

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
19 december 2017	RV/17/00818 Z16-43423	

Voorstel ingebracht door Marinus van Olderen
Portefeuillehouder S.T. Klein-de Jong
Begrotingsprogramma en 02. Ruimte (PROG02)
taakveld 09. Economische promotie (TAAKV34)

Onderwerp **Grondprijsbeleid en verkaveling
Bedrijventerrein Doejenburg II**

Geacht raadslid,

Voorgesteld besluit

1. De beleidsnotitie Grondprijsbeleid Doejenburg II vast te stellen en het toepassen van grondprijstdifferentiatie op basis van de kavelgrootte (staffel), ruimtelijke knelpunten, ligging, bijzondere situaties en bestuurlijke onderhandelingsruimte; met als ondergrens een grondprijs van € 120,-- m2.
2. De beleidsnotitie Verkaveling Doejenburg II vast te stellen overeenkomstig variant 4 (gefaseerd).
3. Het extra verlies van de verkoop in 2017, de grondprijstdifferentiatie en de verkavelingsopzet ter grootte van € 1.810.000,-- te dekken door:
 - Een bedrag van € 1.748.000,-- uit de reserve Risico grondexploitaties te onttrekken en te storten in de voorziening Verwachte verliezen;
 - Het resterende deel van € 62.000,-- te onttrekken uit het weerstandsvermogen en te storten in de voorziening Verwachte verliezen;
 - Het resterende saldo (€ 7.752.000,--) uit de reserve Risico grondexploitaties te onttrekken en te storten in een nieuw te vormen voorziening Grondexploitaties.
4. Begrotingswijziging 2017, nummer 13 vast te stellen.

Samenvatting van het voorstel

Teneinde een optimale ontwikkeling van de bedrijfskavels in Doejenburg II te realiseren is nader onderzocht wat dit betekent voor de prijsstelling en de mogelijkheden tot differentiatie daarbij, alsmede voor de verkaveling van het bedrijventerrein. In bijgaande beleidsnotities worden hiervoor concrete voorstellen gedaan.

HOOFDLIJNEN

1. Wat is de aanleiding van dit voorstel en wat is het (wettelijk) beleidskader?

Na een recente verkoop van een bedrijfskavel voor een lagere prijs dan de vaste grondprijs, als een eenmalig verkoop stimulerende maatregel, is het noodzakelijk om de beleidskaders voor de grondprijzen in Doejenburg II te herijken. Daarnaast blijkt de markt vooral behoefte te hebben aan kleinere kavels. Hiervoor zijn 2 beleidsnotities opgesteld die bij dit voorstel aan u worden aangeboden.

2. Wat is het beoogde effect; wat willen we bereiken? En waarom op deze manier?

Door het toepassen van het nieuwe grondprijsbeleid en de aangepaste verkavelingsopzet verwachten we meer bedrijfskavels te verkopen zodat bij de herijking van de Regionale Programmering Bedrijfstreinen (RPB) ook de resterende 6 ha. kunnen worden ontwikkeld.

3. Wat zijn de nadelen en/of mogelijke risico's als de raad het voorstel overneemt?

- In specifieke gevallen zal een lagere grondopbrengst worden gerealiseerd dan wanneer de huidige situatie in stand blijft.
- De verkoop kan ook juist worden bevorderd waardoor de verliezen op deze grex beperkter zijn. Dus een kans.

4. Wat betekent het als de raad dit voorstel *niet* overneemt?

Gelet op de laatst gerealiseerde grondverkoop op Doejenburg zal de accountant aandringen op een vergaande afwaardering van de resterende gronden. Dit betekent een forse aanslag op de gemeentelijke vermogenspositie.

5. Is het een begrotingswijziging?

Ja, zie begrotingswijziging 2017 nummer 13.

TOELICHTING EN UITVOERING

6. Beleidskader

A. Beleidsnotitie Grondprijsbeleid

In de beleidsnotitie Grondprijsbeleid wordt het actuele prijsbeleid beschreven dat gehanteerd wordt ten aanzien van de verkoop van de gronden in het bedrijventerrein Doejenburg II. In de notitie worden de tot op heden gerealiseerde verkopen toegelicht inclusief de laatste verkoop voor een lagere grondprijs dan de reguliere prijs.

