

Emmeloord, 20 mei 2014.

Onderwerp

Herziening en meerjarenperspectief grondexploitaties Noordoostpolder 2014.

Advies raadscommissie

PvdA-GL, D66, PU, SP nemen het voorstel mee terug voor beraad; CU-SGP, PvvP, VVD, CDA en ONS adviseren positief.

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

De herziening en het meerjarenperspectief van de grondexploitaties Noordoostpolder 2014 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 adequaat 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 de tweede geïntegreerde verslaglegging van de herziene grondexploitaties met een meerjarenperspectief.

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, is dat:

- de economie nog steeds in zwaar zit ondanks dat er signalen zijn dat de bodem bereikt is. 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.

Argumenten

1) De herziene grondexploitaties verklaren huidige boekwaarden en toekomstperspectieven

De herzieningen zijn gebaseerd op peildatum 1 januari en 1 april 2014. Er bestaat een directe relatie met de jaarrekening 2013, 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 1-1-2013
- budget 2013
- werkelijk 2013
- verschil
- boekwaarde per 31-12-2013

Tevens wordt er per actieve grondexploitatie een meerjarenperspectief gegeven.

2) Het weerstandsvermogen is objectief vastgesteld

Het weerstandsvermogen zoals dat is weergegeven in het jaarverslag 2013 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)	€	2.683.760
5. Wellerwaard (risicoanalyse)	€	897.500
6. Toenemende verkeersdruk Emmeloord-Centrum (raadsbesluit 26 mei 2011)	€	730.000

Daadwerkelijk benodigde buffer per 1-1-2014 (afgerond)€ - 4.311.260

Kanttekeningen

- 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 € 20,94 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 allerminst zeker dat dit afdoende is. Indien in de komende jaren weinig of geen verkopen plaatsvinden, dan is het treffen van aanvullende voorzieningen onvermijdelijk.

No. 243666-3

Planning/uitvoering

Verschillend per grondexploitatie.

Bijlagen

- Rapportage 'Herziening en MeerjarenPerspectief grondexploitaties gemeente Noordoostpolder 2014'
- Rapportage Weerstandsvermogen per 1-1-2014

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

Portefeuillehouder : dhr. W.C. Haagsma

Steller : de heer F.H. Hoogeveen; 35 14; f.hoogeveen@noordoostpolder.nl
de heer N.M. v/d Ende; 34 78; n.vanderende@noordoostpolder.nl

