



Emmeloord, 25 mei 2021.

Onderwerp

Herziening en MeerjarenPerspectief Grondexploitaties 2021

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. De Herziening en MeerjarenPerspectief Grondexploitaties 2021 vaststellen.

Doelstelling

Het doel van een jaarlijkse herziening en het MeerjarenPerspectief Grondexploitaties (MPG) is het in beeld brengen van de (bedrijfseconomische) situatie van de diverse grondexploitaties.

Inleiding

Het MeerjarenPerspectief Grondexploitaties kijkt terug naar de gerealiseerde kosten en opbrengsten in het afgelopen jaar (2020) en kijkt vooruit naar 2021 en verder. De commissie BBV stelt dat grondexploitatiecomplexen jaarlijks geactualiseerd moeten worden en deze actualisatie dient vastgesteld te worden door de gemeenteraad. Complexen met (grote) financiële mutaties, als gevolg van planinhoudelijke wijzigingen en of autonome ontwikkelingen, dienen opnieuw door de Raad vastgesteld te worden.

Argumenten

1.1 De herziene grondexploitaties verklaren huidige boekwaarden en toekomst- perspectieven.

De herzieningen zijn gebaseerd op peildatum 1 januari 2021. Er bestaat een directe relatie met de jaarrekening 2020, waar in de paragraaf Grondbeleid de boekwaarden en toekomstperspectieven per grondexploitatie zijn opgenomen. De gepresenteerde cijfers zijn identiek aan de cijfers in de jaarstukken 2020 op de onderdelen Balans per 31 december 2020, toelichting op de balans per 31 december 2020 en in de paragraaf Grondbeleid.

De belangrijkste ontwikkelingen in 2020 zijn:

- De gerealiseerde grondopbrengsten in 2020 zijn hoger uitgevallen dan begroot. Dit komt vooral doordat er meer bedrijfskavels verkocht zijn dan was voorzien. De verwachting was om in totaal 185 woningbouw kavels te verkopen in 2020. In werkelijkheid zijn dat er iets minder geworden, namelijk 177 woningbouw kavels. De uitgifte van bedrijventerreinen verliep beter dan vooraf verwacht. In totaal is er circa 3,2 ha. bedrijfsgrond verkocht, terwijl er 2,5 ha. verwacht was.
- Er zijn 2 nieuwe/gewijzigde grondexploitatie-complexen vastgesteld in 2020:
 - o Emmelhage fase 2B (complex 11C): voorziet in de behoefte van woningbouw kavels voor rij-, twee-onder-één kap- en vrijstaande woningen in Emmelhage.
 - o Uitgewerkt plan Ens-Oost (complex 65): fase 2 is nader uitgewerkt en dit plan voorziet nu in de behoefte van rij-, twee-onder-één kap- en vrijstaande woningen in Ens.
- Emmelhage fase 1 en 2a nagenoeg zijn nagenoeg uitverkocht en fase 2b Noord is zo goed als onder optie. Er is inmiddels overeenstemming met het Rijksvastgoedbedrijf (Rvb) over de aankoop van de grond voor de ontwikkeling van Emmelhage fase 3b. Het voorstel tot aankoop is in de raadsvergadering van 7 juni 2021 ter besluitvorming voorgelegd.
- Op de locatie van het dokter Jansencentrum wordt momenteel een plan ontwikkeld om hier woningbouw te kunnen realiseren, zodra het nieuwe zorgplein aan de Urkerweg gereed is en het voormalige ziekenhuisterrein beschikbaar is voor herontwikkeling.

