

RIS.5613

MPG 2012
Meerjaren Perspectief Grondexploitaties
Gemeente Emmen

Verantwoording over de grondexploitaties

Versie: 01
Opgesteld: mei 2012
Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling en Infrastructuur
Team: Vastgoed en Grondzaken
Steller: A. Veldthuis

Inhoudsopgave

1	Inleiding en opbouw van de MPG	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Doelstelling MPG	3
1.3	Opbouw van de MPG	4
2	Samenvatting	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Programma	5
2.3	Financiële stand grondexploitaties	6
2.3.1	Financiële stand op korte termijn	6
2.3.2	Financiële stand langere termijn	8
2.4	Boekwaarden en raamkrediet	9
2.5	Verschillenanalyse MPG 2011 - 2012 en conclusie	10
3	Grondexploitatie en grondbeleid	12
3.1	Inleiding	12
3.2	Grondbeleid	12
4	Uitgangspunten MPG 2012	13
4.1	Programmatische uitgangspunten	13
4.1.1	Woningbouw	13
4.1.2	Gemeentelijke woningbouwplannen	13
4.1.3	Gemiddelde gemeentelijke gronduitgifte	14
4.2	Bedrijventerreinen	16
4.2.1	Uitgifteprognose grondexploitaties	16
4.2.2	IJzeren voorraad	17
4.2.3	Tuinbouw	17
4.3	Grondprijzen en rekenparameters	17
5	Verwacht financieel resultaat grondexploitaties	20
5.1	Administratieve indeling grondcomplexen	20
5.2	Financieel resultaat grondcomplexen	22
5.2.1	Inleiding	22
5.2.2	In exploitatie genomen gronden (IE)	22
5.2.3	Nog niet in exploitatie genomen gronden (nniegg)	24
5.2.4	Overige gronden	25
5.3	Plankosten	26
5.4	Raamkrediet	27
5.5	Cash flow	27
5.6	Analyse resultaten grondcomplexen	27
5.7	Resultaat boekjaar 2010	30
5.7.1	Verliezen/winsten	30
5.7.2	Resultaat boekjaar 2011	31
6	Risico's en voorzieningen grondexploitaties	33
6.1	Algemeen	33
6.2	Risico's grondcomplexen	33
6.2.1	Risicoberekening	34
6.3	Voorzieningen grondexploitaties	35
7	Reserve, weerstandscapaciteit en weerstandsvermogen	37
7.1	Reserve grondexploitaties	37
7.1.1	Aanwezige weerstandscapaciteit	37
7.1.2	Benodigde weerstandscapaciteit	38
7.1.3	Vrij besteedbare weerstandscapaciteit	39
7.2	Weerstandsvermogen	40
7.3	Fonds Bovenwijkse voorzieningen	41
7.4	Ontwikkeling weerstandscapaciteit op termijn	42

1 Inleiding en opbouw van de MPG

1.1 Inleiding

De algemene economische omstandigheden in Europa en Nederland specifiek blijven ongunstig. Diverse landen hebben te maken met begrotingstekorten en te hoge staatsschulden. Het effect van deze omstandigheden hebben ook hun weerslag op de Nederlandse economie: onzekerheid, weinig vertrouwen en vermindert koopgedrag zorgen er voor dat de Nederlandse economie op een laag pitje staat. Nederland bevindt zich nu in een recessie en het CPB heeft becijferd dat pas in de tweede helft van 2012 enig herstel mogelijk is, maar veel hangt af van de maatregelen die worden genomen ten aanzien van de Europese schulden crisis.

De Nederlandse vastgoedmarkt vergaat het helaas niet beter. In de Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2011 (MPG) van de gemeente Emmen is gewaarschuwd dat de huidige omstandigheden effecten kunnen hebben op de verschillende grondcomplexen. Dat heeft onder andere geresulteerd in een aanpassing van het woningbouwprogramma en afwaardering van een deel van de woningbouwgronden naar strategische gronden. Voorts zijn er de afgelopen jaren diverse voorzieningen getroffen voor grondcomplexen die sluiten met een negatief resultaat.

Gelukkig heeft de Gemeente Emmen in de voorbije jaren een ruime Reserve grondexploitaties opgebouwd. Daardoor kon het vormen van voorzieningen en afwaarderingen van gronden binnen de Reserve worden opgelost.

1.2 Doelstelling MPG

Het team Vastgoed en Grondzaken van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Infrastructuur heeft de afgelopen jaren de nota Meerjaren Perspectief Vastgoed (MPV) een aantal maal uitgebracht. Vanaf dit jaar wordt de naam Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) gebruikt, aangezien binnen de gemeentelijke organisatie onder Vastgoed het gemeentelijk gebouwenbezit wordt verstaan. Deze rapportage gaat enkel over de grondcomplexen en niet over het gemeentelijk gebouwenbezit.

De MPG wordt elk voorjaar aan de gemeenteraad voorgelegd gelijktijdig met de behandeling van de kadernota. De ruimtelijke keuzes die de gemeente maakt en in beleid zijn vastgelegd, worden financieel vertaald in de MPG. De MPG is in die zin een document dat een vertaling is van elders genomen besluiten. Sturing via MPG is mogelijk maar moet via de ingrediënten (bijvoorbeeld programma, parameters, kwaliteit civiele techniek) van de grondexploitaties doorgevoerd worden.

