

Weerstandsvermogen grondexploitaties 2013

28 februari 2013

**Weerstandsvermogen
grondexploitaties 2013**

Verantwoording

Titel	Weerstandsvermogen grondexploitaties 2013
Opdrachtgever	Gemeente Noordoostpolder
Projectleider	drs. S.W. (Steven) Koster
Auteur(s)	drs. S.W. (Steven) Koster
Projectnummer	1212636
Aantal pagina's	25 (exclusief bijlagen)
Datum	28 februari 2013
Handtekening	Ontbreekt in verband met digitale verwerking. Dit rapport is aantoonbaar vrijgegeven.

Colofon

PurpleBlue
Australiëlaan 5
Postbus 3015
3502 GA Utrecht
Telefoon +31 30 28 24 88 8
Fax +31 30 28 24 81 6

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem worden gebruikt voor het doel waarvoor het is vervaardigd met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Tauw. Kwaliteit en verbetering van product en proces hebben bij Tauw hoge prioriteit. Tauw hanteert daartoe een managementsysteem dat is gecertificeerd dan wel geaccrediteerd volgens:

- NEN-EN-ISO 9001

Inhoud

Verantwoording en colofon	5
1 Inleiding.....	9
1.1 Aanleiding.....	9
1.2 Doel	9
1.3 Leeswijzer	10
2 Weerstandsvermogen grondbedrijf.....	10
2.1 Definitie weerstandsvermogen grondbedrijf	10
2.2 Formele vastlegging conform het BBV	11
2.3 Methode bepaling weerstandsvermogen	11
3 Gegevens en berekeningswijze	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Gegevens grondexploitatie model.....	12
3.3 Beschrijving werking model.....	13
3.3.1 Kosten en opbrengsten	14
3.3.2 Fasering	14
4 Resultaat	14
4.1 Theorie risicoanalyse	14
4.2 Risicoanalyse grondexploitaties Noordoostpolder	17
4.3 Gevoeligheidsanalyse	20
4.4 Benodigd weerstandsvermogen	21
4.4.1 Weerstandsvermogen lopende complexen (exclusief NIEGG en complex 80 en 82)...	21
4.4.2 Niet in exploitatie genomen gronden	22
4.4.3 Strategische gronden	23
4.4.4 Projectspecifieke risico's	23
4.4.5 Benodigd weerstandsvermogen	24
5 Conclusie en aanbevelingen	26
Bijlage(n)	
1 Complexen in risicoanalyse	
2 Projectspecifieke risico's	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Noordoostpolder kent een recente historie van actieve grondpolitiek, het grondbeleid van de gemeente is hierop ingericht. Als gevolg van deze actieve rol heeft de gemeente een substantieel aantal ruimtelijke projecten in voorbereiding en realisatie. Een belangrijk element van de gevoerde actieve grondpolitiek is de verwerving van gronden ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen.

Het voeren van een actieve grondpolitiek brengt risico's met zich mee. Er worden investeringen gedaan die pas op een later tijdstip eventueel gedekt kunnen worden uit de te realiseren grondopbrengsten. De mate waarin het grondbedrijf in staat is eventuele tegenvallers te dekken, wordt veelal aangeduid als het weerstandsvermogen. De hoogte van dit benodigde vermogen heeft een direct verband met de risico's in de grondexploitaties.

De gemeente Noordoostpolder erkent in haar in 2009 vastgestelde Nota Grondbeleid "Op de voorgrond" de noodzaak voor het vormen van een risicobuffer. Daarnaast stelt het Besluit Begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) eisen aan het weerstandsvermogen van de gemeente.

In de afgelopen jaren heeft PurpleBlue de gemeente geadviseerd met betrekking tot het benodigde weerstandsvermogen voor het grondbedrijf. Hierbij is gebruik gemaakt van de "Monte Carlo simulatie". De gemeente heeft PurpleBlue verzocht het benodigde weerstandsvermogen per 1-1-2013 te bepalen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van dezelfde methodiek zoals deze in de voorgaande jaren is gehanteerd. Door jaarlijkse monitoring van het benodigde weerstandsvermogen kan de financiële risicobuffer, benodigd om risico's af te dekken, op peil worden gehouden.

1.2 Doel

Het doel van dit project is tweeledig:

1. De analyse op basis van de gemeentelijke exploitaties is de basis voor het doorrekenen van risico's
2. De uitkomsten van deze risicoanalyse dienen als uitgangspunt voor het bepalen van het weerstandsvermogen

De bepaling van het weerstandsvermogen is gebaseerd op de herziene grondexploitaties per 1-1-2013.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk twee gaat in algemene zin in op het weerstandsvermogen van het grondbedrijf, daarbij wordt het begrip weerstandsvermogen grondbedrijf gedefinieerd.

In hoofdstuk drie worden de uitgangspunten besproken van het gebruikte geconsolideerde grondexploitatiemodel, dat is gebruikt voor de bepaling van het weerstandsvermogen.

Hoofdstuk vier behandelt het resultaat van de Monte Carlo simulatie en de bepaling van het weerstandsvermogen.

Het laatste hoofdstuk bevat conclusies en doet aanbevelingen voor het vervolg.

2 Weerstandsvermogen grondbedrijf

2.1 Definitie weerstandsvermogen grondbedrijf

Het weerstandsvermogen van het grondbedrijf van de gemeente Noordoostpolder, is dat deel van de reserve grondbedrijf, dat nodig is om toekomstige tegenvallers in gemeentelijke grondexploitaties op te kunnen vangen, met het doel om de continuïteit van de bedrijfsvoering van de gemeente Noordoostpolder te garanderen. In de gekozen methode kiest de gemeente er voor om de continuïteit van het grondbedrijf te kunnen garanderen tot een saldo nul op alle grondexploitaties als geheel. De essentie van weerstandsvermogen is dus dat de gemeente zich af moet vragen hoe groot de financiële buffer moet zijn om niet voorziene risico's, die zich voordoen en substantieel zijn, af te kunnen dekken.

Grondexploitaties kenmerken zich door het feit dat in een vroeg stadium kosten worden gemaakt, terwijl de opbrengsten (en dus de dekking van de exploitaties) veelal op een later moment worden geboekt. In dergelijke trajecten doen zich financiële risico's voor (marktontwikkeling, tegenvallende opbrengsten et cetera). Omdat de risico's binnen de grondexploitaties zich nooit gelijktijdig en/of met een maximale omvang aandienen, kan voor de bepaling van het weerstandsvermogen niet worden volstaan met een optelling van de afzonderlijke projectrisico's. Sommige risico's zullen zich nooit voordoen, terwijl andere zich in hun maximale omvang aandienen. Voor de dekking van deze financiële risico's moet de reserve van het grondbedrijf minimaal gelijk zijn aan het benodigde weerstandsvermogen. Door een goed inzicht in het benodigde weerstandsvermogen en de daarbij behorende (financiële) maatregelen, kan worden voorkomen dat elke financiële tegenvaller resulteert in bezuiniging(en).

