Gemeente Meppel

Raadsvoorstel

Agendapunt	Vertrouwelijkheid	Datum vastgesteld	Registratienummer
[door griffie]]	Openbaar	[college/Agenda'cie]	3394781

Onderwerp
Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) 2025

Voorgesteld raadsbesluit

1. Het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2025 (bijlage 1) vast te stellen.
2. De grondexploitatie Blankenstein af te sluiten per 31 december 2024 en een krediet ter grootte van € 40.000 beschikbaar te stellen voor de laatste resterende civiele en cultuurtechnische werkzaamheden op Blankenstein.
3. De grondexploitatie Noord III/IV te splitsen in twee separate grondexploitaties, te weten Noord III en Noord IV.
4. Deelgebied Broeklanden 3 van grondexploitatie Nieuwveense Landen uit (actieve) exploitatie te nemen en als faciliterend te beschouwen.
5. De nog te realiseren kosten en opbrengsten voor het jaar 2025 (met terugwerkende kracht per 1 januari 2025) te autoriseren en de begroting 2025 hiervoor te wijzigen

Inleiding en context
Het college informeert de gemeenteraad over de lopende grondexploitaties met het aanbieden van het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2025 (MPG 2025). De wijzigingen in het voorliggende MPG 2025 ten opzichte van vorig jaar bestaan vooral uit positieve effecten als gevolg hogere geraamde opbrengsten uit grondverkopen en hogere opbrengstenstijgingen.

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

Toelichting en argumenten
1.1 Het MPG 2025 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 1-1-2025. De resultaten zijn verwerkt in de jaarstukken 2024 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 alle actieve grondexploitaties sprake van genoemde bijstellingen, zowel positief als negatief. Het betreft hier de grondexploitaties Danninge Erve, Kop van Noordpoort, Noord III, Noord IV, Nieuwveense Landen, Oevers D en Oevers E. Middels het vaststellen van het MPG wordt aan de Nota Grondbeleid voldaan.

2.1 De grondexploitatie Blankenstein per 31 december 2024 sluiten
De grondexploitatie Blankenstein wordt per 31 december 2024 afgesloten. Nagenoeg alle werkzaamheden zijn afgerond. Voor de afronding van de laatste civiele en cultuurtechnische werkzaamheden stellen we voor een krediet beschikbaar te stellen van € 40.000.

3.1 De grondexploitaties van Noord III en Noord IV verschillen in looptijd
De bedrijventerreinen Noord III en IV verschillen nogal van elkaar, zowel qua omvang en ligging, maar vooral in voortgang in het (planologisch) proces en potentiële looptijd van de grondexploitatie. Voor Noord III is een bestemmingsplan vastgesteld en zijn de eerste werkzaamheden voor het bouwrijpmaken van het terrein gestart. De eerste gronduitgifte staat ook al in het voorjaar van 2025 gepland. De verwachting is dat de grondexploitatie Noord III eind 2032 afgesloten kan worden. Noord IV is op dit moment niets meer dan een agrarisch perceel. De hele planologische ontwikkeling tot een bedrijventerrein wordt de komende jaren uitgevoerd. Zodra de plannen rondom bedrijventerrein Noord IV concreet zijn, zal de grondexploitatie Noord IV geactualiseerd worden. De realisatie van Noord IV zal volgen op Noord III en de eerste gronduitgifte wordt in 2032 verwacht (nadat Noord III is afgerond). De grondexploitatie Noord IV heeft een looptijd van 13 jaar en eindigt 31 december 2037. Door de verschillen in looptijd is de grondexploitatie Noord III/IV gesplitst in twee separate grondexploitaties, te weten Noord III en Noord IV. Met de splitsing van Noord III//IV geven we gevolg aan eerdere opmerkingen van de accountant.

4.1 Deelgebied Broeklanden 3 van grondexploitatie Nieuwveense Landen wordt niet (meer) actief verworven en ontwikkeld. De eigenaar doet een beroep op zelfrealisatie en daarmee is Broeklanden 3 niet meer een actief, maar een faciliterend deelgebied.
Broeklanden 3 is tot op heden in de grondexploitatie van Nieuwveense Landen altijd opgenomen als een nog te verwerven en ontwikkelen gebied. De gronden zijn echter (grotendeels) in eigendom van een projectontwikkelaar. De grondeigenaar doet een beroep op zelfrealisatie en er zijn afspraken gemaakt over o.a. het bouwprogramma, de openbare ruimte en de exploitatiebijdrage, waardoor deelgebied Broeklanden 3 niet langer meer als actieve locatie wordt beschouwd, maar als faciliterend. Dit houdt in dat alle (nog te maken) kosten, met uitzondering van enkele plankosten en VTU, komen te vervallen. Daartegenover staat dat er ook geen inkomsten uit kavelverkopen meer zijn voor dit gebied. De overeengekomen exploitatiebijdrage brengen we ten gunste van deelgebied Broeklanden 3 conform de systematiek zoals deze bij Broeklanden 2+5 (Weideblick) is toegepast. Waarbij de ontwikkelaar na notariële overdracht van de bouwkavel(s) aan de eindgebruiker voor iedere woning, een evenredig deel van de exploitatiebijdrage geïndexeerd met een percentage van 3,0% per jaar voor het eerst op 1 januari 2025 betaald.

