

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 26 november 2020

Zaaknummer : 147305

Onderwerp: : Meerjarenprognose grondexploitatie Oude IJsselstreek

De raad wordt voorgesteld

1. De Meerjarenprognose grondexploitatie (MPG) 2020 vast te stellen.

Aanleiding

In de Nota Grondbeleid is vastgelegd dat jaarlijks een meerjarenprognose wordt opgesteld en ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden.

Het doel van deze meerjarenprognose is scheiding aan te brengen tussen informeren, sturen en verantwoorden. Verantwoording vindt plaats door middel van de jaarstukken (in de paragraaf Grondbeleid van de jaarrekening).

Wat wordt met beslissing bereikt

Naast inzicht in de ontwikkelingen leidt de besluitvorming tot vaststelling van en eventuele wijzigingen in de uitgangspunten en de daaruit voortvloeiende financiële gevolgen.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

- 1.1. *Het MPG is een uit de Nota Grondbeleid toegezegde jaarlijkse prognose van de grondexploitaties.*
Het is een vanuit de begroting- en rekeningvoorschriften gewenste bijdrage aan meer transparantie rond grondexploitaties.
- 1.2. *Het MPG biedt een actueel overzicht van de verwachte financiële resultaten van de grondexploitaties.*
Het MPG biedt een actueel inzicht en overzicht van de lopende grondexploitaties voor woningbouw en bedrijventerreinen. Ontwikkelingen worden beschreven en er wordt getoond wat het huidige programma betekent voor de grondexploitaties.

Kanttekeningen

- a. *Af- en toename van het aantal grondexploitaties.*
Er resteren thans nog 4 grondexploitaties voor woningbouw met een looptijd van één tot twee jaar. Met de wens tot versnelling van woningbouw kan dit aantal wel weer toenemen. De huidige 2 grondexploitaties voor bedrijventerrein hebben een looptijd van 6 tot maximaal 10 jaar. Voor de gewenste uitbreiding van bedrijventerrein in Varsseveld wordt een bestemmingsplan voorbereid.
- b. *De verliesvoorziening neemt toe.*
Met de afgelopen jaren gevormde verliesvoorzieningen worden de nadelige resultaten gedekt. Alleen voor het bedrijventerrein Hofskamp-Oost 2e fase in Varsseveld is er nog vooruitzicht op dat het geïnvesteerde vermogen in grond kan worden terugverdiend. Daarbij is door de huidige crisis het verwachte voordelige resultaat naar beneden bijgesteld.

c. *Ook de risico's binnen de grondexploitatie nemen toe.*

De huidige crisis en de daarmee samenhangende economische gevolgen leiden tot een toename van risico's. Deze zijn geanalyseerd en de gemeente heeft daarvoor thans voldoende weerstandsvermogen.

Kosten, baten, dekking

In totaal is binnen de grondcomplexen voor woningbouw en bedrijven van de gemeente Oude IJsselstreek voor ruim € 8,2 miljoen geïnvesteerd (het totaal van alle kosten verminderd met de opbrengsten). Samen met nog te maken (rente)kosten moet dit bedrag worden terugverdiend met (toekomstige) opbrengsten uit grondverkoop.

Het totaal van de thans geprognosticeerde resultaat van deze grondcomplexen bij de MPG 2020 is met een bedrag van ruim € 177.000,-- toegenomen tot ruim € 694.000,-- (nadelig) in vergelijking met de jaarrekening 2019 en MPG 2019. De hiervoor te treffen verliesvoorziening zal, als zich dit voordoet, ook met dit bedrag toenemen.

Ook het verwachte financiële risico is toegenomen en wel met bijna € 200.000,-- tot € 1,7 miljoen. Dit heeft natuurlijk alles te maken met de gevolgen van de huidige crisis welke in de komende jaren nog zullen doorwerken. Daar is in de doorrekening van de grondexploitaties rekening mee gehouden. Ook in de risicoanalyse is rekening gehouden met een aantal onzekerheden zoals (een verdere) verlenging van uitgiftetermijnen en exploitatieduur, kostenstijging en rentewijziging.

De programma's blijven ongewijzigd en uitgaven voor de resterende (plan)kosten passen nog binnen de huidige kredieten van de lopende grondcomplexen. Voor nieuwe ontwikkelingen, zoals voor een derde fase Hofskamp-Oost (het Varsseveldse Industriepark) of voor versnelling woningbouw zijn voorbereidingskredieten vastgesteld en beschikbaar. De financiële uitvoerbaarheid van plannen komt ter sprake in de economische paragraaf bij het vaststellen van het bestemmingsplan.

Uitvoering

Planning

De looptijd van het voorliggende MPG is in principe een jaar of er moeten tussentijds ontwikkelingen zijn die aanleiding geven om eerder tot een nieuwe MPG of vaststelling van een nieuwe of herziene grondexploitatie te komen.

Personeel

N.v.t.

Communicatie/participatie

N.v.t.

Evaluatie/verantwoording

Middels planning en control cyclus (marap / berap / jaarrekening).

Bijlagen

1. Meerjarenprognose grondexploitatie 2020

Burgemeester en wethouders,

Marijke Verstappen

Otwin van Dijk

Secretaris

Burgemeester

Raadsvergadering d.d.

- conform voorstel
- zonder hoofdelijke stemming
- met algemene stemmen
-stemmen voor.....stemmen tegen
- aangenomen
- aangenomen met amendement.....
- aangehouden
- verworpen
- ter vergadering uitgereikt bij agendapunt
- in handen van B&W gesteld
- opmerkingen/toezeggingen.....
-