Geschetst wordt hoe de grondprijs zich verhoudt tot de grondprijzen in andere gemeenten in Rivierenland. Daarnaast hebben ook 3 verschillende bedrijfsmakelaars een advies gegeven over de te hanteren grondprijs in Doejenburg II. Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat het hanteren van de vaste grondprijs van € 140,- per m² gerechtvaardigd is als vertrekpunt. In specifieke situaties is het wel van belang om de mogelijkheid te creëren om prijsdifferentiatie toe te passen.

In de notitie Grondprijsbeleid is een voorstel uitgewerkt om differentiatie toe te passen op de basisprijs van € 140,-. Dit gebeurt op basis van kavelgrootte (staffel met vaste criteria). Andere mogelijkheden voor het verlenen van korting zijn: ruimtelijke knelpunten (max. € 5,-), ligging (max. € 5,-), bijzondere situaties (max. € 5,-) en bestuurlijke onderhandelingsruimte (max. € 5,-). De ondergrens van de vierkante meterprijs is € 120,-. Het college besluit over de toepassing van de differentiaties en legt daarover achteraf verantwoording af aan de raad.

B. Beleidsnotitie Verkaveling

In de beleidsnotitie Verkaveling wordt nader ingegaan op de huidige verkaveling die wordt gehanteerd voor uitgifte van de bedrijfskavels op Doejenburg II. Geconstateerd wordt dat de vraag met name gericht is op kleinere kavels van 1.500 tot 2.000 m². In de notitie worden 4 varianten voor een aangepaste verkaveling beschreven.

	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4
	Aantal percelen	Aantal percelen	Aantal percelen	Aantal percelen
< 2.000 m ²	13	20	29	34
2.000-3.000 m ²	11	11	6	3
3.000-5.000 m ²	12	8	9	8
>5.000 m ²	2	2	2	2

Overzicht aantal percelen per variant

Voorgesteld wordt een nieuwe verkaveling toe te passen waarbij meer kavels op maat van 1.500 tot 2.000 beschikbaar komen. Daarnaast worden in deze variant de bedrijfswoningen geconcentreerd aan de oostelijke zijde van het bedrijventerrein, direct grenzend aan de

bedrijfswoningen in Doejenburg I. Tevens wordt daarbij een fasering aangebracht in de nog uit te geven kavels en de kavels die vallen onder de oppervlakte die "on hold" is gezet. Hiermee kan de aanleg van de verbindingsweg vooralsnog achterwege blijven.

In uw vergadering van 4 juli 2017 heeft u een amendement aangenomen bij de behandeling herziening grondexploitaties. Daarin wordt bepaald dat het extra budget voor de aanleg van een verbindingsweg kan worden vrijgegeven als, uit een deugdelijk onderbouwd raadsvoorstel, blijkt dat de marktontwikkeling noopt tot een andere kaveluitgifte.

7. Effectmeting, planning en evaluatie

De effectmeting bestaat uit de (toename van) verkoop van bedrijfskavels. Binnen de reguliere P&C-cyclus worden de effecten gemonitord. Evaluatie vindt plaats in relatie tot de voorgenomen herijking van de Regionale Programmering Bedrijventerreinen (RPB) in 2018.

8. Financiën

a. Raadsbesluit herziening grondexploitatie per 1 januari 2017

In de raad van juli 2017 nam u een besluit over de herziening van de grondexploitatie per 1 januari 2017. De grondexploitatie voor het BT Doejenburg II sluit met een verlies van € 4.405.000,--. Dit bedrag zit in de voorziening verliesgevende projecten.