Hierbij valt op te merken dat voor het begrip “weerstandsvermogen” in de praktijk twee verschillende definities worden gehanteerd. In sommige gevallen wordt hiermee de vereiste hoogte van de buffer bedoeld (ook wel “vereiste weerstandscapaciteit” genoemd) en in andere gevallen geeft het begrip de mate aan waarin de vereiste weerstandscapaciteit kleiner of groter is dan de aanwezige weerstandscapaciteit. Gemeenten hebben enige vrijheid met betrekking tot wat precies tot de aanwezige weerstandscapaciteit wordt gerekend (bijvoorbeeld of de zogenaamde “stille reserves” worden meegerekend).

In de eerder genoemde definitie sluiten we aan bij de eerste betekenis. Wanneer in dit rapport de term weerstandsvermogen wordt gebruikt, wordt daarmee dus eigenlijk de vereiste hoogte van de buffer (vereiste weerstandscapaciteit) bedoeld. Indien hiervan wordt afgeweken, wordt dit in de tekst vermeld.

2.2 Formele vastlegging conform het BBV

In 2004 is het “Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten” (BBV) in werking getreden. Het BBV bevat voorschriften voor de inrichting van de (meerjaren)begroting en de jaarverslagen. Onder titel 2.3 van het BBV worden de zeven paragrafen opgesomd die een gemeente minstens in haar begroting dient op te nemen. De paragraaf weerstandsvermogen is hier één van. Een belangrijk onderdeel binnen deze algemene paragraaf weerstandsvermogen vormt de reserve, casu quo de financiële buffer voor het grondbedrijf. In februari 2012 heeft de Commissie BBV een notitie grondexploitatie gepubliceerd. Een belangrijk element uit deze notitie is de aanscherping van de regels rond niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG). Ook in geval van NIEGG is van belang dat sprake is van een vastgesteld besluit waarin het voornemen tot ontwikkeling is onderbouwd.

2.3 Methode bepaling weerstandsvermogen

Er bestaan diverse methoden om risicoanalyse uit te voeren en het benodigde weerstandsvermogen te bepalen. In voorliggende rapportage ligt het zwaartepunt op de MonteCarlo analyse. In hoofdstuk 4 wordt de theorie van de Monte Carlo simulatie toegelicht.

3 Gegevens en berekeningswijze

3.1 Inleiding

Om tot een uitspraak te komen over het benodigde weerstandsvermogen van het grondbedrijf van de gemeente Noordoostpolder, is door PurpleBlue gebruik gemaakt van een geconsolideerd grondexploitatiemodel.

Het belangrijkste verschil met het gebruikelijke grondexploitatiemodel is de fasering. Ten behoeve van de berekening wordt in plaats van de gebruikelijke fasering gewerkt met zwaartepunten (percentages van de looptijd). Alle kosten dan wel opbrengsten worden naar 1 jaar gebracht en de berekening van kosten- dan wel opbrengstenstijgingen en rente wordt hieraan gekoppeld.

Dit hoofdstuk behandelt in paragraaf 3.2 de uitgangspunten die gehanteerd zijn bij dit model. Bovendien wordt de systematiek weergegeven waarmee de door de gemeente geleverde gegevens hierin zijn opgenomen. Paragraaf 3.3 beschrijft vervolgens hoe het model werkt en op welke manier dit aansluit op behandelde theorie.

De belangrijkste achtergrond om een geconsolideerd model te hanteren is dat op deze manier snel inzicht kan worden verkregen in de gezamenlijke omvang van het risico. Met behulp van de Monte Carlo simulatie kunnen de projecten in samenhang worden beoordeeld.

3.2 Gegevens grondexploitatiemodel

Om te kunnen komen tot de bepaling van het benodigde weerstandsvermogen is een geconsolideerd grondexploitatiemodel opgezet voor de ruimtelijke projecten zoals deze op dit moment worden voorzien in de gemeente Noordoostpolder. In deze paragraaf worden de benodigde gegevens hiervoor op een rij gezet. Daarnaast worden de geleverde gegevens van de gemeente besproken en wordt toegelicht hoe de overige gegevens zijn afgeleid.

Geleverde gegevens en afleiding overige gegevens

De gemeente Noordoostpolder heeft een overzicht van alle onderhanden complexen (op basis van herziene grondexploitaties per 1-1-2013) en van de nog niet in exploitatie genomen gronden aangeleverd. Deze lijst is opgenomen in bijlage 1.

Prijspeilen

De bedragen van de verschillende complexen hebben allemaal hetzelfde prijspeil 1 januari 2013.

Boekwaarde en prognose, kosten en opbrengsten

Op basis van de door de gemeente verstrekte bestanden zijn alle gerealiseerde kosten en opbrengsten tot en met 31-12-2012 inzichtelijk. Deze boekwaarden zijn aangehouden in het model. De gemeente heeft eveneens de grondexploitaties van nog niet in exploitatie genomen gronden aangeleverd. De boekwaarde van alle complexen en de geprognosticeerde investeringen staan in tabel 3.1 aangegeven.

Tabel 3.1 Boekwaarde en prognose kosten en opbrengsten

	IEGG	NIEGG	Totaal
Gerealiseerde kosten tot en met 31-12-2012	EUR 113.663.472	EUR 21.604.275	EUR 135.267.747
Prognose kosten	EUR 51.573.040	EUR 10.920.382	EUR 62.493.422
Gerealiseerde opbrengsten tot en met 31-12-2012	EUR 86.066.968	EUR 4.939.660	EUR 91.006.628
Prognose opbrengsten	EUR 111.659.251	EUR 44.970.826	EUR 156.630.077
Saldo gerealiseerde opbrengsten – kosten	EUR -27.596.504	EUR -16.664.615	EUR -44.261.119

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het saldo van gerealiseerde kosten en opbrengsten - EUR 44.261.119,00 bedraagt. Per 1-1-2012 bedroeg dit saldo - EUR 51.829.537,00. Per saldo is de kapitaalschuld binnen de complexen met EUR 7.568.418,00 afgenomen.

