

Emmeloord, 1 september 2009.

Onderwerp

Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2009.

Voorgenomen besluit

1. Het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2009 vaststellen.
2. Kennis nemen van de mogelijke effecten op de lopende grondexploitaties die middels een scenarioanalyse zijn bekeken en beoordeeld.

Advies raadscommissie

De fracties vertegenwoordigd in de commissie voor Woonomgeving adviseren positief omtrent dit voorstel, de fractie van VVD maakt een voorbehoud.

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Inleiding

Het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2009 (MPG 2009) is een beleidsdocument dat jaarlijks wordt geactualiseerd en aansluitend opnieuw wordt vastgesteld. Het verschaft inzicht in lopende grondexploitaties die een relatie hebben met de Algemene Reserve Grondexploitatie. Het behandelt thema's als het financiële volume van de lopende grondexploitaties, de programma's van gronduitgifte, het financiële resultaat van het afgelopen boekjaar, de vermogenspositie, de risico's en de cashflow. De grondexploitaties kunnen een aanzienlijke invloed op de gemeentelijke financiële positie hebben. De dynamiek van de risicovolle grondexploitatieprojecten is groot. Daarom moet het vizier jaarlijks worden scherpgesteld om grip te houden op de marktontwikkelingen en om verantwoording af te kunnen leggen over de financiële positie van de grondexploitaties. Het is de bedoeling dat de systematische wijze waarop de toetsing is aangepakt een bijdrage levert aan de vergroting van de transparantie van grondexploitaties. Bovendien dient het MPG aan alle betrokkenen het inzicht te verschaffen in het effect van hun handelen, zodat het zoeken naar optimalisatie tussen kosten en kwaliteit wordt gestimuleerd.

Doelstelling

1. Het jaarlijks vaststellen van het geactualiseerde Meerjaren Perspectief Grondexploitaties wordt met het vaststellen van de nota Grondbeleid bestaand beleid.
2. Met het MPG wordt inzicht verkregen in de factoren die van invloed zijn op het grondbeleid en de effecten op de lopende grondexploitaties.

Voorgesteld besluit

1. Het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2009 vaststellen.
2. Kennis nemen van de scenario's.

Argumenten

1.1 Indicatie van effecten op grondexploitaties en risico's

Met het MPG wordt inzicht gegeven in de actuele stand van zaken met betrekking tot de lopende grondexploitaties en hun risico's in relatie tot de geldende economische marktomstandigheden. Dit is van wezenlijk belang, want het maakt mogelijk weloverwogen het ingezette grondbeleid voort te zetten of te wijzigen.

1.2 Overzicht en transparantie

Het MPG geeft een totaal overzicht van programma's, voortgang en saldi. Inzicht in juridische, financiële effecten en onderlinge afstemming en samenhang van projecten is daarbij wenselijk. Daarnaast kunnen gesignaleerde wijzigingen in grondposities of wijzigingen in wet- en regelgeving er toe leiden dat de gemeente zichzelf een andere rol in exploitatiegebieden aanmeet. De functie van 'vinger aan de pols' die het MPG in het grondbeleid speelt is daarom van wezenlijk belang.

1.3 Vereisten van de BBV en accountant

In de BBV wordt veel aandacht besteed aan het duidelijk communiceren over grondbeleid, risico's en weerstandsvermogen. Hierop heeft de accountant de gemeente gewezen. Door het MPG wordt hieraan tegemoetgekomen.

2.1 Beleid en markt in confrontatie

De confrontatie van beleid voor wonen en werken en de grondexploitaties leert dat de markt moeizamer verloopt. Dit zal meer effect sorteren op de grondexploitaties en meer energie, flexibiliteit en inzet van de gemeente vereisen. Op dit moment lopen de beleidsverwachtingen redelijk tot goed op met de resultaten in de grondexploitaties. Grondexploitaties met 'zorg' zijn De Munt 2 fasen 1 en 2 en Emmeloord Centrum. Bij deze exploitaties wijken beleid en markt van elkaar af. De gemeente heeft veel grond op voorraad liggen waarbij de boekwaarde voor toekomstig bedrijventerrein De Munt 3 in het oog springt.

2.2 Effecten op de grondexploitaties middels een scenarioanalyse bekeken

Het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2009 belicht de risico's die van invloed zijn op de ontwikkeling van de lopende grondexploitaties. Om de gevolgen van optredende risico's in beeld te brengen wordt hiervoor een scenarioanalyse toegepast. Voor de berekening van de benodigde risicoreservering en effect op de Algemene Reserve Grondexploitatie zijn hiervoor de effecten van gunstige en ongunstige ontwikkelingsscenario's doorgerekend op de contante waarden van deze exploitaties. Afzonderlijk doorgerekende scenario's zijn:

- een vertraging van de uitgifte met 2 jaar;
- het bevriezen van de grondprijzen;
- de grondopbrengsten met 10% verlagen.

In het huidig economisch tij worden de eerste 2 scenario's als "te verwachten" scenario's gezien. Het "slecht weer" scenario is het verlagen van de grondopbrengsten met 10%. De uitkomst van deze berekeningen bedraagt dit jaar respectievelijk (scenariogewijs) € 2,2 mln., € 2,95 mln. en € 13,3 mln. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de effecten van "te verwachten" scenario's door de lopende exploitaties goed op te vangen zijn en dat het effect van het "slecht weer" scenario een grote, niet te dragen, impact heeft op de lopende exploitaties. Omdat de economie normaal gesproken zich op korte en middellange termijn zal herstellen is het ingrijpen in de grondopbrengsten een onverstandige keuze. Grondprijs is namelijk niet de enige vestigingskeus van een particulier of een ondernemer.

Financiële consequenties

Het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2009 verschaft inzicht in de verwachte resultaten vanuit de 16 lopende (operationele) grondexploitaties. Deze zijn gebaseerd op vastgestelde uitgangspunten tot de peildatum van 1 januari 2009. Tevens geeft het een specificatie weer van de reservepositie en de voorzieningen van de nog niet actieve grondexploitaties.

De lopende exploitaties hebben een contante waarde per 1 januari 2009 van € 6,575 miljoen. Van de lopende exploitaties presteren alle complexen goed behalve de exploitatie van De Munt 2 fasen 1 en 2 (C34 en 38). Slechts voor een lopende exploitatie is een voorziening gevormd: Emmeloord Centrum (C80). Bij dit complex dient de vinger aan de pols gehouden te worden gezien de complexiteit van het project.

