Bijlage behorende bij raadsvoorstel herziene exploitaties en boekwaarden van niet in exploitatie zijnde gronden in 2016

De exploitaties zijn onderverdeeld in: industrieterreinen, gebiedsontwikkeling en niet in exploitatie zijnde gronden (NIEGG):

1. Industrieterreinen
Bij de herziening van de exploitaties in 2010 is het aantal hectares industrieterrein teruggebracht van 60 naar 23,5 ha en is er gekozen voor het sombere scenario ten aanzien van toekomstige verkoop van grond (1,02 ha per jaar en een gemiddelde grondprijs van € 45/m²).
In 2016 is er 0,8 ha verkocht. Het prijsniveau staat nog steeds regionaal en lokaal onder druk, zie ook uitkomsten van regionaal onderzoek in 2014. Dit leidde in 2014 tot een prijsverlaging van de rekenkundige grondprijzen naar € 40/m2. In 2016 is er opnieuw aanleiding om de grondprijzen verder te verlagen naar € 35/m2 (met uitzondering van Hoogebrug III waar pas vanaf 2022 verkocht gaat worden). Het is een rekenkundige prijs omdat de werkelijke prijs een kwestie is van vraag en aanbod (de zogenaamde residuele prijsmethodiek). Als gevolg van herziene regels in het Besluit Begroten en Verantwoorden gemeenten (BBV) moeten de voorzieningen op een specifieke manier met een rekenrente van 2% worden her berekend. Als gevolg van deze herziening is moest de voorziening voor Eextahaven III met € 100.000 worden verhoogd tot 1,4 miljoen euro. De voorziening voor Hoogebrug III moest met € 600.000 worden afgeboekt ook tot een bedrag van 1,4 miljoen euro. Per saldo zorgt deze herziening dus voor een eenmalig voordelig resultaat van 0,5 miljoen euro.
De gemeente Oldambt heeft de volgende industrieterreinen:
- Hoogebrug II (vastgesteld bestemmingsplan d.d. 27 augustus 1997; ca. 3,67 ha uitgeefbaar, infrastructuur nagenoeg compleet; eindwaarde € 0,43 miljoen in 2021, geen bijzonderheden);
- Eextahaven III (vastgesteld bestemmingsplan d.d. 23 september 2009; ruim 7,25 ha uitgeefbaar, infrastructuur nagenoeg compleet; eindwaarde nihil met inzet van een voorziening van €1,4 miljoen);
- Hoogebrug III (vastgesteld bestemmingsplan d.d. 23 september 2009; 11,08 ha uitgeefbaar, infrastructuur nagenoeg compleet, eindwaarde nihil met inzet van een voorziening van €1,4 miljoen).

Naar aanleiding van een mogelijke verplaatsing van een bedrijf op Eextahaven I is er in 2012 een revitaliseringstraject gestart. In 2016 heeft de afronding plaats gevonden.

2. Gebiedsontwikkeling
De gemeente Oldambt heeft alleen nog de volgende lopende en vastgestelde exploitatie bij gebiedsontwikkeling: Kloostervallei fase III[1]
Kloostervallei is een uitbreidingsgebied aan de noordoostelijke zijde van Winschoten. Het betreft een samenwerking tussen de gemeente (die de grond heeft ingebracht) en het Bouwfonds (die ontwikkelt en verkoopt). In de laatste en derde fase dienen nog 3 kavels te worden verkocht. De infrastructurele werken zijn in 2012 afgerond. De verwachte einddatum van de exploitatie is 1 januari 2020. Het verwachte gezamenlijke eindresultaat is € 2.130.000. Conform eerdere besluitvorming is er winstneming toegepast voor 1,9 miljoen euro. De huidige en positieve boekwaarde per 1 januari 2017 is € 110.249.

3. Niet in exploitatie zijnde gronden
De gemeente Oldambt heeft de volgende terreinen (zonder vastgestelde exploitatie) in bezit :

a. De gronden rondom het Oldambtmeer, groot ca. 38,6 ha:
   In 2011 zijn alle restgronden rondom het Oldambtmeer plus gronden bij jachthaven Beerta en Winschoterzijl geïnventariseerd en beoordeeld op hun potentie. Hieruit bleek dat ca. 10,9 ha binnen 10 jaar ontwikkeld kan worden, ca. 18 ha meer dan 10 jaar ontwikkeltijd vergt, en dat 9,5 ha geen strategische waarde meer heeft en verkocht kan worden. Deze inventarisatie/beoordeling is gezamenlijk uitgevoerd met de provincie en zou in 2013 moeten leiden tot een gezamenlijke exploitatie, echter dit is tot heden niet gebeurd.
   De inbrengwaarde voor de strategisch gelegen gronden (in totaal 29 ha) wordt € 5,706/m2, en de waarde van de overige gronden is nihil.. De boekwaarde is dan 29023x5,706 = € 1.655.000.

