

Voorstel aan de raad

Aan de gemeenteraad
Gemeente Steenwijkerland
Vendelweg 1
8331 XE Steenwijk

Steenwijk, 24-11-2015
Nummer voorstel: 2015/92

Voor raadsvergadering d.d.: 08-12-2015
Agendapunt: 9

Onderwerp:

Financiële afweging project De Schans

Aan de raad van de gemeente Steenwijkerland wordt voorgesteld te besluiten:

Conceptbesluit:

1. De huidige grondexploitatie De Schans af te sluiten en alle toekomstige kosten en opbrengsten te schrappen.
2. De gronden in het project De Schans over te brengen naar de Materiële Vaste Activa.
3. Een verlies te nemen van € 1.930.000,- ten laste van de Algemene Reserve Grondexploitaties.
4. Hiervoor de begroting te wijzigen en de financiële gevolgen te verwerken in de jaarrekening 2015.

Inleiding

In de afgelopen jaren is op verschillende momenten het woningbouwproject De Schans in de raad behandeld. Al met al heeft het project een roerige geschiedenis. Na verschillende overwegingen is in de collegevergadering van 13 december 2011 besloten om de planontwikkeling van het project De Schans tijdelijk te bevriezen. Afhankelijk van de ontwikkelingen op de woningmarkt en de ontwikkeling binnen andere projecten die momenteel in Steenwijk lopen, zou de planvorming, in welke vorm dan ook, in 2015 weer worden opgepakt. In dit voorstel zal een financiële afweging worden gemaakt voor het project. In 2016 zal ook een ruimtelijke en volkshuisvestelijke afweging worden gemaakt in een separaat voorstel. Ook hierop zal worden ingegaan.

Er is voor gekozen om allereerst een financiële afweging te maken. Zo kan er een goede (en gezonde) financiële basis gelegd worden voor het project en kan er in de eerste helft van 2016 een ruimtelijke en volkshuisvestelijke afweging gemaakt worden, waarbij de financiële basis bekend is.

Argumenten

Om tot een totale afweging te komen over de toekomst van het project De Schans zullen er op basis van een aantal aspecten keuzes gemaakt moeten worden. De aspecten op basis waarvan een keuze gemaakt moet worden zijn volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en financieel. Voor de eerste twee aspecten, volkshuisvestelijk en ruimtelijk, zal in de eerste helft van 2016 een voorstel gedaan worden.

Volkshuisvestelijk

Op dit moment wordt, in samenwerking met de woningcorporaties, een woningmarkt- en woonbehoefte onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek zal uitgevoerd worden voor de gehele gemeente. Uiteindelijk zal dit resulteren in een nieuwe Woonvisie, als vervanging van de Visie op Wonen en Leefbaarheid van 2012. Deze visie zal als basis dienen voor afwegingen inzake de woningvoorraad, het aantal en de categorieën woningen, alsmede woningbouwprojecten binnen de gemeente Steenwijkerland en hiermee dus ook voor het project De Schans. Het zal dan met name gaan over de demografische gegevens en woonbehoefte van inwoners in relatie tot de hierboven vermelde aspecten.

Ruimtelijk

Naast de volkshuisvestelijke afweging zal ook een ruimtelijke afweging gemaakt moeten worden voor wat betreft het al dan niet toevoegen van een uitbreidingslocatie ten behoeve van de toekomstige woningbouw in met name de kern Steenwijk. Momenteel wordt er op 2 locaties in en om Steenwijk, op een grootschalige manier, gebouwd. De projecten Bergstein (Tuk) en het Kornputkwartier zijn op dit moment in uitvoering. Het Kornputkwartier betreft een gemeentelijke grondexploitatie en Bergstein is een private ontwikkeling waarbij de gemeente faciliterend handelt, maar zelf geen grondbezit heeft. Door de economische situatie en de stagnatie op de woningmarkt hebben deze projecten vertraging opgelopen ten opzichte van de oorspronkelijke planning. De verwachting is dat het nog jaren zal duren voordat deze projecten tot een einde worden gebracht. Naast de twee genoemde locaties is er ook een woningbouwontwikkeling in het plan Eeserwold. Gezien de specifieke kenmerken van dit project (grote kavels) speelt dit project in op een bovenlokale/bovenregionale vraag. Met het project Eeserwold zal daarom in de in 2016 aan u voor te leggen besluitvorming over De Schans geen rekening gehouden worden.

Financiële toelichting

Voor de toekomst van De Schans wordt allereerst een financiële afweging gemaakt.

