

RIS.4334

MPV
Meerjaren Perspectief Vastgoed
Jaar 2010

Opgesteld: april 2010
Dienst: Beleid
Afdeling: Bedrijfsbureau
Steller: L. Berk, J. Mol

INHOUDSOPGAVE

1.	AANLEIDING EN OPBOUW VAN DE NOTA.....	3
1.1	AANLEIDING.....	3
1.2	OPBOUW.....	3
2	SAMENVATTING.....	4
3	GRONDEXPLOITATIE EN GRONDBELEID.....	6
3.1	GEMEENTELIJKE GRONDEXPLOITATIE EN GRONDBELEID.....	6
4	PROGRAMMA.....	7
4.1	PROGRAMMATISCHE UITGANGSPUNTEN.....	7
4.2	WONINGBOUW.....	7
4.3	BEDRIJVENTERREIN.....	10
5	FINANCIEEL RESULTAAT GRONDEXPLOITATIES.....	12
5.1	ADMINISTRATIEVE INDELING GRONDCompleXEN.....	12
5.2	PARAMETERS.....	13
5.3	VERANTWOORDING OVER JAARSCHIJF 2009.....	13
5.3.1	De boekwaarden van de vastgestelde grondexploitaties,.....	13
5.3.2	De boekwaarde van de Nnieg gronden.....	15
5.4	GEPROGNOSTICEERDE RESULTATEN PER 1 JANUARI 2010.....	16
5.4.1	Geprognosticeerd resultaat in exploitatie genomen complexen.....	17
5.4.2	Vergelijking op Contante Waarde.....	17
5.5	RAAMKREDIETEN.....	20
5.6	VERLIEZEN/WINSTEN.....	20
6.	RISICO'S GRONDEXPLOITATIES.....	22
6.1	ALGEMEEN.....	22
6.2	RISICOBEREKENING.....	23
7.	VERMOGENSPOSITIE EN WEERSTANDSVERMOGEN.....	24
7.1	WEERSTANDSVERMOGEN GRONDEXPLOITATIES.....	24
7.1.1	Weerstandsvermogen 1 januari 2010.....	24
7.1.2	Surplus weerstandsvermogen grondexploitaties.....	25
7.2	RESERVES EN VOORZIENINGEN.....	26
7.3	TOEKOMSTIGE GRONDEXPLOITATIES.....	28
7.4	CONCLUSIE.....	28

BIJLAGEN

BIJLAGE A:	RAAMKREDIETEN
BIJLAGE B:	RISICOANALYSE NNIE GREXEN
BIJLAGE C:	BEGRIPPENLIJST

1. Aanleiding en opbouw van de Nota

1.1 Aanleiding

Jaarlijks wordt door het Bedrijfsbureau van de Dienst Beleid de nota Meerjaren Perspectief Vastgoed (MPV) uitgebracht. Doel van deze Nota is inzicht te verschaffen in de grondcomplexen. Dit gebeurt door het actualiseren van alle grondexploitatieberekeningen waarbij ook gekeken wordt naar verwachte ontwikkelingen voor de komende jaren.

Het weergeven van de gerealiseerde en de verwachte resultaten van het financieel c.q. grondbeleid is wenselijk en noodzakelijk. Door deze informatievoorziening is de financiële neerslag van de grondexploitatie transparant en kan hierdoor beter inzicht worden gegeven in de financiële consequenties van het gevoerde beleid en kunnen anderzijds besluiten beter afgewogen worden.

Dit is de derde MPV die aangeboden wordt. De MPV is een dynamisch product.

1.2 Opbouw

In hoofdstuk 2 is de samenvatting opgenomen, daarna in hoofdstuk 3 worden de doelstellingen en de beleidsmatige kaders van het grondbeleid gegeven. Grondzaken is faciliterend aan andere ruimtelijke doelstellingen. In hoofdstuk 4 wordt met de programmering in de grondexploitaties getoetst in hoeverre de ambities en beleidsdoelstellingen vertaald worden in uitvoeringsprogramma's.

In hoofdstuk 5 wordt het financieel resultaat van de grondcomplexen weergegeven met daarbij de boekwaarde de daarvoor benodigde nog te realiseren kosten en opbrengsten.

In hoofdstuk 6 worden de risico's weergegeven en hoe tot de benodigde weerstandsreserve gekomen wordt. In hoofdstuk 7 wordt geëindigd met de vermogenspositie en weerstandsvermogen van de grondexploitaties.

2 Samenvatting

Inleiding

In de MPV worden de gerealiseerde en de verwachte resultaten van het financieel c.q. grondbeleid inzichtelijk gemaakt. Door deze informatievoorziening is de financiële neerslag van de grondexploitatie transparant en kan hierdoor beter inzicht worden gegeven in de financiële consequenties van het gevoerde beleid en kunnen anderzijds besluiten beter afgewogen worden.

Programma

Woningbouw

In de programmabegroting 2010 wordt als indicator aangegeven dat er aan harde plannen woningbouwcapaciteit van 1500 woningen beschikbaar moet zijn. In vastgestelde plannen/harde plannen is er 54,41 ha voor woningbouw beschikbaar. Dit zijn ca. 1814 woningen. Daarnaast worden er plannen voor woningbouw gemaakt voor ca. 30,24 ha, 1008 woningen.

De gemeente voldoet hiermee ruimschoots aan zijn programmadoelstelling voor woningbouw.

Bedrijventerreinen

In de programmabegroting 2010 wordt het voornemen geuit om in de periode 2010-2020 opnieuw te investeren in de herstructurering en ruimtelijk 220 tot 270 ha bedrijventerrein te realiseren. Verder zal er tot 2020 additioneel 78,5 ha nieuw bedrijventerrein in de gemeente Emmen worden aangelegd om aan de toekomstige vraag te kunnen voldoen.

De gemeente heeft voor 135 ha aan nog uit te geven kavels voor bedrijven beschikbaar. Daarnaast nog 172 ha voor tuinbouw. Tezamen is dit 307 ha aan uitgifbare grond voor kavels voor bedrijven en tuinbouw.

Met de ontwikkeling van de Tweeling komt er dit jaar ca. 40 ha extra voor uitgifte beschikbaar (van gemeente en derden). De planvorming voor bedrijventerrein Bargerpoort, ca. 36 ha uitgifbaar is gestart. De gemeente heeft hiermee voldoende grond beschikbaar om zijn ambities te verwezenlijken.

Boekwaarden

De boekwaarde in de vastgestelde grondexploitatie per 1 januari 2010 bedraagt € 53,4 miljoen. De totale boekwaarde van de Niet in exploitatie genomen gronden (Nniegg) complexen bedraagt € 6,0 miljoen. Daarnaast bedraagt de boekwaarde op het complex Overige gronden € 21,1 miljoen.

De totale boekwaarde per 1 januari 2010 bedraagt € 81,6 miljoen.

De boekwaarde per 1 januari 2009 bedroeg € 77,0 miljoen. De boekwaarde is met € 4,6 miljoen gestegen.

CW vastgestelde grondexploitaties

Het verwachte voorgerecalculeerde voordelig exploitatieresultaat bedraagt per 1 januari 2010 op CW € 19,9 miljoen. Om dit resultaat te behalen moet er nog voor € 124,4 miljoen aan kosten worden gemaakt en nog voor € 230,5 miljoen aan opbrengsten worden gegenereerd. Het voorgerecalculeerde resultaat ten opzichte van 1 januari 2009 is met € 1,9 miljoen gedaald.

In vergelijking met het resultaat in CW van 2009 wijken de volgende complexen meer dan € 250.000,-, negatief of positief, af: Reconstructie de Weiert, Delftlanden Fase, Barger-Oosterveld Noordoost, Zwartemeer Zuidwest, Woningbouw Klazienaveen Noordwest, De Planeet, Bedrijvenpark A37, Businesspark Meerdijk en Bedrijventerrein De Tweeling.

Raamkredieten

De gemeente actualiseert de berekeningen inzake grondexploitaties voor de jaarrekening. Met het vaststellen van de jaarrekening worden de geactualiseerde grondexploitaties door de Raad vastgesteld. De actualisaties houden ook een bijstelling van de raamkredieten (budgetrecht) in. Het totale benodigde raamkrediet is € 366,5 miljoen.

Verliezen/winsten

Cumulatief wordt in 2009 aan verliezen en winsten een bedrag van € 662.254,- afgeboekt ten laste van de Reserve grondexploitaties. Daarnaast is er voor een tweetal complexen een voorziening getroffen van opgeteld € 926.759,-.

Risico's en weerstandsvermogen

Op basis van het door de raad vastgestelde beleid (Weerstandsvermogen, waardering en Resultaatbepaling en –verwerking inzake grondcomplexen) en de gehanteerde risicoprofielen is per ultimo 2009 een weerstandsreserve van € 15,5 miljoen benodigd. Het weerstandsvermogen per 1 januari 2010 bedraagt € 29,2 miljoen. Het weerstandsvermogen kan dus in ruime mate het risico afdekken. Er is per 1 januari 2010 een “surplus” aanwezig van € 13,7 miljoen.

Over de jaren 2010 t/m 2013 wordt elk jaar een surplus bovenop het benodigde weerstandsvermogen verwacht. De verwachting is dat eind 2013 er een surplus is van € 18,9 miljoen. Wel moet rekening worden gehouden met het feit dat voor de ontwikkeling van Atalanta € 10 miljoen van het weerstandsvermogen is gereserveerd.

In 2010 worden enkele grondexploitaties in exploitatie genomen. Het is op dit moment nog niet in te schatten welke consequenties dit heeft voor het financiële resultaat.

Reserves en voorzieningen

Er zijn twee reserves die gevoed worden vanuit de grondexploitaties. Het fonds bovenwijkse voorzieningen en de reserve grondexploitatie, ook wel weerstandsvermogen genoemd. In 2008 zijn er voor het project Rundedal en Klokkenslag voorzieningen getroffen ter hoogte van het toen ingeschatte verlies. In 2009 zijn voor twee andere projecten voorzieningen getroffen, het project Klazienaveen Noordwest en Oude Meerdijk. Het totaal aan reserves en voorzieningen bedraagt € 39,0 miljoen.

Conclusie

Het beeld van de in exploitatie genomen grondexploitaties voor de komende jaren is overwegend positief. Ondanks de risico's die benoemd zijn, is de verwachting dat de exploitatieresultaten op orde blijven en het weerstandsvermogen voldoende op peil blijft. Met het surplus aan weerstandsvermogen ontstaat vervolgens een buffer om projecten, die in eerste opzet onrendabel blijken, financieel uitvoerbaar te maken. Dit is vooral noodzakelijk voor herstructureringsprojecten, omdat op deze locaties geen opbrengsten te genereren zijn. Dit is tevens een positief gegeven voor de uitgesproken bestuurlijke intentie om € 10 miljoen vanuit de grondexploitaties bij te dragen aan het Atalantaproject.

3 Grondexploitatie en grondbeleid

3.1 Gemeentelijke grondexploitatie en grondbeleid

Met de Strategienota Emmen 2020 heeft de gemeente zich uitgesproken in te zetten op een moderne industriestad, een veelzijdige productiestructuur, een moderne woningvoorraad en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Om dat te realiseren wil Emmen zich blijven ontwikkelen. Daarvoor is groei nodig. Economische groei en meer economische diversiteit. Groei van het aantal banen, groei van de woningvoorraad en daarbij hoort een divers aanbod aan woonmogelijkheden. Opgaven waarin het grondbeleid een belangrijke rol kan vervullen, door het beschikbaar hebben van een functioneel samenhangend instrumentenpakket, dat op het goede moment op de goede plek voor het publieke doel kan worden ingezet.

