Gemeente Meppel

Agendapunt:

Vertrouwelijkheid:
Openbaar

Meppel.

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvoorstel nr.
1868714

Onderwerp:
Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2024

Voorgesteld besluit:
1. Het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2024 (bijlage 1) vast te stellen.
2. De looptijd van de grondexploitatie Noord III/IV te verlengen tot en met 2036.
3. De grondexploitatie Het Vledder af te sluiten per 31 december 2023.
4. De nog te realiseren kosten en opbrengsten voor het jaar 2024 (met terugwerkende kracht per 1 januari 2024) te autoriseren en de begroting 2024 hiervoor te wijzigen.

Inleiding:
Het college informeert de raad over de lopende grondexploitaties met het aanbieden van het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2024 (MPG 2024). Significante wijzigingen in het voorliggende MPG 2024 ten opzichte van vorig jaar bestaan uit positieve effecten als gevolg van lagere kostenstijgingen, hogere opbrengstenstijgingen en grondprijsaanpassingen. De grondexploitatie Het Vledder is per 31 december 2023 afgesloten.

In de Nota Grondbeleid is vastgelegd dat de grondexploitaties jaarlijks worden geactualiseerd. Hiermee handelen wij conform de wettelijke regels zoals deze zijn vastgelegd in het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV).

Beoogd (maatschappelijk) effect
Inzicht geven in de actuele stand van zaken van de grondexploitaties qua voortgang, financieel beeld en risico's.

Argumenten
1.1 Het MPG 2024 geeft inzicht in de voortgang en verloop van de grondexploitaties
Het MPG geeft inzicht in het verloop van de boekwaarde, de resultaatprognoses en de risico's van de grondexploitaties (bijlage 2). In het MPG wordt gerapporteerd over de voortgang, ontwikkelingen en bijzonderheden aangaande de grondexploitaties. Dit is ook verwerkt in de paragraaf grondbeleid van de Planning & Control-documenten.

1.2 Grondexploitaties moeten jaarlijks worden herzien
In het BBV is bepaald dat grondexploitaties tenminste één keer per jaar worden herzien. De grondexploitaties zijn herzien per 1-1-2024. De resultaten zijn verwerkt in de jaarstukken 2023 wat onder andere heeft geleid tot een afname van de

verliesvoorziening en toename van de totale tussentijdse winstneming. Op grond van de Nota Grondbeleid wordt bij wijzigingen in een grondexploitatie met een financieel gevolg van meer dan 10% op de netto contante waarde en een minimum van € 100.000 besluitvorming van de raad gevraagd. Bij de herziening van het MPG is bij een aantal grondexploitaties sprake van genoemde bijstellingen, zowel positief als negatief. Het betreft hier de grondexploitaties Kop van Noordpoort, Noord III/IV, Oevers E en Nieuwveense landen. Middels het vaststellen van het MPG wordt aan de Nota Grondbeleid voldaan.

2.1 De afzet van de gronden wordt niet haalbaar geacht binnen tien jaar
De standaard looptijd van een grondexploitatie is conform de regels uit de BBV maximaal tien jaar. In oktober 2023 heeft STEC een onderzoek gedaan naar de afzetbehoefte van bedrijfsgronden in Meppel. Dit rapport toont aan dat de afzetsnelheid van de bedrijfsgronden niet toereikend is om binnen tien jaar de grondexploitatie te kunnen sluiten. In de grondexploitatie wordt voorzichtigheidshalve uitgegaan van 25 hectare in de komende 10 jaar (t/m 2033). De laatste 6,6 hectare verwachten we na 2033 te verkopen. Op advies van de accountant is daarom gekozen om de looptijd van de grondexploitatie met drie jaar te verlengen t/m 2036.

3.1 De grondexploitatie Het Vledder per 31 december 2023 sluiten
De grondexploitatie Het Vledder wordt per 31 december 2023 afgesloten. Nagenoeg alle werkzaamheden zijn afgerond. De laatste resterende civiele en cultuurtechnische werkzaamheden worden bekostigd uit het restant krediet Binnenstadsplan Vledder/Prinsengracht en subsidie Regiostedenfonds ‘onderdeel fiets’.

4.1 De uitkomsten van het MPG 2024 zijn van invloed op de Programmabegroting 2024
De programmabegroting 2024 is opgesteld op basis van het MPG 2023 (stand 1-1-2023). Via dit besluit wordt de programmabegroting 2024 geactualiseerd voor de nog te realiseren kosten en opbrengsten op basis van het MPG 2024.