Voor de jaarrekening en de MPG worden alle grondexploitaties geactualiseerd waarbij gekeken wordt naar de verwachte ontwikkeling voor de komende jaren. Hiermee is de MPG een instrument dat zowel de jaarrekening als de begroting ineen bevat. Deze financieel-economische weerslag van het gemeentelijk grondbeleid biedt inzicht in:

- de geprognosticeerde resultaten van de grondexploitaties die bij Ruimtelijke Ontwikkeling en Infrastructuur zijn ondergebracht;

- een inschatting van exploitatierisico's van de grondcomplexen
- de stand en ontwikkeling van de weerstandscapaciteit en de voorzieningen.

De actualisatie van de grondexploitaties zijn op basis van de huidige kennis en inzichten opgesteld. *Het financieel resultaat is een prognose.* Een project is een doorlopend proces waarbij interne en externe gebeurtenissen het resultaat beïnvloeden.

1.3 Opbouw van de MPG

De opbouw van de Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2012 is als volgt:

- Hoofdstuk 2: Samenvatting en resultaten MPG op hoofdlijnen
- Hoofdstuk 3: Uitleg van de doelstellingen en de beleidsmatige kaders van het grondbeleid dat de gemeente Emmen hanteert.
- Hoofdstuk 4: Toetsing van de programmering in de grondexploitaties aan de ambities en beleidsdoelstellingen.
- Hoofdstuk 5: Presentatie van de financiële resultaten van de grondcomplexen, inclusief de boekwaarde en de daarvoor benodigde nog te realiseren kosten en opbrengsten.
- Hoofdstuk 6: Weergave van de risico's en de hoogte van de voorzieningen.
- Hoofdstuk 7: Stand van de Reserve grondexploitaties, de weerstandscapaciteit, het weerstandsvermogen en het fonds bovenwijkse voorzieningen

2 Samenvatting

2.1 Inleiding

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

In deze samenvatting wordt kort ingegaan op de belangrijkste resultaten:

- de financiële stand van zaken op korte termijn (weerstandscapaciteit grondexploitaties)
- de financiële stand van zaken op langere termijn
- een verschillenanalyse met de MP(G)V 2011

Hoofdstuk 2 is een samenvatting van de gehele MPG. Toelichtingen op de verschillende paragrafen uit dit hoofdstuk zijn te vinden in de hoofdstukken 3 tot en met 7.

2.2 Programma

Woningbouw

Het college wil investeren in de kwaliteit van de bestaande woonvoorraad en voorzieningen en het herstructureren van de bestaande wijken en dorpen van de gemeente Emmen.

Voor de stads- en dorpsuitbreiding heeft de gemeente per 1 januari 2012 206 woningbouw kavels direct beschikbaar en zijn er 81 opties verstrekt. Er zijn minder kavels dan een jaar geleden direct beschikbaar, wat wordt veroorzaakt doordat een deel van de kavels uit de verkoop zijn gehaald (65 stuks) en de kavels die in 2011 zijn verkocht (43 stuks). Door de stagnerende uitgifte wordt gekeken wat de gemeente met een deel van de kavels moet gaan doen. In planvorming heeft de gemeente nog 17,5 ha bestemd voor woningbouw. Dit betreft de nog te ontwikkelen gronden in Delftlanden I en het centrumgebied Delftlanden. Bovendien heeft de gemeente nog een strategische grondvoorraad. Hiervan is circa 175 ha bestemd voor stads- en dorpsuitbreiding.

Daarnaast zijn er 18 herstructureringsprojecten, waarvoor een grondexploitatie is vastgesteld. Veelal samen met woningbouwcorporaties wordt een kwaliteitsverbetering beoogd in de bestaande voorraad om de vitaliteit van de wijken en dorpen van Emmen te behouden c.q. te verbeteren.

Bedrijventerreinen

De ambitie waar Emmen aan wil blijven werken is meer en andere werkgelegenheid. In de programmabegroting 2011 wordt ingezet op een bevordering van het ondernemersklimaat, een verbetering van de productieomgeving en de versterking van de structuur voor het bedrijfsleven en de kennis- en netwerkeconomie. Hiervoor is het van belang om zowel in kwantitatieve zin als in kwalitatieve zin voldoende bedrijventerreinen te ontwikkelen. De gemeente heeft per 1 januari 2012 ca 131 ha, direct uitgeefbaar, beschikbaar op verschillende bedrijventerreinen. Daarnaast is in 2010 planvorming gestart voor het bedrijventerrein Bargerpoort, ca 36 ha uitgeefbaar. Het bestemmingsplan voor Oranjepoort wordt afgerond, maar de verdere

exploitatie gaat van start zodra concrete kandidaten zich hebben gemeld. Dit om onnodige kosten te vermijden.