Op 28 april 2005 heeft de raad de Kadernota grondbeleid “Grond voor de complete stad” vastgesteld. De nota schetst de kaders van het grondbeleid van de gemeente Emmen. De nota beperkt zich tot een raamwerk waarbinnen het grondbeleid in de praktijk wordt gebracht.

Bij het realiseren van het gewenste grondgebruik geldt de volgende *algemene doelstelling*:

- *het bereiken van de gewenste ruimtelijke kwaliteit en kwantiteit van het grondgebruik, op de gewenste tijd en plaats en tegen een verantwoorde kosten-batenverhouding, met een verantwoord financieel-economisch rendement en op een efficiënte wijze.*

Het grondbeleid is hiermee een afgeleide van het ruimtelijke beleid. Zowel ten aanzien van volkshuisvesting, economische ontwikkeling en openbare ruimte, als voor infrastructuur, recreatie en natuur.

De gemeente wil sturen op de gewenste ontwikkelingsrichting. Zij stelt zich op als partij in het krachtenveld die streeft naar een initiërende en regisserende rol.

De kadernota Grondbeleid wordt momenteel geactualiseerd. Reden is vooral de nieuwe Grondexploitatiewet. Deze wet is in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening opgenomen en van kracht vanaf 1 juli 2008. De doelstelling van de Grondexploitatiewet is een verbetering van het kostenverhaal en de gemeentelijke regie. Alle partijen die betrokken zijn bij gebiedsontwikkeling passen hierop hun werkwijze en strategie op aan. Het gemeentelijk grondbeleid moet hierop anticiperen.

4 Programma

4.1 Programmatische uitgangspunten

In dit hoofdstuk worden de programmatische uitgangspunten gegeven voor woningbouw en bedrijfsterreinen. In de uitgifteplanning van de gemeentelijke grondexploitaties is rekening gehouden met:

- Gemeentelijke ambities en beleid.
- Procedurele mogelijkheden, wanneer kan de gronduitgifte gestart worden.
- Fysieke mogelijkheden, wanneer is de grond bouwrijp en kan uitgifte gestart worden.
- Markttechnische haalbaarheid, de afzetbaarheid van de bouwterreinen. De effecten van de kredietcrisis zijn in de programma's verwerkt.

Recessie en kredietcrisis

Gezien de huidige economische situatie is de bestaande planning in de grondexploitatie kritisch tegen het licht gehouden. Hieruit bleek dat hoewel de uitgifte raming vorig jaar flink was bijgesteld, deze toch te positief was. Daarom is de verkoopraming voor de komende twee jaar nog een keer aangepast.

Als uitgangspunt is gehanteerd dat de uitgifte van het jaar 2009 gehanteerd wordt als raming voor het jaar 2010. Daarnaast dat in het jaar 2011 ca 75% van de gemiddelde uitgifte wordt gehanteerd. Hiervan kan gemotiveerd afgeweken worden.

4.2 Woningbouw

Ambities en beleid

In de Strategienota Emmen 2020 is de verwachting uitgesproken dat Emmen kan groeien naar 120.000 inwoners. Het woningbouwbeleid van Emmen richt zich op een forse toename van de woningproductie met aandacht voor specifieke woonkwaliteiten en woonmilieus.

In de programma begroting 2010 wordt bovenstaand doel vertaald met dat er een op de vraag afgestemde direct realiseerbare woningbouwcapaciteit beschikbaar moet zijn. Als indicator wordt aangegeven dat er in harde plannen er woningbouwcapaciteit van 1500 moet liggen. Waarvan in het jaar 2010 er genoeg bouwgrond gereed moet liggen voor 755 woningen, inclusief 200 in particuliere kavel.

Vastgestelde grondexploitaties van de gemeentelijke gronden

In tabel 1 wordt de uitgifteplanning in hectaren gegeven van de vastgestelde gemeentelijke complexen. Uit het overzicht blijkt dat het er tot 2020 in totaal ca 54,41 ha aan gemeentelijke grondverkoop gepland is. Indien uitgegaan wordt van een gemiddelde kavelgrootte van 300 m², betekend dit 1814 woningen tot 2020. Dit is gemiddeld 181 woningen per jaar.

Uit de tabel blijkt dat de meeste woningen geprogrammeerd zijn in het project Delftlanden en in Klazienaveen.

Tabel 1: gemeentelijke uitgifte programma in ha

woningbouw/Uitgeefbaar in exploitatie	jaar totaal in ha	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
herstructurering	0,00											
7.038 - De Ark	2,73	2,73										
7.054 - Aireyrdorp	0,00											
7.064 - Reconstructie De Weiert	0,00											
7.084 - Boerschaplân (cluster IV Angelslo)	0,00											
7.086 - Bolwerk e.o.	0,00											
7.088 - Medisch centrum Bargeses	0,07	0,07										
7.090 - Emmerhout Noord	0,00											
7.102 - Schuilingsstraat o.z.	1,20	0,18	0,21	0,23	0,25	0,23	0,09					
7.104 - Winkelcentrumgebied Emmermeer	0,00											
7.175 - De Hemen/Mollemstraat	0,00											
7.177 - De Huizen/Stormstraat	0,00											
7.198 - Woningbouw Klazienaveen NoordWest	9,11			1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01
7.216 - Derksweg	0,00											
7.217 - Molenbuurt	0,00											
7.219 - De Planeet	5,65	0,43	2,17	1,52	1,52							
7.263 - Reconstructie Ph. Lindemanstraat	0,00											
Uitleggebieden/Uitgeefbaar	18,75	3,41	2,38	2,77	2,79	1,24	1,10	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01
7.035 - De Tip	0,00											
7.045 - Woningbouw Oude Meerdijk	1,95		0,49	0,49	0,49	0,49						
7.050 - Delftlanden I	17,22	6,65	6,50	1,32	1,75	1,00						
7.065 - Klokkenslag	0,80					0,80						
7.068 - VLC-terrein Westenesch	0,00											
7.080 - Gorzenveld II	0,90	0,30	0,20	0,20	0,20							
7.118 - Koppelpwijk/Maatschappijweg	5,23	0,60	0,45	0,45	0,45	0,43	0,40	0,40	0,40	0,40	0,25	1,00
7.131 - Barger Oosterveld NoordOost	0,00											
7.153 - Ten noorden van de Postweg	1,19	0,10	0,26	0,29	0,28	0,26						
7.178 - Zwartemeer Zuid-West	2,53	0,34	0,25	0,35	0,24	0,31	0,27	0,22	0,24	0,16	0,13	
7.232 - Veenschapswijk	0,89	0,10	0,15	0,23	0,23	0,19						
7.242 - Noorderwerf II	0,00											
7.265 - Mandebroek III	2,30	0,35	0,35	0,30	0,30	0,30	0,25	0,20	0,15	0,10		
7.511 - Achter de Dorpshoeve	1,47	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24					
7.520 - Kienholt II	0,16	0,08	0,08									
7.530 - Zandpol Noord - fase 2	0,00											
7.540 - Stroomdal	1,83	0,54	0,61	0,30	0,39							
totaal uitleggebieden	36,46	9,30	9,57	4,17	4,57	4,02	1,17	0,82	0,79	0,66	0,38	1,00
totaal herstructurering/uitleg	55,21	12,71	11,95	6,94	7,36	5,26	2,27	1,84	1,80	1,67	1,39	2,01

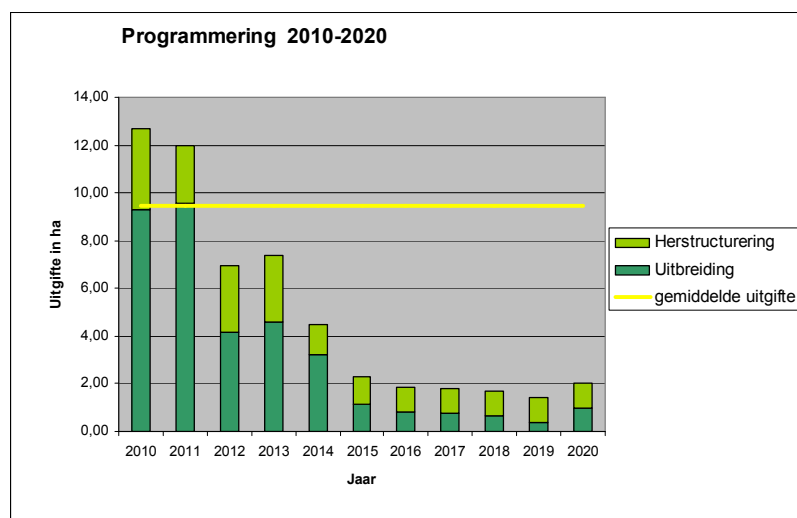
Gemiddelde gemeentelijke gronduitgifte

Grafiek 1 geeft de uitgifte prognose per jaar in hectares aan. In de laatste 7 jaar heeft de gemeente gemiddeld 9 hectare aan grond uitgegeven.

De komende twee jaar wordt, hoewel er rekening is gehouden met de kredietcrisis, dit gemiddelde overschreden. Een oorzaak kan gevonden worden in het project Delftlanden. De gemeente heeft een overeenkomst gesloten met Mega Vastgoed, met daarin een afname verplichting van grond voor 2010 en 2011.

Door de kredietcrisis wordt deze afname van grond van de gemeente in bouwgrond echter niet omgezet in woningbouwproductie.

Grafiek 1: Programmering uitgeefbare grond in vastgestelde grondexploitaties in ha



Afgezet tegen de gemiddelde gemeentelijke grondverkoop van 9 ha is er in 2012 weer ruimte in de vastgestelde grondexploitaties. Normaal gesproken betekent dit dat er nieuwe woningbouwlocaties gepland kunnen worden. Echter als gevolg van de recessie is de uitgifte in 2009 sterk afgenomen. Het moment dat de markt nieuwe woningbouwlocaties kan absorberen schuift daardoor op.

Niet in exploitatie genomen gronden

Daarnaast zijn er nog een aantal projecten in planvorming die nog niet vastgesteld zijn door de Raad, de nog niet in exploitatie genomen gronden (Nnieg gronden). In tabel 2 wordt de hoeveelheid gemeentelijke hectare uitgifbare grond aangegeven. Er ligt nog ca 30,24 ha gemeentelijk uitgifbare grond in planvorming. Dit zijn nog ca 1008 woningbouwkavels (uitgaande van een gemiddelde kavelgrootte van 300 m²).

(In Nniegg projecten zijn de uitgangspunten nog niet vastgesteld, de hoeveelheid m² uitgifbaar kan wijzigen).

Tabel 2: Nnieg gronden uitgifbaar woningbouw

Woningbouw		uitgifbaar
Nog niet in exploitatie genomen gronden		01-01-09
herstructurering		
04.0	Emmen - Weerdingerstraat/Stationsstraat	0,11
04.1	Emmen - Dordsedwardsstraat	0,02
06.1	Emmen - Centrum - Vreding e.o.	0,88
06.2	Emmen - Gebiedsontwikkeling Centrum Noord	0,50
08.9	Emmen - Winkelcentrum Rietlanden	0,04
09.1	Emmerhout - Centrumgebied	0,00
10.3	Emmermeer - Anloop	0,17
10.4	Bargeres Winkelcentrum	0,57
10.6	Emmermeer - Winkelcentrumgebied 2A, 3A & 3C	0,00
11.9	Emmer-Compascuum - herinrichting centrum	0,32
13.2	Barger-Oosterveld - Bargerweg	0,00
21.2	Klazienaveen - Centrumplan 2e fase	0,33
64.2	Hoek Baander Wilhelminastraat	0,35
Stads- en dorpsuitbreiding (woningbouw)		3,29
05.1	Emmen - Delftlanden centrumgebied	5,08
05.2	Emmen - Delftlanden II	11,53
05.3	Emmen - Delftlanden III	10,35
totaal uitleggebieden		26,95
totaal herstructurering/uitleg		30,24
totaal boekwaarde per 1/1/2010		€ 5.967.940

Strategische gronden voor woningbouw

Naast de vastgestelde plannen heeft de gemeente gronden strategische aangekocht voor woningbouw. Deze gronden zijn nog in voorraad. De gemeente heeft nog ca 230 ha grond voor woningbouw liggen.

