

Raadsvoorstel

Documentnummer	: 11.0009475	Portefeuillehouders	: K. van Leeuwen/ B. Zwiers
		Programma	: Ruimte en Economie
Steller	: J.B. Zeevaart	Raadsvergadering op	: 6 juni 2011
Afdeling	: Ruimte en Economie, Ontwikkeling/ Projecten	Volgnummer	: 6
Telefoonnummer	: 0597 - 482419		

Onderwerp

Vaststellen herziene exploitaties (industrieterreinen en gebiedsontwikkeling) en boekwaarden 'niet in exploitatie zijnde gronden'

Beslispunten

- Vaststellen procedureregels met betrekking tot exploitaties.
- Afsluiten exploitatie Reiderland II met een af te boeken verlies van € 117.000,-. Afsluiten exploitatie Bolwerck en het niet in exploitatie nemen van Scheemder Hoogte en Renselzone/Winschoterzijl en deze terreinen afwaarderen naar landbouwpluswaarden (€ 1,448 miljoen euro afboeken). Hierdoor neemt de hoeveelheid uit te geven industriegrond af met ca. 40 ha.
- De volgende voorzieningen te treffen:
 - o Eextahaven III € 621.000,-;
 - o Hoogbrug III € 525.000,-;
 - o voor het terugbetalen van de geldlening aan Credo € 231.000,-.
- De herziening exploitaties voor Kloostervallei fase III, OZMI-terrein en Noordelijke Centrumgebied vast te stellen.
- De exploitatie voor Brugstraat e.o. te sluiten, en het verlies van € 648.000,- af te boeken.
- Kiezen voor het afboeken van boekwaarden op de gronden rondom het Oldambtmeer naar inbrengwaarden voor de nieuwe en gezamenlijke exploitatie (€ 1,385 miljoen Euro afboeken). Hierdoor is een reële en toekomstige exploitatie van deze gronden mogelijk, in samenwerking met de provincie.
- De losse kavels, de niet-strategische gronden en gebouwen en te zijner tijd het snippergroen/ reststroken bij gelegenheid te verkopen en de opbrengsten te boeken de begrotingspost 'overige opbrengsten grondbedrijf'.
- De in te stellen voorzieningen ten laste van het jaarresultaat 2010 te brengen, en de afboekingen ten laste van de algemene reserve brengen. (gaat ook via het jaresultaat 2010).

Doel

Het verkrijgen van actuele exploitaties en boekwaarden.

Inleiding

Door de raden van de voormalige gemeenten Reiderland, Scheemda en Winschoten zijn nota's grondbeleid vastgesteld. De belangrijkste aanbeveling van deze nota's is: "hoe toegewerkt kan worden naar een gezamenlijk grond- of ontwikkelbedrijf"¹. Vooruitlopend op de oprichting van een grond- of ontwikkelbedrijf willen wij de volgende procedureregels ("spelregels") ten behoeve van exploitaties (financiële verantwoording op hoofdlijnen) vaststellen.

