

Kernboodschap MPG

Naast de reguliere P&C cyclus wordt middels de nieuwe nota grondbeleid voorgesteld om te gaan werken met een Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG). Met een MPG wordt een integraal beeld gegeven van inhoudelijke, programmatische en financiële aspecten van de grondexploitaties. Dit MPG ligt nu voor u.

In het MPG wordt per project inzicht verschaft in de ontwikkeling van de grondexploitatie. Naast financieel inzicht in de resultaten van de grondexploitaties gaat het om programmatische 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 de inzichten gepresenteerd. Hier kan worden gedacht aan de ontwikkeling van het geïnvesteerde vermogen voor alle grondexploitaties, de mate waarin wordt verwacht dit terug te verdienen en het totaal programma wat is opgenomen in de grondexploitaties.

De gemeente Oude IJsselstreek kent nog tien actieve grondexploitaties, waarvan zes grondexploitaties een verwachte looptijd hebben van drie jaar of korter. Dit betekent dat het aantal grondexploitaties in de komende jaren zal afnemen, omdat momenteel niet wordt verwacht dat er zich veel nieuwe grondexploitaties zullen aandienen.

In de afgelopen jaren heeft de gemeente diverse verliesvoorzieningen gevormd voor complexen (o.a. Hofskamp Oost II en Hutten Noord) en diverse afwaarderingen gepleegd op haar gronden. 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 zal de gemeente naar verwachting in toenemende mate in staat zijn om het geïnvesteerde vermogen in grond terug te verdienen.

Ontegenzeggelijk blijven nog steeds risico's aanwezig met het voeren van grondexploitaties. Echter deze risico's zijn geanalyseerd en kunnen binnen de algemene reserve van de gemeente worden opgevangen. Misschien nog wel veel 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 in het teken van verkoop van de bouw kavels. Er zijn niet of nauwelijks nog grondaankopen benodigd en in veel grondexploitaties liggen de gronden bouwrijp. Het is zaak dat de gemeente profiteert van de huidige economische ontwikkelingen en bouwrijpe gronden adequaat en tegen marktconforme condities wegzet.

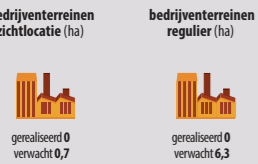


MEERJAREN PROGNOSE GRONDEXPLOITATIES

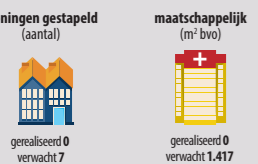
Programmering in de grondexploitaties

PROJECTEN

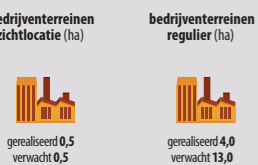
Rieze V + VI



CP Uift



Hofskamp Oost



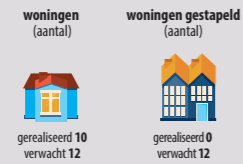
Essenkamp



Bomenbuurt



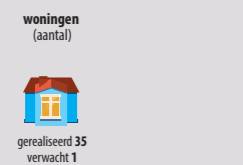
Hutten Noord



Slawijkseweg



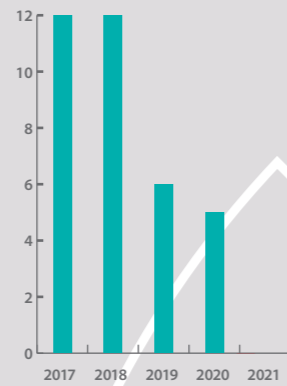
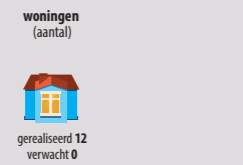
Eskopje