Conclusie

De gemeente heeft een actief grondbeleid en zorgt actief voor het verkrijgen van voldoende bouwrijpe grond voor uitbreiding en vervanging woningbouw.

Uit de programmabegroting wordt als indicator aangegeven dat er woningbouwcapaciteit van 1500 woningen in harde plannen beschikbaar moet zijn, waarvan voor 755 woningen gronden bouwrijp gereed

In de vastgestelde grondexploitatie is voor ca.1800 woningen aan bouwkavels beschikbaar. De gemeente voldoet hiermee ruimschoots in zijn programma doelstelling voor woningbouw.

4.3 Bedrijventerrein

Ambities en beleid

Emmen heeft de grootste concentratie industriële werkgelegenheid van Noord-Nederland. De ambitie waar Emmen aan wil werken is meer en andere werkgelegenheid. Naast aandacht voor de huidige werkgelegenheid kiest Emmen voor het ontwikkelen van nieuwe werkgelegenheid. In de Strategienota 2020 is gekozen voor modernisering als industriestad voor diversificatie van de economie. In de nota wordt de ambitie uitgesproken om extra werkgelegenheid te creëren.

In de programmabegroting 2010 wordt dit beleid vertaald door het voornemen om in de periode 2010-2020 opnieuw te investeren in de herstructurering en ruimtelijke te intensiveren van 220 tot 270 ha bedrijventerrein. Verder zal er tot 2020 additioneel 78,5 ha nieuw bedrijventerrein in de gemeente Emmen worden aangelegd om aan de toekomstige vraag te kunnen voldoen.

Uit bovenstaande doelen blijkt dat de gemeente het belangrijk vindt kwantitatief en kwalitatief verschillende bedrijventerreinen te ontwikkelen.

Vastgestelde grondexploitaties

In tabel 3 wordt de uitgifteplanning in hectares gegeven van de vastgestelde gemeentelijke complexen voor bedrijventerrein. In het overzicht is een scheiding gemaakt in bedrijventerrein en tuinbouw.

Uit het overzicht blijkt dat het er tot 2020 in totaal ca 135 ha aan gemeentelijke grondverkoop gepland staat. Daarnaast wordt er uitgegaan van een gronduitgifte voor tuinbouw van 172 ha Samen een totaal aan 307 ha aan uitgeefbare grond voor bedrijven en tuinbouw.

Tabel 3: bedrijventerrein uitgeefbaar in ha

Bedrijventerrein/ Uitgeefbaar in exploitatie	jaar totaal in ha	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
7.071 Ten Noorden v/d Rondweg	19	1,10	1,59	2,27	1,59	2,27	1,59	2,27	2,09	2,27	2,26	
7.072 Bahco - Drenthe College	2	0,21	1,30									
7.073 Industrierrein Bargemeer	11	1,50	2,39	3,00	2,75	1,60						
7.077 Businesspark Eigenhaard	3	0,54	0,87	0,63	1,07							
7.116 Bedrijventerrein Kijweg	0	0,49										
7.196 Bedrijvenpark A37	44	2,70	2,76	1,57	2,82	2,54	3,93	2,15	3,04	2,89	1,96	2,36
7.197 Pollux West	4	0,60	0,95	0,95	0,85	0,62						
7.202 Pollux II	2	0,40	1,76									
7420 De Tweeling	27	3,20	3,20	3,20	3,20	3,20	3,00	3,00	3,00	1,80		
7.440 Waanderveld	3	1,48	0,46	0,38	0,22							
7.450 Businesspark Meerdijk	11	0,59	0,80	1,93	1,93	1,93	1,93	1,93				
7.198 Klazienaveen NW woonwerk	9			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Totaal	135	12,80	16,07	14,93	15,45	13,17	11,46	10,36	9,13	7,96	5,23	3,36
7.228 Rundedal/tuinbouw	172		13,28	15,80	17,78	17,33	16,65	16,50	17,60	16,45	20,45	20,45
Totaal bedrijventerrein en tuinbouw	307	12,80	29,35	30,73	33,23	30,49	28,11	26,86	26,73	24,41	25,68	23,81

Gemiddelde uitgifte

In de bedrijventerreinenvisie Emmen opgesteld door Oranjewoud, is een gemiddelde uitgifte berekend van 14,5 ha bedrijventerrein per jaar.

Het tempo in uitgifte in de bedrijventerreinen is wegens de kredietcrisis vertraagd. Toch wordt dit gemiddelde voor de komende jaren geprogrammeerd. Dit wordt veroorzaakt door de ontwikkeling en uitbreiding van De Tweeling met circa 27 ha voor uitgifte. De uitgifte start in het jaar 2010.

Volgens de bovenstaande uitgifte planning wordt in 2014 de ijzeren voorraad van 73,5 ha bereikt. Het rapport Bedrijventerreinenvisie Emmen geeft aan dat de tuinbouwlocatie Rundedal hiervoor op de langere termijn mogelijk kansen biedt.

Tuinbouw

Het project Rundedal heeft 172 ha uitgeefbaar. De afgelopen jaren is er nagenoeg geen grond uitgegeven. Het project wordt binnenkort in heroverweging genomen. Op deze gronden ligt een flinke boekwaarde. Er is een voorziening genomen voor de rentelasten.

Strategische grondvoorraad

De gemeente heeft daarnaast nog een strategische grondvoorraad bestemd voor bedrijventerrein van 48,8 ha liggen. Een groot deel van deze gronden ligt in het Bargerpoort. De planvorming voor ontwikkeling van deze gronden is dit jaar opgestart.

Ambitie versus grondcomplexen

Conform ambities heeft de gemeente in ruim voldoende bedrijventerrein beschikbaar. In de programmabegroting staat dat er daarnaast nog voor 78 ha additioneel bedrijventerrein ontwikkeld moet worden. Met de ontwikkeling van de Tweeling komt er dit jaar ca. 40 ha voor uitgifte beschikbaar. Dit betreft een toevoeging van ca 40 ha uitgeefbaar (van gemeente en derden). Daarnaast is de planvorming gestart voor bedrijventerrein Bargerpoort, ca. 36 ha uitgeefbaar.

5 Financieel resultaat grondexploitaties

5.1 Administratieve indeling grondcomplexen

De grondexploitatie zijn in verschillende administratieve eenheden ingedeeld. Deze indeling is van belang voor de status die de grondcomplexen hebben en de wijze waarop de kredieten worden toegekend en hoe ze worden gedekt.

Initiatieven

Hier worden projecten in opgenomen die door het MT zijn aangemerkt als potentieel project. De projectmanager stelt een plan van aanpak op. Deze vormt de basis voor het aanvragen van een voorbereidingskrediet. Als het project doorgaat zullen de kosten worden doorgeboekt op het desbetreffende grondcomplex. Indien het resulteert in een no go beslissing, dan komen de kosten ten laste van de Reserve grondexploitatie.

Nog niet in exploitatie genomen gronden (Nniegg)

Hier worden de door het college goedgekeurde projecten opgenomen waarvoor een voorbereidingskrediet is verstrekt. Werkzaamheden die in dit stadium plaatsvinden zijn het opstellen van een stedenbouwkundig plan en een exploitatieopzet. De hierin opgenomen complexen zijn onder te verdelen in:

- Stads en dorpsvernieuwing (inbreiding, herstructurering)
- Stads- en dorpsvernieuwing (uitbreiding)
- Bedrijventerreinen
- Tuinbouw

In exploitatie genomen gronden (IE)

Als de grondcomplexen zover zijn dat er een door de raad geaccordeerd raamkrediet is verstrekt wordt het complex in exploitatie genomen. Ook hier geldt de volgende complex indeling:

- Stads en dorpsvernieuwing (inbreidingslocaties en herstructurering)
- Stads- en dorpsvernieuwing (uitbreiding)
- Bedrijventerreinen
- Tuinbouw

Strategische gronden

Hierin zijn grondaankopen opgenomen welke van strategisch belang zijn voor projecten welke op termijn tot ontwikkeling komen.

Compensatiegronden

Dit zijn gronden in gemeentelijk bezit welke niet direct strategisch belang hebben. Deze gronden kunnen als ruilmiddel/compensatie ingezet worden voor het verwezenlijken van andere projecten.

Gronden in opgeheven complexen

Hierin zijn restkavels opgenomen voor complexen welke al zijn afgesloten maar waar nog opbrengsten en/of kosten worden verwacht.

Gronden voorheen sportcomplexen

Hier zijn gronden opgenomen van voormalige sportcomplexen. Een en ander komt voort uit het collegebesluit van 26 maart 1999, nr. 99/293 met betrekking tot overdracht sportvelden en uitgangspunten omtrent de overdracht.

5.2 Parameters

De in deze paragraaf vermelde parameters voor kosten- en opbrengstenstijging en rente worden jaarlijks geëvalueerd, herijkt en vastgesteld.

Parameters kostenstijging

Er wordt uitgegaan van een gemiddelde kostenstijging van 3% per jaar.

Parameters opbrengstenstijging

Voorzichtigheidshalve wordt er niet gerekend met een opbrengstenstijging. Bij individuele projecten kan dit afwijken. Bijvoorbeeld indien er in een overeenkomst is opgenomen dat de grondprijs ieder jaar geïndexeerd wordt.

Parameters renteverlies en renteopbrengsten

Met betrekking tot de rente welke berekend wordt over de boekwaarde, wordt in de grondexploitaties uitgegaan van het rentepercentage van 5%.

5.3 Verantwoording over jaarschijf 2009

De boekwaarde in een complex zijn de kosten en opbrengsten die al gemaakt zijn in het project. Met een positieve boekwaarde wordt bedoeld dat er meer kosten dan opbrengsten zijn gemaakt. Indien de boekwaarde negatief is zijn er meer opbrengsten dan kosten gegenereerd.

Van de vastgestelde grondexploitaties is van belang wat de totale boekwaarde in een project is, wat voor kosten en opbrengsten zijn er in het jaar 2009 gemaakt en hoe verhoudt die zich ten opzichte van de raming.

De totale boekwaarde per 1 januari 2010 bedraagt € 81,6 miljoen. De boekwaarde per 1 januari 2009 bedroeg € 77,0 miljoen. De boekwaarde is met € 4,6 miljoen gestegen.

5.3.1 De boekwaarden van de vastgestelde grondexploitaties,

In tabel 4 staan de boekwaarden van alle vastgestelde grondexploitaties. De totale investering in de vastgestelde grondexploitatie per 1 januari 2010 is € 53,4 miljoen.