In het verlies van € 4.405.000,-- is een kostenpost begrepen voor de aanleg van een extra weg.

	kostenpost
Aanlegkosten weg	€ 386.000,--
Minder uit te geven bouwterrein	€ 214.000,--
Totaal extra kosten	€ 600.000,--

Aanvullend heeft u besloten het bedrag van € 600.000,-- beschikbaar te stellen na een separaat voorstel aan de raad. Met dit raadsvoorstel en beleidsnotities onderbouwen wij de noodzaak van aanleg van een extra ontsluitingsweg.

b. Verkoop grond

Dit jaar is grond verkocht tegen een prijs lager dan de geraamde opbrengst van € 140,- per m². Het verlies neemt hiermee toe met **€ 280.000,--**.

c. Verkaveling

In de voorgestelde verkaveling is een ontsluitingsweg van noord naar zuid opgenomen. Deze weg is ruim 230 m¹ langer dan in de vorige verkavelingstekening opgenomen.

	kostenpost
Extra aanlegkosten weg	€ 555.000,--
Minder uit te geven bouwterrein	€ 342.000,--
Totaal extra kosten	€ 897.000,--

d. Prijsdifferentiatie

In de beleidsnotitie Grondprijsbeleid stellen wij een gestaffelde verkoopprijs voor:

- Voor kavels tot en met 2.000 m² is de grondprijs € 140,-- per m²;
- Voor de volgende 1.000 m² is de grondprijs € 135,-- per m²;
- Voor de volgende 2.000 m² is de grondprijs € 132,50 per m²;
- Voor de volgende m² boven 5.000 m² is de grondprijs € 130,-- per m².

Met de toepassing van deze staffel is de grondopbrengst € 196.000,-- lager.

Om de verkoop te stimuleren kan een korting op de verkoopprijs worden gegeven als de potentiële koper aan vooraf beschreven criteria voldoet. Dit betekent dat niet voor alle kavels bovengenoemde opbrengst haalbaar is. Dit is een financieel risico. Wij kunnen een lagere

opbrengst benaderen door een inschatting te maken dat in 40% van de verkooptransacties een korting wordt verleend van € 10,-- per m². Dit geeft een lagere opbrengst van € 437.000,--.

	kostenpost
40% verkooptransacties lagere opbrengst	€ 437.000,--
Gestaffelde verkoopprijs	€ 196.000,--
Totaal lagere opbrengst door prijsdifferentiatie	€ 633.000,--

e. Voorstel

	kostenpost
Totaal verlies verkoop grond	€ 280.000,--
Totaal extra kosten verkaveling	€ 897.000,--
Totaal lagere opbrengst door prijsdifferentiatie	€ 633.000,--

De toename van het verlies is **€ 1.810.000,--**.

Die verwerken we via een begrotingswijziging en dient als basis voor de herziening grondexploitaties per 1 januari 2018.

f. Dekking

Voorziening voor tegenvallende verkopen

€ 9.500.000,-- wordt bijgesteld naar **€ 7.752.000,--**.

1. Er is een sterke koppeling tussen het gedeelte wat on hold is gezet en de financiële buffer. Een reserve is vrijblijvender en daarom eist de accountant dat we het restant van de reserve omzetten in een voorziening.
2. In de raad van november 2015 besloot u een voorziening van € 9.500.000,-- voor tegenvallende verkopen op het BT Doejenburg II te treffen. Hierbij is ervan uitgegaan het mogelijk niet te verkopen gebied af te waarderen naar € 0,--. Het is realistisch om te waarderen op agrarische waarde van € 5,-- per m² en niet geheel af te waarderen. Bij het voorstel verkaveling variant 4 (gefaseerd) uit te werken en rekening te houden met een prijsdifferentiatie kan de grootte van de reserve worden verlaagd. De vrijval is € 1.748.000,--. Dit bedrag kan worden ingezet om de toename van het verlies te dekken.

	voorziening
Voorziening november 2015	€ 9.500.000,--
€ 5,-- agrarische waarde	€ 1.748.000,--
Afname verlies	€ 7.752.000,--

Weerstandvermogen

Het weerstandsvermogen is bestemd voor risico's die ontstaan door externe factoren, waar de gemeente geen invloed op heeft. Door de economische crisis en de daaruit voortvloeiende tegenvallende verkopen is het nodig extra maatregelen te nemen. Door de aantrekkende economie neemt het risico op tegenvallers af en is het verdedigbaar het resterende tekort van € 62.000,-- ten laste van het weerstandsvermogen te brengen. Gedurende het jaar beoordelen en actualiseren (indien nodig) we al onze risico's. We blijven de verkopen monitoren en actualiseren indien nodig de omvang van het weerstandsvermogen.