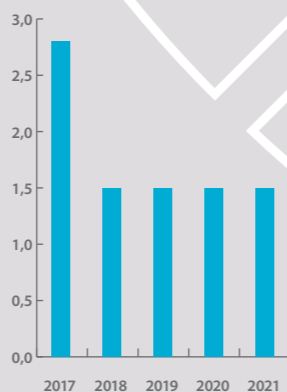
Kromkamp



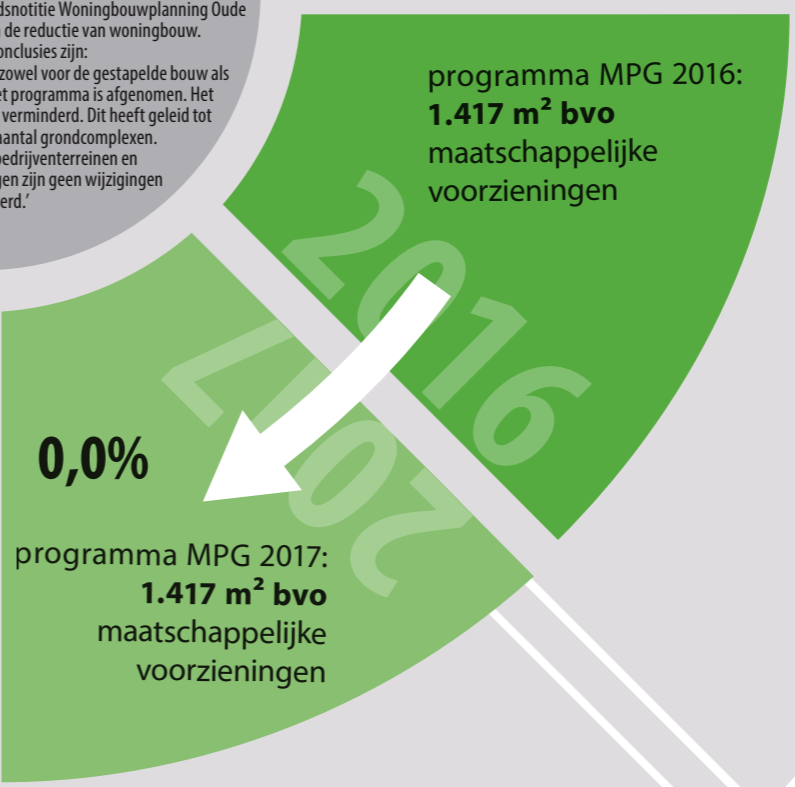
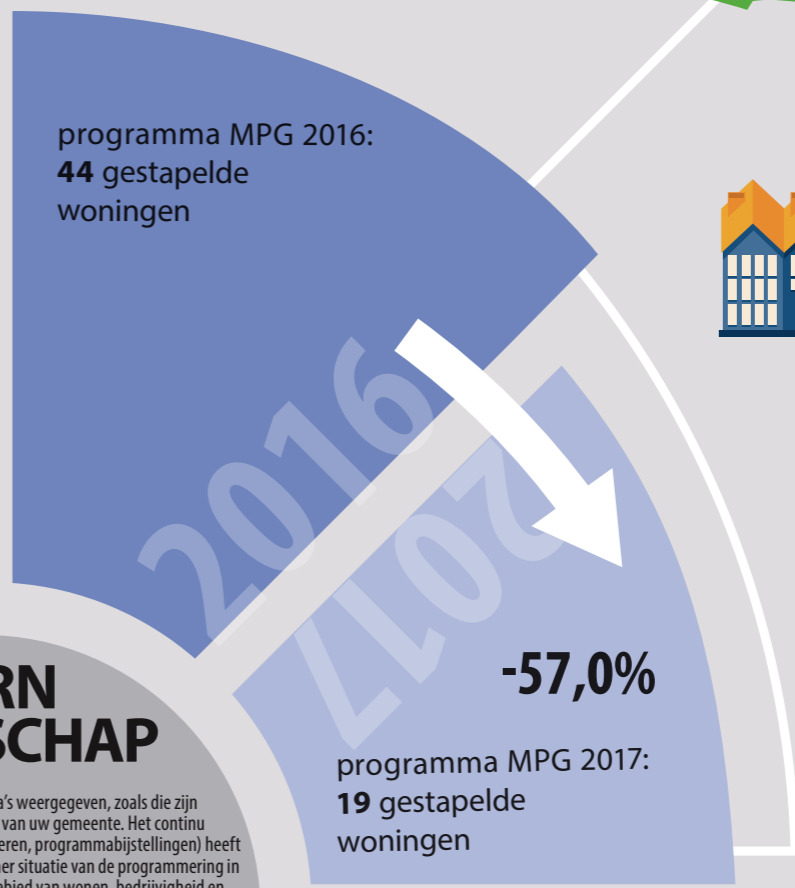
vd Pavert