De nog te realiseren kosten (prognose) bedragen EUR 62.493.422,00. Per 1-1-2012 was de prognose EUR 88.782.595,00. Per saldo is deze prognose afgenomen met EUR 26.289.173,00. Aan de opbrengstenkant is de omvang van de geprognosticeerde opbrengsten substantieel in relatie tot de reeds gerealiseerde opbrengsten. Het blijft van belang om te streven naar evenwichtige verdeling van investeringen en opbrengsten.

Faseringsparameters

Naast kosten en opbrengsten, is de fasering van de kosten en opbrengsten van belang. De faseringsparameters die voor de berekeningen zijn gebruikt, zijn overgenomen uit de afzonderlijke grondexploitatie herzieningen per 1-1-2013.

3.3 Beschrijving werking model

De in de vorige paragraaf beschreven gegevens zijn ingevoerd in een geconsolideerd grondexploitatie-model. Het model bestaat uit drie onderdelen: kosten, opbrengsten en fasering. Het geconsolideerde grondexploitatie-model doet geen uitspraken over het feitelijke moment waarop de genoemde bedragen worden gerealiseerd, maar een aanname over dit tijdstip. Voor de exactere uitwerking per complex wordt terugverwezen naar de afzonderlijke grondexploitaties, zoals beschikbaar binnen de gemeente Noordoostpolder.

3.3.1 Kosten en opbrengsten

De kosten en opbrengsten uit de door de gemeente aangeleverde exploitaties zijn opgenomen in dit model.

3.3.2 Fasering

Op basis van de geleverde gegevens is uitgegaan van een tijdshorizon tot uiterlijk 1-1-2025 voor de in exploitatie genomen gronden. In geval van de niet in exploitatie genomen gronden reikt de horizon tot 1-1-2028

Uit de door de gemeente aangeleverde grondexploitaties zijn de zwaartepunten van de kosten en van de opbrengsten per grondexploitatie bepaald. Door middel van deze zwaartepunten binnen de grondexploitaties, zijn de rente en de kosten- en opbrengstenstijgingen over de tijd, berekend. Dit resulteert in eindwaarden van de afzonderlijke projecten (op tijdstip "zwaartepunt"). Deze eindwaarde is vervolgens contant gemaakt naar 1-1-2013 met de 'rente contant maken'.

4 Resultaat

4.1 Theorie risicoanalyse

Om een risicoanalyse uit te voeren bestaan verschillende technieken, drie veel gehanteerde technieken in het kader van weerstandsvermogen zijn:

1. Gevoeligheidsanalyse
2. Scenarioanalyse
3. Stochastische analyse (Monte Carlo simulatie)

Een gevoeligheidsanalyse onderzoekt hoe gevoelig het financiële projectresultaat is voor verandering van één bepaalde parameter. Bij een gevoeligheidsanalyse kunnen, onder andere, de volgende gegevens worden betrokken: rente, kosten- en opbrengstenstijging, fasering en grondprijzen. Met het uitvoeren van een gevoeligheidsanalyse wordt de financiële bandbreedte van een exploitatie inzichtelijk gemaakt. Wanneer bijvoorbeeld vertraging een groter financieel effect heeft dan lagere uitgifteprijzen en andere wijzigingen, dan wordt de planning van het project financieel gevoelig. De gevoeligheidsanalyse geeft een overzicht van de meest omvangrijke financiële risico's van een grondexploitatie.

Een scenarioanalyse houdt rekening met het feit dat verandering van een bepaalde parameter ook gevolgen heeft voor andere parameters, die vervolgens samen weer invloed hebben op het resultaat. Meerdere parameters worden dus tegelijkertijd veranderd zodat een scenario ontstaat. In praktijk worden dan vaak een “goed weer” en “slecht weer” scenario doorgerekend.

Het voordeel van de scenarioanalyse ten opzichte van de gevoeligheidsanalyse is dus dat een aantal parameters samen, in logisch verband, gewijzigd wordt. Het grootste nadeel van deze methode is dat het over het algemeen niet waarschijnlijk is dat alle waarden tegelijk negatief (slecht weer) of allemaal tegelijk positief (goed weer) zijn. De uitkomsten van het goed- en slecht weer scenario, geven de bandbreedtes aan waarbinnen de werkelijke uitkomsten zullen liggen.

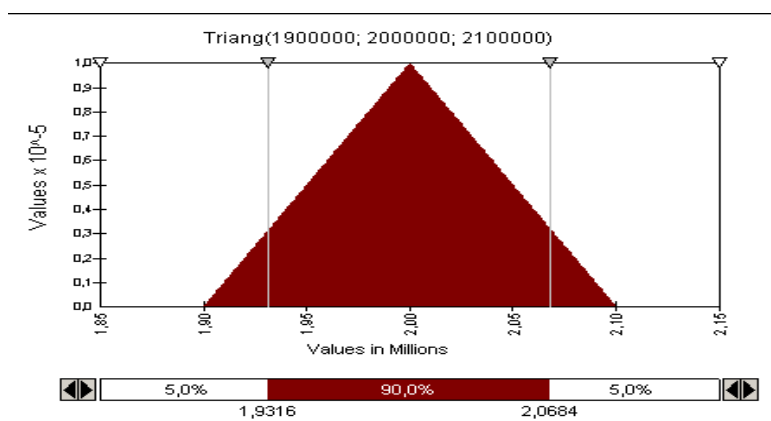
Een Monte Carlo simulatie komt tegemoet aan de nadelen van de hiervoor beschreven methoden. De Monte Carlo analyse is een statistische simulatie waarbij gebruik wordt gemaakt van een kwantitatieve definitie van het begrip risico. Deze luidt: *Risico = kans x gevolg*. Als de kans groot is dat een bepaalde gebeurtenis zich voordoet, maar het gevolg klein is, dan gaat het volgens deze definitie toch om een beperkt risico.

De Monte Carlo analyse berekent op basis van een groot aantal “at random” berekeningen het totale financiële risico van een project (of meerdere projecten). Voor diverse financiële variabelen wordt gesimuleerd dat deze naar boven en/of naar beneden afwijken. Dit gebeurt binnen vooraf vastgestelde bandbreedtes. De Monte Carlo analyse geeft hiermee een beeld van de mogelijke scenario's en de kans dat ze zullen optreden.

