

MEERJARENPROGRAMMA

GRONDEXPLOITATIE

6 JUNI 2018

DOEL MPG

- Verantwoorden en informeren
- Inzicht uitgangspunten grondexploitaties
- Inzicht ontwikkeling grondexploitaties
- Inzicht resultaten
- Inzicht risico's en kansen
- Beheersing risico's en kansen

8 grondcomplexen

6 COMPLEXEN WONINGBOUW

2 COMPLEXEN BEDRIJVENTERREIN



Kernboodschap

- 6 GRONDEXPLOITATIES EEN VERWACHTE LOOPTIJD VAN DRIE JAAR OF KORTER.
- IN DE AFGELOPEN JAREN HEEFT DE GEMEENTE DIVERSE VERLIESVOORZIENINGEN ROBUUSTE BEDRIJFSVOERING A.G.V. GETROFFEN MAATREGELEN (VOORZIENINGEN EN AFWAARDERINGEN).
- IN COMBINATIE MET EEN AANTREKKENDE ECONOMIE ZAL DE GEMEENTE NAAR VERWACHTING, VOORAL VOOR DE RIEZE EN HOFKAMP-OOST II, IN TOENEMENDE MATE IN STAAT ZIJN OM HET GEÏNVESTEERDE VERMOGEN IN GROND ZOVEEL MOGELIJK TERUG TE VERDIENEN.
- RISICO'S BLIJVEN AANWEZIG, VOORAL GEKOPPELD AAN DE ONTWIKKELING VAN DE BEDRIJVENTERREINEN. RISICO'S ZIJN INZICHTELIJK EN WORDEN VAN BEHEERSMAATREGELEN VOORZIEN.