2.3 Financiële stand grondexploitaties

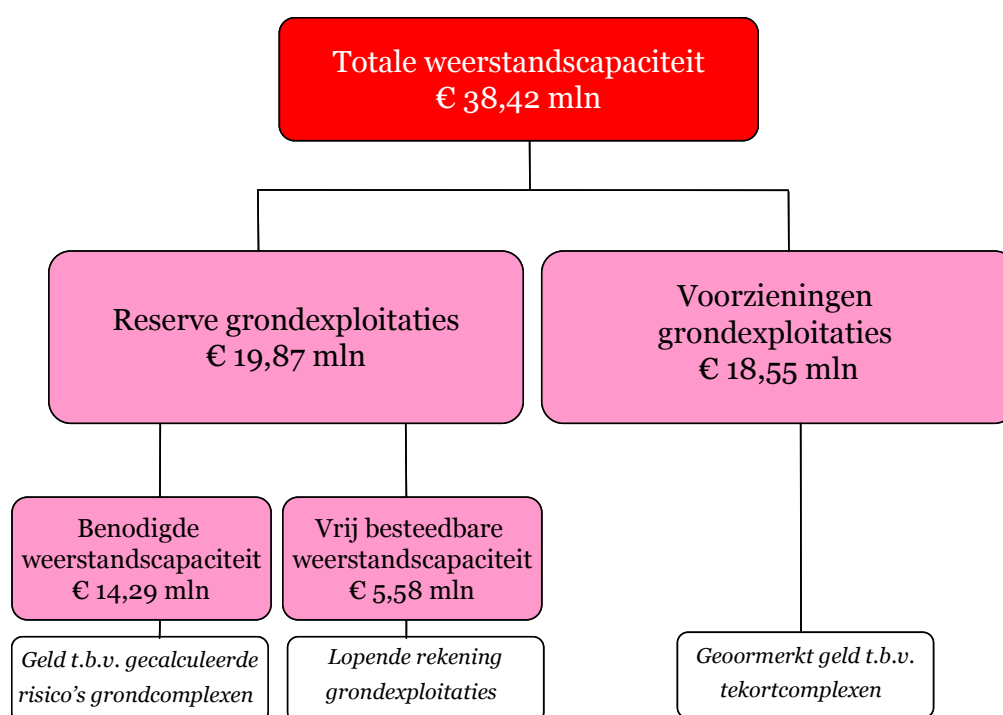
In deze paragraaf wordt de financiële stand van de grondexploitaties gegeven. In paragraaf 2.3.1 de stand op korte termijn. Dat gebeurt aan de hand van de totale weerstandscapaciteit. In paragraaf 2.3.2 wordt op hoofdlijnen een verwachting gegeven naar de financiële stand op langere termijn. Daarbij wordt gekeken naar de verwachte resultaten van de grondexploitaties, nniegg gronden (nog niet in exploitatie genomen gronden), overige gronden, weerstandscapaciteit en toekomstige risico's.

2.3.1 Financiële stand op korte termijn

De financiële stand van de grondexploitaties op korte termijn wordt weergegeven door de hoogte van de totale weerstandscapaciteit. De totale weerstandscapaciteit is opgebouwd uit de vrij besteedbare weerstandscapaciteit, de benodigde weerstandscapaciteit en de voorzieningen grondexploitaties. De vrij besteedbare weerstandscapaciteit kan ook wel de lopende rekening van de grondexploitaties worden genoemd. Vanuit die vrij besteedbare weerstandscapaciteit kunnen zaken worden betaald en kunnen stortingen plaatsvinden. De vrij besteedbare weerstandscapaciteit en de benodigde weerstandscapaciteit vormen samen de Reserve grondexploitaties.

De hoogte van de totale weerstandscapaciteit wordt elk jaar opnieuw bepaald voor de jaarrekening en de MPG. De hoogte van de weerstandscapaciteit wordt beïnvloed door stortingen en onttrekkingen in een bepaald jaar.

In onderstaand schema wordt weergegeven hoe de totale weerstandscapaciteit grondexploitaties per 1-1-2012 is opgebouwd.



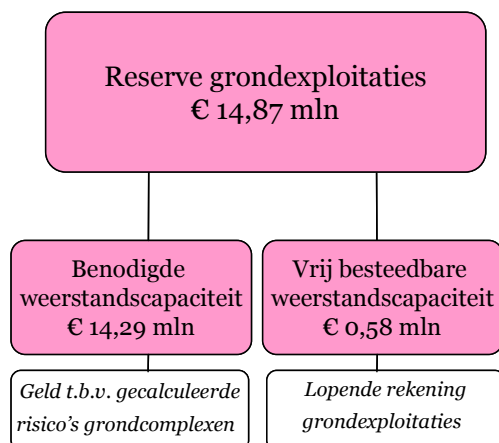
Figuur 2.1: opbouw totale weerstandscapaciteit grondexploitaties per 1-1-2012

De totale weerstandscapaciteit van de grondexploitaties bedraagt per 1-1-2012 ongeveer € 38,4 miljoen. Van die totale weerstandscapaciteit is ongeveer € 18,55 miljoen benodigd voor de voorzieningen¹. Daarmee heeft de Reserve grondexploitaties een omvang van € 19,85 miljoen.

De gecalculerde risico's van de grondexploitaties ofwel de benodigde weerstandscapaciteit bedraagt € 14,3 miljoen. De benodigde weerstandscapaciteit moet conform het Raadsbesluit "Weerstandvermogen, waardering en resultaatsbepaling en – verwerking inzake grondcomplexen" uit 1997 gedekt worden uit de Reserve grondexploitaties.

Per 1-1-2012 kan de benodigde weerstandscapaciteit gedekt worden uit de Reserve grondexploitaties. In 2012 zal vanuit de Reserve grondexploitaties € 10,0 miljoen afgedragen worden aan het project Atalanta. Dit voornemen van het college wordt in het voorjaar van 2012 geëffectueerd. Daarnaast ontvangt de Reserve grondexploitaties een eenmalige storting ter grootte van € 5,0 miljoen uit het SIOF (Strategisch Investerings- en Ontwikkelings Fonds).

Met de verwerking van bovenstaande bedragen kan de stand van de Reserve grondexploitaties, na bovenstaande storting en onttrekking als volgt worden weergegeven.



Figuur 2.2: Stand Reserve grondexploitaties na afdracht en storting medio 2012

De benodigde weerstandscapaciteit kan nog steeds gedekt worden uit de Reserve grondexploitaties. De vrij besteedbare weerstandscapaciteit, die een jaar geleden circa € 9,8 miljoen bedroeg, is gezakt naar circa € 580.000.