1. In de voorbereidende fasen van een gebiedsontwikkelingsproject stelt de raad inhoudelijke kaders vast voor

de uitvoering:²

- de projectopdracht (bestaande uit projectvoorstel en aanpak);
 - afhankelijk van aard en omvang van project een globale ruimtelijke visie;
 - een uitgewerkt stedenbouwkundig plan en afhankelijk van aard en omvang van het project een samenwerkingsovereenkomst met externe partijen;
 - indien nodig een herziening van het bestemmingsplan.
2. Deze inhoudelijke kaders worden vastgesteld in combinatie met het voteren van de financiële middelen op basis van een (globale) grondexploitatieberekening:
 - fasekredieten;
 - een grondexploitatie.
 3. De onder 1 bedoelde documenten bevatten het inhoudelijk kader voor de uitvoering van het project en bevatten afspraken over de kwaliteit en kwantiteit van het programma, de uit te voeren werkzaamheden, de fasering en financiën.
 4. In de uitvoerende fase van een gebiedsontwikkelingsproject stelt de raad jaarlijks een herziening van de grondexploitatie vast
 5. Bij de herziening van de grondexploitatie wordt een toelichting opgesteld die past bij de controlerende en sturende rol van de raad en die de volgende aspecten bevat:
 - een verantwoording van afwijkingen van de begroting, ontstaan sinds de vaststelling van de vorige herziening, op basis waarvan de controlerende taak kan worden uitgeoefend;
 - een verklaring van de redenen waarom de raming voor de toekomst is aangepast ten opzichte van de geldende grondexploitatie, op basis waarvan de sturende taak van de gemeenteraad kan worden uitgeoefend.
 6. Zowel voor de ontstane afwijkingen als voor de aangepaste ramingen wordt aangegeven in hoeverre deze passen binnen het door de raad vastgestelde kader. Hiertoe worden de kaderstellende elementen uit de onder 1 genoemde documenten integraal overgenomen in de toelichting bij de herziening van de grondexploitatie.
 7. Wanneer een afwijking of bij te stellen raming niet binnen het vastgestelde inhoudelijke kader past, moet de voorgenomen wijziging, via een apart voorstel vooraf ter goedkeuring aan de raad zijn of worden voorgelegd.
 8. Wanneer een afwijking of bij te stellen raming wel binnen het vastgestelde inhoudelijke kader past maar leidt tot een financieel nadeel, geldt dat deze wijziging via een apart voorstel vooraf aan de raad zijn of worden voorgelegd wanneer:
 - a. Het financieel nadeel groter is dan 10% van de hoofdkostensoort en groter dan € 250.000
 - b. Het financieel nadeel groter is dan € 1,5, mln, ondanks het feit dat het nadeel kleiner is dan 10% van de hoofdkostensoort.
 9. Wanneer een afwijking of bij te stellen raming binnen het vastgestelde inhoudelijke kader past en niet leidt tot een financieel nadeel zoals bedoeld onder 8, betreft het een bevoegdheid van het college en kan volstaan worden met verantwoording achteraf van gemaakte keuzes.

Om de transparantie van het grondbeleid te vergroten is binnen de begroting een paragraaf Grondbeleid voorgeschreven. Deze paragraaf wordt in de huidige programmabegroting slechts summier ingevuld. Dit voorstel omvat een uitvoerige beschrijving van de financiële positie van de grondexploitaties en de risico's van de lopende financiële verplichtingen. De paragraaf grondbeleid zal op basis hiervan voortaan meer informatie bevatten.

Het grond- of ontwikkelbedrijf grondexploitaties i.o. kent 5 onderdelen, namelijk:

1. exploitaties industrieterreinen;
2. exploitaties gebiedsontwikkeling;
3. niet in exploitatie zijnde gronden;
4. accommodaties;
5. kapitaalinvesteringen met betrekking tot gebiedsontwikkelingen

Ad 1 t/m ad 3 worden hierna besproken. Daarbij zal worden ingegaan op de noodzaak van de herziening van exploitaties. In de exploitaties gaat veel geld om en loopt hiermee de gemeente de nodige risico's. Dit is dan

² Deze lijst is niet uitputtend. Afhankelijk van de aard en omvang van een project kan bijvoorbeeld ook een deelplan of beeldkwaliteitsplan door de raad worden vastgesteld. Deze opsomming bevat de kerndocumenten die in ieder geval vastgesteld moeten worden.

³ De tramremise en het Werwi-terrein vallen buiten deze exploitatie

ook de aanleiding om de bestaande exploitaties te herzien. Ad 4 en ad. 5 vallen buiten de kaders van dit voorstel en zullen opgenomen worden in een nog op te stellen vastgoednota. Met gemeentelijk vastgoed bedoelen we alle gemeentelijke gronden (met uitzondering van wegen en groenvoorzieningen) en alle gemeentelijke accommodaties.

Ad 1: Exploitaties industrieterreinen

Bij het ontstaan van de gemeente Oldambt is er voor gekozen om de Bedrijventerreinen Oldambt B.V. (BOBV) te beëindigen. Dit betekent dat alle in exploitatie zijnde industrieterreinen voor rekening komen van de gemeente Oldambt. De gemeente Oldambt heeft bij benadering 60 ha uitgeefbaar industrieterrein. Daarnaast hebben beleggers/ particulieren nog ca. 15 ha uitgeefbaar industrieterrein in bezit (exclusief terrein De Toekomst). Sinds de oprichting van de BOBV in 2000 is er 20,4 ha industrieterrein verkocht, gemiddeld ca. 1,85 ha/jaar.

