

Emmeloord, 3 november 2015.

## **Onderwerp**

Kosten Stadshart Emmeloord 2015

## **Advies raadscommissie**

[...]

---

Aan de raad.

**Status: ter besluitvorming**

## **Voorgesteld besluit**

1. De toename van lasten en baten van 2015 toevoegen aan de grondexploitatie Emmeloord Centrum.
2. Voor het saldo van de lasten en baten van 2015 een aanvullende voorziening treffen.
3. Hiervoor de 19<sup>e</sup> wijziging van de programmabegroting 2015 vaststellen.

## **Doelstelling**

De lasten en baten voor de grondexploitatie Emmeloord Centrum voor 2015 verantwoorden conform het hiervoor vastgestelde beleid.

## **Inleiding / aanleiding**

In de jaarrekening van 2014 is de boekwaarde van de grondexploitatie van Emmeloord Centrum, na aftrek van voorzieningen van € 3.247.510, vastgesteld op € 5.601.000. Deze waarde is gelijk aan de minimale getaxeerde opbrengstwaarde.

In het boekjaar 2015 is sprake van (onvermijdelijke) lasten en baten. Het is noodzakelijk om ook deze lasten en baten, tot het moment dat er een nieuw plan ligt, te verantwoorden conform de hiervoor vastgestelde grondexploitatie.

De opbrengstwaarde van het exploitatiegebied van de grondexploitatie Emmeloord Centrum is afhankelijk van de uitkomsten van het in 2015 gestarte open plan proces "Hart voor Emmeloord". De uitvoering van concrete plannen is een feitelijke herziening van de grondexploitatie en is eerst mogelijk als de contouren van een nieuw plan helder zijn.

## **Verwachte lasten en baten in 2015**

In 2015 worden een aantal lasten en baten gerealiseerd binnen het exploitatiegebied van Emmeloord Centrum. De totale verwachte lasten in 2015 zijn € 365.735 en worden gevormd door rente, plankosten en overige. Het totaal aan verwachte baten bestaat uit verhuur van het pand De Deel 22 aan Sinke en bedraagt € 115.395. Per saldo neemt de boekwaarde toe met € 250.340.

Voor nu is de taxatiewaarde van deze exploitatie ongewijzigd € 5.601.000 en daarom dient ter grootte van de toename van de boekwaarde een aanvullende voorziening te worden getroffen.

### *Dekking uit algemene reserve grondexploitatie*

De algemene reserve grondexploitatie is de weerstandscapaciteit die nog is om de risico's binnen de grondexploitaties te kunnen dekken bij manifestatie van risico's voortvloeiende uit de grondexploitaties. De minimale omvang wordt bepaald op basis van een ratio weerstandsvermogen van minimaal 1 (beschikbare weerstandscapaciteit/ benodigde weerstandscapaciteit). Op dit moment ligt de ratio boven de 1 en na het vormen van de aanvullende voorziening uit de algemene reserve grondexploitatie wordt hieraan nog steeds voldaan.

### **Argumenten**

#### *Toezeggingen aan gemeenteraad.*

Het college heeft in haar raadsmemo van 18 augustus jongstleden aangekondigd dat zij met een voorstel komt om de onvermijdelijke kosten in de grondexploitatie te kunnen verantwoorden en dekken.

Met de raad is in september tevens afgesproken dat er een afzonderlijk MPG komt voor het stadshart. Medio 2016 komt er een nieuw plan met een geheel nieuwe begroting op basis van de uitkomsten van het open plan proces. De uitkomsten van het open plan proces zijn nodig voor een goed MPG. Dit betekent dat er naar verwachting in 2016 een MPG en herziening voor het Stadshart komt.

### **Kanttekeningen**

#### *Kosten in 2016*

Onderhavig voorstel heeft betrekking op toerekening en toedeling van lasten en baten voor het dienstjaar 2015. Ook in 2016 zullen er – voordat er op basis van het open plan proces een plan ligt - kosten worden gemaakt. Hiervoor zal in 2016 een apart dekkingsvoorstel aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

#### *Jaarrekening 2015*

Voor de jaarrekening van 2015 wordt gebruikt gemaakt van de uitkomst van een geactualiseerde taxatie (door een externe adviseur) om een goede inschatting te maken van de actuele boekwaarde. De uitkomsten zullen in de jaarrekening zullen worden verwerkt.

### **Planning/uitvoering**

Voor de te maken kosten in 2016 zal in het eerste kwartaal van 2016 een apart voorstel worden opgesteld. Een nieuwe of herziene grondexploitatie wordt in 2016 opgesteld op basis van het open planproces. Tot die tijd wordt een "status quo" gehanteerd door de boekwaarde gelijk te stellen aan de getaxeerde opbrengstwaarde.

### **Bijlagen**

Geen

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

Portefeuillehouder : de heer H. Suelmann

Steller : de heer R.S. Groote Bromhaar; 34 14;  
r.grootebromhaar@noordoostpolder.nl