Voor het project De Schans is in 2006 een grondexploitatie vastgesteld die onderdeel is van het grondbedrijf. In het verleden heeft de gemeente gronden verworven in het gebied om tot een woningbouwontwikkeling te komen. Ook zijn er in het gebied een aantal private partijen die grondbezit hebben. Met deze partijen zijn in het verleden gesprekken gevoerd over de mogelijke ontwikkeling van het gebied. Op het moment dat het besluit werd genomen om de ontwikkeling voorlopig te bevriezen, zijn de betrokken partijen op de hoogte gebracht. Voor alle betrokkenen is het dus duidelijk dat er voorlopig geen ontwikkeling in het gebied zal plaatsvinden.

De meest recente belangrijke wijziging in de grondexploitatie is gedaan bij de jaarrekening van 2013. Op dat moment was het onduidelijk wat de toekomst voor het project zou brengen. Er is toen een normatieve (globale) grondexploitatie opgesteld waarbij er vanuit gegaan werd dat er eerst een gedeelte van het gebied zal worden ontwikkeld. De overige gronden zouden dan in de toekomst kunnen worden ontwikkeld en zijn daarom afgewaardeerd naar een reële, lagere, waarde. Met de

accountant is besproken dat er in 2015 een beslissing genomen zal worden hoe er financieel met het gehele project zal worden omgegaan.

Om een goed beeld van de financiële situatie van het project te krijgen, worden hieronder kort de financiële uitgangspunten beschreven:

- De huidige boekwaarde (per 1-1-2015) bedraagt € 2.903.000,- en bestaat voor het grootste gedeelte uit verwerving van gronden, gemaakte plankosten en rente.
- De afgelopen jaren zijn er binnen de grondexploitatie diverse verliesnemingen gedaan. Tot en met de jaarrekening 2014 (per 1-1-2015) is er in totaal een verlies genomen van € 5.386.000,-, voornamelijk bestaande uit het afwaarderen van de gronden en het afboeken van in het verleden gemaakte plankosten. De verliezen zijn ten laste van de Algemene Reserve Grondexploitaties gekomen.
- Op basis van de huidige uitgangspunten is de normatieve grondexploitatie sluitend. Kanttekening hierbij is dat de opbrengsten in de exploitatie zeer behoudend zijn ingeschat en de kosten ruim. Dit zorgt ervoor dat er nog flexibiliteit in de exploitatie zit om zodoende een "buffer" te hebben voor het maken van een plan en de eventuele risico's af te kunnen dekken.

De vraag is nu hoe er op dit moment met de financiële uitgangspunten binnen het project moet worden omgegaan. Hiervoor is het belangrijk om ook naar andere projecten binnen Steenwijk te kijken. Momenteel zijn er op 2 andere plekken in en om Steenwijk grotere woningbouwlocaties in ontwikkeling. Hierdoor is de verwachting dat er binnen afzienbare tijd nog geen behoefte is aan het ontwikkelen van de locatie De Schans. Vanwege de nog beschikbare plancapaciteit zal een eventueel voorstel om nu, middels een bestemmingsplan, te gaan ontwikkelen waarschijnlijk ook geen stand houden in een eventuele beroepsprocedure bij de Raad van State.

Het is op dit moment aan te bevelen om er voor te zorgen dat er een gezonde financiële situatie ontstaat om het project eventueel in de toekomst te kunnen ontwikkelen. Dit wordt ook ingegeven door de verscherpte eisen van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). De richttermijn voor de duur van grondexploitaties zal maximaal 10 jaar zijn. Hiermee wordt aangesloten bij de looptijd van bestemmingsplannen. Voor langer durende grondexploitaties moeten aanvullende beheersmaatregelen worden genomen. Een verplichte maatregel is dat geen indexering mag worden toegepast voor opbrengsten later dan 10 jaar. Ook is de commissie BBV voornemens de categorie NIEGG (niet in exploitatie genomen gronden) in het BBV af te schaffen. Zolang gronden nog niet worden gekwalificeerd als bouwgrond in exploitaties, staan deze op de balans onder de materiële vaste activa (MVA) als 'strategische gronden'. Deze gronden zullen dan gewaardeerd moeten worden tegen een reële waarde op dit moment.

Kort gezegd zal dit betekenen dat er verder op de gronden zal moeten worden afgeboekt en een verlies genomen zal moeten worden. Zo ontstaat er een actuele financiële situatie die voldoende mogelijkheden biedt om een inhoudelijke beslissing over de toekomst van het project te nemen. Na het afwaarderen van de grond zijn er in principe twee mogelijkheden. Zo kan de grond worden behouden om eventueel in de toekomst te ontwikkelen of er kan besloten worden de grond te verkopen wanneer er geen sprake meer zal zijn van toekomstige (woningbouw)ontwikkeling. Deze keuze kan aan de hand van de op te stellen nieuwe Woonvisie gemaakt worden in de eerste helft van 2016.