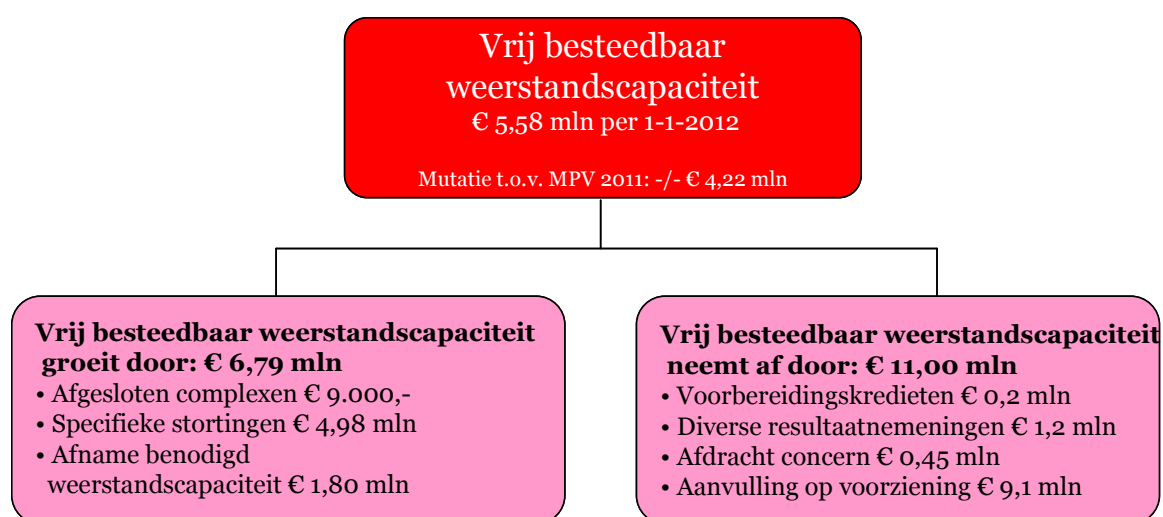
Indien de omvang van de Reserve grondexploitaties verder daalt, de benodigde weerstandscapaciteit daarmee niet afdekt en niet binnen 4 jaar op peil is te brengen vanuit de geprognosticeerde resultaten op grondexploitaties, moet conform het Raadsbesluit "Weerstandvermogen, waardering en resultaatsbepaling en – verwerking inzake grondcomplexen uit 1997 een beroep worden gedaan op de algemene reserve van de gemeente.

Zoals gezegd is de stand van de Reserve grondexploitaties in 2011 gedaald. Dat heeft vooral te maken de aanvullende voorzieningen die getroffen zijn op tekortplannen. Deze aanvullende voorzieningen zijn op hun beurt veroorzaakt door tegenvallende resultaten binnen de grondexploitaties.

¹ Voor de definitie van de term "voorziening" wordt verwezen naar bijlage C (Begrippenlijst) of paragraaf 5.7.1 van deze nota. Tevens wordt in paragraaf 5.7.1 het verschil aangeduid met de term "verlies nemen".

Schematisch kan worden weergegeven welke mutaties in de vrij besteedbare weerstandscapaciteit het afgelopen boekjaar hebben plaatsgevonden. Het betreft hier mutaties ten opzichte van de MPG 2011.

Geconstateerd kan worden dat de vrij besteedbare weerstandscapaciteit gedaald is met ongeveer € 4,2 miljoen. Zoals boven aangegeven wordt dat vooral veroorzaakt door de toegenomen noodzakelijke voorzieningen. Daarnaast zijn de stortingen vanuit de complexen zeer beperkt geweest.



Figuur 2.3: mutaties in de vrij besteedbare weerstandscapaciteit in boekjaar 2011

Een nadere toelichting op bovenstaande getallen wordt gegeven in de hoofdstukken 6 en 7.

Naast de voeding van de Reserve grondexploitaties, die onderdeel uitmaakt van de aanwezige of totale weerstandscapaciteit, wordt ook het fonds bovenwijkse voorzieningen gevoed vanuit de grondexploitaties. Meer informatie ten aanzien van de stand van het fonds bovenwijkse voorzieningen is te lezen in paragraaf 7.4.

2.3.2 Financiële stand langere termijn

De financiële stand van de grondexploitaties op langere termijn kan worden geanalyseerd door te kijken naar de volgende elementen:

- Het financieel resultaat van de grondcomplexen, inclusief de nniegg-projecten en overige gronden;
- De hoogte van de weerstandscapaciteit en de voorzieningen;
- De risico's (benodigde weerstandscapaciteit) van de grondcomplexen.

Financieel resultaat grondcomplexen

Het verwachte totale resultaat van alle in exploitatie genomen complexen samen is per saldo positief. De huidige inschatting bedraagt ongeveer € 11,3 miljoen en deze positieve stand komt vooral door projecten als Delftlanden I, Stroomdal, bedrijvenpark A37, bedrijvenpark Eigenhaard en Pollux West. Dit netto contante resultaat is het afgelopen jaar met ongeveer € 1,3 miljoen afgenomen. De resultaten van de verschillende projecten staan onder druk door

de aanhoudende slechte economische- en vastgoedomstandigheden. De verwachting is dat het netto contante resultaat de komende jaren verder afneemt.