[1] De exploitatie van het OZMI-terrein is in 2016 afgesloten, omdat CREDO de geldlening heeft terug betaald, en er afspraken zijn gemaakt over de verdere kaveluitgifte. De gemeente zal in het voorjaar van 2017 de schoorsteenpijp herstellen. De 3 gemeentelijk kavels zijn overgeheveld naar de NIEGG. De vrijval van de aanwezige voorziening komt ten goede aan de algemene middelen.

b. De voormalige industrieterreinen Scheemder Hoogte, Bolwerck, Renselzone, groot ca. 35 ha:
In 2015 is overeenstemming bereikt met de provincie over inzet van Scheemderhoogte als baggerdepot voor het uitdiepen van het Winschoterdiep. Het baggerdepot zal worden aangelegd in 2017 en uiterlijk 1 januari 2020 weer worden opgeruimd.
Gelet op het feit dat een deel van deze gronden mogelijk als agrarische grond verkocht gaan worden en dan minimaal € 4/m2 opbrengt, blijft de waardering: 347500x4 = € 1.390.000.

c. Onroerend goed in het centrum van Winschoten:
In het kader van de centrumvisie 2025 zijn in 2012 het parkeerterrein aan de Liefkensstraat en de appartementen boven de Aldi aan de Vissersdijk aangekocht, en is de voormalige LTS verkocht. Op het terrein van de LTS en Oosterlengte zal in 2017 een zorgcentrum gerealiseerd worden met behoud van karakteristieke gevels van de voormalige LTS. De aankopen zijn deels gedekt door de in 2011 toegezegde subsidie in het kader van de zogenaamde krimpgelden/ISV.
In het kader van het actieprogramma Versterking Binnenstad Winschoten zijn er diverse panden aangekocht, verkocht en gesloopt, en diverse subsidies verleent in het kader van de stimuleringsregeling met als doel verbetering van gebruik en aanzien van panden in de binnenstad van Winschoten. Wij willen de waardering van deze gronden/panden die nog niet zijn afgerekend in het kader van de provinciale subsidiebeschikkingen handhaven op de aankoopwaarden, dat wil zeggen € 1.470.000.

d. Grond Jaka-terrein/Fundex/Stationsgebied (in totaal ca.3,5 ha):
Er zijn geen ontwikkelingen geweest in 2016 en deze verwachten wij ook niet, vandaar de waardering van nihil.

e. Grond Maintebos-Oost, ca. 4 ha:
In 2014 is er overeenstemming bereikt met de eigenaar van het Deganed-terrein (3,5 ha industrie-terrein) over sanering, aankoop en herinrichting als park. In 2015 zijn de gebouwen gesloopt en een bodemverontreiniging gesaneerd. In 2016 en 2017 wordt het terrein als gronddepot gebruikt, om het uiteindelijk in te kunnen inrichten als park. Gelet op de toekomstige functie als openbaar groen stellen wij de waardering op nihil.

f. Volkstuinen (ca. 4 ha) en snippergroen/reststroken: De waardering stellen wij op nihil in verband met de incourantheid van de gronden.

g. Losse bouwkavels (10 stuks): In 2016 is er een bouwterrein in Midwolda verkocht. De waardering stellen wij op nihil in verband met de malaise op de woningmarkt.

h. Diverse leegstaande gebouwen. In 2016 is de voormalige school in Nieuw Scheemda en peuterspeelzaal te Heiligerlee en Theekoepel te Winschoten verkocht. In verband met anti-kraak en vandalisme zijn diverse gebouwen tijdelijk verhuurd. Het project noordelijke vaarverbinding is ook afgerond en afgerekend in 2016, de resterende gronden en twee boerderijen zijn overgebracht naar de NIEGG. De waardering stellen wij op nihil in verband met de incourantheid van de gebouwen.

Ook zijn er nog aparte exploitatieovereenkomsten over toekomstige woningbouwontwikkeling. Echter, gelet op huidige woningmarktsituatie stellen wij de waardering op nihil.

De gronden en opstallen onder ad. a t/m ad. h. hebben dan een boekwaarde per 31 december 2016 van € 4,515 miljoen euro.

Conclusie:
De voorzieningen voor de exploitaties industrieterrein Eextahaven III en Hoogebrug III zijn conform de voorschriften aangepast en zijn nu voor elke exploitatie 1,4 miljoen euro groot.