



Emmeloord, 25 mei 2016.

Onderwerp

Herziening en MeerjarenPerspectief Grondexploitaties 2016.

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

De Herziening en MeerjarenPerspectief Grondexploitaties 2016 vaststellen.

Doelstelling

Het doel van een jaarlijkse herziening en het meerjarenperspectief (= MPG) is meerledig:

- inzicht geven in de diverse grondexploitaties, zodat de gemeenteraad haar kaderstellende en controlerende taak kan uitvoeren;
- het financiële overzicht is zo opgesteld dat veranderingen in het ontwikkelproces er adequaat in verwerkt kunnen worden. Hierdoor kunnen de consequenties en risico's snel in beeld gebracht worden;
- de actuele herzieningen zijn basis voor de bepaling van de benodigde voorzieningen en het benodigde weerstandsvermogen bij Grondzaken.

Inleiding

De rekenkamercommissie van de gemeente Noordoostpolder heeft eind 2011 begin 2012 een onderzoek uitgevoerd naar het grondbeleid in de periode 2008 tot 2011. Eén van haar aanbevelingen is de herzieningen met het meerjarenperspectief te integreren, zodat de gemeenteraad op één moment in het jaar een samenhangend pakket informatie over de grondexploitaties krijgt. Dit is sindsdien de derde geïntegreerde verslaglegging van de herziene grondexploitaties met een meerjarenperspectief. Het MPG kijkt terug naar het afgelopen boekjaar 2015 en daarnaast vooruit naar de nog te realiseren kosten en opbrengsten van de grondexploitaties.

De herziening van grondexploitaties geeft naast inzicht, ook de mogelijkheid tot betere beheersing en sturing en heeft een verantwoordend karakter.

De uitkomsten van de herzieningen benadrukken het belang van de planeconomische aspecten bij ruimtelijke ontwikkelingen.

De aanleiding voor het meerjarenperspectief, welke zowel terugkijkt naar het boekjaar 2015 als wel vooruitkijkt naar de toekomst, is dat:

- Een blijvende focus op en analyse van de financiële project- en marktrisico's van afzonderlijke operationele grondexploitaties en effecten op plansaldi wenselijk is;
- De commissie BBV stelt dat grondexploitatiecomplexen jaarlijks geactualiseerd moeten worden. Complexen met (mogelijke) financiële wijzigingen, als gevolg van planinhoudelijke en of autonome wijzigingen, dienen opnieuw door de Raad vastgesteld te worden;
- de grondexploitaties een looptijd van meerdere jaren hebben. Een doorkijk naar het einde van de planperiode en de kansen en risico's die zich kunnen voordoen is noodzakelijk.

Door middel van het jaarlijks actualiseren van de grondexploitaties en het MPG kan controle en waar mogelijk sturing op het eindresultaat plaatsvinden.

Argumenten

1) De herziene grondexploitaties verklaren huidige boekwaarden en toekomst-perspectieven

De herzieningen zijn gebaseerd op peildatum 01 januari 2016. Er bestaat een directe relatie met de jaarrekening 2015, waarin de boekwaarden en toekomst-perspectieven per grondexploitatie zijn opgenomen. De gehanteerde cijfers zijn dus identiek aan de cijfers van de paragraaf grondbeleid in de jaarrekening 2015.

2) Het weerstandsvermogen is objectief vastgesteld

Het weerstandsvermogen houdt de confrontatie in tussen de beschikbare en de vereiste weerstandscapaciteit. De beschikbare weerstandscapaciteit is de hoogte van de Algemene Reserve grondexploitatie; de vereiste weerstandscapaciteit is de som van de vereiste (risico) reserveringen.

De aanwezige weerstandscapaciteit: Hoogte van de Algemene Reserve grondexploitatie

In 2015 hebben onttrekkingen en toevoegingen plaatsgevonden en dat resulteert in een stand van de reserve per 31-12-2015 van € 8.244.429,-.

Door een tweetal 'beklemmingen' en één 'oormerking' van de reserve resteert er een vrij beschikbaar deel van € 3.964.429,-.

De belangrijkste mutaties in 2015 zijn:

- Gereserveerd krediet voor het open planproces Stadshart Emmeloord;
- De tussentijdse winstnemingen bij de complexen: Emmelhage, Rutten en Luttelgeest;
- Afbouw/ vrijval van de verliesvoorzieningen voorgelegd en over besloten door de Raad bij de Decemberrapportage;
- Onttrekking van de reserve ter dekking van het saldo kosten/ opbrengsten Stadshart Emmeloord in 2015;
- Onttrekking van de reserve ter dekking van de kosten 'Niet plangebonden complex' (complex 90);
- Afbouw/ vrijval/ toevoegingen van de verliesvoorzieningen bij de herziening van de grondexploitaties per 31-12-2015;
- Treffen van een additionele verliesvoorziening voor Stadshart Emmeloord op basis van een actuele taxatie;
- Vrijval van een deel van de verliesvoorziening van het complex Wellerwaard op basis van de risicoanalyse.
- Oormerking reserve 'taxatiewaarde Stadshart'

Voor de (cijfermatige) onderbouwing wordt verwezen naar de bijlage 5 voor de opbouw van de Algemene Reserve grondexploitatie.

De vereiste weerstandcapaciteit: som van de vereiste risicoreserveringen

De vereiste risicoreservering van de in exploitatie genomen complexen (IEG'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. Dit resulteert in een risicobandbreedte: Indien een deel van deze bandbreedte negatief is (<0), dan is een risicoreservering vereist.

Voor de projecten Emmelhage, Wellerwaard en Stadshart bepalen we de risico's apart (via een risicomatrix en in het geval van het Stadshart middels een taxatie).

Voor de Nog niet in exploitatie genomen complexen (NIEGG) hanteren we de stelregel dat in ieder geval 50% van het verschil tussen de agrarische waarde en de boekwaarde (boekwaarde > agrarische waarde) voorzien dient te worden als risicoreservering. Per 01-01-2016 bestaan de NIEGG complexen niet meer en worden deze ondergebracht in de Materiele Vaste Activa ofwel in exploitatie genomen. Hierover vindt aparte besluitvorming plaats of heeft reeds besluitvorming over plaatsgevonden (Raadsbesluit Ontwikkelperspectieven Dorpen).

Uit de bepaling van het Weerstandsvermogen blijkt dat de aanwezige weerstandscapaciteit groter is dan de vereiste weerstandscapaciteit. Het rapport over de bepaling van het Weerstandsvermogen (opgesteld door een externe partij) is op aanvraag beschikbaar.

Kanttekeningen

- Een aantal grondexploitaties kent een hoog risicoprofiel. Dit zijn met name complex 34 'De Munt II fase 2', complex 38 'De Munt II fase 1', complex 65 'Ens Zuidoost', complex 80 'Stadshart Emmeloord' en complex 82 'Wellerwaard'. Dit wordt weergegeven door de aanduiding 'hoog risico' in het MPG. Het is van belang dat met deze risicoprofielen rekening wordt gehouden en deze complexen in de toekomst mogelijk aanspraak moeten doen op de Algemene Reserve grondexploitatie.

Planning/uitvoering

Behandeling en besluitvorming door B&W in mei 2016 ; behandeling in de Raad in juni 2016.

Bijlagen

- Rapportage 'Herziening en MeerjarenPerspectief Grondexploitaties 2016'

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

Portefeuillehouder : dhr. W. Haagsma
Steller : dhr. N.M. van der Ende; 34 78; n.vanderende@noordoostpolder.nl
: dhr. R. Verboeket; r.verboeket@noordoostpolder.nl