Crisis

Eind 2008 is er een economische crisis ontstaan met als gevolg afnemende investeringen, echter dit is niet terug te vinden in de verkoop van bedrijfskavels in de gemeente Oldambt. De verwachting is dat de uitgifte van bedrijfskavels stabiel zal blijven.

Regionaal onderzoek STEC-groep

In 2009 heeft de STEC-groep uitgebreid onderzoek (in opdracht van de Streekraad Oost-Groningen) naar de concurrentiepositie van industrieterreinen in Oost-Groningen verricht.

De voornaamste conclusies waren:

- "1. ga residueel rekenen, dus marktconforme grondprijzen en reserveer de extra middelen voor sanering/upgrading van verouderde industrieterreinen;
2. saneer oude en ongebruikte industrieterreinen, want er is overcapaciteit;
3. ga regionaal samenwerken op basis van thema's (in Winschoten mkb-bedrijven en logistiek in Veendam)."

Deze conclusies zijn onderschreven door de colleges van de gemeenten in Oost-Groningen en provincie.

Residueel rekenen

De residuele waarde gaat uit van de marktwaarde van een object. Deze marktwaarde wordt verminderd met de bouwkosten, bijkomende kosten en winst en risico voor de ontwikkelaar. Wat resteert is de residuele waarde: de grondwaarde.

Toekomstverkenningen

Er zijn diverse scenario's doorgerekend, waarbij gekozen is voor een somber scenario, met inachtneming van de regionale afspraken (hanteren residuele grondprijzen en exploitatieperiode van 20 jaar, thematisering van industrieterreinen en toekomstige resultaten reserveren voor revitalisering van industrieterreinen). Ook wordt in de scenario's rekening gehouden met tegenvallende verkopen (uitgiftetempo van 1,02 ha/jaar). Kortom, de financiële risico's zijn beperkt gehouden. Gelet op de geringe doch negatieve uitkomsten van het gehanteerde scenario dient er voor Eextahaven III een voorziening te worden getroffen van € 621.000,- en voor Hoogbrug III een voorziening van € 525.000,-.

Ad 2: Exploitaties gebiedsontwikkeling

De gemeente Oldambt heeft de volgende lopende en vastgestelde exploitaties bij gebiedsontwikkeling:

- a. Kloostervallei fase III
- b. Noordelijk Centrumgebied
- c. OZMI-terrein
- d. Brugstraat e.o.

2a. Kloostervallei fase III

Kloostervallei is een uitbreidingsgebied aan de noordoostelijke zijde van Winschoten. Het betreft een samenwerking tussen de gemeente (die de grond heeft ingebracht) en Bouwfonds Ontwikkeling (die ontwikkelt en verkoopt). De gezamenlijke exploitatie loopt al vanaf 1996 en is inmiddels in de derde en laatste

fase. In deze fase dienen er nog 15 kavels te worden verkocht. De verwachte einddatum van de exploitatie is 2013. De verwachte opbrengsten voor de gemeente zullen zijn: 50% van het eindresultaat + 50% inbreng grond (samen € 1.532.425,-). Deze middelen zijn gereserveerd als dekking voor de financiering van het cultuurhuis.

2b. Noordelijk Centrumgebied

Het Noordelijk Centrumgebied is het terrein van ca. 4,4 ha ter plaatse van de voormalige Klinker en Muziekschool en de zogenaamde Blauw-locatie. Er is sprake van een exploitatieovereenkomst met de ontwikkelaars van de Blauw-locatie.

De ontwikkeling van de zorgboulevard op de Blauw-locatie is pas gestart in december 2010 (dit heeft vertraging opgelopen vanwege uitblijvende besluitvorming over de lange termijnplannen van de Ommelander Zorg Groep). Door de crisis op de woningmarkt is er op dit moment weinig vraag naar koopappartementen op de locatie van de voormalige muziekschool. Kortom, een groot deel van het bouwprogramma staat ter discussie. In 2010 zijn we op zoek gegaan naar alternatieven. Het meest reële alternatief is de realisering van zorgappartementen. Over het ruimtebeslag en het investeringsvolume zijn gesprekken gestart. De verwachting is dat rondom juli 2011 er duidelijkheid is over het nieuwe bouwprogramma. Wel is inmiddels duidelijk dat er twee supermarkten komen aan de Noordpool, namelijk Jumbo en Aldi. Om de verplaatsing van de Aldi mogelijk te maken, zal de huidige vestiging aan de Vissersdijk moeten worden aangekocht. Hiervoor is inmiddels een ISV3-aanvraag ingediend. Een herziene exploitatieopzet is op dit moment niet mogelijk; de verwachting is medio juli 2011.

