

Kernboodschap MPG

Naast de reguliere P&C cyclus is middels de nota grondbeleid 2016 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 kende in 2017 10 actieve grondexploitaties, waarvan 2 grondexploitaties eind 2017 zijn afgesloten. Van de nog resterende 8 grondexploitaties hebben 6 grondexploitaties een verwachte looptijd 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.

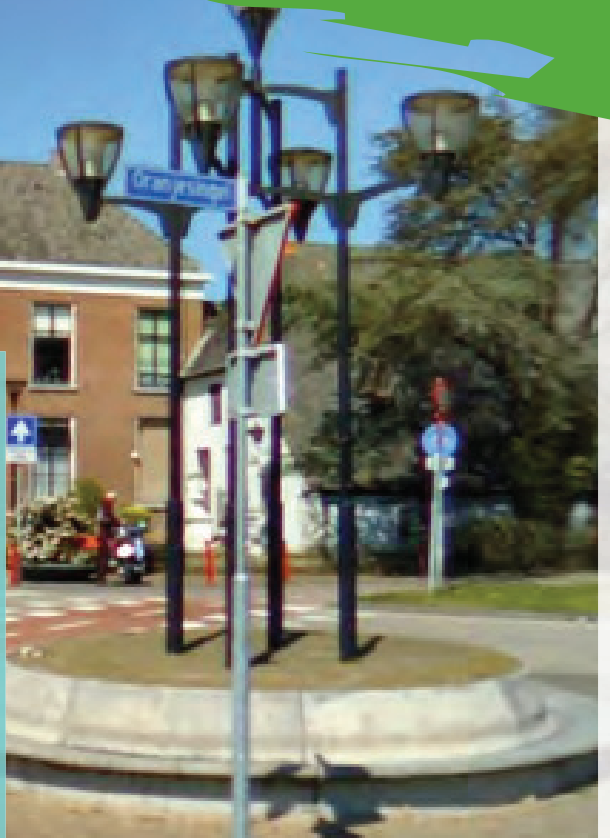
In de afgelopen jaren heeft de gemeente diverse verliesvoorzieningen gevormd voor Grondcomplexen, voor zowel woningbouw als bedrijventerreinen en diverse afwaarderingen gepleegd op haar gronden. Deze maatregelen hebben geleid tot een meer robuuste

bedrijfsvoering van de grondexploitaties. De komende jaren zal profijt worden getrokken van de genomen maatregelen. In combinatie met een aantrekkelijke economie zal de gemeente naar verwachting, vooral voor De Rieze en Hofskamp-Oost II, in toenemende mate in staat zijn om het geïnvesteerde vermogen in grond zoveel mogelijk terug te verdienen. De voorspoedige verkopen binnen Hofskamp-Oost II in Varsseveld in 2017 (en 2018) tonen dat ook aan.

Voor een mogelijke derde fase van Hofkamp-Oost in Varsseveld is nog geen grondexploitatie vastgesteld en kan daarom ook nog geen deel uit maken van dit meerjarenprogramma van in exploitatie zijnde gronden. Daarvoor zal er eerst een bestemmingsplan met een economische paragraaf (de exploitatiebegroting) moeten worden vastgesteld en in ontwikkeling worden genomen.

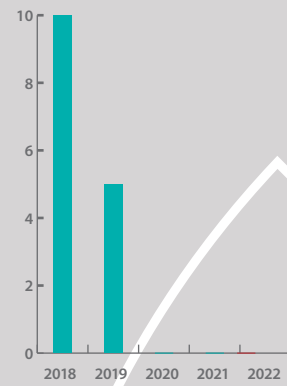
Ontegenzeggelijk blijven nog steeds risico's aanwezig met het voeren van grondexploitaties. Echter deze risico's zijn geanalyseerd en kunnen binnen de algemene reserve van de gemeente worden opgevangen. Misschien nog wel veel belangrijker is het feit dat de analyse van de risico's ook inzicht geeft in de mogelijkheden om deze risico's te beheersen.