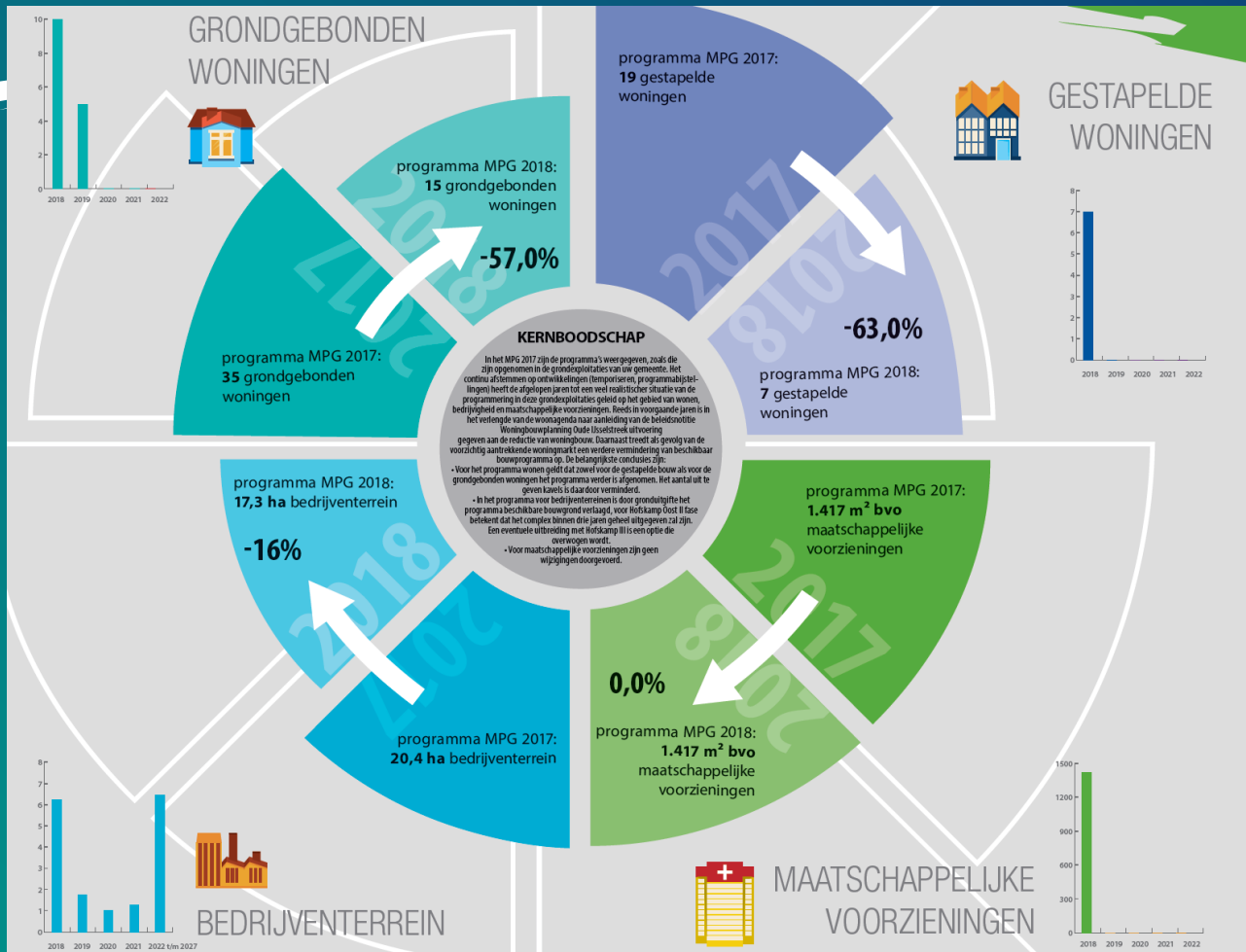
PROGRAMMERING 2017 - 2018

Afname programma
Woningbouw

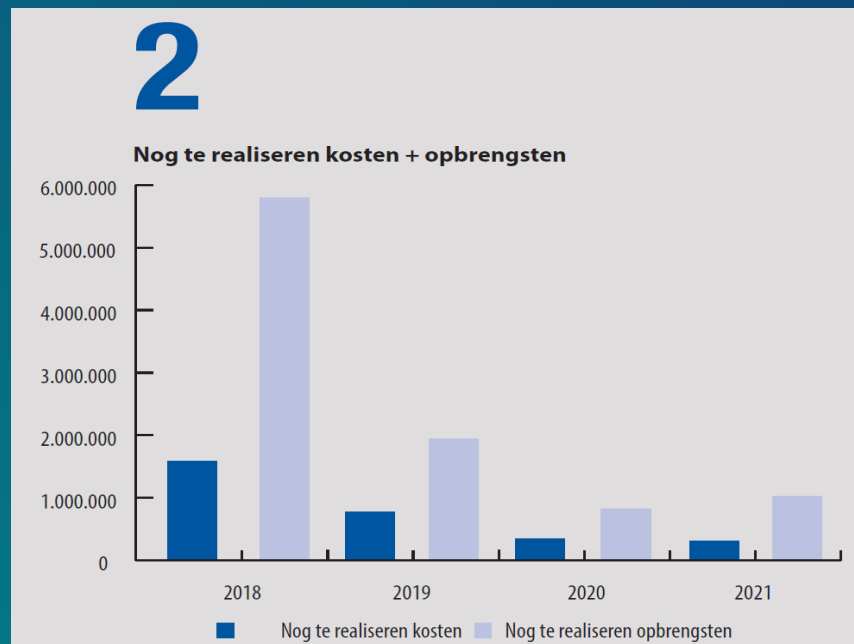
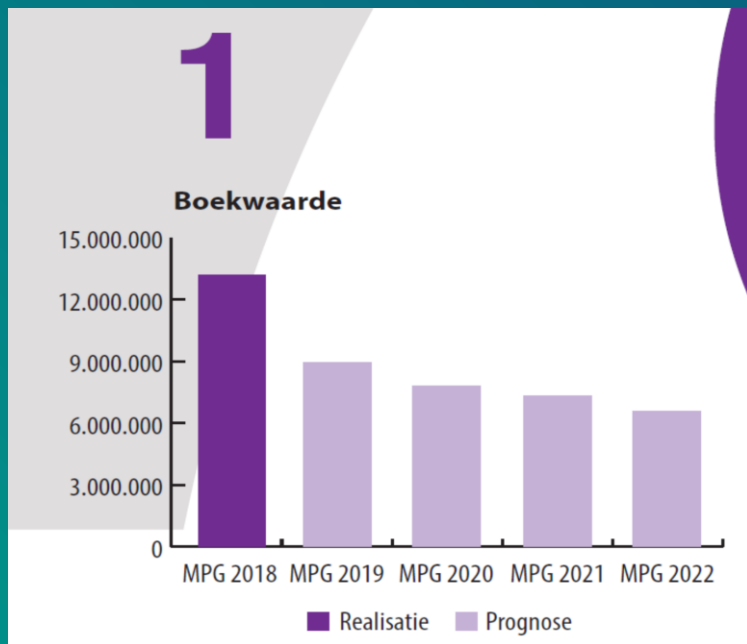
van 35 naar 15
grondgeb. woningen
Van 19 naar 7
gestapelde woningen

Afname programma
Bedrijventerrein

van 20,4 ha.
naar 17,3 ha.



