

Datum raadsvergadering : 28 september 2017

Onderwerp: Meerjarenprogramma grondexploitatie (MPG) 2017

**Voorgestelde beslissing:**

1. Het voorliggende Meerjarenprogramma Grondexploitatie (MPG) 2017 vaststellen.

**Aanleiding**

In de nota grondbeleid is vorig jaar vastgelegd dat vanaf 2017 voor het eerst een meerjarenprogramma grondexploitatie (MPG) wordt opgesteld en ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden vooruitlopend op de verantwoording in de paragraaf grondbeleid van de jaarrekening (2016).

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

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

Misschien minder wenselijk maar het heeft toch de voorkeur om geheimhouding op een deel van de bijlagen op te leggen omdat tot op een zeker (financieel) detailniveau per grondcomplex wordt ingezoomd. Openbaarheid kan het financieel belang van de gemeente daardoor schaden.

**Wat wordt met beslissing bereikt**

- Besluitvorming leidt tot vaststelling van de uitgangspunten voor de grondexploitatie 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 grondexploitatie. In het MPG beschrijven we ontwikkelingen rond o.a. wonen en bedrijventerreinen. Voor elk van deze programma's wordt vervolgens bekeken wat dit betekent voor de grondexploitatie. De programmasturing wordt hiermee integraler en sterker. 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 grondexploitatie;*

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

**2.1** *De financieel economische belangen van de gemeente worden niet geschaad.*

Artikel 25 lid 2 van de gemeentewet maakt het mogelijk dat het college geheimhouding oplegt. Dat kan alleen op grond van een belang genoemd in artikel 10 van de Wet Openbaarheid van Bestuur. Omdat het hier om informatie gaat die de financiële positie van de gemeente kan schaden, is het wenselijk dat bijlagen bij dit voorstel niet openbaar worden en er geheimhouding wordt opgelegd.

**3.1** *Doordat de gemeenteraad de geheimhouding bekrachtigt, wordt de geheimhouding gewaarborgd.*

De gemeenteraad dient de geheimhouding in haar eerst volgende vergadering te bekrachtigen, zodat de geheimhouding wordt bestendigd.

## Kanttekeningen

- a. *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. Tevens wordt verwacht dat er zich niet of nauwelijks nieuwe grondexploitaties zullen aandienen.*
- b. *In de afgelopen jaren heeft de gemeente diverse verliesvoorzieningen gevormd voor complexen (o.a. bedrijventerreinen Hofskamp Oost II in Varsseveld en de Rieze V en VI in Ulft, woningbouw Hutten Noord in Ulft, Slawijkseweg in Netterden en Kromkamp in Sinderen) en diverse afwaarderingen gepleegd op haar gronden. Deze maatregelen, onder meer benoemd in de beleidsnotitie woningbouwplanning, 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.*
- c. *Ontegengesteld 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.*
- d. *De komende jaren staan in het teken van verkoop van de bouwkvavels. Er zijn niet of nauwelijks nog grondaankopen benodigd en in veel grondexploitaties liggen de gronden grotendeels bouwrijp. Het is zaak dat de gemeente profiteert van de huidige economische ontwikkelingen en bouwrijpe gronden adequaat en tegen marktconforme condities wegzet.*
- e. *De nieuw vastgestelde begroting- en rekeningvoorschriften hebben gevolgen voor de gronden die nog niet in exploitatie waren genomen en waarvan de in 2016 vastgestelde beleidsnotitie Woningbouwplanning gemeente Oude IJsselstreek ook geen ruimte laat voor ontwikkelingen. Het gaat hierbij om de voormalige woningbouwplanning bij Den Dam Breedenbroek en de Eksterstraat in Ulft. De financiële gevolgen worden gedekt uit de getroffen verliesvoorziening Woningbouwplanning. Daarnaast zijn gronden en gebouwen die eerder werden verantwoord onder 'Strategische aankopen' overgebracht naar de balans onder voorraad gronden en gebouwen. Het gaat hierbij om een horecapand met bovenwoning in Ulft en gronden in Silvolde. Deze uitname en afwaardering van gronden en gebouwen is niet opgenomen in het MPG 2017, maar wel opgenomen in de jaarrekening 2016*
- f. *De complexen Wienwaarden Terborg, Keurkamer Ulft en Hutten Zuid in Ulft worden via de jaarrekening 2016 afgesloten, omdat deze gronden zijn uitontwikkeld. Deze complexen zijn niet meer opgenomen in het MPG 2017.*

## Kosten, baten, dekking

De financiële consequenties van het MPG zijn verwerkt in de jaarrekening 2016.

## 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 2017 en het MPG 2018.

Bijlagen (waarvan een deel geheim):

- Voorblad: Kernboodschap MPG;
- Vervolgbladen: Programmering in de grondexploitaties en Hoofdlijnen van de financiën in de gemeentelijke grondexploitatie;
- Financiën op projectniveau (10 grondcomplexen) (**geheim**)

Burgemeester en wethouders,

M.J.F. Verstappen  
Secretaris

O.E.T. van Dijk  
Burgemeester

Raadsvergadering d.d. 28 september 2017

- 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: .....
- .....

-