5.1 De uitkomsten van het MPG 2025 zijn van invloed op de Programmabegroting 2025
De programmabegroting 2025 is opgesteld op basis van het MPG 2024 (stand 1-1-2024). Via dit besluit wordt de programmabegroting 2025 geactualiseerd voor de nog te realiseren kosten en opbrengsten op basis van het MPG 2025.

Kanttekeningen en alternatieven
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.

5.1 Wijzigingen na de peildatum worden niet meegenomen
De peildatum van de grondexploitaties is 1 januari. Planwijzigingen en besluitvorming van projecten die heeft plaatsgevonden na die datum is daarom niet meegenomen in dit MPG. Daarom kan het voorkomen dat op het moment van besluitvorming van het MPG een deel van de informatie achterhaald is.

Financiële middelen en effecten
Het saldo van de grondexploitaties in het MPG 2024 was afgerond € 2,56 miljoen op Netto Contante Waarde (NCW). Dit was inclusief het eindresultaat van de afgesloten grondexploitatie Het Vledder. Zonder het eindresultaat van Het Vledder bedroeg het totaalsaldo per 1 januari 2024 afgerond € 10,06 mln. positief. Per 1-1-2025 bedraagt het positief saldo afgerond € 14,47 miljoen op NCW.

De belangrijkste wijzigingen zijn hogere geraamde opbrengsten uit grondverkopen en hogere opbrengstenstijgingen.

Voorzieningen
Voor verliesgevende grondexploitaties is de voorziening verlaagd van afgerond € 3,0 miljoen naar € 0 miljoen. Dit is verwerkt in de jaarstukken 2024.
In 2024 is de voorziening voor de grondexploitatie Kop van Noordpoort komen te vervallen, omdat de grondexploitatie op netto contante waarde een positief saldo laat zien. De grondexploitatie Blankenstein is per 31 december 2024 afgesloten. De negatieve eindwaarde van deze grondexploitatie is verrekend met de gevormde voorziening.

Begrotingswijziging
Op basis van de herziening per 1 januari 2025 wordt voorgesteld om de programmabegroting 2025 te wijzigen voor de verwachte uitgaven en verwachte inkomsten uit de grondexploitaties.

De verwachte uitgaven voor 2025 bedragen € 13,6 mln. en de verwachte inkomsten bedragen € 14,6 mln. Per saldo is de verwachte mutatie circa € 1,0 mln. positief. Bij het opstellen van de programmabegroting 2025 is uitgegaan van de actualisatie volgens het MPG 2024. Daarin werd voor 2025 uitgegaan van € 10,7 mln. aan verwachte uitgaven en € 20,6 mln. aan verwachte inkomsten (exclusief Kop van Noordpoort), een positieve mutatie van circa € 9,9 mln. De voornaamste oorzaak voor deze mutatie is dat deelgebied Broeklanden 3 van Nieuwveense Landen niet meer actief wordt ontwikkeld door de gemeente. De begrote kavelopbrengst voor 2025 en latere jaren is uit de grondexploitatie gehaald. Voor de gemaakte kosten voor Broeklanden 3 ontvangt de gemeente een exploitatiebijdrage die op grond van de begrotingsvoorschriften niet in de grondexploitatie wordt verwerkt. Dit alles leidt per saldo tot een mutatie onderhandenwerk van circa € 8,9 mln.

Integrale afstemming
Intern: de teams Ruimte Initiatief, Economie & Regio en Financiën en belastingen.
Extern: PAS B.V. (risicoanalyse) en Stec Groep (grondprijzenadvies).

Communicatie en participatie
n.v.t.

Uitvoering / vervolgproces
n.v.t.

Bijlagen
1. Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) 2025
2. Notitie risicoanalyse gemeente Meppel
3. Begrotingswijziging MPG 2025-6

Achterliggende stukken
n.v.t.

Burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

A.J. Kastelein A. Maathuis