Indien de realisatie van zorgappartementen in combinatie met 2 supermarkten lukt, zal de gesaldeerde opbrengst naar verwachting voor de gemeente ca. 1 miljoen euro bedragen. Onze inzet is er echter op gericht om minimaal 2 miljoen euro als eindresultaat binnen te halen.

2c. OZMI-terrein

Op het OZMI-terrein (grootte 1,7 ha) heeft een zuivelfabriek gestaan. De fabriek is in 2008 gesloopt en de bodem is gesaneerd. In juli 2009 heeft de gemeente Winschoten een overeenkomst gesloten met Credo ontwikkelingsmaatschappij B.V. Deze overeenkomst houdt in dat Credo het terrein koopt (inclusief infrastructuur en schoorsteenpijp) ontwikkelt en verkoopt. Na het gereed komen van alle kavels neemt de gemeente het beheer en onderhoud over. Daarnaast heeft de gemeente Winschoten Credo destijds een lening verstrekt (ter grootte van de aankoop), waarvan de aflossing afhankelijk is van de verkoop van de woningen en heeft de gemeente Winschoten in 2009 vier bouw kavels teruggekocht van Credo voor een bedrag van € 185.479,-. Aangezien de verkoop van de woningen achterbleef bij de planning en gelet op de financiële risico's van de reeds verstrekte lening, is er in 2010 een voorziening gevormd van € 617.000,-. In december 2010 is de voormalige directeurswoning verkocht voor € 109.000,-. Indien de lening wordt afgelost (naar verwachting in 2013), en bovengenoemde bouw kavels verkocht zijn, zal de exploitatie naar verwachting een verlies opleveren van ca. € 568.000,-. De getroffen voorziening is derhalve toereikend. Op advies van de accountant dient een voorziening getroffen te worden voor de terugbetaling van de verstrekte geldlening aan Credo, ter grootte van 50% niet afgeloste deel. Dit betekent een extra voorziening van € 231.000,-.

2d. Brugstraat e.o.

De voormalige gemeente Winschoten heeft een aantal jaren geleden de gebouwen en percelen Brugstraat nrs. 3 en 5 gekocht en een aantal gebouwen gesloopt (met uitzondering van de zogeheten Pfaff-fabriek en de voormalige Schippersbeurs). Ook heeft er een bodemsanering plaatsgevonden. Het doel is om deze verpauperde omgeving op te knappen c.q. her te bestemmen. Het gebied Renselkade/ Havenkade-West/Tramweg dient het waterfront van Winschoten te worden, waarbij naast watergebonden activiteiten ook mogelijkheden zijn voor cultuur (is deels gerealiseerd in de tramwerkplaats³) en leisure (er zijn particuliere plannen voor een leisurecentrum op het voormalige Werwi-terrein).

De inbreng per 1 januari 2010 bestaat uit bouwterreinen van ca. 1700m² en de Schippersbeurs en Pfaff-gebouw met een getaxeerde waarde van € 1.015.780,-. Eind 2009 is er een openbare inschrijving geweest voor projectontwikkelaars. Voor de bouwterreinen is er in 2010 contact gezocht met een aannemingsbedrijf, die een plan heeft ontwikkeld voor 12 (2x6) appartementen. Echter, de vooruitzichten voor de verkoop van dergelijke appartementen zijn niet rooskleurig. Ook voor de herbestemming/restauratie van de Schippersbeurs en Pfaff-gebouw is tot op heden weinig tot geen belangstelling vanuit de markt.

Voorgesteld wordt dan ook om deze exploitatie te sluiten en de verliezen af te boeken.