Financiële stand van zaken

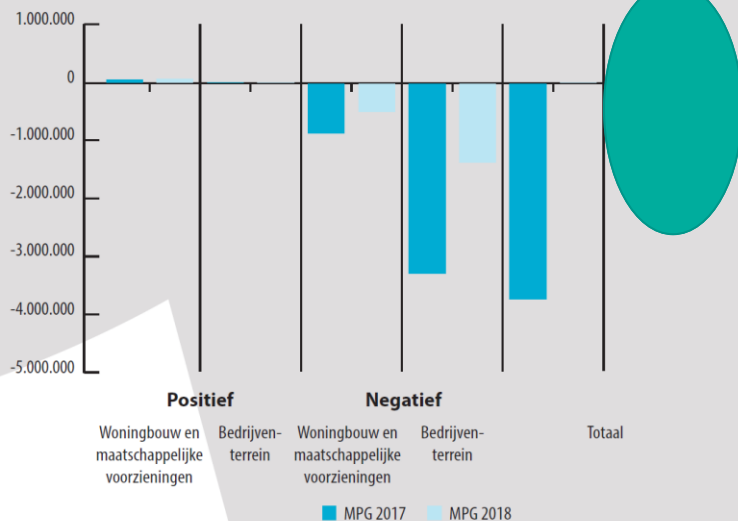


Boekwaarde in 2017 bedroeg: € 15,84 mln.

Financiële stand van zaken

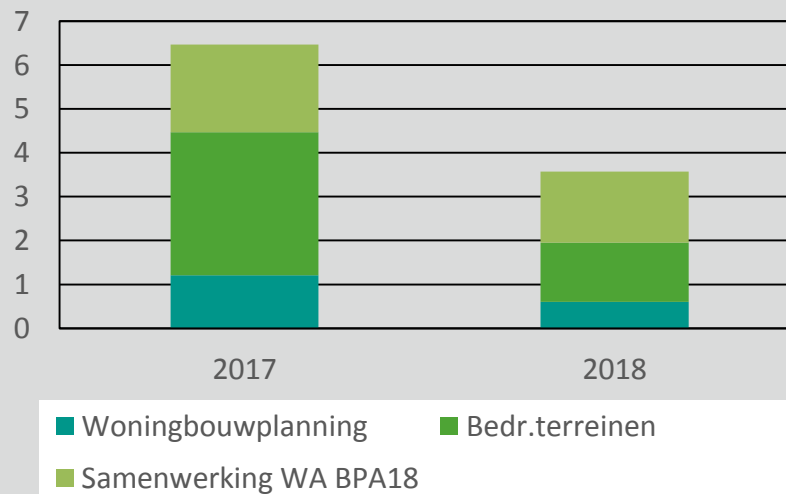
3

Verwacht resultaat



4

Voorzieningen

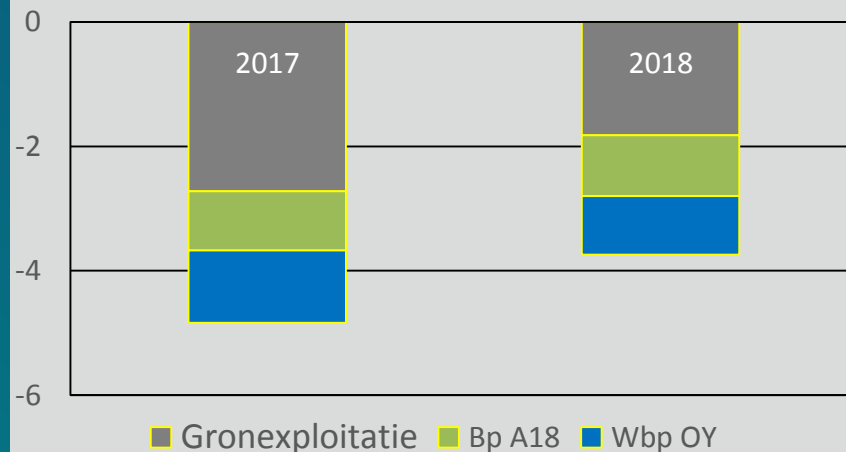


Financiële stand van zaken

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

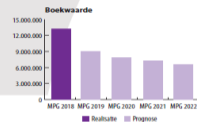
Bepalen weerstandcapaciteit



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 vestiden. De boekwaarde wordt jaarlijks per 1 januari vastgesteld. Deze waarde is een historisch gegeven in het financiële verslag 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 in een vroeg stadium kosten te maken vooruitlopend op opbrengsten uit grondexploitatie. Denk aan bedrijfstuurbauw en sloop van gebouwen en sanering.