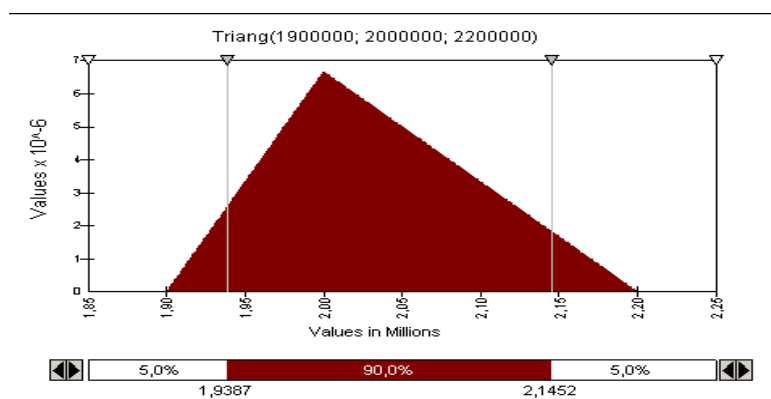
Een Monte Carlo simulatie vereist het toevoegen van een kansverdeling aan verschillende parameters. Er bestaan verschillende soorten kansverdelingen, zoals de driehoeksverdeling, de normale verdeling en de discrete verdeling. Om deze kansverdelingen te kunnen gebruiken, dienen per parameter bandbreedtes aan te worden gegeven en daarnaast de meest waarschijnlijke waarde voor die parameter. (Dit is te vergelijken met de mooi en slecht weer scenario's uit de gevoeligheidsanalyse).

Voorbeeld driehoeksverdeling

Als voorbeeld wordt hier de driehoeksverdeling toegelicht. Stel men verwacht dat de verwervingskosten voor een bepaald stuk grond EUR 2.000.000 zijn. Mochten de onderhandelingen goed verlopen dan zou het zo kunnen zijn dat de werkelijke kosten slechts EUR 1.900.000 (-5%) bedragen. Het tegenovergestelde kan echter ook. De onderhandelingen verlopen slecht en de werkelijke kosten bedragen zijn EUR 2.100.000 (+5%). Stel de onderhandelingen worden duizend keer gevoerd. De waarde EUR 2.000.000 zal dan het meest als werkelijke verwervingskosten naar voren komen. Naarmate meer naar de uitersten (EUR 1.900.000 en 2.100.000) wordt gegaan, zullen de waarden minder vaak voorkomen. Dit wil zeggen dat de kans dat het werkelijke bedrag EUR 1.900.000 is, erg klein is. In een driehoeksverhouding ziet dit er als volgt uit:

**Grafiek 4.1: symmetrische verdeling**

Hierboven is sprake van een symmetrische verdeling, de kans op meevallers is even groot als de kans op tegenvallers. Een ongelijke verdeling is ook mogelijk, bijvoorbeeld EUR 1.900.000 (-5%) als ondergrens en EUR 2.200.000 (+10%) als bovengrens. Dit levert het volgende beeld op:

**Grafiek 4.2: Asymmetrische verdeling**

Vervolg voorbeeld

Op deze manier ontstaat dus een niet-symmetrische verdeling waarbij de kans op een werkelijk bedrag hoger dan de meest voorkomende waarde groter is dan de kans op een bedrag lager dan de meest voorkomende waarde. Dit kan ook afgeleid worden aan het oppervlak onder de grafiek, dat rechts van de top groter is dan links.

Bij een Monte Carlo simulatie voert een computerprogramma, in dit geval @RISK, op basis van de gekozen kansverdeling 100 tot 10.000 simulaties uit (kiest steeds een waarde voor alle parameters, maar vaker een waarde die dicht bij de waarschijnlijke uitkomst ligt, dan de extremen, aangezien de kans daarop groter is) en de uitkomsten worden steeds opgeslagen. Omdat ook 100 tot 10.000 keer een waarde voor het resultaat wordt uitgerekend, ontstaat op deze manier automatisch ook een kansverdeling voor dit resultaat. Dit betekent dus dat in percentages kan worden aangegeven hoe groot de kans is dat het resultaat zich binnen bepaalde waarden bevindt. Voor het bepalen van het weerstandsvermogen is dit een belangrijk gegeven.

4.2 Risicoanalyse grondexploitatie Noordoostpolder

Om een uitspraak te kunnen doen over de gewenste hoogte van het weerstandsvermogen voor de gemeente Noordoostpolder is op het geconsolideerde grondexploitatie-model een Monte Carlo simulatie uitgevoerd. In deze simulatie zijn kansverdelingen aan bepaalde parameters toegevoegd. Vervolgens wordt een Monte Carlo simulatie uitgevoerd die een totale bandbreedte van het resultaat van alle exploitaties genereert.

In onderstaande tabel staan de parameters waar een kansverdeling aan is toegevoegd. Per parameter is aangegeven welke bandbreedte is toegekend.

De meest waarschijnlijke waarde, is de waarde zoals deze werkelijk in de afzonderlijke grondexploitatie wordt gehanteerd. In samenhang met de huidige moeilijke situatie op de diverse vastgoedmarkten is gekozen voor een relatief pessimistische benadering van de minima en maxima van de parameters.

Tabel 4.1 Parameters simulatie

Parameter	Meest waarschijnlijke waarde	Neerwaartse afwijking	Opwaartse afwijking
Rentekosten/ -opbrengsten, contant maken	Waarde in GREX	-0,5%	+0,5%
Kostenstijging	Waarde in GREX	-1%	+3%
Opbrengstenstijging	Waarde in GREX	-3%	0%
Looptijd woningbouw	Gegeven jaren	-2% (versnelling)	+ 50% (uitloop in tijd)
Looptijd bedrijventerreinen	Gegeven jaren	-2% (versnelling)	+ 50% (uitloop in tijd)

Naast parameters kunnen ook kosten en opbrengsten in realiteit anders zijn dan geraamd. In de onderstaande tabel zijn de bandbreedtes van afwijking ten opzichte van de geraamde bedragen weergegeven.

Tabel 4.2 Percentages kosten en opbrengsten simulatie

Post	Neerwaartse afwijking	Opwaartse afwijking
Bouwrijp maken	-10%	+15%
Woonrijp maken	-10%	+15%
Planontwikkelingskosten	-10%	+30%
Vorbereiding en toezicht uitvoering	-10%	+30%
Woningbouw	-20%	0%
Kantoren	-20%	0%
Commerciële voorzieningen	-20%	0%
Niet-commerciële voorzieningen	-20%	0%
Bedrijventerrein	-25%	0%
Overig/subsidies	-	-

Binnen de Monte Carlo simulatie worden alle parameters aangepast (binnen de gestelde bandbreedtes), wat resulteert in een verandering van het eindresultaat. In totaal gebeurt dit 10.000 keer. In bijlage 2 wordt één van de kansverdelingen van de simulatie weergegeven.

