

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 16 december 2021

Zaaknummer : 307214

Onderwerp: : Meerjarenprognose grondexploitatie Oude IJsselstreek

De raad wordt voorgesteld

1. De Meerjarenprognose grondexploitatie (MPG) 2021 vast te stellen.

Aanleiding

In de Nota Grondbeleid is vastgelegd dat jaarlijks een meerjarenprognose wordt opgesteld en ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden.

Het doel van deze meerjarenprognose is scheiding aan te brengen tussen informeren, sturen en verantwoorden. Verantwoording vindt plaats door middel van de jaarstukken (in de paragraaf Grondbeleid van de jaarrekening).

Wat wordt met beslissing bereikt

Naast inzicht in de ontwikkelingen leidt de besluitvorming tot vaststelling van, en eventuele wijzigingen in, de uitgangspunten en de daaruit voortvloeiende (financiële) gevolgen.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

- 1.1. *Het MPG is een uit de Nota Grondbeleid toegezegde jaarlijkse prognose van de grondexploitaties.*
Het is een vanuit de begroting- en rekeningvoorschriften gewenste bijdrage aan meer transparantie rond grondexploitaties.
- 1.2. *Het MPG biedt een actueel overzicht van de verwachte financiële risico's en resultaten van de grondexploitaties.*
Het MPG biedt een actueel inzicht en overzicht van de lopende grondexploitaties voor woningbouw en bedrijventerreinen. Ontwikkelingen worden (kort) beschreven en er wordt getoond wat het huidige programma betekent voor de huidige in exploitatie zijnde gronden van de gemeente.

Kanttekeningen

- a. *Af- en toename van het aantal grondexploitaties.*
Naar verwachting resteren er vanaf 2022 nog 3 grondexploitaties met bouwgrond voor woningbouw met een looptijd van één tot twee jaar. Door versnelling van plannen voor woningbouw voor 5 door de gemeenteraad aangewezen locaties, neemt dit aantal weer toe. De huidige 3 grondexploitaties voor bedrijventerrein hebben nog een looptijd van 3 tot 10 jaar. Om te kunnen starten met de inrichting van Het Varsseveld Industriepark is het nog wachten op het onherroepelijk worden van dit plan. In de aanhangige beroepsprocedure wordt gewacht op de behandeling daarvan in de Raad van State.
- b. *De verliesvoorziening neemt af.*
Met de afgelopen jaren gevormde verliesvoorzieningen kunnen verwachte nadelige resultaten worden gedekt. Voor zowel de complexen voor woningbouw als industrie kunnen deze voorzieningen vervallen. De vooruitzichten geven voor alle complexen een voordelig resultaat.

c. *Ook de risico's binnen de grondexploitatie nemen af.*

De risicoanalyses van de grondcomplexen van de gemeente Oude IJsselstreek laten een afname van de risico's van met name van de bedrijfsterreinen zien. De gemeente heeft daarvoor voldoende weerstandsvermogen. Daarnaast dragen analyses bij aan de beheersbaarheid van deze risico's.

Kosten, baten, dekking

In totaal is binnen de grondcomplexen voor woningbouw en bedrijven van de gemeente Oude IJsselstreek voor ruim € 9 miljoen geïnvesteerd (het totaal van alle kosten verminderd met de opbrengsten). Samen met nog te maken (rente)kosten moet dit worden terugverdiend met (toekomstige) opbrengsten uit grondverkoop.

Het thans geprognosticeerde (eind)resultaat van alle thans in exploitatie zijnde grondcomplexen is ten opzichte van MPG 2020 van nadelig omgeslagen naar voordelig. Naar verwachting bedraagt het voordelige resultaat € 1,48 miljoen (op basis van netto contante waarde (NCW) met een disconteringsvoet van 2 %). In dit resultaat wordt in belangrijke mate door de exploitatie van bedrijventerreinen bijgedragen. In voorgaande jaren getroffen verliesvoorzieningen kunnen daardoor vervallen. In het MPG 2021 wordt dat nader toegelicht.

Door positieve ontwikkelingen binnen de exploitaties is het verwachte financiële risico afgenomen en wel met bijna € 0,31 miljoen tot € 1,3 miljoen. In de risicoanalyse is wel rekening gehouden met een aantal onzekerheden zoals wijziging in de uitgiftetermijnen en exploitatieduur, kostenstijging en rentewijziging.

De programma's zijn door de vastgestelde gemeentelijke grondexploitaties voor bedrijventerrein (Het VIP) en woningbouw (t Kuipje) toegenomen met 25 ha. uitgeefbaar bedrijventerrein respectievelijk 8 bouwkavels voor woningen. De (plan)kostenramingen passen nog binnen de huidige kredieten van de lopende grondcomplexen. Voor nieuwe ontwikkelingen voor versnelling woningbouw, zoals voor het plangebied "Varsseveld-West", zijn voorbereidingskredieten vastgesteld en beschikbaar. De financiële uitvoerbaarheid van de nog in voorbereiding zijnde gemeentelijke plannen komt uiteindelijk ter sprake in de economische paragraaf bij het vaststellen van het bestemmingsplan. De MPG beperkt zich tot de al in exploitatie genomen gronden.

Uitvoering

Planning

De looptijd van het voorliggende MPG is in principe een jaar of er moeten tussentijds ontwikkelingen zijn die aanleiding geven om eerder tot een nieuwe MPG of vaststelling van een nieuwe of herziene grondexploitatie te komen.

Personeel

N.v.t.

Communicatie/participatie

N.v.t.

Evaluatie/verantwoording

Middels planning en control cyclus (marap / berap / jaarrekening).

Bijlagen

1. Meerjarenprognose grondexploitatie MPG 2021

Burgemeester en wethouders,

Marijke Verstappen

Otwin 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 van B&W gesteld
- opmerkingen/toezeggingen.....
-