Aangezien er in 2009 al een voorziening is gevormd van € 435.000, dient er in 2010 nog een verlies van € 648.000,- genomen te worden. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de Schippersbeurs en het Pfaff-gebouw dan geen boekwaarde meer hebben, maar dat er ook geen middelen meer zijn voor restauratie/herbestemming/onderhoud.

Ad 3: Niet in exploitatie zijnde gronden

De gemeente Oldambt heeft de volgende terreinen (zonder vastgestelde exploitatie) in bezit :

- a.- gronden rondom het Oldambtmeer, ca. 42 ha;
- b.- gronden in het centrum van Winschoten;
- c.- gronden Zuiderveen/Tusschen Wegen ca. 27 ha;
- d.- grond Jaka-terrein, ca.1 ha;
- e.- grond Fundex, ca. 1 ha;
- f.- gronden stationsgebied, ca. 1,5 ha;
- g.- grond Maintebos-Oost, ca. 0,5 ha;
- h.- volkstuinten te Nieuwolda (0,7 ha), Scheemda (0,85 ha) , Winschoten (Kloostervallei, en Hazelaarstraat 1,8 ha), Beerta (0,8 ha), en Bad Nieuweschsans (0,1 ha);
- i.- snippergroen/restroken;
- j.- overige verpachte gronden zonder boekwaarde (1,3 ha bij Oostwold, 1,7 ha.bij Nieuwolda, 3,1 ha bij Ganzedijk, en 0,5 ha bij Drieborg);
- k.- losse bouw kavels in Oostwold (2), Nieuw Scheemda (1), Midwolda (1), Drieborg (3 gedeeltelijk), Beerta (1), Finsterwolde (2) en Bad Nieuweschsans (1);

Ook zijn er nog aparte exploitatieovereenkomsten (l).

De gronden onder ad. b t/m ad. k hebben per 1 januari 2011 een boekwaarde van 0,564 miljoen euro.

3a. Gronden rondom het Oldambtmeer

Het gaat hier om strategische aankopen van de voormalige gemeenten Scheemda en Reiderland. Voor een groot deel van deze gronden zijn gebiedsvisies vastgesteld, zoals Noordrand, Oostereinde/ Noordereinde, Meerland, Ekamp en linten Kromme Elleboog en Hoofdstraat Beerta. Voor de Noordrand en het gebied Oostereinde/Noordereinde zijn nog geen exploitatieplannen vastgesteld. Op een deel van deze gronden (ca. 9 ha) zijn maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd, zoals strand, ligweide en parkeerplaatsen. Het waterschap Hunze & Aa's wil 5,26 ha kopen aan de Kromme Elleboog om de kwelsloot te verbreden, zodat de waterberging vergroot kan worden.

De gronden, inclusief gebiedsvisies, zijn ingebracht bij de totstandkoming van de ontwikkelingsvisie Blauwestad. Bestuurlijk is afgesproken dat woningbouw eerst zal plaatsvinden in de woongebieden van de Blauwestad, en dat voor de restgronden van zowel gemeente als provincie een nieuwe en gezamenlijke exploitatie zal worden opgesteld in 2011.

Echter, de boekwaarde van deze gronden is aanzienlijk, en wel zodanig dat toekomstige exploitaties (zonder woningbouw) moeilijk sluitend zijn te maken. In overleg met de provincie Groningen zijn deze gronden (inclusief opstallen) gewaardeerd op € 60.340,-/ha, waardoor sprake is van een nieuwe, realistische en gezamenlijke grondexploitatie.

Dit betekent dat er voor € 1.384.949,- afgeboekt moet worden.

3b. Gronden in het centrum van Winschoten

Een deel van de gronden in het centrum van Winschoten (bijvoorbeeld op de "Zuidpool") zal ingebracht worden in de nog op te stellen exploitatie voor de centrumvisie Winschoten/Winschoten aan het water. De inbrengwaarde zal afhankelijk zijn van de uitkomst van de lopende investeringen op de "Zuidpool" en in het gebied Blijhamsterstraat-Engelsestraat.

3c. Gronden Zuiderveen/Tusschen Wegen Winschoten

Deze gronden hebben de bestemming landbouw en zijn ooit aangekocht met als doel een uitbreidingsplan voor Winschoten-Zuid te realiseren. Echter, de bestemming woningbouw is met het oog op de verwachte bevolkingskrimp en de vele (potentiële) inbreidingslocaties niet meer realistisch. Kortom, de huidige bestemming kan gehandhaafd blijven. Gelet op de ligging aan de rand van Winschoten-Zuid is het wenselijk om deze landerijen in eigendom te houden.

