

Emmeloord, 21 mei 2013.

Onderwerp

Herziening grondexploitaties per 1 januari 2013 en het MeerjarenPerspectief Grondexploitaties (MPG).

Voorgenomen besluit

De herziening van de grondexploitaties per 1 januari 2013 en het MPG vaststellen.

Advies raadscommissie

Raadscommissie Woonomgeving adviseert unaniem het voorstel als hamerstuk te beschouwen.

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

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. In maart jl. is via de nieuwsbrief voor raadsleden gevraagd welke informatie zij willen hebben. Hierop zijn 2 reacties gekomen. Vervolgens is de eerste geïntegreerde verslaglegging van de herziene grondexploitaties met een meerjarenperspectief gemaakt.

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

De uitkomsten van de herzieningen benadrukken het belang van de planeconomische aspecten bij ruimtelijke ontwikkelingen. In de loop van de tijd zijn de marges steeds krappere geworden en bij meerdere grondexploitaties zelfs negatief.

De aanleiding van het MPG, welke vooruit kijkt, is dat:

- de economie nog steeds in zwaar zit. Een blijvende focus op en analyse van de financiële, project- en marktrisico's van afzonderlijke operationele grondexploitaties en effecten op plansaldi blijft wenselijk;
- 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.

Doelstelling

Het doel van een jaarlijkse herziening en het 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.

Voorgesteld besluit

De herziening van de grondexploitaties per 1 januari 2013 en het MPG vaststellen.

Argumenten

1) De herziene grondexploitaties verklaren huidige boekwaarden en toekomstperspectieven

De herzieningen zijn gebaseerd op peildatum 1 januari 2013. Er bestaat een directe relatie met de jaarrekening 2012, waarin de boekwaarden en toekomstperspectieven per grondexploitatie zijn opgenomen.

In de herzieningenrapportage staan in hoofdstuk 3 de gehanteerde uitgangspunten die zijn toegepast. Hier wordt o.a. ingegaan op de renteparameters, kosten voor bouw- en woonrijpmaken, planontwikkelingskosten en risico en onvoorzien.

In hoofdstuk 4 worden alle grondexploitaties beschreven en wordt een toelichting gegeven op opbrengsten, kosten en resultaat. Achtereenvolgens zijn daarbij vermeld:

- boekwaarde per 1 januari 2012
- budget 2012
- werkelijk 2012
- verschil
- boekwaarde per 31 december 2012

Tevens wordt er per actieve grondexploitatie een meerjarenperspectief gegeven.

2) Het weerstandsvermogen is objectief vastgesteld

Het weerstandsvermogen zoals dat is weergegeven in het jaarverslag 2012 is volgens de zogenoemde 'Monte-Carlo-simulatie' tot stand gekomen. Bij een 'Monte-Carlo-simulatie' voert een computerprogramma op basis van een gekozen kansverdeling 1.000 tot 10.000 simulaties uit, waarbij diverse parameters worden aangepast. De uitkomst is dat in percentages kan worden aangegeven hoe groot de kans is dat het resultaat zich binnen bepaalde waarden bevindt.

3) De reserve grondexploitatie is volledig geormerkt om risico's af te dekken

Opbouw weerstandsvermogen/risicobuffer:

1. Alle in exploitatie genomen gronden	€	0
2. Niet in exploitatie genomen gronden	€	0
3. Strategische grondvoorraad (complex 1)	€	0
4. Emmeloord-Centrum (risicoanalyse)	€	1.910.273
5. Wellerwaard (risicoanalyse)	€	1.077.500
6. Toenemende verkeersdruk Emmeloord-Centrum (raadsbesluit 26 mei 2011)	€	730.000

Daadwerkelijk benodigde buffer per 1-1-2013 (afgerond) € 3.718.000

Kanttekeningen

- De 'Reserve grondexploitatie' per 1 januari 2013 bedraagt € 3.693.000 (afgerond). Dat is dus niet toereikend voor de noodzakelijk aan te houden buffer. Echter, de verwachting is dat door aanbestedingsvoordelen, de te treffen maatregelen in verband met de toenemende verkeersdruk in Emmeloord-Centrum, niet het totale bedrag van € 730.000 nodig is, waardoor de 'Reserve grondexploitatie' uiteindelijk wel toereikend is.
- In 2012 is de nota 'Strategische grondvoorraad' door de gemeenteraad vastgesteld, waarin wordt weergegeven hoe om te gaan met de gronden op voorraad én de gronden die inmiddels in exploitatie zijn genomen, maar waarvan de verkoop van kavels substantieel achterblijft bij de prognoses. Grondzaken

heeft voor de huidige grondexploitaties inmiddels voorzieningen getroffen voor een totaalbedrag van € 20,95 miljoen.

- Een aantal grondexploitaties heeft een (zeer) hoog risicoprofiel. Dit zijn met name complex 34 De Munt II fase 2, complex 38 De Munt II fase 2, complex 65 Ens Zuidoost, complex 80 Emmeloord-Centrum en complex 82 Wellerwaard. Ondanks het feit dat bij deze complexen reeds de nodige voorzieningen zijn getroffen, is het nog allerm minst zeker dat dit afdoende is. Indien in de komende jaren weinig of geen verkopen plaatsvinden, dan is het treffen van aanvullende voorzieningen onvermijdelijk.

Planning/uitvoering

Verschillend per grondexploitatie.

Bijlagen

- Rapportage 'Herziening en MeerjarenPerspectief grondexploitaties gemeente Noordoostpolder 2013'
- Rapportage Weerstandsvermogen per 1-1-2013

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

Portefeuillehouder : W.J. Schutte
Stellers : dhr. F.H. Hoogeveen; (0527) 63 35 14;
f.hoogeveen@noordoostpolder.nl en
dhr. N. van der Ende; (0527) 63 34 78;
n.vanderende@noordoostpolder.nl