Aanvullende op de bovenstaande algemene risico- en kanseninventarisatie worden ook een aantal projectspecifieke risico's meegenomen. Aan de gemeente is gevraagd de projectspecifieke risico's te benoemen. De onderstaande projecten bevatten naast de algemene risico's, ook een aantal projectspecifieke risico's. De door de gemeente benoemde risico's zijn te vinden in bijlage 3.

Complex 80 'Emmeloord Centrum'

'Emmeloord Centrum' is een bijzonder complex binnen de grondexploitatie van de gemeente Noordoostpolder aangezien het een binnenstedelijk herstructureringsproject betreft. Het project bevat naast woningen ook kantoren, commerciële voorzieningen en niet-commerciële voorzieningen. Er is veel politieke discussie over dit project. De gemeente heeft een risicomatrix Emmeloord Centrum opgesteld. De risico's zijn financieel gewaardeerd op EUR 1.910.273,00. Dit bedrag wordt meegenomen in het weerstandsvermogen 2013. Dit complex wordt niet meegenomen in de Monte Carlo analyse.

Complex 82 'Wellerwaard'

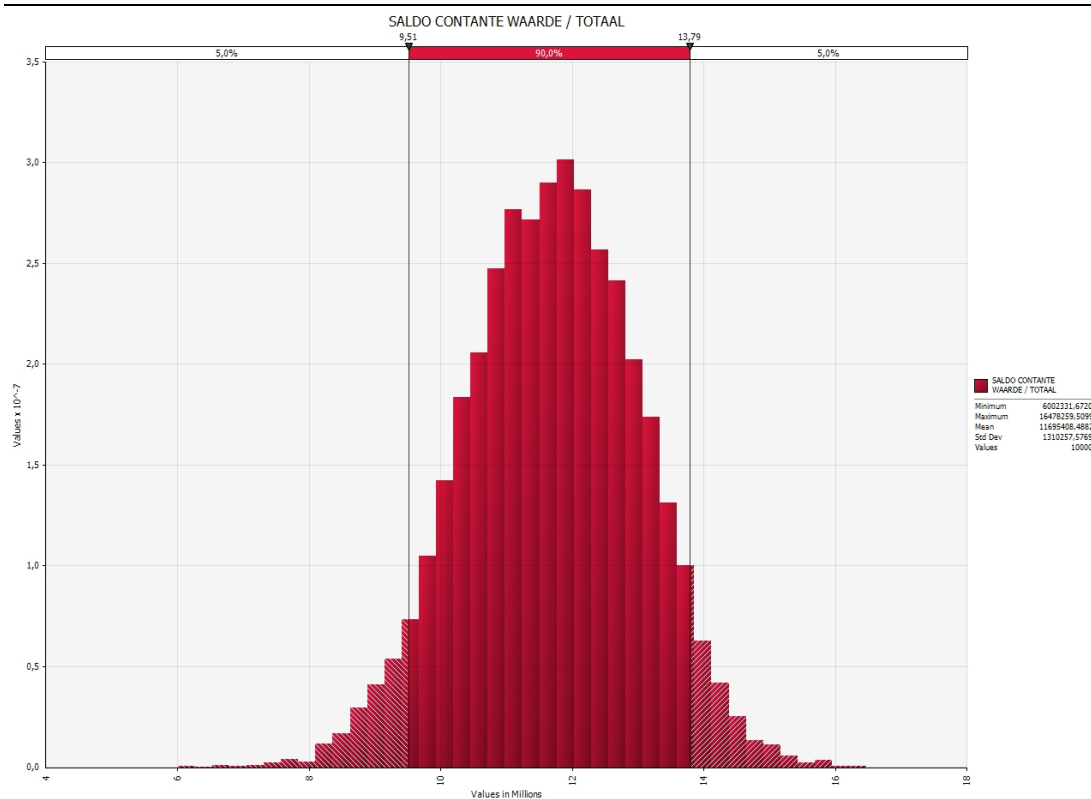
'Wellerwaard' wordt gekenmerkt door een grote hoeveelheid toekomstige opbrengsten aan woonfuncties in combinatie met een aantal subsidiestromen. Hier bevinden zich eveneens de risico's van het project. De gemeente heeft een risicomatrix Wellerwaard opgesteld, waarin een risicobedrag van EUR 1.077.500,00 is bepaald voor dit complex. Dit bedrag wordt meegenomen in het weerstandsvermogen 2013. Dit complex wordt niet meegenomen in de MonteCarlo analyse.

Resultaat Monte Carlo analyse lopende complexen

Het resultaat voor het contante saldo van het geconsolideerde grondexploitatie-model is weergegeven in grafiek 4.3. Complex 80 en 82 zijn niet opgenomen in deze Monte Carlo analyse aangezien voor deze complexen een afzonderlijke gescheiden risicoanalyse is opgesteld. De niet in exploitatie genomen gronden maken geen deel uit van de MonteCarlo analyse. Deze gronden worden in paragrafen 4.4.2 en 4.4.3 afzonderlijk behandeld.

Het geprognosticeerde saldo op contante waarde van de lopende IEGG-complexen exclusief 80 en 82 bedraagt per 1-1-2013 EUR 15,47 miljoen batig.

Met het doorvoeren van de in tabellen 4.1 en 4.2 aangegeven parametermutaties bevindt het resultaat (de contante waarde van de lopende IEGG-complexen exclusief 80 en 82) zich met een zekerheid van 90 % binnen de bandbreedte EUR 9,51 miljoen batig en EUR 13,79 miljoen batig.