3d. Grond Jaka-terrein/Kamperfoeliestraat Winschoten

In 1996/97 zijn alle woningen op dit terrein gesloopt in het kader van herstructurering woningvoorraad Acantus. Het terrein is toen verkocht aan de gemeente. In 2008 is er een nieuwe stedenbouwkundige opzet voor het gebied vastgesteld. Het was de bedoeling om dit terrein te laten ontwikkelen door Bouwfonds Ontwikkeling (ontwikkelaar Kloostervallei I,II en III). Dit is niet gebeurd vanwege de malaise op de

woningmarkt. De bestemming is dus woningbouw, maar er zijn op dit moment geen realisatieplannen en er is geen vraag. Wel is dit een potentiële inbreidingslokatie met lage prioriteit. Indien de bestemming woningbouw geschrapd wordt, is het enige alternatief: water/groen.

3e. Grond Fundex Winschoten

Het betreft grond achter de voormalige Fundex-fabriek in Winschoten-Noord. De bestemming is tuingrond/groen. Voor dit terrein zijn geen concrete plannen. Het gebied is deels in gebruik als volkstuinen.

3f. Stationsgebied Zuid Winschoten

In 2007 is het AZC (De Schutse) afgebroken en is het perceel ingezaaid met gras. De nabijgelegen school De Wirzinge staat sinds mei 2010 leeg en zou, gelet op de bouwkundige staat, afgebroken moeten worden. In 2011 is de gemeente Oldambt verplicht (in het kader van de liquidatie van de stichting Spectrum) de school aan te kopen. Het aankoopbedrag dient te zijner tijd afgeboekt te worden, omdat er voor dit gebouw en onder-/naastliggende gronden geen plannen zijn. Het gehele gebied wordt nu gebruikt als openbaar groen.

3g. Maintebos-Oost Winschoten

Het betreft 0,5 ha grond gelegen achter de gemeentelijke gebouwen aan de Garst en grenzend aan het Deganed-terrein (voormalige Noord-Nederlandse machinefabriek) in Winschoten. Er zijn plannen voor sanering van het Deganed-terrein, dat eigendom is van de Friesland-bank. Op dit terrein bevindt zich een aanzienlijke bodemverontreiniging, die voor 2015 gesaneerd moet worden. Wellicht dat het aangrenzende en gemeentelijke terrein ook enigszins verontreinigd is. Dit zal moeten blijken uit nader bodemonderzoek. Herbesteding van het gemeentelijke terrein als industrieterrein is niet wenselijk. Het gebied is momenteel ingericht als park/bos (sluit aan bij Maintebos) en dient als zodanig te worden gehandhaafd.

3h. Volkstuinen

Er zijn volkstuincomplexen in Nieuwolda (0,7 ha), Scheemda (0,85ha), Winschoten (Kloostervallei en Hazelaarstraat 1,8 ha), Beerta (0,8 ha), en Bad Nieuweschans (0,1 ha). Verder zijn er her en der nog stukken tuingrond verhuurd. De verhuur van volkstuinen loopt steeds verder terug en de belangstelling voor een volkstuin wordt minder. Vrijkomende grond zal ter zijner tijd te koop worden aangeboden.

3i. Snippergroen-reststroken

Op dit moment worden er structuur- en beheerplannen opgesteld voor de openbare ruimte. Zodra de plannen zijn vastgesteld, is het ook duidelijk welke stukken grond geen openbare functie meer hebben en in principe kunnen worden verkocht. Deze inventarisatie wordt eind 2011 verwacht.

3j. Overige verpachte gronden

De overige te verpachten gronden liggen bij Winschoten (0,9 ha), Oostwold (1,3 ha), bij Nieuwolda (1,7 ha), bij Ganzedijk / Hongerige Wolf (3,1 ha) en bij Drieborg (0,5 ha). Deze gronden hebben geen strategische waarde en kunnen in principe verkocht worden.

