

Emmeloord, 30 mei 2023

Onderwerp

Herziening en MeerjarenPerspectief Grondexploitaties 2023

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

De Herziening en MeerjarenPerspectief Grondexploitaties 2023 vast te stellen.

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 (2022) en kijkt vooruit naar de jaren 2023 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 2023. Er bestaat een directe relatie met de jaarrekening 2022, waar in de paragraaf Grondbeleid de boekwaarden en toekomstperspectieven per grondexploitatie zijn opgenomen. De gepresenteerde cijfers zijn identiek aan de cijfers in de jaarstukken 2022 op de onderdelen Balans per 31 december 2022, toelichting op de balans per 31 december 2022 en in de paragraaf Grondbeleid.

De belangrijkste ontwikkelingen in 2022 zijn:

- De gerealiseerde grondopbrengsten in 2022 zijn lager uitgevallen dan begroot. Dit komt vooral omdat er op bedrijventerrein De Munt B (nog) geen verkopen plaats hebben gevonden, terwijl dit wel voorzien was. In totaal is er op alle bedrijventerreinen circa 5,0 ha. bedrijfsgrond verkocht, terwijl er circa 10,8 ha. verwacht was. Ook de opbrengsten uit verkoop van woningbouwkavels zijn lager uitgevallen dan begroot. In totaal is er in 2022 voor circa € 10,0 miljoen aan woningbouwkavels verkocht. De verwachting was om voor circa € 12,8 miljoen te verkopen. Een aantal uitgestelde leveringen in Emmelhage fase 2B zijn hier vooral debet aan.
- In 2022 zijn er 3 nieuwe grondexploitatie-complexen vastgesteld, te weten:
 1. Uitbreiding camping Het Bosbad (complex 89): een deel van het voormalige korfbalveld wordt bij de camping betrokken om hier 6 recreatiewoningen/chalets te realiseren;
 2. Marknesse-Zuid fase 4 (complex 87): aan de Leemringweg wordt een nieuwe woonwijk gerealiseerd voor in totaal circa 114 woningen;
 3. Emmelhage fase 3B (complex X011D): aan de Espelerweg – in het verlengde van de eerdere fases van Emmelhage – wordt een nieuwe fase toegevoegd met circa 138 woningen en een basisschool.
- Op de locatie van het dokter Jansencentrum is een plan ontwikkeld om hier (gefaseerd) woningbouw te kunnen realiseren, zodra het nieuwe gezondheidsplein aan de Urkerweg gereed is en het voormalige ziekenhuisterrein beschikbaar is voor sloop/herontwikkeling.

- In de dorpen Bant, Creil, Ens, Espel, Kraggenburg, Luttelgeest, Marknesse, Nagele, Rutten en Tollebeek voorzien we in de woonbehoefte van nieuwbouwkavels en bereiden we nieuwe (deel)plannen voor.
- Voor de verdere ontwikkeling van de dorpen en wijken zijn in 2021 de ontwikkelingsperspectieven woningbouw Noordoostpolder 2021-2026 vastgesteld.
- De Nota Grondbeleid is herzien (2023-2026).
- Er wordt gewerkt aan een actualisatie van de visie voor werklocaties in noordelijk Flevoland en ontwikkelperspectieven voor werklocaties in de gemeente.
- Per 1 januari 2023 is de Nota Grondprijzen 2023 vastgesteld. In Emmeloord is de bandbreedte van de grondprijzen voor een 2¹ kapwoning licht verhoogd. In Ens/Marknesse en de overige dorpen zijn alle bandbreedtes van de grondprijzen voor woningbouw licht verhoogd. Waarbij de onderkant van de bandbreedte voor de rijwoningen gehandhaafd is, zodat het mogelijk blijft om betaalbare (sociale) koopwoningen te realiseren. Verder is de categorie 'bijzondere woonvormen' toegevoegd. Hieronder vallen onder andere kleinschalige woonvormen als Tiny Houses, rug-aan-rugwoningen en (knarren)hofjes. De kavelprijzen van de bedrijventerreinen in Emmeloord zijn verhoogd met circa 10%, waarbij vooral de zichtlocaties aan de provinciale wegen in waarde/prijs gestegen zijn. Op de lokale bedrijventerreinen is een verhoging van circa 7% doorgevoerd.
- Er is in 2022 voor een totaalbedrag van circa € 2,3 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 2022 hebben geaccordeerde onttrekkingen en toevoegingen plaatsgevonden en dat resulteert in een stand van de reserve per 31 december 2022 van circa € 19,4 miljoen. In 2022 is er een bedrag van € 2,9 miljoen toegevoegd en een bedrag van € 17,8 miljoen onttrokken aan de ARG. Voor de (cijfermatige) onderbouwing van de ARG wordt verwezen naar het MPG 2023, bijlagen 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 € 1,2 miljoen bedraagt. De stand van de Algemene reserve grondexploitaties (ARG) is voldoende om deze weerstandscapaciteit op te vangen.

Kanttekeningen

1. *Er zijn grondexploitaties waarbij een verlies op eindwaarde wordt geprognosticeerd.*

Een aantal grondexploitaties kent op eindwaarde een verlies, waarvoor een verliesvoorziening is getroffen. Het betreft de volgende bouwgrondcomplexen:

- Complex 11D: Emmelhage fase 3B
- Complex 50: Centrumplan Emmeloord
- Complex 67-1: Bant Zuidoost fase 1
- Complex 76: Herontwikkellocaties Nagele
- Complex 82: Wellerwaard
- Complex 84: Kerkstraat Luttelgeest
- Complex 85-1: De Stiepe Rutten

In hoofdstuk 6 van het MPG worden alle grondexploitaties nader toegelicht. In bijlage 3 treft u een overzicht van de verliesvoorzieningen.

2. *Het niet bekleemde deel van de Algemene Reserve Grondexploitaties bedraagt circa € 4,4 miljoen.*

De stand van de Algemene Reserve Grondexploitaties (ARG) bedraagt per 31-12-2022 circa € 19,4 miljoen. Hiervan is circa € 6,6 miljoen bekleemd (reeds gealloceerd middels eerdere besluitvorming van de raad). Verder is circa € 1,9 miljoen geclaimd voor toekomstige ontwikkelingen en circa € 6,4 miljoen is aangehouden om mogelijke tegenvallers in de Bouwgrond In Exploitatie projecten (BIE) en strategische (warme) gronden op te kunnen vangen. Per saldo is de vrije ruimte binnen de ARG circa € 4,4 miljoen. Gezien de marktontwikkelingen en toekomstige grondexploitaties wordt geadviseerd om deze ruimte in de ARG aan te houden.

Planning/Uitvoering

- Een toelichting op de grond- en programmaexploitatie van Centrumplan Emmeloord (X050) voor de Raad ligt ter inzage bij de griffie.

Bijlagen

- Rapportage Herziening en MeerjarenPerspectief Grondexploitaties 2023 (Liber ID 99990000151235)
- Rapportage Weerstandsvermogen Grondexploitaties Noordoostpolder 2023 (Liber ID 99990000150781)
- Toelichting op de grond- en programmaexploitatie van Centrumplan Emmeloord (X050) (Liber ID 99990000151201)

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

Portefeuillehouder : de heer T. van Steen
Steller : de heer G. Kamphuis, 06 48 13 46 71; g.kamphuis@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 mei 2023, no. 23.0000656;

B E S L U I T:

De Herziening en MeerjarenPerspectief Grondexploitaties 2023 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 10 juli 2023.

De griffier, de voorzitter,