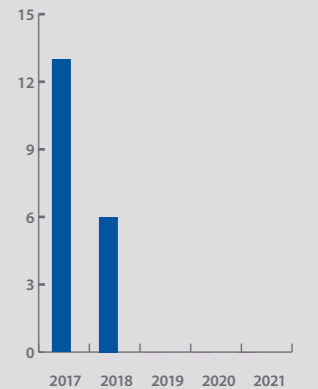
GRONDGEBONDEN WONINGEN



BEDRIJVENTERREIN



GESTAPELDE WONINGEN

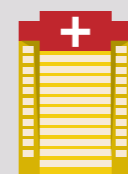


KERN BOODSCHAP

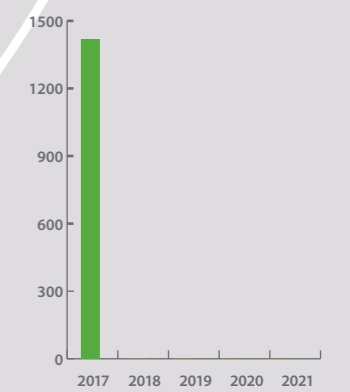
In het MPG 2017 zijn de programma's weergegeven, zoals die zijn opgenomen in de grondexploitaties van uw gemeente. Het continu afstemmen op ontwikkelingen (temporiseren, programmabijstellingen) heeft de afgelopen jaren tot een veel realistischer situatie van de programmering in deze grondexploitaties geleid op het gebied van wonen, bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen. In het MPG van 2017 is in het verlengde van de woonagenda naar aanleiding van de beleidsnotitie Woningbouwplanning Oude IJsselstreek uitvoering gegeven aan de reductie van woningbouw.

De belangrijkste conclusies zijn:

- Voor het programma wonen geldt dat zowel voor de gestapelde bouw als voor de grondgebonden woningen het programma is afgenomen. Het aantal uit te geven kavels is daardoor verminderd. Dit heeft geleid tot herprogrammering van een aantal grondcomplexen.
- In het programma voor bedrijventerreinen en maatschappelijke voorzieningen zijn geen wijzigingen doorgevoerd.



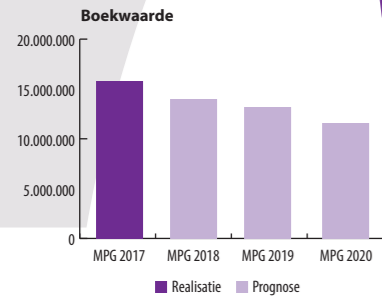
MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN



MEERJAREN PROGNOSE GRONDEXPLOITATIES

Hoofdpijnen van de financiën in de gemeentelijke grondexploitaties

1



De boekwaarde van een project wordt bepaald door de kosten en opbrengsten uit het verleden. De boekwaarde wordt jaarlijks per 1 januari vastgesteld. Deze waarde is een belangrijk gegeven in het (financiële) verloop van het grondcomplex. Over een boekwaarde wordt rente berekend die wordt ingeboekt in het complex. De projecten worden gestart als kostenneutrale grondexploitatie. Indien mogelijk worden de kosten zo lang mogelijk uitgesteld. Op die manier worden hoge rentelasten voorkomen. Soms is het noodzakelijk om al in een vroeg stadium kosten te maken vooruitlopend op opbrengsten uit gronduitgifte. Denk aan bedrijfsverplaatsing en sloop van gebouwen en sanering. De boekwaarde van in totaal 10 grondcomplexen (8 voor woningbouw cq centrumplan en 2 voor bedrijfsterreinen) is ten opzichte 2016 met € 0,46 miljoen gedaald, mede als gevolg van het afsluiten van een aantal complexen die niet in exploitatie zijn genomen en omdat de gerealiseerde opbrengsten in 2016 hoger waren dan de gemaakte kosten.