Tabel 4: boekwaarde vastgestelde grondexploitatie

Vastgestelde complexen					
Boekwaarden	per 1/1/2009	In jaar 2009		toevoeging/ onttrekking resultaat	totaal
		kosten	opbrengsten		
Woningbouw herstructurering					totaal 1/1/2010
7038 - De Ark	€ 1.037.136	€ 315.584	€ 208.261		€ 1.144.459
7054 - Aireydoorp	€ 1.161.773	€ 469.163			-€ 692.610
7064 - Reconstructie De Weiert	€ 314.290	€ 116.516	€ 85.384		-€ 283.158
7084 - Boerschaplaan (cluster IV Angelslo)	€ 957.056	€ 230.396			-€ 726.660
7086 - Bolwerk e.o.	€ 585.233	€ 127.176	€ 143.472		-€ 601.530
7088 - Medisch centrum Bargeses	€ 68.852	€ 239.464			€ 308.316
7090 - Emmerhout Noord	€ 1.243.642	€ 121.629			-€ 1.122.013
7102 - Schuilingstraat o.z.	€ 234.938	€ 271.043			€ 505.981
7104 - Winkelcentrumgebied Emmermeer	€ 61.501	€ 25.788			-€ 35.713
7175 - De Hemen/Mollemastraat	€ 294.543	€ 8.051			-€ 302.594
7177 - De Huizen/Stormstraat	€ 378.626	€ 8.837			-€ 387.462
7216 - Derksweg	€ 172.757	€ 4.676			-€ 177.433
7217 - Molenbuurt	€ 979.308	€ 95.665			-€ 883.643
7263 - Reconstructie Ph. Lindemanstraat	€ 180.270	€ 5.496		€ 142.815	-€ 42.951
woningbouw uitleggegebieden					
7035 - De Tip	€ 287.086	€ 216.748	€ 236.987		-€ 307.325
7045 - Oude Meerdijk	€ 980.394	€ 111.338			€ 1.091.732
7050 - Delftlanden I	€ 6.031.623	€ 3.940.026	€ 7.752.864		€ 2.218.785
7060 - Emmen-Centrum-Oosterstraat	€ 146.568	€ 37.549		€ 109.019	€ 0
7065 - Klokkenslag	€ 1.808.096	€ 158.856	€ 51.282		€ 1.915.670
7068 - VLC-terrein Westenesch	€ 46.870	€ 4.228			-€ 42.642
7080 - Gorzenveld II	€ 217.346	€ 222.384	€ 142.590		€ 297.140
7118 - Koppelwijk/Maatschappijweg	€ 1.044.009	€ 558.226		-€ 337.908	€ 1.264.327
7131 - Barger Oosterveld NoordOost	€ 1.553.458	€ 45.567		€ 1.359.898	-€ 239.127
7153 - Ten noorden van de Postweg	€ 305.006	€ 554			-€ 304.452
7178 - Zwartemeer Zuid-West	€ 668.778	€ 807.334	€ 78.838	-€ 183.368	€ 1.213.906
7198 - Woningbouw Klazienaveen NoordWest	€ 4.104.590	€ 264.861			€ 4.369.451
7219 - De Planeet	€ 238.574	€ 323.222			€ 561.796
7232 - Veenschapswijk	€ 400.590	€ 54.632	€ 112.181		-€ 458.138
7242 - Noorderwerf II	€ 1.115.311	€ 34.159		€ 1.065.855	-€ 83.615
7265 - Mandebroek III	€ 787.994	€ 415.366		-€ 121.587	€ 1.081.773
7511 - Achter de Dorpshoeve	€ 821.837	€ 40.858	€ 10.625		€ 852.070
7520 - Kienholt II	€ 323.410	€ 9.097	€ 96.602		-€ 410.915
7530 - Zandpol Noord - fase 2	€ 269.897	€ 94.771	-€ 1.681		-€ 173.445
7540 - Stroomdal	€ 1.423.997	€ 429.150	€ 225.696		-€ 1.220.543
Bedrijventerreinen					
7071 - Ten noorden van de Rondweg (EMMTEC)	€ 4.010.173	€ 135.638			€ 4.145.811
7072 - BAHCO - Drenthecollege	€ 415.756	€ 76.483	€ 79.263		€ 412.977
7073 - Industrierterrein Bargermeer	-€ 1.590.442	€ 768.008	€ 844.841		-€ 1.667.275
7077 - Bedrijvenpark Eigenhaard	-€ 131.263	€ 57.252	€ 431.173		-€ 505.183
7116 - Bedrijventerrein Kijlweg	-€ 72.345	€ 483			-€ 71.862
7196 - Bedrijvenpark A37	€ 10.883.336	€ 900.809	€ 406.744		€ 11.377.402
7197 - Pollux West	-€ 992.592	€ 324.066	€ 314.623		-€ 983.149
7202 - Pollux II	-€ 420.791	-€ 6.017			-€ 426.808
7247 - Nw-Amst./Veenoord	€ 168.921	-€ 313.848	-€ 144.927		€ 0
7420 - Boerdijk West/Tweeling	€ 4.307.766	€ 600.406	€ 144.927	-€ 466.228	€ 4.297.017
7440 - Waanderveld	-€ 546.408	€ 68.258	€ 321.099		-€ 799.249
7450 - Businesspark Meerdijk	€ 11.747.942	€ 1.339.337	€ 2.794.293	-€ 564.690	€ 9.728.296
Tuinbouw					
7288 - Rundedal	€ 18.378.742	€ 2.281.708	€ 1.030.000		€ 19.630.450
Totaal	€ 52.001.770	€ 15.789.874	€ 15.365.136	€ 1.003.806	€ 53.467.864

De totale boekwaarde was per 1 januari 2009 € 52,0 miljoen euro. In het jaar 2009 is er voor € 15,7 miljoen aan kosten gemaakt en voor € 15,3 miljoen aan opbrengsten gegenereerd. Ter vergelijking, in het jaar 2008 had de gemeente voor € 17,8 miljoen geïnvesteerd in vastgestelde grondexploitaties en was er een opbrengst gegenereerd van € 26,0 miljoen. Het investeringvolume is relatief gezien op peil gebleven. In 2009 is er beduidend minder verkocht dan in 2008.

De verliezen worden als waardecorrectie in de boekwaarde verwerkt en gedekt vanuit de reserve grondexploitaties. De winsten worden afgedragen aan de reserve grondexploitaties. Cumulatief is er voor € 1.008.806,- aan winst afgedragen aan de reserve grondexploitaties.

5.3.2 De boekwaarde van de Nnieg gronden

Tabel 5: De boekwaarden van de Nnieg gronden

Niet in exploitatie genomen gronden					
Boekwaarden	per 1/1/2009	In jaar 2009		toevoeging/ onttrekking resultaat	totaal
		kosten	opbrengsten		
7020 - Autorama e.o.	€ 5.715	€ 31.600	- €	- €	€ 37.314
7040 - Stationsstraat/Weerdingerstraat	€ 45.031	€ 23.679	- €	- €	€ 68.710
7041 - Dordsedwardsstraat	€ 47.304	€ 15.107	- €	- €	€ 62.411
7042 - Noordwand van de markt	€ 1.619.118	€ 33.873	- €	- €	€ 1.652.991
7061 - Vreding e.o.	€ 2.726.750	€ 444.032	- €	€ 1.650.000	€ 1.520.782
7062 - Gebiedsontwikkeling Centrum Noord	€ 262.585	€ 228.597	- €	- €	€ 491.182
7070 - Willinkplein - Zuid	- €	€ 33.729	- €	- €	€ 33.729
7089 - Winkelcentrum Rietlanden	€ 45.098	€ 28.478	- €	- €	€ 73.576
7091 - Emmerhout Centrumgebied	€ 273.686	€ 122.921	- €	- €	€ 396.608
7103 - Anloop/Zehuuw	€ 61.586	€ 5.349	- €	- €	€ 66.935
7106 & 3C	€ 9.515	€ 55.912	- €	- €	€ 65.427
7107 - Herstructurering Valtherzandlaan/Warmeeweg	- €	€ 6.294	- €	- €	€ 6.294
7108 - Weerdingerstraat voormalige afvalinzameling	- €	€ 6.643	- €	- €	€ 6.643
7119 - Herinrichting Centrum Emmer- Compascuum	€ 43.504	€ 109.159	- €	- €	€ 152.663
7120 - Winkelcentrum fase 2	€ 4.441	€ 35.162	- €	- €	€ 39.602
7132 - Bargerweg	€ 42.571	€ 5.079	- €	- €	€ 47.650
7140 - Herontwikkeling winkelcentrum Barger	- €	€ 43.618	- €	- €	€ 43.618
7212 - Klazienaveen Centrumplan 2e fase	€ 105.431	€ 92.840	€ 300.000	- €	€ 101.729
7234 - Erica Woonzorggebouw	€ 2.415	€ 19.021	€ 74.915	- €	€ 53.479
7245 - Nieuw Amsterdam-Hoek Marktplein	€ 21.761	€ 3.793	€ 25.625	€ 70	- €
7249 - Dennenstraat	€ 37.297	€ 1.424	- €	€ 38.721	- €
7642 - Hoek Baander/Wilhelminastraat	€ 90.545	€ 49.912	- €	€ 55.000	€ 85.457
7051 - Delftlanden Centrumgebied	€ 202.402	€ 88.349	- €	- €	€ 290.751
7052 - Delftlanden II	€ 2.996.766	€ 102.529	- €	- €	€ 3.099.295
7053 - Delftlanden III	€ 902.083	€ 1.855	- €	- €	€ 900.229
7117 - Kalkdobbbe	€ 36.132	€ 1.497	- €	€ 37.630	- €
7114 - Geluidssportcentrum Pottendijk	- €	€ 1.533	- €	- €	€ 1.533
7078 - Bargerpoort	€ 15.795	€ 25.402	- €	- €	€ 41.197
7311 - Camping Emmen e.o.	€ 182.732	€ 63.115	- €	- €	€ 245.847
7312 - Alternatieve campinglocatie	€ 3.828	€ 35.231	- €	- €	€ 39.059
totaal Nieg	€ 6.545.856	€ 1.644.275	€ 400.540	€ 1.781.281	€ 6.008.312

Er is per 1 januari 2009 voor € 6,5 miljoen euro geïnvesteerd. In het jaar 2009 is er voor € 1,6 miljoen aan kosten gemaakt en voor € 374.915,- aan opbrengsten gegenereerd. Conform B&W besluit van november 2009 is de boekwaarde van het complex Vreding met een bedrag van € 1,6 af geboekt ten laste van de reserve grondexploitaties. De boekwaarde van het project is ontstaan door o.a. aankoop van het oude politiekantoor. Uit de financiële verkenning is gebleken dat de boekwaarde van het complex Vreding in relatie tot de beoogde ontwikkeling hoog is. De boekwaarde kan niet worden gecompenseerd door de opbrengsten van de beoogde ontwikkeling van kantoren.

Daarnaast zijn de initiatieven Dennenstraat, Hoek Baander/Wilhelminastraat en Kalkdobbbe niet haalbaar gebleken. De voorbereidingskosten komen ten laste van de reserve grondexploitaties. Nieuw Amsterdam-Hoek Marktplein is afgesloten.

De totale boekwaarde van de Nniegg complexen bedraagt € 6,0 miljoen.

Overige gronden

Naast de vastgestelde complexen en de Nniegg complexen heeft de gemeente nog een aantal complexen overige gronden. De totale boekwaarde bedraagt € 22,1 miljoen. De investering bestaat voornamelijk uit het aankopen van grond. De boekwaarde wordt voor

een groot gedeelte gevormd door de complexen Strategische gronden en Compensatiegronden.

In 2009 is er 43 ha compensatiegrond verworven om agrariërs te kunnen compenseren voor gronden die nodig zijn voor nieuwe projecten. De boekwaarde van compensatiegronden is mede hierdoor met € 3,9 gestegen tot € 9,1 miljoen.