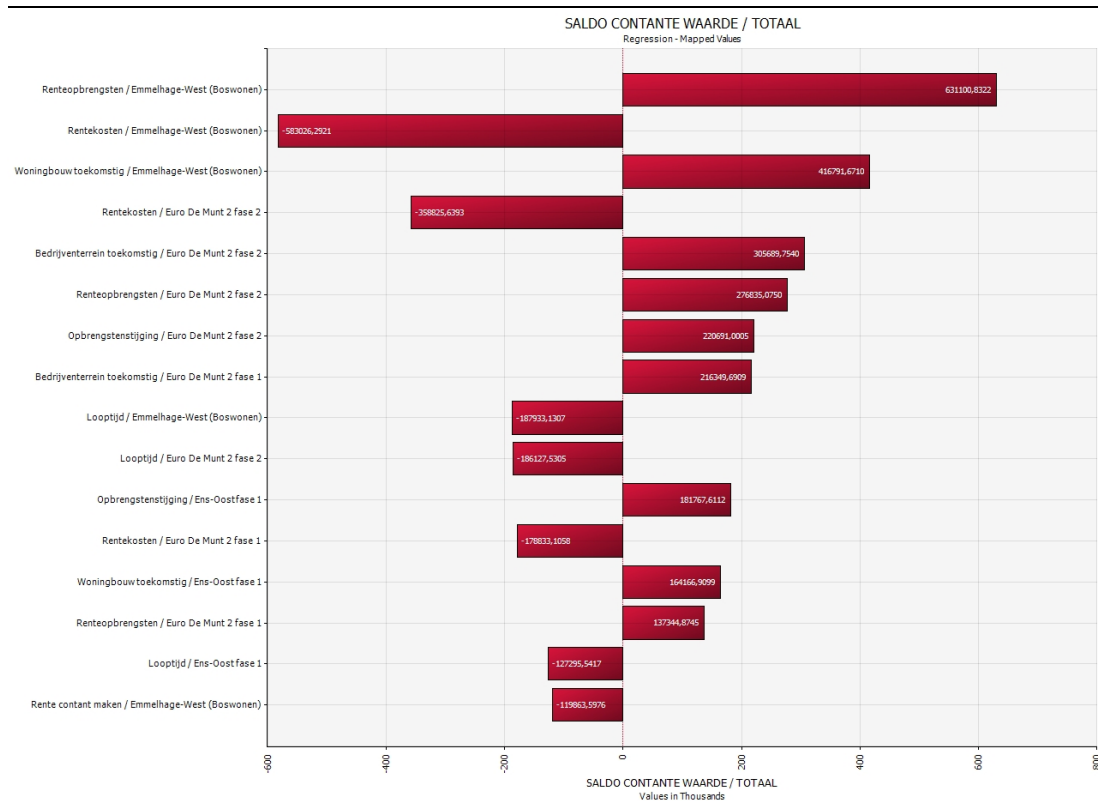
Grafiek 4.3 Resultaat Monte Carlo simulatie

Bovenstaande uitkomst betekent dat indien het zogenaamde slecht weer scenario optreedt, er sprake is van een saldo van alle grondexploitaties (IEGG) (exclusief 80 en 82) van EUR 9,51 miljoen. In 5 % van de gegeven variatie in de parameters het saldo onder deze waarde uitkomen. De kans hierop is echter zeer klein en in het voorkomende geval zal de gemeente naar verwachting al maatregelen genomen hebben om de voorziene problemen met de exploitaties het hoofd te kunnen bieden.

4.3 Gevoeligheidsanalyse

De Monte Carlo simulatie voert tevens een gevoeligheidsanalyse uit. Er wordt berekend welke parameter de meeste invloed op het resultaat heeft. Deze gevoeligheid verschilt per complex. De complexen Emmelhage West en Euro de Munt 2 hebben de grootste invloed op het saldo van alle exploitaties samen.

In grafiek 4.4 is het effect van verandering van de verschillende inputvariabelen op de Netto Contante Waarde te zien. De waarde op de x-as van de grafiek laat het verschil in Netto Contante Waarde zien wanneer de standaarddeviatie van iedere input +1 verandert.


Grafiek 4.4 Resultaat gevoeligheid Monte Carlo simulatie

4.4 Benodigd weerstandsvermogen

Het benodigde weerstandsvermogen wordt beïnvloed door alle lopende complexen, de nog niet in exploitatie genomen gronden (NNIEG), de strategische grondvoorraad en een aantal project specifieke risico's. Daarnaast wordt in deze paragraaf ingegaan op de toekomstige relevante ontwikkelingen die van invloed zijn op het weerstandsvermogen.

4.4.1 Weerstandsvermogen lopende complexen (exclusief NIEGG en complex 80 en 82)

Om de hoogte van het weerstandsvermogen te bepalen, is met het geconsolideerde exploitatiemodel een Monte Carlo analyse uitgevoerd. Op basis hiervan zou de bandbreedte van het resultaat (bandbreedte 90 %) van alle complexen variëren tussen EUR 9,51 miljoen en EUR 13,79 miljoen positief. Op basis van die uitkomsten is geen tekort op de lopende complexen als geheel te verwachten. Vanuit deze analyse worden geen bedragen aan het weerstandsvermogen toegevoegd. In 2012 werd op basis van de Monte Carlo analyse geen toevoeging aan het weerstandsvermogen gedaan.

Naast de uitgevoerde Monte Carlo analyse heeft de gemeente voor complex 80 en 82 een projectspecifieke risicoanalyse uitgevoerd. Voor complex 80 en 82 is een risicomatrix opgesteld waarin het totale risico voor deze complexen is bepaald. Complex 80 en 82 zijn niet meegenomen in de Monte Carlo analyse. De projectspecifieke risico's komen in paragraaf 4.4.4 aan de orde.

De prognose van alle IEGG per 1-1-2013 bedraagt EUR 15,47 miljoen positief (exclusief complex 80 en 82).

4.4.2 Niet in exploitatie genomen gronden

Omdat deze complexen enerzijds qua planvorming nog in de initiatiefase zitten en anderzijds aanzienlijke boekwaarden hebben, is voor deze complexen gekozen het weerstandsvermogen afzonderlijk te waarderen. Aansluiting is gezocht met de waarderingssystematiek die de gemeente gebruikt bij het waarderen van strategische gronden. Dit houdt in dat de risico's worden bepaald op 50 % van het verschil tussen de agrarische waarde (per 1 januari 2013 gesteld op EUR 7,00 per m² voor Emmeloord en EUR 6,00 per m² voor de dorpen) en de boekwaarde (1 januari 2013) van de complexen. De verschillen tussen de boekwaarde en de agrarische waarde zijn bij deze complexen aanzienlijk, hetgeen een risico inhoudt. In de onderstaande tabel is het vereiste weerstandsvermogen voor de nog niet in exploitatie genomen gronden weergegeven.

Tabel 4.3 Weerstandsvermogen nog niet in exploitatie genomen gronden

Complex	Oppervlakte	Boekwaarde	Agrarische waarde	Weerstandsvermogen	Getroffen voorziening	Benodigd Weerstandsvermogen
11B Voorzieningsknoop	133.678 m ²	EUR 1.496.733	EUR/ m ² 7	EUR 280.494	EUR 500.000	EUR -
32 Euro De Munt III	770.000 m ²	EUR 14.066.409	EUR/ m ² 7	EUR 4.338.205	EUR 5.750.000	EUR -
46 Bedr.terrein Marknesse	197.000 m ²	EUR 3.485.175	EUR/ m ² 6	EUR 1.053.088	EUR 1.210.000	EUR -
66 Uitbreiding Kraggenburg	114.000 m ²	EUR 3.323.978	EUR/ m ² 6	EUR 1.262.989	EUR 2.525.000	EUR -
67-2 Bant Zuidoost	40.718 m ²	EUR 940.276	EUR/ m ² 6	EUR 327.625	EUR 1.105.000	EUR -
Totaal	1.255.396 m²	EUR 23.312.571		EUR 7.262.400	EUR 11.090.000	EUR -

Op basis van de gekozen rekensystematiek is de uitkomst van de berekening van alle NIEGG complexen EUR 7.262.400,00. Voor deze complexen is een voorziening getroffen, die per saldo EUR 11.090.000,00 bedraagt. In het weerstandsvermogen zijn voor de NIEGG complexen geen aanvullende toevoegingen nodig.

