

Emmeloord, 19 augustus 2008.

Onderwerp

Herziening exploitatieopzetten grondbedrijf per 1 januari 2008.

Voorgenomen besluit

De herzieningen van de exploitatieopzetten van het gemeentelijk grondbedrijf per 1 januari 2008 vaststellen.

Advies raadscommissie

De commissie van advies voor Woonomgeving adviseert unaniem positief omtrent dit voorstel en adviseert het voorstel als hamerstuk te beschouwen.

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming**Inleiding**

In 2007 is voor het eerst in de gemeente de herziening van de grondexploitaties opgepakt. Met het oppakken van de herziening van de grondexploitaties is een belangrijke stap voorwaarts gezet. De herzieningen geven inzicht, de mogelijkheid tot betere beheersing en sturing en hebben ook een verantwoordend karakter. De herzieningen worden opgenomen in hetzelfde model waarin ook de oorspronkelijke grondexploitaties worden opgesteld. In dit model, vanaf 2004 in gebruik, zijn fasering, kosten- en opbrengstenstijgingen, renteberekening en dergelijke opgenomen.

De belangrijkste input voor de herzieningen is afkomstig van verschillende gemeentelijke clusters. Zo is voor de fasering de input nodig van met name economische zaken en grondzaken (cluster Fysiek). Ook is rekening gehouden met de voortgang en planning van de bestemmingsplanprocedures (cluster Ruimte). Andere input komt van het cluster Civiele Techniek voor de beoordeling van reeds gedane investeringen in relatie tot de kredieten/vooralcalculatie en voor de nog uit te voeren werkzaamheden in relatie tot de nog beschikbare restkredieten.

De uitkomsten van de herzieningen benadrukken het belang van de planeconomische aspecten bij ruimtelijke ontwikkelingen. In de loop van de tijd zijn de marges krapper geworden. Zo kan bijvoorbeeld de veelal ingebouwd reserve in de vorm van een niet plangebonden fondsafdracht niet meer volledig opgebouwd worden. Echte tekorten op de lopende grondexploitaties worden op dit moment niet voorzien.

De voortgang van het planologische traject en de bestemmingsplanprocedure, de markt ten aanzien van het aanbesteden van civieltechnische werken, het verkooptempo, kosten van planontwikkeling (inclusief de nodige onderzoeken, maar ook in- en externe uren en overhead) en rente-ontwikkelingen hebben een direct gevolg voor het financiële eindresultaat. Door middel van het jaarlijks actualiseren van de grondexploitatie van de diverse complexen kan controle en waar mogelijk sturing op dit eindresultaat plaatsvinden.

Beoogd effect/doel

Aan ruimtelijke ontwikkelingen is een daarmee samenhangend financieel overzicht en inzicht onlosmakelijk verbonden. Het doel van een jaarlijkse herziening is meerledig:

- Het geven van inzicht, zowel intern: eigen gebruik en voor het bestuur, als extern: bijvoorbeeld accountant en Provincie. Daarbij wordt gestreefd naar een heldere en transparante presentatie.
- Het financiële overzicht is zo opgesteld dat veranderingen in het ontwikkelproces er adequaat in verwerkt kunnen worden. Hierdoor kunnen de consequenties en risico's snel in beeld gebracht worden. Afhankelijk van de fase waarin het plan verkeert kan worden bijgestuurd.
- Door het opnemen van een verschillenanalyse in de herzieningen wordt verantwoording afgelegd en kan worden geanticipeerd op de toekomst.
- De actuele herzieningen zijn basis voor de bepaling van de benodigde voorzieningen en het benodigde weerstandsvermogen van het grondbedrijf.

Weerstandsvermogen

Het weerstandsvermogen zoals dat is weergegeven in het jaarverslag 2007 is volgens zogenoemde 'Monte Carlo-simulatie' tot stand gekomen. Bij een 'Monte Carlo-simulatie' voert een computerprogramma op basis van een gekozen kansverdeling 1.000 tot 10.000 simulaties uit waarbij parameters worden aangepast. De uitkomst is dat in percentages kan worden aangegeven hoe groot de kans is dat het resultaat zich binnen bepaalde waarden bevindt.

