

Emmeloord, 3 september 2009.

Onderwerp

Herziening exploitatieopzetten grondzaken per 1 januari 2009.

Voorgenomen besluit

De herzieningen van de exploitatieopzetten van grondzaken per 1 januari 2009 vast te stellen, inclusief addendum d.d. 18 augustus 2009.

Advies raadscommissie

De commissie van advies voor Woonomgeving adviseert unaniem positief omtrent dit voorstel (inclusief addendum d.d. 18 augustus 2009) 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 afdelingen. 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. In 2009 wordt aan u een voorstel 'Nota Bovenwijkse voorzieningen' ter behandeling aangeboden, dat in de plaats gaat komen van in de grondexploitaties opgenomen niet plangebonden fondsafdrachten.

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 renteontwikkelingen 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 de accountant. 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 2008 is volgens de 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 (ruwe gronden/strategische gronden), 12 (Emmelhage-West) en 80 (Emmeloord-Centrum) (zie bijlage 1). Hiervan is resultaat voor het contante saldo in het slechtste scenario € 5.040.000 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 huidige 'Nota Grondbeleid' worden voor de strategische grondvoorraad de risico's bepaald op 50% van het verschil tussen de agrarische waarde (gesteld op € 7,00 per m² per 1-1-2009) en de boekwaarde (1-1-2009) 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 € 980.200 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 (€ 1.090.700). 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 deelcomplexen 11a en 11b van Emmelhage Oost.

Het totale weerstandsvermogen komt dan uit op € 7.111.000 (afgerond).

Bij de bepaling van het weerstandsvermogen is nog geen rekening gehouden met de projecten Emmeloord-Centrum en De Corridor/Wellerwaard.

Het project Emmeloord-Centrum is in 2008 overgeheveld naar het grondbedrijf. In de grondexploitatie van Emmeloord-Centrum staat een onttrekking van bijna € 950.000 opgenomen uit de reserve grondexploitatie. Hiervoor is een voorziening getroffen ten laste van de 'Algemene reserve grondexploitatie'. Bij de Najaarsrapportage 2009 wordt aan u de volledige en definitieve herziening van de grondexploitatie Emmeloord-Centrum

ter vaststelling aangeboden (zie Addendum; bijlage 5). De tekst van complex 80 Emmeloord-Centrum op de pagina's 52, 53 en 54 is naar aanleiding van het addendum aangepast.

Het project Corridor/Wellerwaard kent nog geen vastgestelde grondexploitatie en daarmee valt dit project niet onder de verantwoordelijkheid van grondzaken.

Door de hoeveelheid en de risico's van deze projecten is besloten de 'Algemene reserve grondexploitatie' van € 12.586.355 per 1 januari 2009 niet af te romen.

Gevraagde beslispunten

De herzieningen van de exploitatieopzetten van grondzaken per 1 januari 2009 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 1-1-2008
- budget 2008
- werkelijk 2008
- verschil
- boekwaarde 31-12-2008

Op basis van het budget en werkelijk uitgaven is een verschillenanalyse opgesteld. De belangrijkste verklaring is opgenomen in bijlage 4.

Financiën

De herzieningen zijn gebaseerd op peildatum 1 januari 2009. Er bestaat een directe relatie met de jaarrekening 2008 waarin de boekwaarden en toekomstperspectieven per complex zijn opgenomen. Deze toekomstperspectieven die ook in de herzieningen staan opgenomen zijn opgenomen in bijlage 3. Hierbij dient te worden opgemerkt dat enkele herzieningen niet meer aansluiten met de jaarrekening voor wat betreft de toekomstperspectieven. Dit komt bijvoorbeeld door kosten die in de loop van 2009 bekend zijn geworden welke zijn ingepast in de grondexploitatie. Ook is de fasering bij enkele grondexploitaties aangepast, waardoor soms de zogenoemde fondsafdrachten zijn afgeraamd, om zo minimaal een sluitende exploitatie te behouden. Indien er sprake is van gewijzigde toekomstperspectieven wordt dat bij de desbetreffende grondexploitatie aangegeven.

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.

Bijlagen

1. Rapportage 'Herziening grondexploitaties gemeente Noordoostpolder' van juni 2009.
2. Fasering kosten en opbrengsten.
3. Boekwaarde en verwachte eindresultaten herziening expl.opzetten per 1-1-2009.
4. Overzicht verschillen verklaring per complex bij herziening expl.opzetten per 1-1-2009.

5. Addendum 'Herziening grondexploitaties'. Dit heeft geleid tot tekstuele aanpassingen op de pagina's 52, 53 en 54 van bijlage 1.

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

Portefeuillehouder : W.J. Schutte

Stellers : F. Hoogeveen, cluster Fysiek, gronzaken,
 tel: 633514, e-mail: f.hoogeveen@noordoostpolder.nl
 N. van der Ende, cluster Fysiek, gronzaken,
 tel: 633478, e-mail: n.vanderende@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 juli 2009, no. 13398-1;

B E S L U I T:

De herziening van de exploitatieopzetten van grondzaken per 1 januari 2009 vast te stellen, inclusief addendum d.d. 18 augustus 2009.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 3 september 2009.
De griffier, de voorzitter,