4.4.3 Strategische gronden

Op basis van de Nota Grondbeleid van de gemeente Noordoostpolder worden voor de strategische grondvoorraad de risico's bepaald op 50 % van het verschil tussen de agrarische waarde (per 1 januari 2013 gesteld op EUR 7,00 per m² voor Emmeloord en EUR 6,00 per m² voor de dorpen) en de boekwaarde (1 januari 2013) van de complexen. De verschillen tussen de boekwaarde en de agrarische waarde zijn bij deze complexen aanzienlijk, hetgeen een risico inhoudt. In de onderstaande tabel is het vereiste weerstandsvermogen voor de strategische grondvoorraad weergegeven.

Tabel 4.4 Weerstandsvermogen strategische grondvoorraad

Complex	Oppervlakte	Boekwaarde	Agrarische waarde	Weerstandsvermogen	Getroffen voorziening	Benodigd Weerstandsvermogen
Luttelgeest (toek. woningbouw)	45.760 m ²	EUR 996.324	EUR/ m ² 6	EUR 338.002	EUR 755.000	EUR -
Marknesse (toek. woningbouw)	88.273 m ²	EUR 982.157	EUR/ m ² 6	EUR 182.123	EUR 485.000	EUR -
Marknesse (uitbr. Woningbouw)	Nvt.	EUR 101.650	EUR/ m ² 6			EUR -
Espel (De Kaghe)	10.000 m ²	EUR 71.162	EUR/ m ² 6	EUR 581	EUR 10.0000	EUR -
Overige gronden Emmeloord	4.100 m ²	EUR -145.781	EUR /m ² 7	EUR -		EUR -
De Munt I	71.147 m ²	EUR 279.310	EUR /m ² 7	EUR -		EUR -
Totaal	219.280 m²	EUR 2.284.822		EUR 520.706	EUR 1.340.000	EUR -

Aangezien er diverse voorzieningen zijn getroffen, er sprake is van een positieve boekwaarde of een marktwaarde boven de boekwaarde zijn in het weerstandsvermogen voor de strategische gronden geen aanvullende toevoegingen nodig.

4.4.4 Projectspecifieke risico's

De gemeente heeft voor een tweetal complexen (80, 82) een risicoanalyse opgesteld (bijlage 3). Deze risicomatrixen komen onderstaand aan de orde.

Emmeloord Centrum 80 en Wellerwaard 82

Voor de projecten Emmeloord Centrum en Wellerwaard heeft de gemeente een risicomatrix opgesteld. De uitkomst van deze risicomatrix is voor deze projecten samen EUR 2.987.773,00. Daarnaast is in het project Wellerwaard een voorziening getroffen van EUR 1.000.000,00. Deze voorziening heeft betrekking op het mogelijk niet ontwikkelen van het Noordelijke plandeel en ziet niet op de risico's zoals opgenomen in de risicomatrix Wellerwaard. Het totale risicobedrag van EUR 2.987.773,00 wordt meegenomen in het weerstandsvermogen. Deze complexen zijn niet in de Monte Carlo analyse opgenomen.

Nieuwe projecten

Het benodigde weerstandsvermogen is mede afhankelijk van nieuwe projecten die in de (nabije) toekomst worden opgestart en de aankoop van gronden die worden toegevoegd aan de strategische grondvoorraad. Daarbij valt te constateren, dat het bij nieuwe projecten steeds vaker gaat om herstructureringsprojecten, waarbij grotere risico's spelen en er in tegenstelling tot huidige uitbreidingslocaties niet altijd winst op de grondexploitatie worden gegenereerd. Op basis van de door de gemeente geleverde informatie blijkt dat er voor het jaar 2013 geen nieuwe projecten worden voorzien. Daarom wordt dan ook voorgesteld geen aanvullende post in het weerstandsvermogen op te nemen.

Dit punt blijft overigens voor toekomstige, nieuwe, projecten natuurlijk wel van kracht. Het weerstandsvermogen zal in het voorkomende geval dan ook een voorziening hiervoor moeten bevatten.

4.4.5 Benodigd weerstandsvermogen

Op basis van het weerstandsvermogen voor de lopende complexen met de aanvullende projectspecifieke risico's, de nog niet in exploitatie genomen gronden en de strategische grondvoorraad bevat het benodigde weerstandsvermogen de volgende elementen

- Weerstandsvermogen lopende complexen excl. NIEGG
- Weerstandsvermogen NIEGG
- Weerstandsvermogen strategische gronden
- Weerstandsvermogen projectspecifieke risico's

Onderstaand worden deze elementen uitgewerkt.

Weerstandsvermogen lopende complexen excl. NIEGG

Op basis van de uitgevoerde Monte Carlo analyse is geconcludeerd dat de gemeente geen aanvullende toevoeging aan het weerstandsvermogen hoeft te doen om boven saldo nul voor alle complexen als geheel te blijven.

Weerstandsvermogen NIEGG

Om de risico's financieel af te dekken heeft de gemeente voor de NIEGG complexen voorzieningen getroffen met een gezamenlijke omvang van EUR 11.090.000,00. De hoogte van de voorzieningen overstijgt de omvang van gecalculeerde risico's. Vanuit deze analyse hoeft de gemeente geen aanvullende toevoeging aan het weerstandsvermogen te doen voor de NIEGG complexen.

Weerstandsvermogen strategische gronden

Om de risico's financieel af te dekken heeft de gemeente voor de strategische gronden voorzieningen getroffen met een gezamenlijke omvang van EUR 1.340.000,00. De hoogte van de voorzieningen overstijgt de omvang van gecalculeerde risico's. Vanuit deze analyse hoeft de gemeente geen aanvullende toevoeging aan het weerstandsvermogen te doen strategische gronden.