Kanttekeningen
1.1 Grondexploitaties kennen onzekerheden en risico’s
Grondexploitaties zijn gebaseerd op prognoses (verwachtingen) en kennen daarom onzekerheden en risico’s die groter zijn naarmate de looptijd van een project langer is. Deze onzekerheden kunnen een behoorlijke invloed hebben op het uiteindelijke financiële resultaat. Het is belangrijk om bewust te zijn van de risico’s in projecten en daarop zo goed mogelijk te anticiperen. Daarom wordt ieder jaar een uitgebreide risicoanalyse uitgevoerd. De uitkomsten hiervan zijn verwerkt in het MPG. Ondanks de genomen beheersmaatregelen om de risico’s te beperken, kunnen macro-economische ontwikkelingen alsnog van (grote) invloed zijn op de grondexploitaties.

1.2 Het MPG wordt tegelijk met de jaarrekening aangeboden
In Meppel is het gangbaar dat het MPG gelijktijdig met de jaarstukken ter behandeling wordt aangeboden aan de raad. Dit moment is gekozen, omdat de grondexploitaties ook altijd bij het ingaan van een nieuw boekjaar (per 1 januari) worden herzien en er

dan een zo reëel mogelijk financieel beeld ontstaat over de waarderingen op balansdatum (31 december) van dat jaar. De uitkomsten van het MPG zijn verwerkt in de jaarrekening.

2.1 Onzekerheden Noord III/IV
De onzekerheid over de bodemgesteldheid (mogelijke resten van niet gesprongen explosieven uit de WO II), netcongestie en een mogelijke spoordijk op Noord III kunnen leiden tot een nog langere looptijd en een lagere eindwaarde.

2.2 Inhoudelijke planwijzigingen worden niet meegenomen in het MPG
Onder de herzieningen van de grondexploitaties in het MPG vallen geen grote planinhoudelijke wijzigingen. Dat vindt plaats via separate besluitvorming door de Raad. Er vindt momenteel planvorming plaats over Noord III/IV en de verdere uitwerking van dit project. Naar verwachting wordt dit in de loop van 2024 voorgelegd aan de Raad.

Integrale afstemming
Intern: de teams Ruimte Initiatief, Economie & Regio en Financiën en belastingen.
Extern: Metafoor RO (risicoanalyse) en BaseValue (grondprijzenadvies).

Financiën
Het saldo van de grondexploitaties in het MPG 2023 was afgerond € 2,62 miljoen op Netto Contante Waarde (NCW). Dit was inclusief het eindresultaat van de afgesloten grondexploitatie Noord II. Zonder het eindresultaat van Noord II bedroeg het totaalsaldo per 1 januari 2023 afgerond € 2,95 mln. negatief. Per 1-1-2024 bedraagt het positief saldo afgerond € 2,56 miljoen op NCW.

De belangrijkste wijzigingen zijn lagere kostenstijgingen, het toevoegen van opbrengstenstijgingen in de eerstvolgende jaren en het afsluiten van de grondexploitatie Het Vledder.

Voorzieningen
Voor verliesgevende grondexploitaties is de voorziening verlaagd van afgerond € 11,3 miljoen naar € 3,0 miljoen. Dit is verwerkt in de jaarstukken 2023.
In 2023 zijn de voorzieningen voor de grondexploitaties Kop van Noordpoort en Blankenstein positief bijgesteld. Grondexploitatie Het Vledder is per 31 december 2023 afgesloten met een negatief resultaat van € 7.501.468. Voor het verwachte negatieve resultaat van Het Vledder was een verliesvoorziening gevormd van € 7.665.285. Per saldo resteert € 163.818 in de voorziening welk deel ten gunste van het algemene resultaat is geboekt.

Begrotingswijziging
Op basis van de herziening per 1 januari 2024 wordt voorgesteld om de programmabegroting 2024 te wijzigen voor de verwachte uitgaven en verwachte inkomsten uit de grondexploitaties.

De verwachte uitgaven voor 2024 zijn bepaald op € 17,6 mln. en de verwachte inkomsten zijn bepaald op € 12,5 mln. Bij het opstellen van de programmabegroting 2024 is uitgegaan van de actualisatie volgens het MPG 2023. Daarin werd voor 2024 uitgegaan van € 15,7 mln. aan verwachte uitgaven en € 27,0 mln. aan verwachte inkomsten. Door vertragingen (vooral door netcongestie en ruimtelijke procedures) zijn grondverkopen uitgesteld en wordt een deel van de inkomsten niet in 2024, maar in 2025/2026 verwacht.

Effecten overige programma's
De uitvoering van de gemeentelijke grondexploitaties levert een bijdrage aan onder andere de economische ontwikkeling van Meppel en aan de doelstellingen van ons woonbeleid.

Communicatie
n.v.t.

Uitvoering
n.v.t.

Effecten op pijlers duurzaamheid
n.v.t.

Bijlagen
1. Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2024
2. Risicoanalyse Metafoor RO

Burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

A.J. Kastelein R.T.A. Korteland