g. Beoordeling externen

- Formeel heeft de accountant geen rol in deze fase van besluitvorming. Maar we vinden het belangrijk deze er aan de voorkant van het proces bij te betrekken.
- Wij hebben het voorstel voorgelegd aan de accountant die bij de jaarrekening moet beoordelen of de gepresenteerde cijfers een getrouwe weergave zijn van de baten en lasten (artikel 213 Gemeentewet). De accountant is van mening dat het vasthouden aan de grondprijs van € 140,-- per m2 onvoldoende wordt gedragen door de uitgevoerde taxaties door de externe bedrijfsmakelaars.
- Op zijn verzoek hebben wij daarom besloten om de betreffende makelaars opnieuw om een oordeel te vragen, daarbij rekening houdende met de ontwikkelingen in de afgelopen periode (waaronder de onlangs gerealiseerde verkoop voor het lagere bedrag). De bedrijfsmakelaars actualiseren de taxaties. Deze hebben mogelijk financiële gevolgen. In de voorbespreking van 28 november 2017 lichten we de uitkomsten van de geactualiseerde taxaties toe.

h. Toelichting begrotingswijziging

Door de onttrekking uit de reserve Risico grondexploitaties nemen de baten binnen programma Bedrijfsvoering met € 1.810.000,-- af. Door de storting in de beide voorzieningen nemen de lasten binnen programma Ruimte met € 1.810.000,-- toe. Binnen de gehele begroting 2017 zijn de lasten en baten in evenwicht en heeft dit voorstel geen gevolgen voor het verwachte rekeningresultaat 2017.

9. Communicatie

Het onder de aandacht brengen van de te verkopen bedrijfskavels zal met behulp van de verkoop stimulerende maatregelen nog sterker ter hand worden genomen. Daartoe zal de website actueel worden gehouden, zullen wij de regionale bedrijfsmakelaars informeren over de mogelijkheden van BT Doejenburg II en zullen wij ook het Buren magazine benutten. De acquisitie wordt voortvarend opgepakt waarbij het aangepaste grondprijsbeleid en verkavelingsopzet adequaat worden toegepast.

10. Burgerparticipatie

Het betreffen privaatrechtelijke maatregelen van de gemeente die niet vatbaar zijn voor burgerparticipatie.

11. Deregulering

Er is geen sprake van verhoging administratieve lastendruk voor ondernemers.

12. Achtergrondinformatie

- Beleidsnotitie Grondprijsbeleid Doejenburg II
- Beleidsnotitie Verkaveling Doejenburg II

Bijlagen:

- Raadsbesluit

Inlichtingen bij:

Naam	Marinus van Olderen
Afdeling	Ruimte - Vastgoed

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
19 december 2017	RV/17/00818	

Onderwerp **grondprijnsbeleid Doejenburg II**

De Gemeenteraad van Buren;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 7 november 2017;

besluit:

1. De beleidsnotitie Grondprijnsbeleid Doejenburg II vast te stellen en het toepassen van grondprijnsdifferentiatie op basis van de kavelgrootte (staffel), ruimtelijke knelpunten, ligging, bijzondere situaties en bestuurlijke onderhandelingsruimte; met als ondergrens een grondprijs van € 120,-- m2.
2. De beleidsnotitie Verkaveling Doejenburg II vast te stellen overeenkomstig variant 4 (gefaseerd).
3. Het extra verlies van de verkoop in 2017, de grondprijnsdifferentiatie en de verkavelingsopzet ter grootte van € 1.810.000,-- te dekken door:
 - Een bedrag van € 1.748.000,-- uit de reserve Risico grondexploitaties te onttrekken en te storten in de voorziening Verwachte verliezen;
 - Het resterende deel van € 62.000,-- te onttrekken uit het weerstandsvermogen en te storten in de voorziening Verwachte verliezen;
 - Het resterende saldo (€ 7.752.000,--) uit de reserve Risico grondexploitaties te onttrekken en te storten in een nieuw te vormen voorziening Grondexploitaties.
4. Begrotingswijziging 2017, nummer 13 vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 19 december 2017

De griffier, De voorzitter,

G. van Droffelaar J.A. de Boer MSc