Daarnaast heeft de gemeente nog de niet in exploitatie genomen gronden (nniegg) en de overige gronden. De nniegg-gronden hebben op dit ogenblik een boekwaarde van € 2,7 miljoen. De verwachting is dat de gemeente deze boekwaarde in de toekomst terugverdient zodra deze categorie projecten overgaat naar de in exploitatie genomen gronden. Indien de gemeente die boekwaarde niet terugverdient ontstaat een risico dat projecten ten laste van de Reserve grondexploitaties afgeboekt moeten worden.

Als laatste heeft de gemeente nog ruim 500 hectare strategische- en compensatiegronden. Deze gronden vertegenwoordigen een bepaalde waarde. Op strategische gronden waar de boekwaarde hoger is dan de marktwaarde heeft de gemeente een voorziening getroffen. Echter, de kapitaalslasten van deze voornoemde gronden worden ten laste gebracht van de in exploitatie genomen gronden. Met toepassing van de nieuwe BBV-richtlijnen (Besluit begroting en verantwoording) die vanaf februari 2012 van kracht zijn geworden, wordt gekeken of aanpassingen aan dit beleid doorgevoerd moeten worden.

Totale weerstandscapaciteit en voorzieningen

Dit onderwerp is al uitgelegd in paragraaf 2.3. Het betreft hier de financiële positie op korte termijn. De totale weerstandscapaciteit is bedraagt per 1-1-2012 ongeveer € 38,4 miljoen. Deze weerstandscapaciteit staat onder druk, doordat meer middelen benodigd zijn voor voorzieningen en risicoafdekking. Daarnaast vindt een afdracht plaats aan project Atalanta.

Risicobedrag grondcomplexen

De diverse risico's, ook wel de benodigde weerstandscapaciteit genoemd, is conform de risicomethodiek uit 1997 (Weerstandsvermogen, waardering en Resultaatbepaling en – verwerking inzake grondcomplexen), vastgesteld op € 14,3 miljoen. Het risicobedrag is ten opzichte van de MPG 2011 gedaald met ongeveer € 1,8 miljoen. Oorzaak is met name de daling van de boekwaarden (nog niet) in exploitatie genomen gronden. Een deel van deze gronden zijn overgezet naar strategische gronden, waarvoor ook een voorziening is getroffen. De verwachting is dat het risicobedrag de aankomende twee jaar verder gaat stijgen. Dat komt omdat de boekwaarde van de (nog niet) in exploitatie genomen gronden blijft oplopen. Deze toename van de boekwaarde komt vooral door tegenvallende inkomsten en daarbij doorlopende rente- en plankosten. Om de boekwaarden van de grondexploitaties beheersbaar te houden is binnen de gemeentelijke organisatie een taskforce grondbedrijf opgericht die vanuit een integrale en multidisciplinaire aanpak komt met verbetervoorstellen voor de grondexploitaties. Voor het einde van het jaar komt de taskforce met een rapportage met verbetervoorstellen en - maatregelen.

2.4 Boekwaarden en raamkrediet

Boekwaarden

De boekwaarde van alle vastgestelde grondexploitatie per 1 januari 2012 bedraagt € 61,5 miljoen. De totale boekwaarde van de Nog niet in exploitatie genomen gronden (Nniegg) complexen bedraagt € 2,7 miljoen. Daarnaast bedraagt de boekwaarde op het complex Overige gronden € 29,1 miljoen.

De totale boekwaarde per 1 januari 2012 van alle grondcomplexen bedraagt derhalve € 93,3 miljoen. Een jaar eerder bedroeg de boekwaarde € 86,7 miljoen. De boekwaarde is met € 6,6 miljoen gestegen.

Raamkredieten

Alle berekeningen betreffende grondexploitaties worden voor de jaarrekening geactualiseerd. 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 € 397,7 miljoen.

2.5 Verschillenanalyse MPG 2011 - 2012 en conclusie

Op basis van de voorgaande paragrafen wordt een vergelijking gemaakt tussen de MPG 2012 en die van vorig jaar. Op die wijze wordt inzicht verkregen in de financiële ontwikkeling in het afgelopen jaar. In de onderstaande tabel is het overzicht te zien.

Verschillenanalyse (in mln €)	MPG 2012	MPG 2011	Vershil
Resultaat grondexploitaties	€ 11,2	€ 12,5	€ 1,3-
Stand weerstandscapaciteit en voorzieningen	€ 38,4	€ 35,3	€ 3,1
Risico's grondcomplexen	€ 14,3-	€ 16,1-	€ 1,8

Tabel 2.1: verschillenanalyse per 1-1-2012 op hoofdlijnen MPG 2012 – MPG 2012

In de bovenstaande tabel zijn de afdracht aan Atalanta en de storting vanuit het SIOF niet verwerkt, aangezien die transacties gaan spelen in het boekjaar 2012. In vergelijking met de MPG 2011 is zijn de resultaten van de grondcomplexen verslechterd. De stand van de weerstandscapaciteit en voorzieningen laat nog een kleine stijging zien. De stijging van de weerstandscapaciteit heeft mede te maken met de eenmalige storting van de Essent-gelden ter grootte van € 5,0 miljoen. Indien dat niet was gebeurd was sprake geweest van een daling.

Een nuancering ten aanzien van de post weerstandscapaciteit is dat een groot gedeelte inmiddels bestemd is voor voorzieningen voor de verliesgevende projecten. De post voorzieningen is een geormerkt bedrag dat niet vrij besteedbaar is.

Het berekende risicobedrag van de grondcomplexen is het afgelopen jaar gedaald met ongeveer € 1,8 miljoen ten opzichte van een jaar geleden.