Tabel 6: boekwaarden overige gronden

Overige gronden					
Boekwaarden	per 1/1/2009	In jaar 2009		toevoeging/ onttrekking resultaat	totaal
		kosten	opbrengsten		
27.0 Emmen-Grote Rietplas (Parc Sandur)	201,18	2.561	117.983	115.221,00	0
27.1 Diversen - Strategische grondvoorraad	13.433.950,60	283.258	693.490		13.023.719
27.2 Diversen - Compensatiegronden	5.184.783,09	4.028.856	57.804		9.155.835
29.0 Diversen - Gronden voormalige sportaccom.	261.586,04	230			261.816
29.1 Diversen - Verspreide gronden	1.439,93	79.124			80.564
40.0 Diversen - Gronden uit opgeheven complexen	-388.356,71	9.708	8.625,00		-387.274
	18.493.604,13	4.403.737,06	877.902,00	115.221,00	22.134.660,19

5.4 Gepronosticeerde Resultaten per 1 januari 2010

Voor elk vastgesteld complex (project) wordt een begroting opgesteld van de vermoedelijke kosten en opbrengsten. Deze begroting bestaat uit reeds gemaakte kosten en opbrengsten, (de boekwaarde), en de kosten en opbrengsten die nog gemaakt moeten worden. Uit deze financiële berekening wordt een **voorgecalculeerd** exploitatieresultaat bepaald.

Dit is het financieel resultaat per 1 januari 2010 op Contante Waarde.

Met de Contante Waarde kunnen de resultaten van de grondexploitatie met elkaar vergeleken worden. Daarvoor worden de kosten en opbrengsten gedurende de grondexploitatieperiode teruggerekend naar geld op eenzelfde tijdstip. Inflatie en rente spelen daarbij een rol (€ 1000,- nu vertegenwoordigt een andere waarde dan € 1000,- in 2015).

De uiteindelijke exploitatieresultaten van de complexen vormen één van de peilers voor het bepalen van de vermogenspositie van de grondcomplexen.

5.4.1 Gepronosticeerd resultaat in exploitatie genomen complexen

Tabel 7: Contante Waarde in exploitatie genomen gronden

Vastgestelde complexen		Boekwaarde	nog te realiseren		Resultaat		gepronosticeerde einddatum
		totaal	kosten	opbrengsten	Contante Waarde	+/-	
Woningbouw herstructurering		totaal	werken/plankosten	uitgifte/bijdragen	per 1-1-2010		
7038	- De Ark	€ 1.144.459	€ 2.232.000	€ 3.372.500	-€ 3.604	verlies	1-1-2011
7054	- Aireyrdorp	-€ 692.610	€ 1.001.363	€ 1.246.005	€ 926.486	winst	1-1-2014
7064	- Reconstructie De Weiart	-€ 283.158	€ 626.000	€ 694.616	€ 270.718	winst	1-1-2013
7084	- Boerschaplaan (cluster IV Angelslo)	-€ 726.660	€ 1.237.624	€ 556.394	€ 58.671	winst	1-1-2012
7086	- Bolwerk e.o.	-€ 601.530	€ 668.299		-€ 42.249	verlies	1-1-2014
7088	- Medisch centrum Bargeses	€ 308.316	€ 117.500	€ 445.000	€ 19.184	winst	1-1-2011
7090	- Emmerhout Noord	-€ 1.122.013	€ 884.843	-€ 109.000	€ 128.166	winst	1-1-2011
7102	- Schuilingsstraat o.z.	€ 505.981	€ 1.290.909	€ 1.916.000	-€ 26.267	verlies	1-1-2016
7104	- Winkelcentrumgebied Emmermeer	-€ 35.713	€ 38.500	€ 0	-€ 2.784	verlies	1-1-2011
7175	- De Hemen/Mollemastraat	-€ 302.594	€ 31.550	€ 0	€ 271.045	winst	1-1-2011
7177	- De Huizen/Stormstraat	-€ 387.462	€ 362.553	€ 0	€ 28.492	winst	1-1-2012
7216	- Derksweg	-€ 177.433	€ 147.628	€ 0	€ 43.321	winst	1-1-2012
7217	- Molenbuurt	-€ 883.643	€ 871.436	€ 0	€ 25.573	winst	1-1-2013
7263	- Reconstructie Ph. Lindemanstraat	-€ 42.951	€ 49.750	€ 0	€ 136.014	winst	1-1-2011
woningbouw uitleggebieden							
7035	- De Tip	-€ 307.325	€ 234.050	-€ 55.440	€ 17.864	winst	1-1-2011
7045	- Oude Meerdijk	€ 1.091.732	€ 2.862.453	€ 3.889.648	-€ 361.069	verlies	1-1-2015
7050	- Delftlanden I	€ 2.218.785	€ 19.829.920	€ 27.769.718	€ 4.576.634	winst	1-1-2015
7065	- Klokkenslag	€ 1.915.670	€ 1.417.650	€ 3.000.000	-€ 651.284	verlies	1-1-2014
7068	- VLC-terrein Westenesch	-€ 42.642	€ 22.000	€ 30.000	€ 50.643	winst	1-1-2011
7080	- Gorzenveld II	€ 297.140	€ 1.599.389	€ 2.453.326	€ 446.645	winst	1-1-2014
7118	- Koppelpark/Maatschappijweg	€ 1.264.327	€ 3.861.336	€ 5.651.250	-€ 337.908	verlies	1-1-2021
7131	- Barger Oosterveld NoordOost	-€ 239.127	€ 328.377		€ 1.270.647	winst	1-1-2011
7153	- Ten noorden van de Postweg	-€ 304.452	€ 976.442	€ 1.384.033	€ 619.867	winst	1-1-2015
7178	- Zwartemeer Zuid-West	€ 1.213.906	€ 1.676.548	€ 3.236.913	€ 4.785	winst	1-1-2020
7198	- Woningbouw Klazienaveen NoordWest	€ 4.369.451	€ 12.856.985	€ 20.215.004	-€ 565.690	verlies	1-1-2020
7219	- De Planeet	€ 561.796	€ 6.563.722	€ 7.804.000	€ 307.807	winst	1-1-2014
7232	- Veenschapswijk	-€ 458.138	€ 1.538.345	€ 1.308.555	€ 156.075	winst	1-1-2015
7242	- Noorderwerf II	-€ 83.615	€ 134.382	€ 0	€ 1.015.100	winst	1-1-2011
7265	- Mandebroek III	€ 1.081.773	€ 1.440.276	€ 2.755.200	-€ 121.587	verlies	1-1-2019
7511	- Achter de Dorpshoeve	€ 852.070	€ 162.495	€ 1.930.900	-€ 2.869	verlies	1-1-2016
7520	- Kienholt II	-€ 410.915	€ 465.767	€ 173.269	€ 120.441	winst	1-1-2012
7530	- Zandpol Noord - fase 2	-€ 173.445	€ 166.420	€ 0	€ 23.005	winst	1-1-2011
7540	- Stroomdal	-€ 1.220.543	€ 1.198.363	€ 2.411.792	€ 652.809	winst	1-1-2014
Bedrijventerreinen							
7071	- Ten noorden van de Rondweg (EMMTEC)	€ 4.145.813	€ 2.523.536	€ 9.448.419	€ 1.163.322	winst	1-1-2020
7072	- BAHCO - Drenthecollege	€ 412.977	€ 254.946	€ 704.090	€ 9.293	winst	1-1-2012
7073	- Industrierrein Bargermeer	-€ 1.667.275	€ 4.069.816	€ 3.599.060	€ 1.095.593	winst	1-1-2015
7077	- Bedrijvenpark Eigenhaard	-€ 505.183	€ 822.763	€ 2.119.116	€ 1.656.023	winst	1-1-2014
7116	- Bedrijventerrein Kijlweg	-€ 71.862	€ 166.322	€ 152.577	€ 58.117	winst	1-1-2011
7196	- Bedrijvenpark A37	€ 11.377.402	€ 5.600.422	€ 28.816.140	€ 5.018.095	winst	1-1-2024
7197	- Pollux West	-€ 983.149	€ 937.612	€ 1.951.700	€ 1.889.089	winst	1-1-2015
7202	- Pollux II	-€ 426.808	€ 393.378	€ 1.278.125	€ 1.265.375	winst	1-1-2012
7420	- Boerdijk West/Tweeling	€ 4.297.018	€ 16.333.969	€ 22.175.559	-€ 466.228	verlies	1-1-2019
7440	- Waanderdijk	-€ 799.249	€ 2.103.142	€ 1.521.621	€ 199.614	winst	1-1-2014
7450	- Businesspark Meerdijk	€ 9.728.296	€ 5.095.572	€ 16.153.280	-€ 564.690	winst	1-1-2018
Tuinbouw							
7288	- Rundedal	€ 19.630.450	€ 19.255.610	€ 50.571.663	-€ 418.068	verlies	1-1-2020
Totaal		€ 53.467.867	€ 124.451.963	€ 230.571.033	€ 19.960.216		

In bovenstaand tabel wordt een samenvatting gegeven voor de vastgestelde grondexploitaties.

Het verwachte voorgecalculeerde exploitatieresultaat bedraagt per 1 januari 2010 in Contante Waarde € 19,9 miljoen. De winsten die verwacht worden voor herstructureringsprojecten moeten nog verdeeld worden over de gemeente en de woningbouwcorporaties.

Om dit resultaat te behalen moet er nog voor € 124,4 miljoen aan kosten worden verricht en nog voor € 230,5 miljoen aan opbrengsten worden gegenereerd.

5.4.2 Vergelijking op Contante Waarde

Het financiële resultaat is een prognose. Een project is een doorlopend proces waarbij interne en externe gebeurtenissen het resultaat beïnvloeden. In de MPV worden de nieuwe resultaten vastgesteld. Om de afwijkingen in resultaat transparanter weer te geven zijn de huidige resultaten van de grondexploitaties vergeleken met die van vorig jaar. Om de resultaten vergelijkbaar te maken zijn de resultaten van vorig jaar met één jaar geïndexeerd.

Onderstaand overzicht geeft beknopt het resultaat weer in Contante Waarde van 1 januari 2009 en 1 januari 2010.