De komende jaren staan in het teken van verkoop van de bouwkvavels. Er zijn nauwelijks nog grondaankopen (anders dan voor een ontwikkeling van een derde fase Hofskamp-Oost) 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



GRONDGEBONDEN WONINGEN



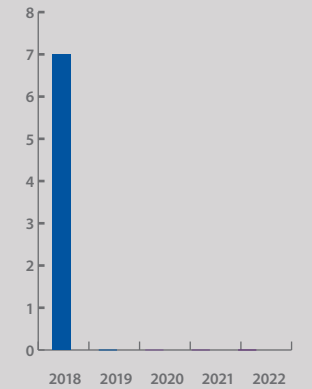
programma MPG 2018:
15 grondgebonden
woningen

-57,0%

programma MPG 2017:
35 grondgebonden
woningen



GESTAPELDE WONINGEN



programma MPG 2018:
7 gestapelde
woningen

-63,0%

programma MPG 2017:
19 gestapelde
woningen

KERNBOODSCHAP

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. Reeds in voorgaande jaren is in het verlengde van de woonagenda naar aanleiding van de beleidsnotitie Woningbouwplanning Oude IJsselstreek uitvoering gegeven aan de reductie van woningbouw. Daarnaast treedt als gevolg van de voorzichtig aantrekkende woningmarkt een verdere vermindering van beschikbaar bouwprogramma op. De belangrijkste conclusies zijn:

- Voor het programma wonen geldt dat zowel voor de gestapelde bouw als voor de grondgebonden woningen het programma verder is afgenomen. Het aantal uit te geven kavels is daardoor verminderd.
- In het programma voor bedrijventerreinen is door gronduitgifte het programma beschikbare bouwgrond verlaagd, voor Hofskamp Oost II fase betekent dat het complex binnen drie jaren geheel uitgegeven zal zijn. Een eventuele uitbreiding met Hofskamp III is een optie die overwogen wordt.
- Voor maatschappelijke voorzieningen zijn geen wijzigingen doorgevoerd.

programma MPG 2018:
17,3 ha bedrijventerrein

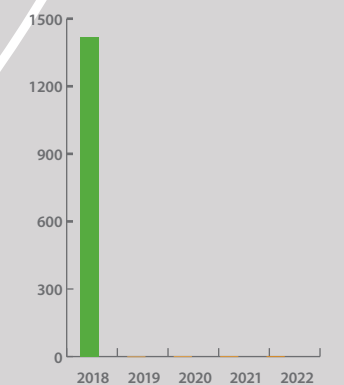
-16%

programma MPG 2017:
20,4 ha bedrijventerrein

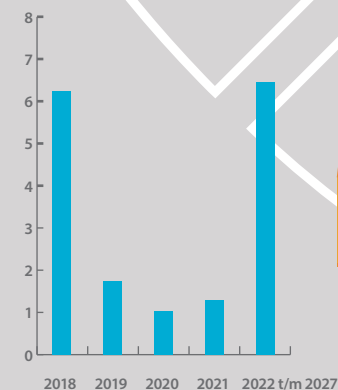
programma MPG 2017:
1.417 m² bvo
maatschappelijke
voorzieningen

0,0%

programma MPG 2018:
1.417 m² bvo
maatschappelijke
voorzieningen



MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN



BEDRIJVENTERREIN

PROJECTEN

Rieze V + VI

bedrijventerreinen
zichtlocatie (ha)



gerealiseerd 0
verwacht 0,5

bedrijventerreinen
regulier (ha)



gerealiseerd 0,1
verwacht 6,1

Hutten Noord

woningen
(aantal)



gerealiseerd 1
verwacht 11

woningen gestapeld
(aantal)



gerealiseerd 12
verwacht 0

CP Uift

woningen gestapeld
(aantal)



gerealiseerd 0
verwacht 7

maatschappelijk
(m² bvo)



gerealiseerd 0
verwacht 1.417

Slawijkseweg

woningen
(aantal)



gerealiseerd 0
verwacht 2

Hofskamp Oost

bedrijventerreinen
zichtlocatie (ha)



gerealiseerd 0
verwacht 0,5

bedrijventerreinen
regulier (ha)



gerealiseerd 3,1
verwacht 10,3

Eskopje

woningen
(aantal)



gerealiseerd 1
verwacht 0

Bomenbuurt

woningen
(aantal)



gerealiseerd 18
verwacht 0

Kromkamp

woningen
(aantal)