€ 15,84 miljoen
Boekwaarde

Om de boekwaarde ook daadwerkelijk af te bouwen (= terugverdienen van de investeringen) zijn naast het realiseren van opbrengsten (uit grondverkoop), ook nog investeringen nodig. Deze kosten bestaan uit verwerving, bouw- en woonrijpmaken, plan- en rentekosten. De rentekosten bedragen ca. € 2,53 mln. en de overige kosten bedragen € 3,78 mln. Deze investeringen gaan over de gehele looptijd van de grondexploitaties. In de grafiek zijn de benodigde kosten en verwachte opbrengsten voor de korte termijn weergegeven (2017 t/m 2019). In 2017 wordt € 3,77 miljoen aan opbrengsten verwacht.

Nog te realiseren kosten:
€ 6,31 miljoen

Nog te realiseren opbrengsten:
€ 17,63 miljoen

2

Nog te realiseren kosten + opbrengsten



Overzicht

Toelichting groen: NCW = het resultaat op netto contante waarde is positief
Toelichting rood: NCW = het resultaat op netto contante waarde is negatief

Resultaat Rieze V + VI

	update MPG 2017	MPG 2016	Ontwikkeling
Saldo NCW	€ -426.536	€ 1.151.989	€ -1.578.525
Boekwaarde	€ 4.234.148	€ 4.095.208	€ -138.940

Resultaat Hutten Noord

	update MPG 2017	MPG 2016	Ontwikkeling
Saldo NCW	€ -320.347	€ 188.330	€ -508.677
Boekwaarde	€ 1.203.359	€ 1.498.957	€ 295.598

Resultaat CP Uift

	update MPG 2017	MPG 2016	Ontwikkeling
Saldo NCW	€ 2.736	€ -	€ 2.736
Boekwaarde	€ 130.942	€ -119.942	€ -250.884

Resultaat Slawijkseweg

	update MPG 2017	MPG 2016	Ontwikkeling
Saldo NCW	€ -206.772	€ -	€ -206.772
Boekwaarde	€ -113.267	€ -333.974	€ -220.698

Resultaat Hofskamp Oost 2e fase

	update MPG 2017	MPG 2016	Ontwikkeling
Saldo NCW	€ -2.842.749	€ 2.609.110	€ -5.451.859
Boekwaarde	€ 10.616.774	€ 11.621.585	€ 1.004.811

Resultaat Eskopje

	update MPG 2017	MPG 2016	Ontwikkeling
Saldo NCW	€ 20.299	€ 21.470	€ -1.172
Boekwaarde	€ -262.157	€ 57.050	€ 319.207

Resultaat Essenkamp

	update MPG 2017	MPG 2016	Ontwikkeling
Saldo NCW	€ 35.503	€ 32.619	€ 2.884
Boekwaarde	€ -137.364	€ -183.543	€ -46.178

Resultaat Kromkamp

	update MPG 2017	MPG 2016	Ontwikkeling
Saldo NCW	€ -317.911	€ 20.709	€ -338.621
Boekwaarde	€ 306.850	€ 288.418	€ -18.433

Resultaat Bomenbuurt Uift

	update MPG 2017	MPG 2016	Ontwikkeling
Saldo NCW	€ 6.537	€ -	€ 6.537
Boekwaarde	€ 294.110	€ 410.727	€ 116.617

Resultaat vd Pavert

	update MPG 2017	MPG 2016	Ontwikkeling
Saldo NCW	€ 288.350	€ 285.611	€ 2.739
Boekwaarde	€ -431.897	€ -294.186	€ 137.712

Een positieve boekwaarde betreft dat er meer kosten zijn gemaakt dan opbrengsten.
Een negatieve (-) boekwaarde betreft dat er meer opbrengsten zijn gerealiseerd dan kosten.