Tabel 10: Vergelijking resultaat 1 januari 2009 en 2010

Vastgestelde complexen	Geprognostiseerd Resultaat		Resultaat	Afwijkingen
	Contante Waarde	Contante Waarde	verschil	</>€ 200.000
Woningbouw herstructurering	per 1-1-2009	per 1-1-2010		
7038 - De Ark	€ 99.976	-€ 3.604	-€ 103.580	
7054 - Aireyrdorp	€ 958.288	€ 926.486	-€ 31.802	
7064 - Reconstructie De Weiert	€ 0	€ 270.718	€ 270.718	X
7084 - Boerschaplaan (cluster IV Angelslo)	€ 68.478	€ 58.671	-€ 9.807	
7086 - Bolwerk e.o.	€ 2.976	-€ 42.249	-€ 45.225	
7088 - Medisch centrum Bargeses	-€ 13.584	€ 19.184	€ 32.768	
7090 - Emmerhout Noord	€ 258.387	€ 128.166	-€ 130.221	
7102 - Schuilingstraat o.z.	-€ 49.782	-€ 26.267	€ 23.515	
7104 - Winkelcentrumgebied Emmermeer	-€ 2.426	-€ 2.784	-€ 359	
7175 - De Hemen/Mollemastraat	€ 248.512	€ 271.045	€ 22.533	
7177 - De Huizen/Stormstraat	€ 37.219	€ 28.492	-€ 8.727	
7216 - Derksweg	€ 41.426	€ 43.321	€ 1.895	
7217 - Molenbuurt	€ 28.563	€ 25.573	-€ 2.990	
7263 - Reconstructie Ph. Lindemanstraat	€ 100.424	€ 136.014	€ 35.590	
woningbouw uitleggebieden				
7035 - De Tip	€ 36.219	€ 17.864	-€ 18.355	
7045 - Oude Meerdijk	-€ 148.217	-€ 361.069	-€ 212.852	
7050 - Delftlanden I	€ 5.826.462	€ 4.576.634	-€ 1.249.828	X
7065 - Klokkenslag	-€ 634.594	-€ 651.284	-€ 16.690	
7068 - VLC-terrein Westenesch	€ 0	€ 50.643	€ 50.643	
7080 - Gorzenveld II	€ 421.945	€ 446.645	€ 24.700	
7118 - Koppelijk/Maatschappijweg	-€ 334.476	-€ 337.908	-€ 3.432	
7131 - Barger Oosterveld NoordOost	€ 1.652.184	€ 1.270.647	-€ 381.537	X
7153 - Ten noorden van de Postweg	€ 604.383	€ 619.867	€ 15.484	
7178 - Zwartemeer Zuid-West	€ 272.693	€ 4.785	-€ 267.908	X
7198 - Woningbouw Klazienaveen NoordWest	€ 0	-€ 565.690	-€ 565.690	X
7219 - De Planeet	€ 101.596	€ 307.807	€ 206.211	X
7232 - Veenschapswijk	€ 115.580	€ 156.075	€ 40.495	
7242 - Noorderwerf II	€ 993.544	€ 1.015.100	€ 21.556	
7265 - Mandebroek III	-€ 139.396	-€ 121.587	€ 17.809	
7511 - Achter de Dorpshoeve	€ 107.639	-€ 2.869	-€ 110.508	
7520 - Kienholt II	€ 29.307	€ 120.441	€ 91.134	
7530 - Zandpol Noord - fase 2	€ 66.626	€ 23.005	-€ 43.621	
7540 - Stroomdal	€ 680.050	€ 652.809	-€ 27.242	
Bedrijventerreinen				
7071 - Ten noorden van de Rondweg (EMMTEC)	€ 948.695	€ 1.163.322	€ 214.627	
7072 - BAHCO - Drenthecollege	€ 35.885	€ 9.293	-€ 26.592	
7073 - Industrieterrein Bargermeer	€ 1.023.464	€ 1.095.593	€ 72.129	
7077 - Bedrijvenpark Eigenhaard	€ 1.499.279	€ 1.656.023	€ 156.744	
7116 - Bedrijventerrein Kijlweg	€ 7.414	€ 58.117	€ 50.703	
7196 - Bedrijvenpark A37	€ 4.052.551	€ 5.018.095	€ 965.544	X
7197 - Pollux West	€ 1.983.543	€ 1.889.089	-€ 94.454	
7202 - Pollux II	€ 1.278.417	€ 1.265.375	-€ 13.042	
7420 - Boerdijk West/Tweeling	€ 0	-€ 466.228	-€ 466.228	X
7440 - Waanderveld	€ 70.325	€ 199.614	€ 129.289	
7450 - Businesspark Meerdijk	-€ 97.290	-€ 564.690	-€ 467.400	X
Tuinbouw				
7288 - Rundedal	-€ 329.992	-€ 418.068	-€ 88.076	
Totaal	€ 21.902.292	€ 19.960.216	-€ 1.942.076	

N.B. de resultaten van 1-1-2009 zijn met één jaar geïndexeerd

Het geprognosticeerde resultaat was per 1 januari 2009 € 21,9 miljoen. Het resultaat ten opzichte van 1 januari 2010 is hiermee met € 1,9 miljoen gedaald. De belangrijkste verklaring is dat wegens de kredietcrisis de projecttermijnen van een groot aantal projecten zijn verlengd. Er worden meer rentekosten gemaakt.

Afwijkingen

Hieronder volgen de complexen waarbij de afwijking in het resultaat in CW meer is dan € 250.000,-, negatief of positief.

7064 Reconstructie de Weiert

In de Weiert wordt baatbelasting geheven. Er is een nieuwe risicoanalyse gemaakt en op basis van die nieuwe analyse is de inschatting van bijdragen aangepast.

7050 Delftlanden Fase 1

Het financieel resultaat is positief. Wel loopt het resultaat terug. De kaveluitgifte loopt vertraging op door de kredietcrises. De looptijd van het project is met twee jaar verlengd. Hierdoor stijgen de rentekosten.

7131 Barger-Oosterveld Noordoost

Het financieel resultaat vanuit de herziening is verslechterd t.o.v. vorig jaar, als gevolg van een administratieve correctie op de opbrengsten.

7178 Zwartemeer Zuidwest

Het financieel resultaat is positiever geworden.

Vorig jaar werd ingeschat dat de eerste uitgifte in 2010 zou plaats vinden. De eerste gronduitgifte heeft echter al in 2009 plaatsgevonden. De uitgiftefasering is hierop aangepast. Het project heeft hierdoor een kortere doorlooptijd en minder rentelasten.

7198 Woningbouw Klazienaveen Noordwest

Het financieel resultaat is negatief geworden. Het project heeft vanuit het verleden een hoge boekwaarde. De planvorming loopt vertraging op. Hierdoor stijgen de rentekosten. Het project zit nog in de beginfase. Planvorming kan nog aangepast worden. Het verlies is nog niet zeker. Daarom is er voor het negatieve resultaat een voorziening getroffen.

7219 De Planeet

Het resultaat is positiever geworden. De kavelprijzen waarmee in de grondexploitatie gerekend is waren lager dan dat ze vorig jaar marktconform zijn vastgesteld. De opbrengsten zijn hierdoor gestegen. Daarnaast zijn de plankosten naar beneden bijgesteld.

7196 Bedrijvenpark A37

Het resultaat is positiever geworden. Door een andere fasering is de rentelast van het project afgenomen.

7450 Businesspark Meerdijk

Het financiële resultaat is negatief geworden. De uitgifteprognose voor dit jaar en vorig jaar zijn flink naar beneden bijgesteld. Hierdoor wordt de projecttermijn verlengd. De rentelasten nemen hierdoor toe. Daarnaast zijn er meer kosten dan geraamd gemaakt voor het bouw- en woonrijpmaken. De rentelasten nemen hierdoor ook toe. Voor dit project is een verlies genomen ten laste van de reserve grondexploitatie.

7420 Bedrijventerrein De Tweeling

Het financiële resultaat is negatief geworden. De gemeente heeft gronden verworven in het exploitatiegebied tegen schadeloosstelling in plaats van vermogenswaarde. De verwervingskosten zijn hierdoor hoger uitgevallen dan geraamd in het exploitatieplan. Er is overeenstemming over de inhoud van de nog te sluiten exploitatieovereenkomst met Credo. Op onderdelen leidt dit tot een beperkte negatieve invloed op de grondexploitatie. De uitgifte is met 1 jaar opgeschoven in verband met vertraging door zienswijzen en bezwaren tegen het bestemmingsplan. Dit heeft een forse negatieve invloed op het exploitatieresultaat. De rente parameter bedraagt thans 5% in plaats van de eerder gehanteerde 6%. Dit heeft een positieve invloed op de grondexploitatie. Voor dit project is een verlies genomen ten laste van de reserve grondexploitaties.

5.5 Raamkredieten

Voor het mogen maken van kosten in een project wordt een raamkrediet vastgesteld door de Raad. Het college van B&W verstrekt binnen dit raamkredieten, uitvoeringskrediet voor het project. Met het vaststellen van de jaarrekening 2009 zijn de geactualiseerde grondexploitaties vastgesteld met de daarbij horende bijstelling van de kredieten. Het totale benodigde raamkrediet is € 366,55 miljoen. Het raamkrediet per grondcomplex staat in bijlage A.

5.6 Verliezen/winsten

Winstneming en verliesneming

In 1997 is beleid vastgesteld door de Raad over het weerstandsvermogen en de waardering en resultaatbepaling inzake grondcomplexen .

Voortijdige winsten kunnen pas genomen worden indien 75% van de opbrengsten zijn gerealiseerd. De winst wordt genomen als de boekwaarde van een complex negatief is (er zijn meer opbrengsten dan kosten gegenereerd). Er wordt dan wel rekening gehouden met de nog geraamde te maken kosten.

Omdat de nog te realiseren opbrengsten niet mee worden genomen is dit een voorzichtige methode om tussentijds winst te nemen.

Verliezen worden genomen zodra deze zich voordoen (het voorzichtigheidsbeginsel) en winsten worden pas genomen wanneer deze gerealiseerd zijn (het realisatiebeginsel).

In onderstaand tabel worden de winsten, verliezen en genomen voorzieningen gepresenteerd.

Tabel 11: Winst en verliesneming

Winst en verliesnemingen	resultaat 2009
vastgestelde complexen	
Verliesneming:	
7061 Vreding - afboeken deel boekwaarde	-€ 1.650.000
7118 Koppelwijk/Maatschappijweg	-€ 337.908
7265 Mandebroek III	-€ 121.587
7450 Businesspark Meerdijk	-€ 564.690
7420 De Tweeling	-€ 466.228
7178 Zwartemeer Zuidwest	-€ 183.368
	-€ 3.323.781
Winstneming:	
7242 Noorderwerf II	€ 1.065.855
7131 Barger-Oosterveld Noordoost	€ 1.359.898
7263 Ph. Lindemanstraat	€ 142.815
	€ 2.568.568
Afgesloten complexen	
7060 Oosterstraat	€ 109.019
7245 Hoek Marktplein/Vaart ZZ	€ 70
7270 Parc Sandur	€ 115.221
7117 Kalkdobbbe	-€ 37.630
7249 Dennenstraat	-€ 38.721
7242 Hoek Baander/Wilhelminastraat	-€ 55.000
	€ 92.959
Totaal resultaatneming jaar 2009	-€ 662.254

Getroffen voorziening:	
7198 Klazienaveen Noordwest	-€ 565.690
7045 Woningbouw Oude Meerdijk	-€ 361.069
Totaal voorzieningen	-€ 926.759

Verliesneming

Voor een grondexploitatieproject met een geprognosticeerd negatieve exploitatie wordt direct een verlies genomen. Dit verlies wordt als een waardecorrectie in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex. Het totaal aan verliesneming en afboeking ten laste van de Reserve Grondexploitaties is € 3,3 miljoen.

Winstneming

Er is in 2009 voor tussentijdse winstname een bedrag van € 2,5 miljoen genomen ten gunste van de Reserve Grondexploitaties.

Daarnaast zijn er een aantal complexen in het jaar 2009 afgesloten. Het resultaat ten gunste van de Reserve Grondexploitaties is € 92.959,-.

In totaal is er een resultaat van € 662.254,- ten laste van de Reserve Grondexploitatie geboekt.

Voorziening

Dit jaar zijn er twee nieuwe voorzieningen bijgekomen van in totaal € 926.759,-.

6. Risico's grondexploitaties

6.1 Algemeen

Projecten kenmerken zich door een niet-routinematig karakter en een bepaalde mate van onzekerheid ten aanzien van het eindresultaat. Risico's zijn om deze reden min of meer inherent aan projecten en de grondexploitatie.

Afhankelijk van de fase waarin een grondexploitatie zich bevindt, zullen de risico's groter of kleiner zijn. Hoe verder de gemeente is gevorderd met de uitvoering, hoe kleiner de risico's zijn.

Niege gronden

Bij de Nog niet in exploitatie genomen gronden, de Nniege gronden, zal het tekenen en rekenen in de planvorming tegelijkertijd moeten verlopen. Hierdoor kunnen keuzes beter afgewogen worden en risico's in kaart worden gebracht.

Het risico van de Nniege projecten zit vooral in de boekwaarden. Immers als een verlies of risico niet geaccepteerd wordt door het bestuur kan het project afgeblazen worden. De gemaakte kosten, worden afgeboekt ten laste van de Reserve Grondexploitaties. In het weerstandsvermogen wordt voor de Nniege projecten een risicoprofiel berekend op basis van de boekwaarde.

Het signaleren van een risico is de eerste stap om tot risicomangement te komen. Er is een risicoanalyse opgesteld om meer inzicht te verschaffen over waar de risico's in de projecten zitten. Met een kleur wordt aangegeven hoe de impact van deze risico's geschat wordt. Deze risicoanalyse staat in de bijlage B.