- In de dorpen Creil, Espel, Kraggenburg, Luttelgeest, Marknesse en Rutten voorzien we in de behoefte van nieuwbouwkavels en bereiden we nieuwe (deel)plannen voor.
- Om in de toekomst te kunnen voorzien in grote bedrijfskavels bereiden we het toekomstig bedrijventerrein De Munt B voor. Dit geeft invulling aan de vastgestelde visie werklocaties/bedrijventerreinen.
- Voor de verdere ontwikkeling van de dorpen en wijken wordt gewerkt aan nieuwe ontwikkelingsperspectieven.
- De uitstraling van het centrum van Emmeloord krijgt vorm. In 2019-2020 is er vooral aan de westkant van het centrum (rondom De Deel) gebouwd. In 2021 en 2022 wordt er vooral aan de oostkant ontwikkeld en gebouwd.
- Per 1 januari 2021 zijn de onder- en bovenkant van de bandbreedte van de grondprijzen voor rijwoningen in Emmeloord (Emmelhage) met € 15,- per m² verhoogd. In de dorpen is een verhoging voor de rijwoningen van € 10,- per m² doorgevoerd. De onder- en bovenkant van de bandbreedte voor kavelprijzen van de bedrijventerreinen zijn voor de zichtlocaties met € 5,- per m² verhoogd. Voor de overige categorieën in Emmeloord is een verhoging van € 3,- per m² en op de lokale bedrijventerreinen € 2,- per m² doorgevoerd.
- Er is in 2020 voor een totaalbedrag van circa € 1,92 miljoen aan tussentijdse winst genomen op diverse complexen. Bij het bepalen van de tussentijdse winst per complex wordt uitgegaan van een percentage van het daadwerkelijk gerealiseerde resultaat in verhouding tot de al gemaakte kosten. Het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (=BBV) stelt dat (tussentijdse) resultaten naar rato van realisatie genomen moeten worden.

1.2 *Het weerstandsvermogen is objectief vastgesteld.*

Het weerstandsvermogen houdt de confrontatie in tussen de beschikbare en de vereiste weerstandscapaciteit. De beschikbare weerstandscapaciteit is de ruimte binnen de Algemene Reserve Grondexploitatie (=ARG), welke geacht wordt niet vrij inzetbaar te zijn voor andere doeleinden. De vereiste weerstandscapaciteit is de som van de vereiste (risico) reserveringen.

De aanwezige weerstandscapaciteit: het niet vrij te besteden deel van de Algemene Reserve grondexploitatie (=ARG).

In 2020 hebben geaccordeerde onttrekkingen en toevoegingen plaatsgevonden en dat resulteert in een stand van de reserve per 31 december 2020 van circa € 31,89 miljoen. In 2020 is er een bedrag van € 5,05 miljoen toegevoegd en een bedrag van € 1,85 miljoen onttrokken aan de ARG. Voor de (cijfermatige) onderbouwing van de ARG wordt verwezen naar het MPG 2021, bijlage 4 en 5.

De vereiste weerstandscapaciteit: de som van de vereiste risicoreserveringen.

De vereiste risicoreservering van de in exploitatie genomen complexen (BIE's) bepalen we door middel van een 'Monte-Carlo simulatie'. Bij een 'Monte-Carlo simulatie' voert een computerprogramma op basis van een gekozen kansverdeling 10.000 simulaties uit, waarbij diverse parameters worden aangepast. De benodigde weerstandscapaciteit van het grondbedrijf is dat deel van de ARG dat nodig is om toekomstige tegenvallers in de grondexploitaties op te kunnen vangen. Uit de Monte Carlo analyses blijkt dat de benodigde weerstandscapaciteit circa € 0,74 miljoen bedraagt. De stand van de Algemene reserve grondexploitaties (ARG) is voldoende om deze weerstandscapaciteit op te vangen.

1.3 *Vanwege de conjunctuurgevoeligheid van grondverkoop stellen we voor een hoger weerstandsvermogen aan te houden*

De afgelopen jaren hebben de grondverkoop zich positief ontwikkeld. Vanwege de conjunctuurgevoeligheid van de grondverkoop en om mogelijke tegenvallers bij toekomstige grondexploitaties (huidige strategische gronden die onder de Materiële Vast Activa (=MVA) op de balans staan) op te kunnen vangen, wordt voorgesteld om een 'bodem' in de ARG aan te houden van 15% (conform de algemene reserve concernbreed). Deze 'bodem' geldt dan zowel voor de actieve bouwgronden in exploitatie als ook de strategische gronden. De bodem van 15% van de ARG moet tenminste circa € 6,6 miljoen bedragen. Voorgesteld wordt om minimaal deze bodem van 15% in het vervolg aan te houden, zodat er voldoende reserves zijn om tegenvallers en conjunctuurgevoeligheden op te kunnen vangen.

