

Technische vragen – ChristenUnie I. Booi – Meerjarenperspectief grondexploitaties en risicoanalyse

Fractie (naam indiener)	Vraag	Antwoord
I.Booi (CU)	Pag. 3: 1. Wat is het verschil tussen netto en bruto risicoreservering en waarom hanteren wij dan de bruto?	De netto risicoreservering bestaat uit het geïdentificeerde risico (bruto risico) verminderd met een eventueel begroot positief eindresultaat in de grondexploitatie. Op aangeven van onze toezichthouder (provincie) moeten we voor de bepaling van het weerstandsvermogen uitgaan van het bruto risico.
	Pag.4 tabellen: Monte Carlo heeft GREX resultaat van 10,04 en IFLO van 13,09. 2a. Hoe kan het dat daar verschil tussen zit? Risico's kunnen verkleind worden door looptijden te verlengen of door een deel van de grondexploitatie over te boeken naar de materiële vaste activa. 2b. Wat levert dit laatste op/ wat maakt dit uit? 2c. De accountant kiest voor overboeken naar materiële vaste activa terwijl in het raadsvoorstel gekozen wordt voor een langere looptijd. Graag een toelichting.	2a. Het zijn twee verschillende methoden om de risico omvang te bepalen. De IFLO methode is eenvoudig en indicatief: 10% van de boekwaarde x 10% van de nog te realiseren kosten. De Monte Carlo analyse is uitgebreidere simulatie van scenario's en houdt ook rekening met projectspecifieke risico's. Volgens de Nota Risicomanagement 2023 van de gemeente Meppel moet het risicoprofiel op beide manieren worden bepaald en is tevens bepaald dat de gemeente het hoogste, benodigde risicobedrag voor het totaal aan grondexploitaties aanhoudt. 2b. Gronden overboeken naar de materiële vaste activa (MVA) zorgt ervoor dat deze gronden uit de exploitatie worden gehaald en niet actief worden ontwikkeld. Dit leidt tot een lagere boekwaarde, waardoor minder rente wordt toegerekend binnen de grondexploitatie. Met name als de grondontwikkeling meerdere jaren doorloopt nemen de toe te rekenen rentekosten toe. Deze kosten dienen uiteindelijk te worden opgebracht vanuit de kavelverkoop. Ook is er minder grond uit te geven binnen de grondexploitatie, waardoor de afzetprognose beter te beheren is.

		Daar staat tegenover dat minder uitgeefbare grond ook leidt tot minder kavelverkoop. De gronden binnen Noord IV waarvan wordt geadviseerd deze uit exploitatie te halen zijn reeds verworven. Wanneer de gronden geen onderdeel meer zijn van de grondexploitatie worden de financieringslasten betaald uit de algemene middelen. 2c. Het advies van de accountant uit de jaarrekening 2022 was tweeledig. Om de risico's te beperken werd geadviseerd om de looptijd te verlengen en/of een deel van de grondexploitatie Noord III/IV uit de grondexploitatie te behalen. Bij de herziening van het MPG 2024 (verwerkt in de jaarrekening 2023) is mede in opvolging van het advies van de accountant de looptijd verlengd. Het MPG is een actualisatie van de grondexploitaties per 1-1-2024 zonder grote planinhoudelijke wijzigingen. Begin 2024 werd duidelijk de vestiging van een themapark op Noord IV niet doorgaat. Voor Noord IV wordt nu beoordeeld hoe invulling te geven aan de ontwikkeling van dit gebied. Dit gebied omvat een grotere oppervlakte dan de 17 ha die nu onderdeel is van de grondexploitatie Noord III/IV. De planvorming over hoe Noord IV verder te ontwikkelen is in voorbereiding en wordt samen met de aanpassing van de bijbehorende grondexploitatie in de loop van 2024 voorgelegd aan de Raad.
--	--	--