosten worden verhaald op ontwikkelaars. Dit kan doormiddel van een overeenkomst of exploitatieplan. Het risico hierbij is dat niet alle kosten verhaalbaar zijn.

#### *1.3 Toerekenen van hoofdinfrastructuur verhoogt boekwaarde fase 2*

De bovenplanse kosten worden toegerekend op basis van equivalenten. Dat wil zeggen dat kantoren, winkels en woningen zijn naar dezelfde teleenheid omgerekend. Deze noemen we equivalenten. Hiermee wordt bijvoorbeeld gezegd dat 50m<sup>2</sup> vvo winkel gemiddeld net zoveel openbare ruimte vraagt als een woning of 200 m<sup>2</sup> bedrijventerrein. Deze methode is in overleg met de accountant opgesteld om de hoofdinfrastructuur toe te rekenen aan zowel fase 1 als fase 2. Echter om de boekwaarde van fase 2 niet hoger te laten worden dan de getaxeerde marktwaarde zal in 2011 in overleg met de accountant deze wijze van toerekenen worden geëvalueerd. Alternatieve methoden zijn om ofwel tijdelijk de kosten te activeren of door in fase 1 minder hoofdinfrastructuur aan te leggen dan gepland (mogelijk wijziging plangebied door deel van de weg en/of parkzone te verplaatsen naar fase 2).

### **Integrale afstemming**

Afstemming heeft plaatsgevonden met de afdeling ondersteuning.

### **Financiën**

- 1.1 De grondexploitatie van het eerste deelplan kent een positief resultaat van € 300.000 op basis van de netto contante waarde per 1.1.2011.

- 1.2 In de jaarschijf 2011 voor Nieuwveense Landen is voor € 2,6 miljoen aan kosten geraamd. Voor het jaar 2011 zijn geen opbrengsten geraamd. Voor het jaar 2012 is € 7,4 mln aan kosten geraamd en € 1,6 mln aan opbrengsten.
- 1.3 De bovenplanse kosten (o.a. hoofdinfrastructuur) worden toegerekend aan zowel fase 1 als fase 2.

**Armoede effect rapportage**

nvt

**Communicatie**

nvt

**Uitvoering**

1-3.1 De administratieve inrichting vormgeven zodat kosten kunnen worden toegerekend aan de deexploitatie en de bovenplanse aan fase 1 en fase 2.

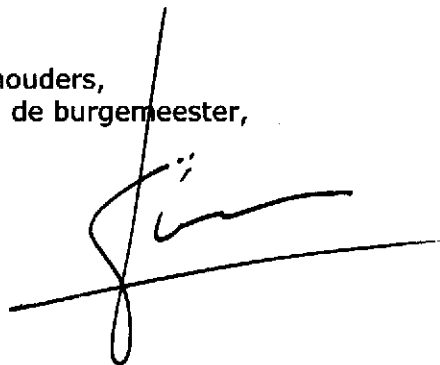
**Bijlagen**

**Alle bijlagen zijn vertrouwelijk**

- Bijlage 1 plangebied
- Bijlage 2 Toelichting op de grondexploitatie
- Bijlage 3 Overzicht grondexploitatie fase 1
- Bijlage 4 Toets op hoofdlijnen grondexploitatie Nieuwveense Landen, d.d. 2.5.2011
- Bijlage 5 Risicoanalyse Nieuwveense Landen, d.d. 18 april 2011

Burgemeester en wethouders,  
de secretaris,

de burgemeester,





Raadsbesluit VII/19, nr. 2011-6324

De R a a d der gemeente Meppel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 mei 2011,  
nr.2011-6322;

b e s l u i t :

- 1 De grondexploitatie Nieuwveense Landen fase 1 vast te stellen met saldo (NCW 1.1.2011) afgerond € 300.000,-- positief.
- 2 De te maken kosten en opbrengsten voor wat betreft de kredietverlening te autoriseren, zoals opgenomen in de jaarschijven 2011 en 2012 van de grondexploitatie

Aldus vastgesteld in de openbare  
raadsvergadering van 16 juni 2011,  
de griffier, de voorzitter,





Verzendlijst:  
Archief  
Steller