Vastgestelde complexen

Ten einde de financiële risico's van de grondexploitaties adequaat te monitoren worden één keer per jaar de grondexploitaties volledig herzien. Op basis van deze herziening kan indien nodig worden bijgestuurd.

Het bewaken van budgetten en actief meerekenen tijdens de gehele duur van het project is ook van belang. Risico's worden tijdig gesignaleerd waardoor er tijdig actie kan worden genomen en kan worden teruggekoppeld aan het College en de Raad.

Hieronder worden een aantal specifieke risico's in de vastgestelde grondcomplexen opgenoemd:

- Geen verkopen op het Rundedal;
- Overdracht van de woonwagenlocatie de Ark naar woningcorporatie;
- De mogelijkheid om een optie voor een woningbouwlocatie tot 9 maanden. Er staan behoorlijk wat kavels in optie, maar de daadwerkelijke verkoop, dat wil zeggen de aktepassering, loopt achter;
- Gezien de huidige markt is het moeilijk om een haalbaar woningbouwprogramma te ontwikkelen voor het grondcomplex Klazienaveen Noordwest;
- Herontwikkelingen bij woningbouwlocaties en mogelijke afnemende markt voor woningbouw;

- Hogere rentekosten als gevolg van verlenging van de looptijd van de grondexploitaties, omdat de er een afnemende vraag is;
- De nieuwe Grexwet, welke risico's met zich mee brengt in het kader van juridische procedures.

6.2 Risicoberekening

De grondcomplexen hebben hun eigen weerstandsvermogen, de Reserve Grondexploitaties. Het weerstandsvermogen is bedoeld om algemene bedrijfsrisico's die voortvloeien uit de grondexploitatie af te dekken. Het minimaal benodigde weerstandsvermogen wordt bepaald door het risicoprofiel. Het risicoprofiel wordt berekend conform vastgesteld beleid uit 1997. Dit risicoprofiel is voor de diverse activiteiten binnen de grondexploitaties verschillend.

Onderstaande tabel geeft de risico percentages en de getroffen de berekende risicobedragen weer.

Het benodigde weerstandsvermogen voor de risico's van de grondexploitaties per 1 januari 2010 bedraagt € 15,5 miljoen.

Tabel 12: Risicoberekening

	risico- profiel	risicobasis	2009 %	bedrag
A. Nog niet in exploitatie genomen gronden				
Stads- en dorpsvernieuwing	20 tot 30%	boekwaarde	27,5%	€ 382.000
Stads- en dorpsuitbreiding	10 tot 25%	boekwaarde	22,5%	€ 965.000
Industrie- en bedrijventerreinen	10 tot 25%	boekwaarde	20,0%	€ 66.000
Tuinbouw	10 tot 25%	boekwaarde	17,5%	€ 0
		totaal		€ 1.413.000
B. In exploitatie genomen gronden				
Stads- en dorpsvernieuwing	15 tot 25%	gem. invest.	20,0%	€ 594.000
Stads- en dorpsuitbreiding	10 tot 20%	gem. invest.	17,5%	€ 1.186.000
Industrie- en bedrijventerreinen	10 tot 20%	boekwaarde	20,0%	€ 5.102.000
Tuinbouw	10 tot 20%	boekwaarde	20,0%	€ 3.926.000
		totaal		€ 10.808.000
C. Overige gronden				
Verspreide gronden	10 tot 20%	boekwaarde	15,0%	€ 3.320.000
Prognose benodigd weerstandsvermogen : 31-12-2009				€ 15.541.000

Met betrekking tot de Nnieg bedrijventerrein en industrie is het percentage relatief hoog vanwege een tweetal bijzondere projecten (het gebied Emmen Camping en de alternatieve campinglocatie) die een moeizame realisatie kennen.

Met betrekking tot de Iegg uitleggebieden geldt dat het risico vrij laag is omdat voor het grootste project hiervan, de Delftlanden, sprake is van contractueel vastgelegde opbrengsten. Gezien de zeer matige verkoopresultaten op woonkavels is besloten om Stads- en dorpsuitbreiding met 2,5% te verhogen.

Voor het tuinbouw gebied is zo onduidelijk wat de ontwikkelingen zullen worden dat hiervoor het maximale risicopercentage is aangehouden.

7. Vermogenspositie en weerstandsvermogen

7.1 Weerstandsvermogen grondexploitaties

Voeding van deze reserve geschiedt vanuit de winstgevende grondexploitaties op het moment van afsluiten en eventueel tussentijdse winstnemingen. Onttrekkingen aan deze reserve kunnen plaats vinden:

- Voor verliesnemingen van geprognosticeerd negatieve exploitaties.
- Ten behoeve van het treffen van voorzieningen om dekking van nadelig saldo van grondexploitaties te garanderen.
- Ten behoeve van een incidentele of periodieke afoming, waartoe door de raad kan worden besloten.

7.1.1 Weerstandsvermogen 1 januari 2010

Onderstaande tabel geeft de opbouw van het weerstandsvermogen van de grondexploitaties per 1 januari 2010. Het Weerstandvermogen bedraagt € 29,25 miljoen.

Tabel 13: Weerstandsvermogen per 1 januari 2010

Weerstandsvermogen grondexploitaties 1/1/2010	
Weerstandsvermogen 1-1-2009	€ 23.281.019
Dotatie Essent-gelden	€ 8.000.000
Overige resultaten	€ 9.797
Resultaatsneming grondexploitaties	-€ 662.254
Gevormde voorzieningen	-€ 926.759
Afdracht Algemene Dienst	-€ 450.000
Weerstandsvermogen 1-1-2010	€ 29.251.803

Weerstandsvermogen versus risico

De hoogte van het benodigde weerstandsvermogen wordt bepaald op basis van risicopercentsages zoals genoemd in paragraaf 6.2 risicoberekening. Het benodigde weerstandsvermogen grondexploitaties per 1 januari 2010 bedraagt € 15,5 miljoen. Het weerstandsvermogen kan dus in ruime mate het risico afdekken. Er is per 1 januari 2010 een “surplus” aanwezig van € 13,7 miljoen.

Prognose verloop benodigd en beschikbaar weerstandsvermogen

Per 1 januari 2010 geven de in exploitatie genomen grondcomplexen een geprognosticeerd positief saldo van € 19,9 miljoen op netto contante waarde. Van dit positieve saldo wordt jaarlijks € 450.000,- afgedragen aan concern. De winsten die gerealiseerd worden bij herstructureringsgebieden vloeien terug in de reserve waaruit de oorspronkelijke bijdrage vandaan komt en komen niet ten gunste in het weerstandsvermogen.

Op basis van het geprognosticeerde verloop van de grondexploitaties kan voor de komende vier jaar een redelijk beeld geschetst worden van de ontwikkeling van de benodigd en beschikbaar weerstandsvermogen. Hieronder wordt de verwachte ontwikkeling weergegeven.

Jaar	31-12-10	31-12-11	31-12-12	31-12-13
prognose winst-/verliesneming	€ 16.390	€ 1.509.519	€ 0	€ 4.296.683
Afdracht AD	€ 450.000 -	€ 450.000 -	€ 450.000 -	€ 450.000
Sub-totaal	€ -/- 433.610	€ 1.059.519	€ -/- 450.000	€ 3.846.683
Beschikbaar				
Weerstandsvermogen vorig jaar	€ 15.541.000 +	€ 15.321.000 +	€ 14.916.000 +	€ 15.284.000
Sub-totaal	€ 15.107.390	€ 16.380.519	€ 14.466.000	€ 19.130.683
prognose benodigd				
Weerstandsvermogen	€ 15.321.000 -	€ 14.916.000 -	€ 15.284.000 -	€ 14.279.000
Mutatie surplus				
Weerstandsvermogen	€ -/- 213.610	€ 1.464.519	€ -/- 818.000	€ 4.851.683
Surplus vorig jaar	€ 13.711.000 +	€ 13.497.390 +	€ 14.961.909 +	€ 14.143.909
Totaal surplus	€ 13.497.390	€ 14.961.909	€ 14.143.909	€ 18.995.592

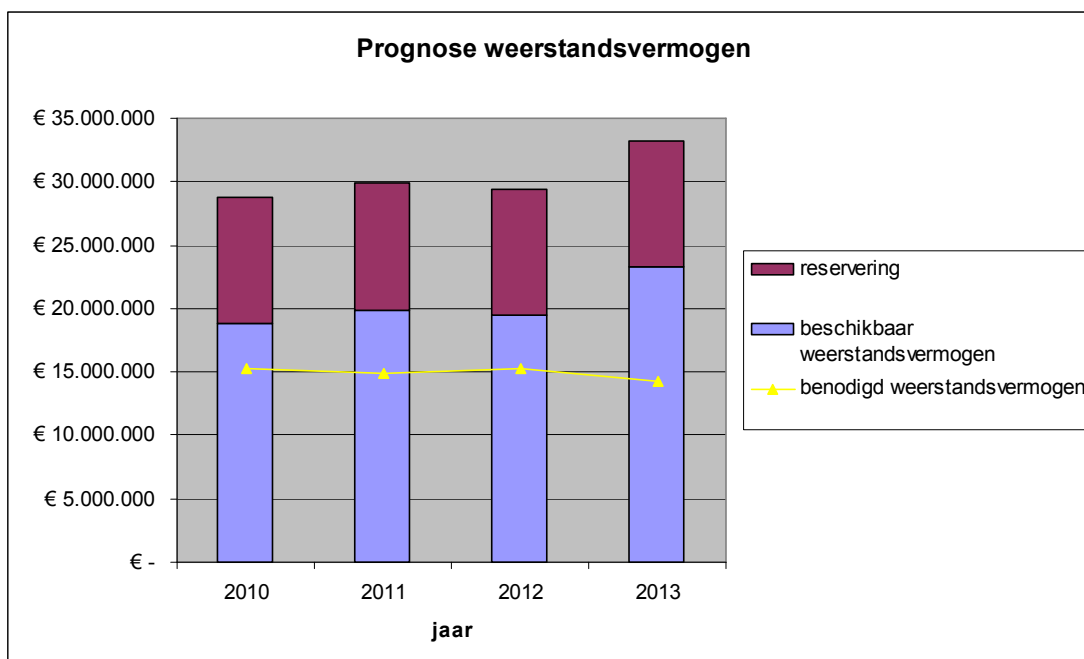
Hierbij is als uitgangspunt genomen dat ieder jaar bij het opstellen van de jaarrekening wordt vastgesteld welk deel van het resultaat benodigd is voor het op peil houden van het weerstandsvermogen (Benodigd Weerstandsvermogen) en welk deel als surplus kan worden aangewend voor het vlottrekken van projecten met een complexe financiële start en/of uitvoering (Surplus Weerstandsvermogen).

Er mag gesteld worden dat het weerstandsvermogen goed op peil is.

7.1.2 Surplus weerstandsvermogen grondexploitaties

Al in de kadernota “Grond voor de complete stad” (vastgesteld in 2005) werd een onderdeel benoemd dat uitwerking behoefde: ‘Het ter ondersteuning van fysiek ruimtelijke ontwikkelingsplannen en -projecten toevoegen c.q. onttrekken van alle positieve en negatieve resultaten uit grondexploitaties aan het weerstandsvermogen’. In dat kader maken wij in dit hoofdstuk onderscheid in wat er in de komende jaren aan weerstandsvermogen nodig is om de risico’s op grondexploitaties goed af te dekken (Benodigd Weerstandsvermogen) en wat er daarnaast nog extra in reserve is (Surplus Weerstandsvermogen). In principe kan dit surplus worden aangewend om projecten, die in eerste opzet onrendabel blijken, financieel uitvoerbaar te maken. Aan de Raad zal in dergelijke gevallen hiervoor een voorstel worden gedaan en zij neemt hierbij de uiteindelijke beslissing of het surplus voor een betreffend traject mag worden aangewend.

