

Onderwerp: Grondexploitatie Melle Grietjespad

Schiermonnikoog, 31 mei 2022

Aan de Gemeenteraad

Voorstel

Het college stelt de raad voor:

1. De grondexploitatie Melle Grietjespad te openen
2. De door het college op basis van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet opgelegde geheimhouding op de oplegnotitie Grondexploitatie Melle Grietjespad en de Grondexploitatie Melle Grietjespad te bekrachtigen, op grond van economische en/of financiële belangen van de gemeente en het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij deze aangelegenheid betrokken andere partijen, als bedoeld in artikel 5.1. van de Wet open overheid.
3. De Grondexploitatie Melle Grietjespad inclusief vrijval Algemene Reserve financieel te verwerken in 16^e begrotingswijziging 2022.

Toelichting

1. Inleiding

Geruime tijd geleden is de manege op Schiermonnikoog verplaatst van het Melle Grietjespad naar elders. Hiermee is de vraag ontstaan over hoe de vrijkomende locatie kan worden ingevuld. Om dit te onderzoeken is in 2021 een proces doorlopen. Dit proces heeft ertoe geleid dat op 6 juli 2021 de gemeenteraad besloten heeft om in te zetten op verplaatsing van een bouwbedrijf naar de locatie van de voormalige manege op het bedrijventerrein Melle Grietjespad en hieraan nader te bepalen voorwaarden te stellen.

Vervolgens heeft de raad op 25 januari 2022 besloten om een voorbereidingskrediet vast te stellen voor de sloop van de opstallen van de voormalige manege. In dat raadsbesluit is opgenomen dat het betreffende voorbereidingskrediet te zijner tijd in een grondexploitatie wordt opgenomen. Inmiddels is een grondexploitatie opgesteld en is deze voorzien van een oplegnotitie.

2. Grondexploitatie

In de grondexploitatie zijn binnen de kaders van het bestemmingsplan alle kosten opgenomen, die nodig zijn om het voormalige manegeterrein geschikt te maken voor uitgifte als bedrijfsterrein. Tevens is hierbij rekening gehouden met het herstraten van de toegangsweg naar de betreffende locatie.

De grondexploitatie is aan de uitgaven kant een mix van een aantal harde gegevens en een aantal ramingen op basis van inschattingen. Voor wat betreft de inkomstenkant is de grondopbrengst bepaald op basis van een inschatting van de mogelijke verkoopwaarde van de grond. Ten behoeve van het definitief bepalen van de verkoopwaarde zal ter zijner tijd een taxatie worden uitgevoerd.

Op het moment dat er nieuwe harde gegevens (bijv. een offerte voor het uitvoeren van werkzaamheden, c.q. een afrekening) beschikbaar zijn, dan wordt dit verwerkt in de grondexploitatie. Dit zelfde geldt als er zich marktontwikkelingen voordoen die van invloed kunnen zijn op de uitkomst van de exploitatie. Hierdoor kan er tijdig bijgestuurd worden in het project om eventuele risico's te ondervangen.

Geheimhouding

Het college heeft op basis van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet de voorlopige geheimhouding opgelegd op de oplegnotitie Grondexploitatie Melle Grietjespad en de Grondexploitatie Melle Grietjespad. De geheimhouding is opgelegd om de economische en de financiële belangen van de gemeente (artikel 5.1 van de Wet open overheid) te beschermen en om onevenredige bevoordeling of benadeling van andere partijen te voorkomen. Door openbaarmaking van de grondexploitatie bestaat er namelijk het risico dat marktpartijen voorinformatie kunnen vinden, waarop zij hun eventuele bieding kunnen baseren. Dit raakt de financiële belangen van de gemeente.

3. Risico's en Kanttekeningen

- De gemeente loopt standaard een aantal risico's. De risico's van een project kunnen als volgt worden omschreven:
 - *Tijd*: gebrek aan voortgang kan leiden tot uitstel van de gebiedsontwikkeling (dit wordt ingeschat als een laag risico);
 - *Geld*: de markt heeft onvoldoende investerend vermogen of vertrouwen in de ontwikkeling van de locatie, met gevolgen voor de haalbaarheid van de ontwikkeling en de inkomsten voor de gemeente (dit wordt ingeschat als een gemiddeld risico)
 - *Kosten*: de kosten van bouwrijp en woonrijp maken vallen hoger uit dan geraamd (dit wordt ingeschat als een gemiddeld risico);
 - *Juridisch*: de verkoop leidt tot procedures van afgefallen partijen (dit wordt ingeschat als een gemiddeld risico);
 - *Bedrijfsmatig*: de keuze voor een partij leidt niet tot realisatie van het plan, bijvoorbeeld door een faillissement van een partij (dit wordt ingeschat als een laag risico);
 - *Procedureel*: de omgevingsvergunning wordt niet afgegeven (dit wordt ingeschat als een gemiddeld risico);
 - *Mogelijke bezwaren* uit de buurt, directe omgeving etc (dit wordt ingeschat als een gemiddeld risico).

- Risicobeheersing

Om vertraging of het niet realiseren van de opgave zo veel mogelijk te voorkomen, worden bovenstaande risico's expliciet betrokken bij de verdere uitwerking van de verkoop en aanbesteding.

Daarnaast is er een post onvoorzien opgenomen van € 10.634 (=10% van alle projectkosten).

4. Financiën

De grondexploitatie sluit met een geraamde winst van € 32.183. De verwachte totale kosten bedragen € 121.566, de totale verwachte opbrengst bedraagt € 153.750.

Er is zoals eerder aangegeven gerekend met een post onvoorzien van 10%, omgerekend € 10.634. Dit is de buffer voor eventuele tegenvallers.

In januari 2022 is er door de raad een voorbereidingskrediet vastgesteld van € 30.000 voor de sloop van de opstallen van de voormalige manege. Dit voorbereidingskrediet is ten laste van de Algemene Reserve gebracht. Dit is gedaan omdat nog niet duidelijk was of de grondexploitatie doorgang zou vinden.

Door de start van grondexploitatie wordt het voorbereidingskrediet toegevoegd aan de grondexploitatie. En daarmee valt het bedrag dat ten laste van de Algemene Reserve is gebracht vrij.

Mocht de geraamde winst van € 32.183 in de toekomst gerealiseerd worden, dan moet er Vennootschapsbelasting over de winst afgedragen worden. Het Vennootschapsbelastingtarief voor 2022 bedraagt 15% over maximaal € 395.000.

De ontwikkelingen in de baten en lasten van de grondexploitatie worden gevolgd in de diverse financiële rapportages.

De grondexploitatie en de vrijval aan de algemene reserve wordt financieel verwerkt in de 16^e begrotingswijziging 2022.

Voor het inzien van de Oplegnotitie grondexploitatie Melle Grietjespad en de Grondexploitatie Melle Grietjespad kunt u contact opnemen met de griffier.

5. Bijlagen

Bijlage A-1: Oplegnotitie grondexploitatie Melle Grietjespad (geheim)
Bijlage A-2: Grondexploitatie Melle Grietjespad (geheim)
Bijlage B: Kaart exploitatiegebied.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schiermonnikoog,

de secretaris,

de burgemeester,

R. Thedinga

I van Gent