Technische vragen raadsvoorstellen

Raadsvoorstel: Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2023

Portefeuillehouder: De Vries

Nr.	Fractie (naam indiener)	Vraag	Antwoord
1	ChristenUnie (I. Booij)	1. Er is nogal een grote bijstelling op de boekwaarde nodig geweest. Zowel op Nieuwveense Landen Fase 1 en Noord III/IV. In beide gevallen is dat meer dan €5 miljoen. Hoe groot is hier de kans dat dit ook verliesgevende bouwgrond wordt?	Het verschil in prognose op de netto contante waarde voor zowel NieuwveenseLanden en Noord III/IV bedraagt meer dan € 5 miljoen wordt veroorzaakt door de aanzienlijke prijsstijging in 2022 en 2023 conform parameteradvies, terwijl de grondprijzen conform de grondprijzennota 2023 nagenoeg gelijk blijven. Bij beide exploitaties is sprake van een nog relatief lange looptijd, omdat er nog een flink deel bouwrijp gemaakt moet worden en te verkopen is. Wij verwachten hier de komende jaren een slag in te maken, wat de financiële risico's zal verkleinen. De marktomstandigheden zijn op dit moment onzeker. Hoe groot de kans op verliesgevende bouwgrond is zal mede afhangen van het tempo van gronduitgifte.
		2. Wat leren we van de verliesgevende exploitaties Het Vledder BC en Blankenstein B? Zijn we als gemeente Meppel wel in staat om dit soort exploitaties goed uit te voeren?	De verliesgevende exploitaties Het Vledder en Blankenstein hebben een verschillende oorzaak. • Van de oorspronkelijke grondexploitatie Blankenstein is in het verleden de winst genomen en in de periode tot en met 2020 zijn er nagenoeg geen kavels op dit bedrijventerrein verkocht. Hierdoor is de restant exploitatie in de loop der jaren negatiever geworden. De inschrijving voor de laatste vier kavels is gestart, waarna vermoedelijk eind 2024 deze grondexploitatie kan worden afgesloten. De BBV regels zijn in 2017 aangepast voor de winstneming. Hierdoor wordt tussentijdse winst genomen als het verantwoord is en jaarlijks wordt bekeken in hoeverre er winst genomen kan worden of teruggestort moet worden.

			• De grondexploitatie Het Vledder is een verliesgevende exploitatie geworden. Hiervoor zijn meerdere oorzaken. Het gaat hier om een binnenstedelijke herstructurering met hoge kosten. Via een aanbestedingsprocedure in 2006 is de gehele ontwikkeling bij 1 partij terechtgekomen en vertraging is ontstaan door de financiële en economische crisis in 2007, diverse marktpartijen zijn afgehaakt. In 2018 is uw raad hierover uitgebreid geïnformeerd en heeft uw raad ingestemd met de gewijzigde planuitwerking. Sindsdien is de ontwikkelaar gestaag begonnen met de afronding. Het project zal eind 2023 gereed zijn. Zijn we als gemeente in staat om dit soort exploitaties goed uit te voeren? Ja, de aanscherping van de BBV regels geven ons en ook uw raad meer duidelijkheid en transparantie. Hierdoor kan de raad beter keuzes maken. Onzekere marktomstandigheden zijn en blijven altijd een risico.
		3. Op een boekwaarde van bijna €50 miljoen is een voorziening nodig van €11 miljoen. Hoe goed of slecht is dit als we ons vergelijken met andere gemeenten?	Deze vergelijking is niet eenvoudig te maken. Elke grondexploitatie heeft eigen kenmerken die van invloed zijn op de waardering. Het grootste deel van de € 11 miljoen voorziening van de gemeente Meppel ziet op de grondexploitaties Blankenstein en Vledder. Zie hiervoor ook antwoord vraag 2. De grondpositie van de gemeente Meppel op totaalniveau is in vergelijking tot andere gemeenten van vergelijkbare omvang relatief hoog (BDO Benchmark). De BDO Benchmark is in de auditcommissie van 19 april 2023 besproken.
		4. Bij woningbouw Nieuwveense landen wordt geprobeerd een versnelling van aantal gebouwde woningen te realiseren	Hoe sneller de gronden bouwrijp zijn en verkocht worden, des te sneller nemen de financiële risico's af. Ook hier geldt dat

		(van 120 naar 160). Wat betekent dit voor de te nemen risico's en mogelijk bijbehorende voorzieningen?	marktomstandigheden van invloed zijn. De risico's zijn zo goed mogelijk verwerkt in de risicoparagraaf.
		5. Bij Kop van Noordpoort krijgen we veel gelden van het rijk. Ondanks dat blijft de verwachte exploitatie negatief. Waarom en zijn er mogelijkheden om dit om te buigen?	De grondexploitatie Kop van Noordpoort is in het MPG 2023 herzien op basis van de vastgestelde grondexploitatie in de raadsvergadering van 17 juni 2021. Enkel de verwachte uitgaven en inkomsten zijn geïndexeerd. De rijkssubsidies en de overige daarbij behorende mutaties zijn nog niet meegenomen in dit MPG. Deze mutaties worden nader uitgewerkt en zullen leiden tot een complete herziening van deze grondexploitatie. De subsidies worden ingezet voor een breder plangebied dan de bestaande grondexploitatie Kop van Noordpoort. Een dergelijke aanpassing van de grondexploitatie vergt instemming van de gemeenteraad en kan niet via de jaarlijkse herziening worden verwerkt.