Er wordt elk jaar een surplus bovenop het benodigde weerstandsvermogen verwacht. De verwachting is dat eind 2013 er een surplus is van € 18,9 miljoen. Wel moet rekening worden gehouden met het feit dat voor de ontwikkeling van Atalanta € 10 miljoen van het weerstandsvermogen is gereserveerd. Gezien de hoogte en ontwikkeling van het surplus weerstandsvermogen, komt het benodigde weerstandsvermogen door deze overdracht niet in gevaar. Vooral ook omdat in 2009 vanuit de Essent-gelden € 8 miljoen is toegevoegd aan het weerstandsvermogen grondexploitaties.



Het is voorstelbaar dat ondanks een zorgvuldig uitgevoerde haalbaarheidsstudie er toch onverwachte zaken kunnen optreden. Het gaat hier om actuele operationele plannen die te maken krijgen met sterk van het geplande afwijkende aspecten. Deze kunnen uitstijgen boven de voor de afzonderlijke posten opgenomen bedragen voor het 'onvoorziene'. Te denken valt aan activiteiten die niet te voorzien waren, dan wel sterk afwijken van de verwachting. Voorbeelden zijn aanzienlijke meerkosten bij verwervingen, bodemsaneringaspecten.

Indien -als voorbeeld- de betalingen van de baatbelasting voor de Weiert door juridische procedures enige jaren opschuiven komen de inkomsten pas veel later binnen.

Tevens is hier gerekend met de op dit moment bekende grondcomplexen. Er zullen in de komende jaren ongetwijfeld nieuwe complexen geopend worden, die de boekwaarde en het benodigde weerstandsvermogen zullen beïnvloeden.

Er is eveneens geen rekening gehouden met het afboeken van niet in exploitatie genomen projecten, indien deze geen doorgang vinden. Deze zaken kunnen een operationeel plan in 'zwaar weer' doen belanden. Hiervoor is het weerstandsvermogen ook bedoeld.

7.2 Reserves en voorzieningen

Er zijn twee reserves die gevoed worden vanuit de grondexploitaties. Te weten, het fonds bovenwijkse voorzieningen en de reserve grondexploitatie, ook wel weerstandsvermogen genoemd

Reserve bodemvoorzieningen grondexploitaties

Dit is een reserve welke bedoeld is om bodemsaneringen te bekostigen in grondexploitaties. Deze reserve is specifiek bedoeld om kleine, grondcomplex gebonden, bodemsaneringen snel uit te kunnen voeren.

Fonds bovenwijkse voorzieningen

In 1999 is de beleidsnotitie bovenwijkse voorzieningen vastgesteld door de raad. In 2008 is het meerjarenprogramma Fonds Bovenwijkse voorzieningen 2008-2012 vastgesteld waarin de bijdrage aan het fonds wordt gehandhaafd. Per verkochte kavel wordt 6% in het fonds bovenwijkse voorzieningen gestort. Indien er sprake is van herstructurering hoeft geen

afdracht aan het fonds bovenwijks plaats te vinden. Er zijn een aantal specifieke projecten benoemd welke deels worden gefinancierd uit het fonds bovenwijks.

Op dit moment worden voor de gemeentelijke grondexploitatie de oude afspraken, zoals hierboven genoemd, gehanteerd.

Indien er een exploitatieplan wordt opgesteld mag kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen alleen als voldaan wordt aan een drietal criteria, te weten: profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Via een nota Bovenwijkse voorzieningen zullen kaders gesteld moeten worden welke voorzieningen aangemerkt worden als bovenwijkse voorzieningen en op welke wijze deze toegerekend worden aan de diverse ontwikkellocaties.

Stand per 1 januari 2010		5.101.342
Begrote Stortingen 2010	1.165.000	
Begrote Onttrekking 2010	<u>1.347.000</u>	
		-182.000
Stand Fonds Bovenwijks per 1 januari 2011		<u>4.919.342</u>
Begrote Stortingen 2011	1.854.000	
Begrote Onttrekking 2011	<u>6.550.000</u>	
		-4.696.000
Begrote Stand Fonds Bovenwijks per 1 januari 2012		<u>223.342</u>
Begrote Stortingen 2012	1.409.000	
Begrote Onttrekking 2012	<u>2.000.000</u>	
		-591.000
Begrote Stand Fonds Bovenwijks per 1 januari 2013		<u>-367.658</u>
Begrote Stortingen 2013	1.483.000	
Begrote Onttrekking 2013	<u>0</u>	
		1.483.000
Begrote Stand Fonds Bovenwijks per 1 januari 2014		<u>1.115.342</u>
Begrote Stortingen 2014	1.158.000	
Begrote Onttrekking 2014	<u>0</u>	
		1.158.000
Begrote Stand Fonds Bovenwijks per 1 januari 2014		<u>2.273.342</u>

Voorzieningen

In 2008 zijn er voor het project Rundedal en Klokkenslag voorzieningen getroffen ter hoogte van het toen ingeschatte verlies. Beide voorzieningen zijn nog op niveau om het huidige ingeschatte verlies te dekken.

Er zijn in 2009 voor twee andere projecten voorzieningen getroffen, ter hoogte van het nu ingeschatte verlies. Het project Klazienaveen Noordwest en Oude Meerdijk. Voor de projecten Rundedal en Klokkenslag is herontwikkeling één van de mogelijkheden om het verlies te beperken.

Het totale vermogen van de reserves en voorzieningen per 1 januari 2009 en 2010 laat het volgende beeld zien:

Reserves	stand 1-1-2009	stand 1-1-2010
Weerstandvermogen Grondexploitaties	23.281.018	29.251.803
Reserve Bodemvoorziening Grondexploitaties	228.574	228.574
Fonds Bovenwijkse Voorzieningen	7.607.527	5.101.342
Totaal reserves	31.117.119	34.581.719
Voorzieningen		
Voorziening grondexploitatie Klokkenslag	600.000	600.000
Voorziening grondexploitatie Rundedal	3.567.659	3.567.659
Voorziening grondexploitatie Klazienaveen Noordwest		565.690
Voorziening grondexploitatie Oude Meerdijk	0	361.069
Totaal voorzieningen	3.567.659	4.494.418
Totaal reserves en voorzieningen	34.684.778	39.076.137

7.3 Toekomstige grondexploitaties

In 2010 worden enkele grondexploitaties betreffende stads- en dorpsvernieuwing, vooral herstructureringsgebieden in exploitatie genomen. Van deze grondexploitaties zijn De Vreding, Emmerhout centrumgebied, Winkelcentrum Emmermeer fase 2, Emmer-Compascuum herinrichting centrum en Herontwikkeling winkelcentrum Bargeres actieve grondcomplexen. De grondexploitaties Gebiedsontwikkeling centrum noord (Mediamarkt) en Klazienaveen centrumplan 2^e fase zijn opgestart door particuliere initiatieven. Bovendien wordt het industrieterrein Bargerpoort in exploitatie genomen, deze is ook een actieve grondexploitatie. De verwachting is dat al deze grondexploitaties kostendekkend verder tot ontwikkeling kunnen worden gebracht.

Het is op dit moment nog niet in te schatten welke consequenties dit heeft voor het financiële resultaat. Immers, het opstarten van nieuwe complexen heeft uiteraard effect op de complete boekwaarde en dus op de hoogte van het benodigde weerstandsvermogen. Het surplus weerstandsvermogen wordt hierdoor uiteraard ook beïnvloed.

Bovendien zijn er ook een aantal nieuwe ontwikkelingen zoals Masterplan Emmen centrum, Masterplan Tuinbouw en het verder uitwerken van de Structuurvisie en de vaarverbinding Erica – Ter Apel, welke (nog) niet opgenomen zijn in het meerjarenperspectief maar wel hun invloed hierop kunnen hebben. De verwachting is dat hier forse investeringen benodigd zijn, waar niet altijd evenveel opbrengsten tegenover staan.

7.4 Conclusie

Het beeld van de in exploitatie genomen grondexploitaties voor de komende jaren is overwegend positief. Ondanks de risico's die benoemd zijn, in het onderdeel risico's in het vorige hoofdstuk, is de verwachting dat de exploitatieresultaten op orde blijven en het weerstandsvermogen voldoende op peil blijft. Met het surplus aan weerstandsvermogen ontstaat vervolgens een buffer om projecten, die in eerste opzet onrendabel blijken,

financieel uitvoerbaar te maken. Dit is vooral noodzakelijk voor herstructureringsprojecten, omdat op deze locaties geen opbrengsten te genereren zijn. Het beschikbare weerstandsvermogen en de geprognoseerde exploitatieresultaten geven op dit moment geen reden om extra reserves te genereren om genoemde risico's af te dekken. Dit is tevens een positief gegeven voor de uitgesproken bestuurlijke intentie om € 10 miljoen vanuit de grondexploitaties bij te dragen aan het Atalanta-project.

BIJLAGE A: RAAMKREDIET

Vastgestelde complexen		raamkrediet
Woningbouw herstructurering		herziening 1-1-10
7038	- De Ark	€ 6.110.582
7054	- Aireyrdorp	€ 4.459.751
7064	- Reconstructie De Weiert	€ 733.001
7084	- Boerschaplaan (cluster IV Angelslo)	€ 2.154.533
7086	- Bolwerk e.o.	€ 2.114.316
7088	- Medisch centrum Bargeres	€ 552.048
7090	- Emmerhout Noord	€ 3.266.366
7102	- Schuilingstraat o.z.	€ 1.951.199
7104	- Winkelcentrumgebied Emmermeer	€ 572.923
7175	- De Hemen/Mollemastraat	€ 172.867
7177	- De Huizen/Stormstraat	€ 282.549
7216	- Derksweg	€ 122.244
7217	- Molenbuurt	€ 860.415
7263	- Reconstructie Ph. Lindemanstraat	€ 557.885
woningbouw uitleggebieden		
7035	- De Tip	€ 614.790
7045	- Oude Meerdijk	€ 5.065.574
7050	- Delftlanden I	€ 64.171.803
7065	- Klokkenslag	€ 3.791.640
7068	- VLC-terrein Westenesch	€ 19.468
7080	- Gorzenveld II	€ 2.053.017
7118	- Koppelwijk/Maatschappijweg	€ 6.229.187
7131	- Barger Oosterveld NoordOost	€ 9.366.334
7153	- Ten noorden van de Postweg	€ 1.623.426
7178	- Zwartemeer Zuid-West	€ 3.323.544
7198	- Woningbouw Klazienaveen NoordWest	€ 21.136.452
7219	- De Planeet	€ 7.611.303
7232	- Veenschapswijk	€ 6.085.292
7242	- Noorderwerf II	€ 5.535.455
7265	- Mandebroek III	€ 2.943.821
7511	- Achter de Dorpshoeve	€ 2.270.370
7520	- Kienholt II	€ 2.172.071
7530	- Zandpol Noord - fase 2	€ 606.288
7540	- Stroomdal	€ 8.213.251
Bedrijventerreinen		
7071	- Ten noorden van de Rondweg (EMMTEC)	€ 9.638.391
7072	- BAHCO - Drenthecollege	€ 1.856.719
7073	- Industrierterrein Bargermeer	€ 16.297.300
7077	- Bedrijvenpark Eigenhaard	€ 9.430.348
7116	- Bedrijventerrein Kijlweg	€ 298.206
7196	- Bedrijvenpark A37	€ 24.307.718
7197	- Pollux West	€ 6.870.748
7202	- Pollux II	€ 651.213
7420	- Boerdijk West/Tweeling	€ 23.621.330
7440	- Waanderveld	€ 9.317.232
7450	- Businesspark Meerdijk	€ 23.892.887
Tuinbouw		
7288	- Rundedal	€ 63.631.461
	Totaal	€ 366.557.318