Weerstandsvermogen projectspecifieke risico's

Op basis van de door de gemeente opgestelde risicomatrixen voor complex 80 en 82 dient het weerstandsvermogen onderdeel projectspecifieke risico's EUR 2.987.773,00 te bedragen

De samenvoeging van bovenstaande onderdelen resulteert in een benodigd weerstandsvermogen van EUR 2.987.773,00 per 1-1-2013

Het is van belang er op te wijzen dat het weerstandsvermogen wordt bepaald op basis van toekomstige opbrengsten en kosten. Met een Monte Carlo analyse wordt getracht een toekomst weer te geven tussen bepaalde bandbreedtes. De afstelling van de bandbreedtes bepaalt voor een groot deel de uitkomst van de analyse. De aannames die gedaan zijn voor de bandbreedtes sluiten zoveel mogelijk aan bij de realiteit van vandaag de dag. Mochten zich echter onverhoopt situaties voordoen waarbij projecten buiten de bandbreedtes komen (bijvoorbeeld: rente stijgt tot 8%) is dit niet in de huidige Monte Carlo analyse ondervangen. Dit betekent dat dit consequenties heeft voor het weerstandsvermogen. Het geniet daarom de voorkeur **behoudend** het weerstandsvermogen om te gaan.

Het vrij besteedbare deel van de algemene reserve grondexploitatie bedraagt per 31-12-2012 EUR 3.693.232,00 miljoen en ligt daarmee EUR 705.459,00 boven het benodigde weerstandsvermogen zoals dat is berekend. Een manier om een uitspraak te kunnen doen over de gezondheid van het grondbedrijf is om de ratio weerstandsvermogen te bepalen door de aanwezige weerstandscapaciteit te delen door de benodigde capaciteit. In dit geval $EUR\ 3.693.232,00 / EUR\ 2.978.773,00 = 1,24$. Een ratio tussen 1 en 1,4 is te waarderen als voldoende. Een waarde tussen 1,4 en 2 is te waarderen als ruim voldoende.

5 Conclusie en aanbevelingen

In voorgaand hoofdstuk is geconstateerd dat de aanwezige weerstandscapaciteit (het vrij besteedbare deel van de algemene reserve grondexploitaties) groter is dan het benodigde weerstandsvermogen. De ratio tussen benodigd weerstandsvermogen en de aanwezige capaciteit (ARG) wordt beoordeeld als voldoende. Met het oog op het huidige economische klimaat en de daarmee samenhangende onzekerheden in de grondexploitaties achten we het niet raadzaam om de reserve grondexploitatie af te romen.

Essentieel bij de bepaling van de hoogte van het weerstandsvermogen is dat er vanuit gegaan wordt dat de grondexploitaties elkaar in evenwicht houden. Zoals in grafiek 4.3 zichtbaar wordt gemaakt, worden de resultaten van voorziene positieve exploitaties ingezet om de voorziene negatieve exploitaties te compenseren.

Dit betekent concreet dat voorziene winsten in een grondexploitatie in eerste instantie niet kunnen worden ingezet voor andere doeleinden maar dat eerst bezien moet worden of hierdoor een negatief saldo zou kunnen ontstaan in het totaal van de grondexploitaties.

Binnen de Monte Carlo analyse is ook gekeken naar de gevoeligheid van het weerstandsvermogen. Zoals in grafiek 4.4 zichtbaar wordt gemaakt, is het effect van een aantal complexen groot op het integrale saldo. Sturen op deze projecten, naast de intensieve sturing op complex 80 en 82, verdient extra aandacht.

Bijlage

1

Complexen in risicoanalyse

Complex	Soort	Risicobepaling
1	Strategische gronden	50 % verschil agrarische waarde boekwaarde
11A	IEGG	Monte Carlo
11B	NIEGG	50 % verschil agrarische waarde boekwaarde
16	IEGG	Monte Carlo
32	NIEGG	50 % verschil agrarische waarde boekwaarde
34	IEGG	Monte Carlo
38	IEGG	Monte Carlo
40	IEGG	Monte Carlo
41	IEGG	Monte Carlo
42	IEGG	Monte Carlo
43	IEGG	Monte Carlo
46	NIEGG	50 % verschil agrarische waarde boekwaarde
65	IEGG	Monte Carlo
66	NIEGG	50 % verschil agrarische waarde boekwaarde
67-1	IEGG	Monte Carlo
67-2	NIEGG	50 % verschil agrarische waarde boekwaarde
68	IEGG	Monte Carlo
69	IEGG	Monte Carlo
71	IEGG	Monte Carlo
72	IEGG	Monte Carlo
80	IEGG	Risicomatrix gemeente
82	IEGG	Risicomatrix gemeente

Bijlage

2

Projectspecifieke risico's

Toelichting

Ten behoeve van de bepaling van het weerstandsvermogen van het grondbedrijf Noordoostpolder voor 2013 dienen voor de grotere projecten, d.w.z. voor de projecten met relatief veel kosten en opbrengsten en een lange looptijd, de risico's en bijbehorende kansen geïnventariseerd te worden. Doel van dit inventarisatieformulier is het inventariseren en vervolgens kwantificeren van de voor het project geldende risico's. Achtereenvolgens wordt gevraagd een omschrijving van het risico (de oorzaak) te geven, het gevolg te omschrijven en dit gevolg vervolgens te kwantificeren in een bandbreedte. Hieronder is eerst een voorbeeld gegeven hoe de invulling van het formulier er uit kan zien. Vervolgens is een lege tabel ingevoegd welke ingevuld dient te worden.

Omschrijving risico (oorzaak)	Mogelijk gevolg	Bandbreedte (kwantificeren)
Kredietcrisis	Vertraging gronduitgifte	0% - 30% (+ uitloop in tijd opbrengsten)
Risico bodemverontreiniging	Extra kosten	0%-10% (meer kosten sanering)
Planologische beperkingen / mogelijkheden	minder of meer programma	-20% - 20% (afname of toename opbrengsten)
Politieke discussie sociale woningbouw	Meer sociale woningbouw	-10% - 0% (afname opbrengsten)

Complex: 80 Emmeloord-Centrum

Omschrijving oorzaak	Mogelijk gevolg	Bandbreedte (kwantificeren)
Diverse oorzaken	Divers	Er is een risicomatrix Emmeloord-Centrum opgesteld waarin een bedrag van € 1.910.273 als risicobedrag is opgenomen.

Complex: 82 Wellerwaard

Omschrijving oorzaak	Mogelijk gevolg	Bandbreedte (kwantificeren)
Diverse oorzaken	Divers	Er is een risicomatrix Wellerwaard opgesteld waarin een bedrag van € 1.077.500 als risicobedrag is opgenomen.