De boekwaarde van in totaal 8 grondcomplexen (6 voor woningbouw en 2 voor bedrijfstuurbauw) is ten opzichte van 2016 met € 2,47 miljoen gedaald, mede als gevolg van het afsluiten van een aantal contracten die niet in exploitatie zijn genomen en omdat de opbrengsten geheel zijn gerealiseerd.

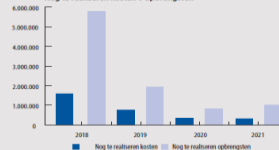
€ 13,17 miljoen
Boekwaarde

Om de boekwaarde ook daadwerkelijk af te bouwen (te terugverdienen van de investeringen) zijn naast het realiseren van opbrengsten (uit grondexploitatie) ook nog investeringen nodig. Deze kosten bestaan uit verwerving, bouw- en woonruimten, plan- en riwvskosten. De reëlekosten bedragen ca. € 1,51 mln. en de overige kosten bedragen € 2,45 mln. Deze investeringen gaan over de gehele looptijd van de grondexploitatie. In de grafiek zijn de benodigde kosten en verwachte opbrengsten voor de korte termijn weergegeven (2018 t/m 2021). In 2018 wordt € 5,7 miljoen aan opbrengsten verwacht.

Nog te realiseren kosten: € 3,96 miljoen
Nog te realiseren opbrengsten: € 15 miljoen

2

Nog te realiseren kosten - opbrengsten



Indien binnen de grondexploitatie een voorzienbaar negatief resultaat wordt verwacht, wordt hiervoor een verliesvoorziening getroffen. Daarnaast wordt voor alle grondexploitaties een risicoanalyse 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. Door de weerstandscapaciteit van risico's ingevolge de samenwerking Bedrijfstuurbauw West Achterhoek ten behoeve van het A18 bedrijfstuurbouwkavel dat deze thans € 0,98 miljoen bedraagt. Deze is toegenomen met € 0,52 miljoen ten opzichte van 2016. Tot dat moment was risico's als gevolg van de vast-gestelde woningbouwplanning. Deze worden voor 2017 geschikt op € 0,94 miljoen. In 2016 bedroegen deze € 2,50 mln., in huidige jaar bedraagt 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

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 Woningvoorziening Oude IJsselstreek als ook de verliesvoorziening voor het Bedrijfstuurbouwkavel West Achterhoek. Het bedrag van € 1,82 mln. dat er aan een leasat op komende grondexploitaties wordt verwacht is hiernavol opgenomen.

Voorziening toekomstige verliezen: € 3,58 miljoen

De resultaten van het MPG worden opgevoerd uit 8 projecten met bijbehorende grondexploitaties alsmede de hereniging woningvoorziening. Er wordt onderscheid gemaakt naar woningbouw, maatschappelijke voorzieningen en bedrijfstuurbauw. Er zijn complexen met een positief en een negatief verwacht resultaat. Het totaal van negatieve resultaten van 5 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 geeft een verwacht negatief 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 grondexploitatie. De risico wijze wordt de huidige vermaarde waarde van het resultaat vertragen. Het is een verwachting, omdat eerst nog kosten en opbrengsten moeten worden gerealiseerd.

Verwacht resultaat: € 1,79 miljoen negatief NCW

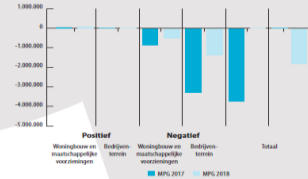
5

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	€ -1.114.315	€ 1.822.535
Benodigde weerstandscapaciteit projecten	€ -2.723.712	€ -1.821.529
Aanvullende weerstandscapaciteit Bedrijfstuurbauw A18	€ -948.000	€ -979.494
Risico's vastgestelde woningbouwplanning	€ -1.165.000	€ -940.000
Totaal benodigde weerstandscapaciteit	€ -4.836.712	€ -3.741.023

4

3

Verwacht resultaat



MEERJARENPROGRAMMA GRONDEXPLOITATIE