3k. Losse bouw kavels

De gemeente heeft nog de volgende bouw kavels in bezit: Oostwold (2), Nieuw Scheemda (1), Midwolda (1), Drieborg (3 ged.), Beerta (1), Finsterwolde (2) en Bad Nieuweschans (1).

3l. Aparte exploitatieovereenkomsten

De gemeente heeft diverse exploitatieovereenkomsten gesloten met zogenaamde zelfrealiseerders, zoals Geveke (realisatie 33 woningen op de Hardenberg), Brands realisatie (12 woningen Kloostervallei), gemeente Vlagtwedde (levering van 40 woningbouwcontingenten). De opbrengsten van deze exploitatieovereenkomsten, bijvoorbeeld ten gevolge van het verkopen van contingenten, komen ten gunste van de reserves ontwikkelbedrijf.

SAMENVATTING:

In de nota's grondbeleid van de voormalige gemeenten Reiderland, Winschoten en Scheemda was de belangrijkste aanbeveling: het vormen van een gezamenlijke grond- of ontwikkelbedrijf. Een voorwaarde voor een dergelijk bedrijf 'in oprichting' is dat er actuele exploitaties zijn, zowel voor industrieterreinen als gebiedsontwikkeling. Ook met het oog op de economische crisis en de reacties van toezichhoudende organisaties zijn actuele exploitaties een must. De herziening geeft aanleiding tot beperking van het aantal uit te geven industriepercelen (van 60 naar 20 ha), schrappen van woningbouwprogramma's en het toepassen van

residuele grondprijzen. Deze herziening leidt uiteindelijk tot een afwaardering van boekwaarden ter grootte van in totaal ca. 3,571 miljoen euro. Dit bedrag dient ten laste worden gebracht van de algemene reserve (gaat via het jaresultaat 2010 van de gemeente Oldambt).

De volgende voorzieningen te dienen te worden getroffen:

- Eextahaven III € 621.000,-;
- Hoogebrug III € 525.000,-;
- voor het terugbetalen van de geldlening aan Credo € 231.000,-.

De in te stellen voorzieningen dienen ten laste van het jaarresultaat 2010 te worden gebracht.

Winschoten, 19 april 2011

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt,
secretaris, burgemeester,

Herman Groothuis

Pieter Smit

Documentnummer: 11.0009475

Nr.: 6

De raad van de gemeente Oldambt;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 april 2011;

besluit:

- Vaststellen procedureregels met betrekking tot exploitaties.
- Afsluiten exploitatie Reiderland II met een af te boeken verlies van € 117.000,-. Afsluiten exploitatie Bolwerck en het niet in exploitatie nemen van Scheemder Hoogte en Renselzone/Winschoterzijl en deze terreinen afwaarderen naar landbouwpluswaarden (€ 1,448 miljoen euro afboeken). Hierdoor neemt de hoeveelheid uit te geven industriegrond af met ca. 40 ha.
- De volgende voorzieningen te treffen:
 - o Eextahaven III € 621.000,-;
 - o Hoogebrug III € 525.000,-;
 - o voor het terugbetalen van de geldlening aan Credo € 231.000,-.
- De herziening exploitaties voor Kloostervallei fase III, OZMI-terrein en Noordelijke Centrumgebied vast te stellen.
- De exploitatie voor Brugstraat e.o. te sluiten, en het verlies van € 648.000,- af te boeken.
- Kiezen voor het afboeken van boekwaarden op de gronden rondom het Oldambtmeer naar inbrengwaarden voor de nieuwe en gezamenlijke exploitatie (€ 1,385 miljoen Euro afboeken). Hierdoor is een reële en toekomstige exploitatie van deze gronden mogelijk, in samenwerking met de provincie.
- De losse kavels, de niet-strategische gronden en gebouwen en te zijner tijd het snippergroen/reststroken bij gelegenheid te verkopen en de opbrengsten te boeken de begrotingspost 'overige opbrengsten grondbedrijf'.
- De in te stellen voorzieningen ten laste van het jaarresultaat 2010 te brengen, en de afboekingen ten laste van de algemene reserve brengen. (gaat ook via het jaresultaat 2010).

Winschoten, 6 juni 2011

De raad van de gemeente Oldambt,
griffier, voorzitter,

Pieter Norder

Pieter Smit