Voorgesteld wordt om de volgende uitgangspunten voor het project De Schans te hanteren:

- Alle geprognosticeerde kosten en opbrengsten in het project te schrappen.
- Wat resteert is dan de huidige boekwaarde per 1-1-2015 van € 2.903.000,-.
- De gronden van het project De Schans (244.201 m2) worden overgebracht naar de Materiële Vaste Activa (MVA) en af te waarderen naar de agrarische waarde (€4,40 op basis van een externe taxatie). Dit zorgt voor een opbrengst in de grondexploitatie De Schans.
- Een verlies te nemen van € 1.930.000,-.
- De huidige grondexploitatie De Schans wordt afgesloten.

Financiële gevolgen

Door alle toekomstige kosten en opbrengsten in de grondexploitatie te schrappen blijft enkel de huidige boekwaarde van € 2.903.000,- over. Deze zal nog worden vermeerderd met de rente over 2015, ca. € 102.000,- en de kosten die in 2015 zijn gemaakt.

De gronden die de gemeente in bezit heeft, kunnen tegen de agrarische waarde worden overgebracht naar de MVA. Hierop zullen geen rentekosten meer worden geboekt, zodat de agrarische waarde gehandhaafd blijft. Uitgaande van een agrarische waarde van € 4,40 per m2 (op basis van een externe taxatie) zorgt dit voor een waarde voor de grondexploitatie van ca. € 1.074.000,-.

Om de grondexploitatie De Schans af te kunnen sluiten zal er nog een verlies genomen moeten worden. Met in achtneming van de huidige boekwaarde en de opbrengsten door het overbrengen van de gronden naar de MVA zal dit een verliesneming betekenen van € 1.930.000,-. Dit verlies zal ten laste komen van de Algemene Reserve Grondexploitaties en zal worden verwerkt in de jaarrekening van 2015.

De gronden van het project De Schans zijn op die manier overgebracht naar de MVA en hebben een agrarische waarde. Op de grond zal geen rente meer toegerekend mogen worden. Hierdoor hebben de gronden bij een eventuele toekomstige ontwikkeling nog steeds de agrarische waarde van € 4,40 per m2. Die waarde zal bij een toekomstige ontwikkeling de inbrengwaarde in de grondexploitatie zijn. Dit zorgt er voor dat er in de toekomst een haalbare ontwikkeling plaats kan vinden. Er drukt immers geen zware financiële last meer op de gronden.

Conclusie

Door de gronden in het project over te brengen naar de MVA, moet er een verlies worden genomen. Dit zorgt er echter voor dat de gronden een agrarische waarde krijgen, waardoor er in de toekomst, ongeacht de inhoudelijke afweging die in de eerste helft van 2016 wordt gemaakt, normaliter geen risico's meer zijn op een verliesneming. Wanneer de grond wel wordt ontwikkeld, zal door de lage inbrengwaarde een haalbaar project kunnen worden ontwikkeld. En wanneer er geen ontwikkeling plaats zal vinden, kan uiteindelijk de grond tegen de agrarische waarde worden verkocht, hetgeen dan ook geen verlies oplevert, er van uitgaande dat de gronden op dat moment tegen dezelfde agrarische waarde kunnen worden verkocht dan waarop ze zijn gewaardeerd (€ 4,40 per m2).

Ondertekening

De secretaris

De burgemeester

S.S. Weistra

M.A.J. van der Tas

Betrokken partijen

afdeling

REO

adviseur

René Glerum, tel.: , email:

behandeld in raadscommissie

☐ ja, nl. 24-11-2015

☐ nee

Raadsbesluit

Steenwijk, 8-12-2015
Nummer: 2015/92

De raad van de gemeente Steenwijkerland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20-10-2015, nummer 2015/92;

b e s l u i t :

1. De huidige grondexploitatie De Schans af te sluiten en alle toekomstige kosten en opbrengsten te schrappen.
2. De gronden in het project De Schans over te brengen naar de Materiële Vaste Activa.
3. Een verlies te nemen van € 1.930.000,- ten laste van de Algemene Reserve Grondexploitaties.
4. Hiervoor de begroting te wijzigen en de financiële gevolgen te verwerken in de jaarrekening 2015.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

A. ten Hoff

M.A.J. van der Tas