Conclusie

Een aantal indicatoren uit deze MPG 2012 schetsen nog een positief beeld. De weerstandscapaciteit van de grondexploitaties is nog ruim te noemen, het weerstandsvermogen is gunstig en de gemeente Emmen heeft aanvullende voorzieningen uit de eigen Reserve grondexploitaties kunnen opvangen.

Maar in deze nota MPG wordt op diverse plaatsen ook gewaarschuwd dat het buiten nog steeds slecht weer is. Deze MPG is slechts een momentopname, de economische vooruitzichten zijn niet positief, de koopkracht van de bevolking loopt terug en de werkloosheid neemt toe. Dat heeft onlosmakelijk ook gevolgen voor de vastgoedmarkt. Bij het bepalen van het jaarresultaat

2011 is uitgegaan van een economische dip die de komende jaren weer zouden aantrekken. Nu halverwege 2012 blijkt dat de recessie en vastgoedmarkt er niet op vooruit gaan.

Emmen heeft jarenlang een goede en gezonde koers gevaren ten aanzien van het grondbedrijf, maar voelt nu de slechte economische omstandigheden. De gemeente Emmen sluit zijn ogen ook niet voor de werkelijkheid. Reeds in 2011 zijn een aantal woningbouwplannen bijgesteld. Gronden zijn afgewaardeerd, uit de exploitatie genomen en daarna overgezet naar de strategische grondvoorraad. De verwachting is dat het daar niet bij zal blijven. Dat heeft niet alleen te maken met de economische omstandigheden, maar ook de demografische ontwikkelingen: Waar is behoefte aan en op welke plaatsen moeten die producten worden gerealiseerd? De markt, zowel consumenten en bedrijven, zullen aangeven waar behoefte aan is. Emmen staat voor specifieke ontwikkelingsopgaven, die moeilijker te realiseren zijn en die een grote opgave kennen om ze kostendekkend te krijgen.

In deze MPG 2012 is te zien dat de weerstandscapaciteit, mede door de onttrekking die in 2012 gaat plaatsvinden ten behoeve van Atalanta, omlaag gaat. Door de aanhoudend slechte marktomstandigheden zijn de komende jaren middelen nodig om tekorten, risico's en voorzieningen van diverse projecten af te dekken. Doordat een groot gedeelte van de weerstandscapaciteit gereserveerd is ten behoeve van de noodzakelijke voorzieningen, is de stand van de Reserve grondexploitaties laag geworden. Op dit ogenblik kan de benodigde weerstandscapaciteit nog worden afgedekt, maar het is vraag hoe lang de Reserve grondexploitaties dat nog kan. De Reserve grondexploitaties is bedoeld om algemene bedrijfsrisico's die voortvloeien uit de ondernemersactiviteiten grondexploitatie af te dekken.

3 Grondexploitatie en grondbeleid

3.1 Inleiding

Het college heeft de volgende missie²:

Het college investeert in de toekomst van een kwalitatief complete, attractieve en vitale gemeente Emmen. Een gemeente die tegemoet komt aan de steeds hogere eisen die bewoners, bedrijven, instellingen en bezoekers stellen aan de woon- en werkomgeving, de (culturele) voorzieningen en de (sport- en) recreatiemogelijkheden. Een gemeente die sociaal, leefbaar en veilig is, een gemeente waar het aangenaam wonen is en een gemeente die economisch vitaal is, werk biedt aan wie dat zoekt en hoogwaardige vestigingslocaties biedt voor bedrijven en instellingen.

Grondbeleid is een belangrijk instrument van de overheid om het algemeen belang mede te realiseren.

3.2 Grondbeleid

De kadernota grondbeleid schetst de uitgangspunten voor het gemeentelijk grondbeleid. De nota beperkt zich tot een raamwerk waarbinnen het grondbeleid in de praktijk wordt gebracht. De kadernota grondbeleid 2011 van de gemeente Emmen is door Raad vastgesteld in juni 2011.

In de kadernota grondbeleid 2011 wordt de volgende hoofddoelstelling gesteld:

- *Het bereiken van de gestelde doelen in het ruimtelijk ordeningsbeleid en/of overige beleidssectoren tegen de gewenste ruimtelijke kwaliteit op de gewenste tijd en plaats en tegen een verantwoorde kosten-baten-verhouding, met een verantwoord financieel-economische 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. In de Kadernota grondbeleid 2011 zet de gemeente Emmen in op *Sturend Grondbeleid*.

Sturend grondbeleid maakt gebruik van alle instrumenten die nodig zijn om de doelstellingen uit structuurvisies en besluiten van de gemeenteraad te realiseren. Binnen Sturend Grondbeleid kan er gekozen worden over de drie typen grondbeleid, actief, facilitair en passief. Er wordt per ontwikkeling bepaald welke type grondbeleid en instrumenten ingezet worden.

² College van B&W Emmen. Collegebrief 2010-2014, 8 oktober 2010.

4 Uitgangspunten MPG 2012

In dit hoofdstuk worden beknopt de verschillende uitgangspunten voor de MPG weergegeven. Dit betreft zowel de programmatische- als de financiële uitgangspunten waarop de verschillende grondexploitaties zijn doorgerekend.

4.1 Programmatische uitgangspunten

Hieronder worden de programmatische uitgangspunten gegeven voor woningbouw en bedrijventerreinen. 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.

Het is van belang om uit te gaan van reële ramingen zodat er een goed beeld ontstaat van de financiële positie van de grondcomplexen. Mede door de huidige economische tijd zijn de verkoopprognoses goed tegen het licht gehouden, zodat voor de jaarrekening 2011 geactualiseerde gegevens zijn meegenomen.