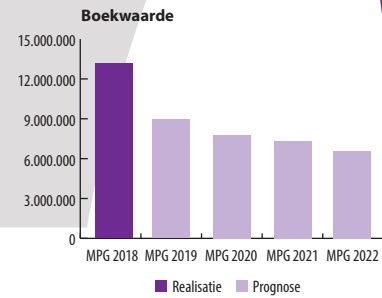


gerealiseerd 0
verwacht 2

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 8 grondcomplexen (6 voor woningbouw cq centrumplan en 2 voor bedrijfsterreinen) is ten opzichte 2016 met € 2,67 miljoen gedaald, mede als gevolg van het afsluiten van een aantal complexen die niet in exploitatie zijn genomen en omdat de opbrengsten geheel zijn gerealiseerd.

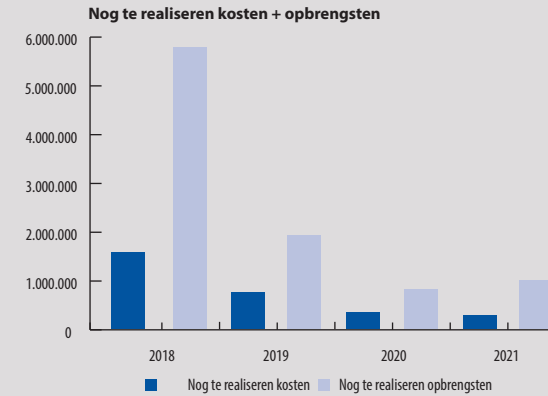
€ 13,17 miljoen
Boekwaarde

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. € 1,51 mln. en de overige kosten bedragen € 2,45 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 (2018 t/m 2021). In 2018 wordt € 5,77 miljoen aan opbrengsten verwacht.

Nog te realiseren kosten:
€ 3,96 miljoen

Nog te realiseren opbrengsten:
€ 15 miljoen

2



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 2018	MPG 2017	Ontwikkeling
Saldo NCW	€ -552.054	€ -426.536	€ -125.518
Boekwaarde	€ 4.302.924	€ 4.234.148	€ 68.776

Resultaat Hutten Noord

	update MPG 2018	MPG 2017	Ontwikkeling
Saldo NCW	€ -196.354	€ -320.347	€ 123.993
Boekwaarde	€ 796.675	€ 1.203.359	€ -406.684

Resultaat CP Uift

	update MPG 2018	MPG 2017	Ontwikkeling
Saldo NCW	€ -708	€ 2.736	€ -3.444
Boekwaarde	€ 139.773	€ 130.942	€ 8.831

Resultaat Slawijkseweg

	update MPG 2018	MPG 2017	Ontwikkeling
Saldo NCW	€ 22.303	€ -206.772	€ 229.075
Boekwaarde	€ 13.237	€ -113.276	€ 126.513

Resultaat Hofskamp Oost 2e fase

	update MPG 2018	MPG 2017	Ontwikkeling
Saldo NCW	€ -800.767	€ -2.842.749	€ 2.041.982
Boekwaarde	€ 8.131.494	€ 10.616.774	€ -2.485.280

Resultaat Eskopje

	update MPG 2018	MPG 2017	Ontwikkeling
Saldo NCW	€ 10.721	€ 20.299	€ -9.578
Boekwaarde	€ -213.505	€ -262.157	€ 48.652