Opbouw weerstandsvermogen:

1. Alle in exploitatie genomen complexen en nog niet in exploitatie genomen complexen met uitzondering van complex 1 en 12 (zie bijlage 3).
Hiervan is resultaat voor het contante saldo in het slechtste scenario EUR 7.220.000 negatief. De simulatie geeft aan dat hoewel de som van de eindwaarden positief is, er bij een geringe tegenslag al een negatief saldo kan ontstaan.
2. De strategische grondvoorraad (complex 1).
Op basis van de Nota Grondbeleid worden voor de strategische grondvoorraad de risico's bepaald op 50% van het verschil tussen de agrarische waarde (gesteld op EUR 4,20 per m² per 1 januari 2008) en de boekwaarde (1 januari 2008) van de strategische grondvoorraad. De verschillen tussen de boekwaarde en de agrarische waarde zijn aanzienlijk, hetgeen een risico inhoudt. Bovendien heeft het grondbedrijf een behoorlijk groot aandeel strategische gronden, waarvan de toekomstige bestemming pas op zeer lange termijn gerealiseerd zal worden. Het resultaat is dat het weerstandsvermogen voor de strategische gronden EUR 1.090.000 bedraagt.
3. Emmelhage West (complex 12).
Dit complex is nog niet in ontwikkeling en de gronden zijn nog niet in eigendom van de gemeente. Wel zijn er planontwikkelingskosten geboekt op dit complex (EUR 930.000). In het slechtste scenario moet er rekening mee worden gehouden dat de ontwikkeling van Emmelhage West geen doorgang vindt. De kosten die op dit complex zijn geboekt komen dan ten laste van de reserve bouwgrondexploitaties.

Het totale weerstandsvermogen komt dan uit op EUR 9.240.000 (7.220.000 + 1.090.000 + 930.000).

Bij de bepaling van het weerstandsvermogen is nog geen rekening gehouden met nieuwe projecten die risico's met zich meebrengen. Hierbij gaat het om het herstructureringsproject Emmeloord Centrum en de grondaankoop binnen De Corridor. Het project Emmeloord Centrum wordt in 2008 overgeheveld naar het grondbedrijf. De grondaankoop binnen De Corridor betreft een toevoeging aan de strategische grondvoorraad. Door deze projecten is besloten de Algemene Reserve Grondexploitatie van EUR 12.800.000 per 1 januari 2008 niet af te romen.

Gevraagde beslispunten

De herzieningen van de exploitatieopzetten van het gemeentelijk grondbedrijf per 1 januari 2008 vast te stellen.

Argumenten

In de herzieningenrapportage (bijlage 1) staan in hoofdstuk twee de gehanteerde uitgangspunten genoemd die zijn toegepast. Hier wordt o.a. ingegaan op renteparameters, kosten voor bouw- en woonrijpmaken, planontwikkelingskosten en risico en onvoorzien.

In hoofdstuk 3 worden alle complexen beschreven en wordt per complex een toelichting gegeven op opbrengsten, kosten en resultaat. Achtereenvolgens zijn daarbij vermeld:

- boekwaarde 1-1-2007;
- budget 2007;
- werkelijk 2007;
- verschil;
- boekwaarde 31-12-2007.

Op basis van het budget en werkelijk uitgaven is een verschillenanalyse opgesteld. De belangrijkste verklaring is opgenomen in bijlage 2.

Financiën

De herzieningen zijn gebaseerd op peildatum 1 januari 2008. Er bestaat een directe relatie met de jaarrekening 2007 waarin de boekwaarden en toekomstperspectieven per complex zijn opgenomen. Deze toekomstperspectieven die ook in de herzieningen staan opgenomen zijn opgenomen in bijlage 3.

Planning/uitvoering

Verschillend per grondexploitatie.

Communicatie

Intern: zoals eerder in deze nota is genoemd is voor het uitvoeren van de herzieningen een goede interne communicatie van essentieel belang. Deze communicatie is cluster- en eenheidsoverschrijdend.

Extern: nadat de herzieningen in de collegevergadering aan de orde zijn geweest zullen ze gepresenteerd worden aan de accountant (Deloitte).

Bijlagen

1. rapportage 'Herziening grondexploitaties gemeente Noordoostpolder' van juli 2008;
2. verschillenoverzicht;
3. verwachte eindresultaten.

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

Portefeuillehouder : W.J. Schutte
Steller : F. Hoogeveen, cluster Fysiek, grondzaken