4.1.1 Woningbouw

Het college heeft in de Kadernota 2011, qua ontwikkeling van het inwoneraantal, een aantal scenario's uitgewerkt waarbij wordt uitgegaan van een bandbreedte tussen 107.000 en 112.000 inwoners voor de komende jaren. Het college wil investeren in de kwaliteit van de bestaande woonvoorraad en voorzieningen en het herstructureren van de bestaande wijken en dorpen van Emmen.

4.1.2 Gemeentelijke woningbouwplannen

Dorps- en stadsuitbreiding

Voor de stads- en dorpsuitbreiding heeft de gemeente per 1 januari 2012 206 woningbouw kavels direct beschikbaar en zijn 81 opties verstrekt. Er zijn minder kavels dan een jaar geleden direct beschikbaar, wat wordt veroorzaakt door de verkochte kavels in 2011 (43 stuks) en dat een deel van de kavels uit de verkoop zijn gehaald (65 stuks). Door de stagnerende uitgifte wordt gekeken wat de gemeente met een deel van de kavels gaat doen. In onderstaande tabel is de stand van zaken met betrekking tot de vrije sector kavels weergegeven.

Naam	Optie	Te koop	Uit verkoop	Totaal
Barger-Compascuum - Ten noorden v/d Postweg	2	5		7
Emmen - Delftlanden I	6	37	10	53
Emmen - Emmermeer (Schuilingstraat OZ)	3	11		14
Emmen - Rietlanden (Gorzenveld)	2	1		3
Emmer-Compascuum - Koppelwijk/Maatschappijweg	5	28	28	61
Erica - Veenschapswijk	3	6		9
Klazienaveen - De Planeet	35	31		66
Nieuw Schoonebeek - Achter de dorpshoeve	7	18		25
Nieuw Weerdinge - Mandebroek III	7	16	19	42
Roswinkel		2		2
Schoonebeek - Stroomdal + Aikes Tallenhuis	9	19		28
Zwartemeer Zuidwest	2	32	8	42
Totaal	81	206	65	352

Tabel 4.1: stand van zaken woningbouw kavels (per 1-1-2012)

Daarnaast heeft de gemeente in de planvorming nog 17,5 ha bestemd voor woningbouw. Dit betreft de nog te ontwikkelen projectmatige gronden in Delftlanden I en het centrumgebied. Daarvoor heeft de gemeente contracten afgesloten met een projectontwikkelaar. Data van grondafname zijn vastgesteld op 2016 en 2017. Bovendien heeft de gemeente nog een strategische grondvoorraad. Hiervan is circa 175 hectare bestemd voor stads- en dorpsuitbreiding.

Herstructurering

Naast de verschillende uitbreidingsplannen wordt door de gemeente ook ingezet op het vitaal blijven en maken van de wijken en dorpen. Er zijn momenteel 19 herstructureringsprojecten, waarvoor een grondexploitatie is vastgesteld. Hierbij wordt een kwaliteitsverbetering beoogd in de bestaande voorraad om de vitaliteit van de wijken en dorpen van Emmen te behouden c.q. te verbeteren. De complexen binnen het Lokaal Akkoord betreffen een samenwerking met de woningbouwcorporaties. De gemeente is hierbij verantwoordelijk voor het openbaar gebied en de corporaties voor het realiseren en renoveren van de opstallen. In onderstaande tabel zijn de 19 projecten gerangschikt.

Woningbouw: Stads- en dorpsvernieuwing	
Lokaal akkoord	
7054	- Aireydoorp
7086	- Emmerschans Bolwerk e.o.
7090	- Emmerhout-Noord
7111	- Achter Abeln
7177	- Zwartemeer De Huizen/Stormstraat
7216	- Klazienaveen Derksweg
7217	- Klazienaveen Molenbuurt
Herstructurering	
7038	- De Ark
7062	- Gebiedsontwikkeling Centrum Noord
7064	- Reconstructie De Weiart
7070	- Willinkplein-Zuid
7084	- Boerschaplân (cluster IV Angelslo)
7091	- Emmerhout-Centrumgebied
7103	- Emmermeer-Anloop/Zeihoov
7104	- Emmermeer-winkelcentrumgebied
7106	- Emmermeer-Winkelcentrum fasen 2a, 3a en 3c
7175	- Zwartemeer-De Hemen/Mollemastraat
7212	- Klazienaveen-Centrumplein 2e fase
7234	- Erica-Woonzorggebouw

