No. 18.0000304-1

gemeente
NOORDOOSTPOLDER

Emmeloord, 29 mei 2018.

Onderwerp
herzieningen en meerjaren perspectief grondexploitaties 2018

Advies raadscommissie
Hamerstuk

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit
1. De Herziening en MeerjarenPerspectief Grondexploitaties 2018 vaststellen.

Doelstelling
Het doel van een jaarlijkse herziening en het meerjarenperspectief (= MPG) is inzicht geven in de diverse grondexploitaties, zodat de gemeenteraad haar kaderstellende en controlerende taak kan uitvoeren.

Inleiding
Het Meerjarenperspectief Grondexploitaties kijkt terug naar de gerealiseerde kosten en opbrengsten in het afgelopen jaar en kijkt vooruit naar 2018 en verder.

De commissie BBV stelt dat grondexploitatiecomplexen jaarlijks geactualiseerd moeten worden en deze actualisatie dient vastgesteld te worden door de gemeenteraad. Complexen met (grote) financiële mutaties, als gevolg van planinhoudelijke wijzigingen en of autonome ontwikkelingen, dienen opnieuw door de Raad vastgesteld te worden.

Argumenten
1.1 De herziene grondexploitaties verklaren huidige boekwaarden en toekomst-perspectieven
De herzieningen zijn gebaseerd op peildatum 1 januari 2018. Er bestaat een directe relatie met de jaarrekening 2017, waarin de boekwaarden en toekomst-perspectieven per grondexploitatie zijn opgenomen. De gepresenteerde cijfers zijn identiek aan de cijfers in de jaarstukken 2017 op de onderdelen Balans per 31 december 2017, toelichting op de balans per 31 december 2017 en in de paragraaf Grondbeleid.

De belangrijkste ontwikkelingen in 2017 zijn:
- De gerealiseerde grondopbrengsten in 2017 van met name de woningbouwkavels, overtreffen de begrote grondopbrengsten. Met name in Emmeloord is er op dit moment een grote vraag naar nieuwbouwkavels. De uitgifte van bedrijventerreinen loopt achter op de planning, maar bevindt zich nog altijd boven het langjarige gemiddelde uitgiftetempo.
- Er zijn 2 nieuwe grondexploitatie-complexen vastgesteld in 2017:
    - Emmelhage fase 2A: dit complex voorziet in de behoefte aan woningbouwkavels in Emmeloord.
    - Centrumplan Emmeloord: vernieuwing van het centrum met aanbod van winkels, supermarkten, kantoren/werken en woningbouw.
- Het complex 80 Stadshart Emmeloord is afgesloten. Om het tekort af te dekken is de desbetreffende verliesvoorziening ingezet.

- In 2017 is grond verworven ten behoeve van de woningbouwuitbreiding in Kraggenburg. In 2018 wordt een aanvang gemaakt met de bestemmingsplanprocedure en zal naar verwachting een grondexploitatie worden vastgesteld.
- Voor nieuw kavelaanbod in Tollebeek zal de locatie Mariaschool ontwikkeld worden. Ook hier komt een nieuw bestemmingsplan en een grondexploitatie.
- In de dorpen Bant, Ens, Espel, Kraggenburg, Marknesse en Nagele wordt voorzien in de behoefte van nieuwbouwkavels en worden nieuwe deelplannen voorbereid.
- Om in de toekomst te kunnen voorzien in grote bedrijfskavels wordt het toekomstig bedrijventerrein De Munt B voorbereid. Dit geeft invulling aan de onlangs vastgestelde visie bedrijventerreinen.
- Per 1 januari zijn de grondprijzen van een aantal woningbouwcategorieën verhoogd, net als de prijzen van de bedrijventerreinen, als gevolg van de verbeterde marktomstandigheden.
- Er is in 2017 voor een totaalbedrag van € 3,9 miljoen aan tussentijds resultaat genomen. De BBV stelt dat winst naar rato van de realisatie genomen moet worden en is hier sinds dit jaar stelliger in geworden.

1.2 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 (ARG)
In 2017 hebben onttrekkingen en toevoegingen plaatsgevonden en dat resulteert in een stand van de reserve per 31-12-2017 van € 14,5 miljoen. In 2017 is er een bedrag van € 11,11 miljoen toegevoegd en een bedrag van € 7,50 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 (BIE) 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 Monte-Carlo simulatie blijkt dat er géén risicoreservering noodzakelijk is. We hanteren het uitgangspunt dat positieve resultaten van grexen de negatieve resultaten verevenen. Wanneer dat uitgangspunt wordt losgelaten en op individueel complexniveau de risicobuffer wordt bepaald, zou een buffer van € 3,53 miljoen noodzakelijk zijn. De hoogte van de Algemene reserve voorziet hier in.

Conclusie is dat de aanwezige weerstandscapaciteit groter is dan de vereiste weerstandscapaciteit.

Kanttekeningen
1.1 een aantal grondexploitaties kent een hoger risicoprofiel
Een aantal grondexploitaties kent een aanzienlijk risicoprofiel. Het betreft de complexen:
- Complex 38 De Munt II fase 1
- Complex 50 Centrumplan Emmeloord
- Complex 82 Wellerwaard.

Bij deze complexen moet nog een relatief hoog bedrag aan grondinkomsten gerealiseerd worden.
Het is van belang dat met dit risicoprofiel rekening wordt gehouden en dat genoemde complexen in de toekomst mogelijk aanspraak moeten doen op de Algemene Reserve grondexploitatie.

Planning/uitvoering
Behandeling in de gemeenteraad van juli 2018.

Bijlagen
- Rapportage Herziening en MeerjarenPerspectief Grondexploitaties 2018 (verseon nummer 568114)
- Rapportage Vereiste weerstandscapaciteit grondexploitaties gemeente Noordoostpolder 2018 (verseon nummer 568116)

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

Portefeuillehouder : dhr. W. Haagsma
Steller : dhr. R. Verboeket; r.verboeket@noordoostpolder.nl
dhr. N.M. van der Ende; 0527 63 34 78;
n.vanderende@noordoostpolder.nl

No. 18.0000304-4

gemeente
NOORDOOSTPOLDER
RAAD

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 juni 2018, no. 18.0000304;

B E S L U I T:

de Herziening en MeerjarenPerspectief Grondexploitaties 2018 vaststellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 9 juli 2018.
De griffier, de voorzitter,