noordoostpolder

No. 22113-1

Emmeloord, 17 november 2009.

Onderwerp
Tussentijds financieel resultaat Grondzaken.

Voorgenomen besluit
1. Tussentijds financieel resultaat nemen op de complexen 39 (Bedrijvenpark De Munt fase 1), complex 41 (Bedrijventerrein dorpen) en complex 69 (Uitbreiding Rutten; Valeriaan)voor respectievelijk € 250.000, € 750.000 en € 250.000.
2. De tussentijdse financiële resultaten, met een totaalbedrag van € 1.250.000, toevoegen aan de Algemene reserve grondexploitatie.
3. De 30e wijziging van de programmabegroting 2009 vaststellen.

Advies raadscommissie
Voor alle aanwezige fracties is dit een hamerstuk (ONS niet aanwezig).

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Inleiding
In het Besluit Begroting en Verantwoording zijn op het gebied van verlies- en winstneming regels van toepassing. Een gemeente moet op grond van artikel 16 van het BBV in de paragraaf grondbeleid de randvoorwaarden en uitgangspunten van het tussentijds resultaat nemen vastleggen. De nieuwe nota Grondbeleid is in de raadsvergadering van september 2009 vastgesteld. Hierin staat dat tussentijds financieel resultaat nemen alleen raadzaam is onder bepaalde voorwaarden. Bij een meerjarig project (grondexploitatie) kan tussentijds financieel resultaat nemen alleen plaatsvinden als:

- er geen overwegende onzekerheid over de totale omvang van het project is;
- er geen overwegende onzekerheden bestaan over de ontvangst van de overeengekomen bedragen (o.a. verkoopopbrengsten);
- de nog te maken vervaardigingskosten en de mate van de voortgang van het project op verantwoorde wijze kunnen worden bepaald;
- de vergelijking van de werkelijke kosten met de voorcalculatie per fase van het project mogelijk is.

Doelstelling
Uitvoering geven aan de gemeentelijke nota Grondbeleid.

Voorgesteld besluit
1. Tussentijds financieel resultaat nemen op de complexen 39 (Bedrijvenpark De Munt fase 1), complex 41 (Bedrijventerrein dorpen) en complex 69 (Uitbreiding Rutten; Valeriaan) voor respectievelijk € 250.000, € 750.000 en € 250.000.
2. De tussentijdse financiële resultaten, met een totaalbedrag van € 1.250.000, toevoegen aan de Algemene reserve grondexploitatie.
3. De 30e wijziging van de programmabegroting 2009 vaststellen.

Argumenten
1) De boekwaarde van complex 41 (Bedrijventerrein dorpen) per 31 december 2008 is € 853.567,81 positief.
Op dit moment dient er nog ± 39.000 m2 uitgeefbare grond verkocht te worden.

Gebleken is dat de te maken kosten in deze grondexploitatie grotendeels zijn gemaakt. Deze kosten betreffen plankosten en bouwrijpmaken. Alleen voor woonrijpmaken staat nog een relatief grote kostenpost (± € 175.000).
Deze kosten worden pas gemaakt als er ook daadwerkelijk bedrijventerrein wordt verkocht. De kosten zullen lager zijn dan de opbrengsten. Een tussentijds financieel resultaat van € 750.000 is dan ook reëel.
2) De boekwaarde van complex 39 (Bedrijvenpark De Munt fase 1) per 31 december 2008 is € 501.540,29 positief.
In 2009 is de laatste kavel bedrijventerrein verkocht. De te maken kosten in deze grondexploitatie zijn grotendeels gemaakt. Aan de kostenkant zijn alleen voor woonrijpmaken nog kosten te verwachten. Een tussentijds financieel resultaat van € 250.000 is dan ook reëel.
3) De boekwaarde van complex 69 (Uitbreiding Rutten; Valeriaan) per 31 december 2008 is € 410.276,63 positief.
Op dit moment dient er nog één kavel ten behoeve van woningbouw te worden verkocht. Gebleken is dat de te maken kosten in deze grondexploitatie grotendeels zijn gemaakt. Alleen voor woonrijpmaken staat nog een kostenpost. Deze kosten worden pas gemaakt als de laatste woningbouwkavel is verkocht. Een tussentijds financieel resultaat van € 250.000 is dan ook reëel.

Financiën
(Tussentijdse) resultaten op grondcomplexen worden direct toegevoegd aan de reserve grondexploitatie. Er is geen aanleiding om deze werkwijze voor deze (tussentijdse) resultaten te wijzigen. Er is een aantal (nog vast te stellen) grondexploitaties dat financiële risico's loopt (project Emmeloord-Centrum en Wellerwaard, Bedrijventerrein De Munt II en III). Gezien de omvang van deze (nog vast te stellen) grondexploitaties (tientallen miljoenen), zijn deze risico's aanzienlijk.

Voorgesteld wordt dan ook om de tussentijdse financiële resultaten toe te voegen aan de reserve grondexploitatie. Het gaat om een totaalbedrag van € 1.250.000.
Bij de behandeling van de jaarrekening 2009 wordt nader ingegaan op de benodigde omvang van de Algemene reserve grondexploitatie.

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

Portefeuillehouder : Willy Schutte
Steller : F. Hoogeveen, f.hoogeveen@noordoostpolder.nl, tel: 0527-633514.

noordoostpolder

No. 22113-3

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 november 2009, no. 22113-1;

B E S L U I T:

1. Tussentijds financieel resultaat te nemen op de complexen 39 (Bedrijvenpark De Munt 1 fase 1), complex 41 (Bedrijventerrein dorpen) en complex 69 (Uitbreiding Rutten; 'Valeriaan') voor respectievelijk € 250.000, € 750.000 en € 250.000.
2. De tussentijdse financiële resultaten, met een totaalbedrag van € 1.250.000, toe te voegen aan de Algemene reserve grondexploitatie.
3. De 30e wijziging van de programmabegroting 2009 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 17 december 2009.
De griffier, de voorzitter,