Resultaat Kromkamp

	update MPG 2018	MPG 2017	Ontwikkeling
Saldo NCW	€ -273.358	€ -317.911	€ 44.553
Boekwaarde	€ 317.865	€ 306.850	€ 11.015

Resultaat Bomenbuurt Uift

	update MPG 2018	MPG 2017	Ontwikkeling
Saldo NCW	€ 2.909	€ 6.537	€ -3.628
Boekwaarde	€ -318.084	€ 294.110	€ 612.194

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 is ten opzichte van 2016 met € 1,92 miljoen afgenomen. Voor de weerstandscapaciteit van risico's ingevolge de samenwerking Bedrijventerreinen West Achterhoek ten behoeve van het A18 Bedrijvenpark geldt dat deze thans € 0,98 miljoen bedraagt. Deze is toegenomen met € 0,52 miljoen ten opzichte van 2016. Tot slot resteren nog risico's als gevolg van de vast-gestelde woningbouwplanning. Deze worden voor 2017 geschat op € 0,94 miljoen. In 2016 bedroegen deze € 2,30 mln., in huidig jaar betekent dit een afname van € 1,36 mln. Het totaal van alle hiervoor genoemde risico's bedraagt dan € 3,74 miljoen.

Benodigde weerstandscapaciteit:
€ 3,74 miljoen

Voorziening toekomstige verliezen:
€ 3,58 miljoen

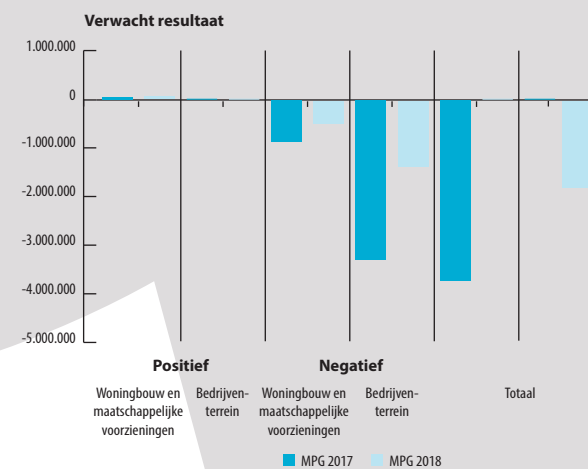
De getroffen voorzieningen voor verwachte toekomstige verliezen bedragen per 1 januari 2018 in totaal € 3,58 miljoen en is inclusief de verliesvoorziening voor mogelijke financiële gevolgen van de in 2016 vastgestelde Beleidsnotitie Woningbouwplanning Oude IJsselstreek als ook de verliesvoorziening voor het Bedrijvenpark A18 binnen de samenwerking bedrijventerreinen West Achterhoek. Het bedrag van € 1,82 mln. dat er aan een tekort op lopende grondexploitaties wordt verwacht is hierin opgenomen.

4

Verwacht resultaat:
€ 1,79 miljoen negatief NCW

De resultaten van het MPG worden opgebouwd uit 8 projecten met bijbehorende grondexploitaties alsmede de herziening woningbouwplanning. 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 8 complexen bedraagt ca. € 2,08 miljoen op eindwaarde, 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 2018 geldt een verwacht nadelig totaal resultaat van € 1,79 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



5

Bepaling van de weerstandscapaciteit	MPG 2017	MPG 2018
Berekend risico neutraal resultaat voordelig	€ 400.611	€ 37.040
Berekend risico neutraal resultaat nadelig	€ -7.238.638	€ -3.681.103
Saldo berekend risico neutraal resultaat	€ -6.838.027	€ -3.644.063
Getroffen verliesvoorziening	€ 4.114.315	€ 1.822.535
Benodigde weerstandscapaciteit projecten	€ -2.723.712	€ -1.821.529
Aanvullende weerstandscapaciteit Bedrijventerrein A18	€ -948.000	€ -979.494
Risico's vastgestelde woningbouwplanning	€ -1.165.000	€ -940.000
Totaal benodigde weerstandscapaciteit	€ -4.836.712	€ -3.741.023