

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 26-09-2019

Onderwerp: Meerjarenprognose grondexploitatie (MPG) 2019

Voorgestelde beslissing

1. De Meerjarenprognose Grondexploitatie (MPG) 2019 vast te stellen.

Aanleiding

In de nota grondbeleid is vastgesteld dat jaarlijks een Meerjarenprognose grondexploitatie (MPG) wordt opgesteld en ter vaststelling aan uw gemeenteraad wordt aangeboden.

Het doel van de MPG is scheiding aan te brengen tussen informeren, sturen en verantwoording. Verantwoording vindt plaats door middel van de jaarstukken (in de paragraaf Grondbeleid van de jaarrekening) en sturing kan plaatsvinden middels het MPG. Met een MPG wordt een integraal beeld gegeven van de stand van zaken van inhoudelijke, pragmatische en financiële aspecten van de (lopende) grondexploitaties.

In het MPG wordt per project (grondcomplex) inzicht gegeven in de uitgangspunten en ontwikkeling van de grondexploitatie. Naast financieel inzicht in de resultaten van de grondexploitaties, gaat het om programmatische uitgangspunten, ontwikkelingen en de analyse van de risico 's en kansen per grondexploitatie. Deze stand van zaken wordt afgezet ten opzichte van het voorgaande jaar waardoor inzicht ontstaat over het verloop van de grondexploitatie.

Daarnaast wordt in het MPG op totaalniveau van de grondexploitaties eveneens inzichten gepresenteerd. Hier kan worden gedacht aan de ontwikkeling van het geïnvesteerde vermogen voor alle grondexploitaties, de verwachte resultaten en het totaal programma wat is opgenomen in de grondexploitaties.

Wat wordt met beslissing bereikt

- Naast inzicht in de ontwikkelingen leidt de besluitvorming tot vaststelling van de uitgangspunten voor de grondexploitaties en de daaruit voortvloeiende financiële resultaten en consequenties.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

1.1 *Het MPG biedt inzicht en overzicht.*

Het MPG biedt een actueel inzicht en overzicht van de (programmatische) uitgangspunten in de grondexploitaties. In het MPG beschrijven we ontwikkelingen rond o.a. wonen en bedrijventerreinen. Voor elk van deze programma's wordt vervolgens getoond wat dit betekent voor de grondexploitaties. Op grond van het MPG kan worden gemonitord in hoeverre het totale programma bijdraagt aan de lange termijn visie en doelstellingen van de gemeente en of het programma binnen de beleidskaders blijft;

1.2 *Het MPG biedt een actueel inzicht en overzicht van de verwachte financiële resultaten van de grondexploitaties;*

1.3 *Het MPG geeft inzicht in het actuele risicoprofiel van de grondexploitaties en daarmee de totale grondportefeuille die in exploitatie is genomen;*

Kanttekeningen

- a. *De gemeente Oude IJsselstreek kende in 2018 in totaal 8 grondexploitaties, waarvan 2 grondexploitaties eind 2018 zijn afgesloten. Van de nog resterende 6 grondexploitaties hebben 4 grondexploitaties een verwachte looptijd van één tot twee jaar. Dit betekent dat het aantal grondexploitaties (voor woningbouw) snel afneemt.*
- b. *In de afgelopen jaren heeft de gemeente diverse verliesvoorzieningen gevormd, zowel voor bedrijventerreinen als voor woningbouw. Deze maatregelen hebben geleid tot een meer robuuste bedrijfsvoering van de grondexploitaties. De komende jaren zal profijt worden getrokken van de genomen maatregelen. In combinatie met een aantrekkende economie blijkt de gemeente, in ieder*

geval voor Hofskamp-Oost II in Varsseveld, in staat te zijn om het geïnvesteerde vermogen in grond terug te verdienen.

- c. *Toch blijven nog steeds risico's aanwezig met het voeren van grondexploitaties. Echter deze risico's zijn geanalyseerd en de gemeente heeft daarvoor voldoende weerstandsvermogen. Misschien nog wel belangrijker is het feit dat de analyse van de risico's ook inzicht geeft in de mogelijkheden om deze risico's te beheersen. De komende jaren staan vooral in het teken van verkoop van de resterende bouwkvelds.*
- d. *De in 2016 vastgestelde beleidsnotitie Woningbouwplanning gemeente Oude IJsselstreek beperkt de ruimte voor ontwikkelingen. De financiële gevolgen daarvan worden gedekt uit de getroffen verliesvoorziening Woningbouwplanning. En er is voldoende weerstandsvermogen voor de geïnventariseerde risico's.*
- e. *De complexen Eskopje in Varsseveld en van de Bomenbuurt zijn gerealiseerd en zijn bij jaarrekening 2018 afgesloten. Deze complexen zijn niet meer opgenomen in het MPG 2019.*

Kosten, baten, dekking

Het thans verwachte nadelige resultaat in de MPG 2019 valt lager uit dan geprognoseerd bij jaarrekening 2018. Dit komt voort uit het doorrekenen van een lagere rekenrente in 2019 en volgende jaren. Hierdoor neemt de hoogte van de getroffen verliesvoorzieningen tevens af.

Verder zijn er geen aanpassingen doorgevoerd. De verwachte uitgaven voor de resterende (plan)kosten passen binnen de eerder vastgestelde kredieten van de lopende grondcomplexen.

Uitvoering

Planning

- Looptijd van het voorliggende MPG is in principe een jaar of er moeten tussentijds ontwikkelingen zijn die aanleiding geven om eerder tot een nieuw MPG of tot vaststelling van een nieuwe of gewijzigde grondexploitatie te komen.

Evaluatie/verantwoording

- Een volgend MPG brengt de ontwikkelingen in beeld tussen het huidige MPG 2019 en het MPG 2020.

Bijlagen

- Meerjarenprognose Grondexploitaties MPG;
- Vervolgbladen: financiën op projectniveau.

Burgemeester en wethouders,

M.J.F. Verstappen

O.E.T. 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 B&W gesteld
- opmerkingen/toezeggingen:
-