Indien binnen de grondexploitatie een (voorzienbaar) nadelig resultaat wordt verwacht, wordt hiervoor, een (verlies)voorziening getroffen. Daarnaast wordt voor alle grondexploitaties een risico analyse gemaakt. Voor het bepalen van het weerstandsvermogen wordt binnen de grondexploitatie rekening gehouden met een gemiddeld risico. De hoogte van deze risico's bepalen de benodigde weerstandscapaciteit. Deze bedraagt binnen de gemeentelijke grondexploitatie 1 januari 2017 totaal € 2,72 miljoen. Deze is ten opzichte van 2016 met € 0,17 miljoen afgenomen. Voor de weerstandscapaciteit van risico's ingevolge de samenwerking Bedrijventerreinen West Achterhoek ten behoeve van het A18 Bedrijvenpark geldt dat deze thans € 0,95 miljoen bedraagt. Deze is toegenomen met € 0,49 miljoen ten opzichte van 2016. Tot slot resteren nog risico's als gevolg van de vastgestelde woningbouwplanning. Deze worden voor 2017 geschat op € 1,17 miljoen. In 2016 bedroegen deze € 2,30 mln., in huidige jaar betekent dit een afname van € 1,13 mln. Het totaal van alle hiervoor genoemde risico's bedraagt dan € 4,84 miljoen.

Benodigde weerstandscapaciteit:
€ 4,84 miljoen

Voorziening toekomstige verliezen:
€ 4,11 miljoen

De getroffen voorzieningen voor verwachte toekomstige verliezen bedragen per 1 januari 2017 in totaal € 4,39 miljoen en is inclusief de verliesvoorziening voor mogelijke financiële gevolgen van de in 2016 vastgestelde Beleidsnotitie Woningbouwplanning Oude IJsselstreek. Het bedrag van € 4,11 mln. dat er aan een tekort op lopende grondexploitaties wordt verwacht is hierin opgenomen.

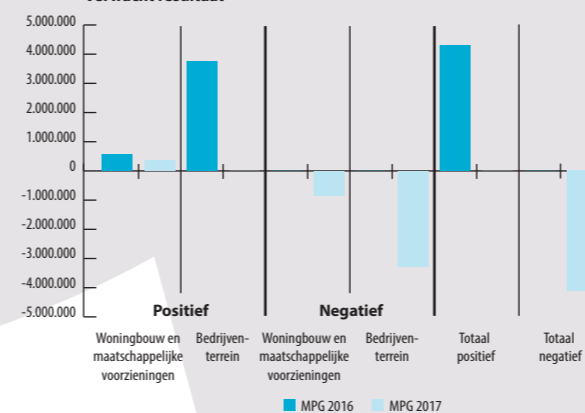
4

Verwacht resultaat:
€ 3,76 miljoen negatief NCW

De resultaten van het MPG worden opgebouwd uit 10 projecten met bijbehorende grondexploitaties. Er wordt onderscheid gemaakt naar woningbouw, maatschappelijke voorzieningen en bedrijventerreinen. Er zijn complexen met een positief en een negatief verwacht resultaat. Het totaal van negatieve resultaten van 5 complexen bedraagt ca. € 4,11 miljoen waarvoor een verliesvoorziening is getroffen. Daarnaast is nog een verliesvoorziening getroffen voor mogelijke gevolgen van de woningbouwplanning. In de resultaten zijn alle gerealiseerde en nog te realiseren kosten en opbrengsten opgenomen. In het MPG 2017 geldt een verwacht nadelig totaal resultaat van € 3,76 miljoen op netto contante waarde. Deze netto contante waarde ontstaat door uit de berekende eindwaarde de samengestelde rente te halen voor de looptijd van de grondexploitaties. Op deze wijze wordt de huidige verwachte waarde van het resultaat verkregen. Het is een verwachting, omdat eerst nog kosten en opbrengsten moeten worden gerealiseerd.

3

Verwacht resultaat



5

Bepaling van de weerstandscapaciteit	MPG 2016	MPG 2017
Berekend risico neutraal resultaat voordelig	€ 618.010	€ 400.611
Berekend risico neutraal resultaat nadelig	€ -3.518.238	€ -7.238.638
Saldo berekend risico neutraal resultaat	€ -2.900.228	€ -6.838.027
Getroffen verliesvoorziening	€ -	€ 4.114.315
Benodigde weerstandscapaciteit projecten	€ -2.900.228	€ -2.723.712
Aanvullende weerstandscapaciteit Bedrijventerrein A18	€ -462.000	€ -948.000
Risico's vastgestelde woningbouwplanning	€ -2.300.000	€ -1.165.000
Totaal benodigde weerstandscapaciteit	€ -5.662.228	€ -4.836.712