No. 487078-1

gemeente
NOORDOOSTPOLDER

Emmeloord, 30 mei 2017.

Onderwerp
Herziening en MeerjarenPerspectief Grondexploitaties 2017.

Advies raadscommissie
Hamerstuk

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit
De Herziening en MeerjarenPerspectief Grondexploitaties 2017 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;
- informeren over de aangepaste wet- en regelgeving en het voldoen hieraan;
- informeren over (autonome) ontwikkelingen.

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 vierde geïntegreerde verslaglegging van de herziene grondexploitaties met een meerjarenperspectief. Het MPG kijkt terug naar het afgelopen boekjaar 2016 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 2016 alswel 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) Het MPG is 'BBV-proof'

In 2016 heeft de BBV (hernieuwe) richtlijnen vastgesteld voor gemeentelijke grondexploitaties. De actuele richtlijnen zijn geïmplementeerd bij deze herziening. De BBV heeft tot doel om risico's van een grondexploitatie zoveel mogelijk beheersbaar te houden, zodat gemeenten niet voor negatieve financiële verrassingen komen te staan.

De belangrijkste nieuwe richtlijnen relevant voor de grondexploitatie zijn:

- een grondexploitatie heeft een maximale looptijd van 10-jaar, tenzij er een goede onderbouwing is voor een langere looptijd. Het complex Wellerwaard heeft een looptijd van 12 jaar, aangezien aangetoond is dat de uitgifte termijn van de woningbouwkavels langer is dan 10 jaar;
- rekenrente is gelijk aan de werkelijke rente van het aangetrokken vreemd vermogen vermenigvuldigd met de verhouding vreemd vermogen/totaal vermogen. Het idee is dat een grondexploitatie/ het grondbedrijf niet bovenmatig rente afdraagt aan het gemeentelijk concern. Reeds bij de vorige herziening (2016) is deze methodiek toegepast;
- (Voorheen) NIEGG-complexen dienen ondergebracht te worden in de MVA (tegen de duurzaam lagere marktwaarde). Op deze manier is er een duidelijk onderscheid tussen actieve gronden en gronden die voorlopig niet in aanmerking komen voor ontwikkeling. In de Decemberrapportage 2016 is besloten tot deze herrubricering binnen de activazijde van de balans.

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

De herzieningen zijn gebaseerd op peildatum 01 januari 2017. Er bestaat een directe relatie met de jaarrekening 2016, waarin de boekwaarden en toekomst-perspectieven per grondexploitatie zijn opgenomen. De gehanteerde cijfers zijn dus gelijk aan de gepresenteerde cijfers in de jaarstukken 2016 bij de onderdelen balans, toelichting op de balans en in de paragraaf Grondbeleid.

De belangrijkste ontwikkelingen / mutaties in 2016 zijn:

- de actuele taxatie (ultimo 2016) van het Stadshart resulteert in een hernieuwde waardering van het complex. Deze wijkt af van de vorige waardering (ultimo 2015) in positieve zin. Het gevolg is een afname van de benodigde verliesvoorziening;
- de correctie op het aantal uitgeefbare meters bij het complex De Munt II fase 2 op basis van de actuele kaartgegevens, resulteert in een verwachte verslechtering van het resultaat van de grondexploitatie De Munt II fase 2. Het gevolg is het treffen van een verliesvoorziening, geëffectueerd bij het opstellen van de jaarrekening 2016;
- In 2016 is er een viertal nieuwe grondexploitatie complexen vastgesteld door de Raad. Deze zijn voor het eerst opgenomen in het MPG. Het betreft de volgende complexen:
    - Marknesse Zuid fase 3 (complex 75)
    - Bant Zuidoost fase 2 (complex 67-2)
    - Herontwikkellocaties Nagele (complex 76)
    - Walstraat Kraggenburg (complex 77).

3) 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 (ARG)

In 2016 hebben onttrekkingen en toevoegingen plaatsgevonden en dat resulteert in een stand van de reserve per 31-12-2016 van € 10,89 miljoen. In 2016 is er een bedrag van € 5,37 miljoen toegevoegd en een bedrag van € 1,74 miljoen onttrokken aan de ARG. Voor de (cijfermatige) onderbouwing verwijzen we naar de bijlage 4 van het MPG.

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.

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 als bijlage toegevoegd.

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 op 30 mei 2017 ; behandeling in de Raad in juli 2017.

Bijlagen
- Rapportage 'Herziening en MeerjarenPerspectief Grondexploitaties 2017'
- Rapportage 'Vereiste weerstandscapaciteit grondexploitaties gemeente Noordoostpolder 2017'

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

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

No. 487078-4

gemeente
NOORDOOSTPOLDER

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 mei 2017 no. 487078-1

B E S L U I T:

de Herziening en MeerjarenPerspectief grondexploitaties 2017 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 10 juli 2017.
De griffier, de voorzitter,