Tabel 4.2: projecten woningbouw herstructurering

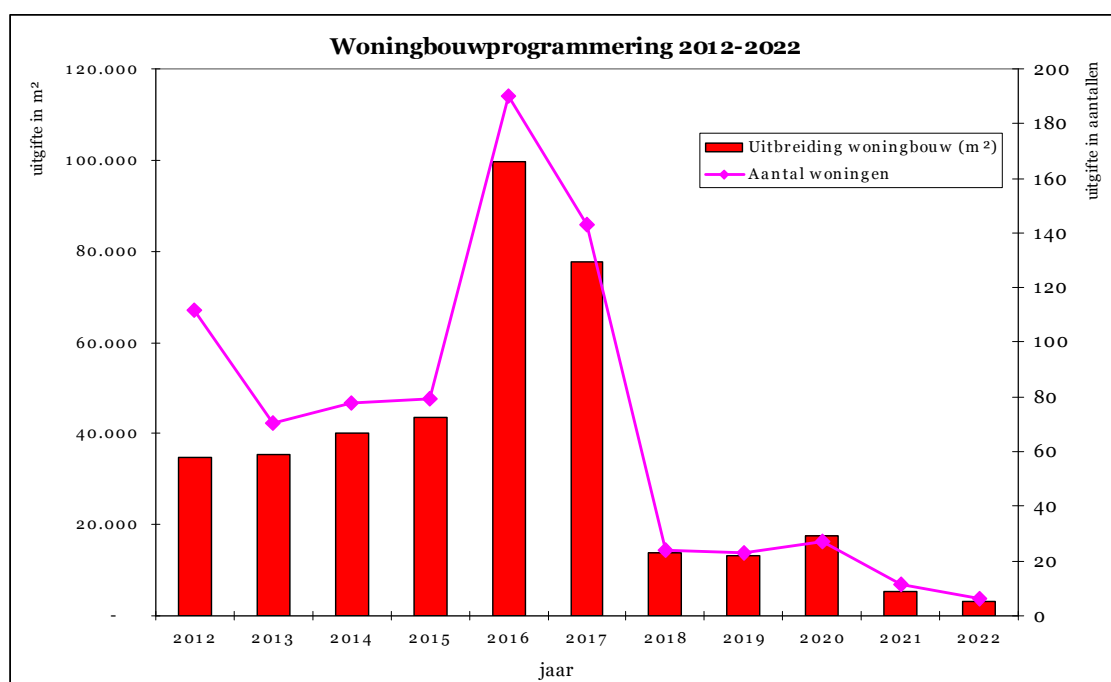
4.1.3 Gemiddelde gemeentelijke gronduitgifte

De gemeente Emmen heeft in de periode 2002 – 2010 ruim 7 hectare grond per jaar uitgegeven voor woningbouw. Door de gevolgen van de kredietcrisis en vervolgens de economische neergang daalde de uitgifte op het einde van de voornoemde periode. Zo verkocht de gemeente Emmen in 2010 slechts 1,5 hectare voor woningbouw. Gelukkig steeg de uitgifte van woningbouwkwavels in 2011 weer en kwam uit op circa 2,2 hectare. Van een structureel herstel is echter geen sprake. Voor de herzieningen van de grondexploitaties zijn de verkoopprognoses opnieuw tegen het licht gehouden. Door de onzeker economische verwachtingen is voor de toekomstige uitgifteprognose enigszins terughoudend geraamd.

Voor de toekomstige uitgifteprognose is het volgende uitgangspunt gehanteerd:

De verkoopprognose voor woningbouw voor het jaar 2012 is gebaseerd op daadwerkelijke verwachting zoals afgegeven door de afdeling Beleid en Regie. Voor de jaren 2013 en 2014 wordt uitgegaan van 50% respectievelijk 75% van het resterende gemiddelde uit te geven oppervlakte (aantal hectare gedeeld door de resterende looptijd) binnen het project. De jaren na 2014 zal de verkoopprognose conform het gemiddelde worden opgenomen waarbij het verlies van de jaren 2012 en 2013 weer wordt ingelopen. Dat in de grafiek 4.1 geen echte daling is te zien in de jaren 2013 en 2014 heeft te maken met het op de markt zijn en komen van enkele projecten, waarvan de gemeente verwacht de kavels goed te kunnen verkopen. Een voorbeeld hiervan is het project Oude Meerdijk in Emmen.

Een en ander heeft tot gevolg dat voor de eerste vier jaar gerekend wordt op een gemiddelde uitgifte van circa 3,8 hectare. De uitgiften voor 2016 en 2017 zijn hoger omdat dan contractueel de gronden in project Delftlanden worden afgenomen door de ontwikkelaar. Onderstaande grafiek geeft de uitgifteprognose van de vastgestelde grondexploitaties voor de periode 2012 tot en met 2022 aan.



Grafiek 4.1: Programmering uitgifte woningbouw vastgestelde grondexploitaties in m² en aantallen

De totale uitgifte voor woningbouw in vierkante meters kan ook worden doorvertaald naar het aantal te verkopen woningen (inclusief appartementen op één kavel). In de grafiek 4.1 is dat te zien aan de roze lijn. In de grafiek zijn de woningen die door een ontwikkelaar worden ontwikkeld in de Delftlanden inbegrepen. Contractueel is vastgelegd dat de ontwikkelaar bepaalde oppervlakten in 2016 respectievelijk 2017 afneemt. Het is dan aan de ontwikkelaar zelf om de specifieke kavels aan particulieren aan te bieden. Het is in elk geval duidelijk dat de gemeente Emmen een stevige opgave qua uitgifte van aantal woningen te gaan heeft.

De economische omstandigheden en de demografische ontwikkelingen hebben gezorgd voor vertraagde ontwikkeling van de projecten. Gevolgen zijn sterk achterblijvende afzet van woningbouw kavels, oplopende plan- en rentekosten. In plaats van bijna allemaal winstgevend projecten worden steeds meer verliezen voorzien. Voor een aantal projecten waar geen afzet

meer te voorzien was is besloten verliezen te nemen. Conform het Raadsbesluit d.d. 22 december 2011 is besloten voor de verwachte tekorten in de projecten Delftlanden II en III, Klazienaveen Noord-west en Maatschappijweg / Koppelwijk in Emmer Compasuum een voorziening te nemen. De gronden van Delftlanden II en III zijn geheel overgezet naar de groep strategische grondvoorraad, voor de projecten Klazienaveen Noord-west en Maatschappijweg / Koppelwijk is dat deels gedaan. In totaal is een voorziening ter grootte van circa € 4,4 miljoen ten laste van de reserve grondexploitaties gebracht.

Naast de bovengenoemde grondexploitaties zal de gemeente Emmen moeten kijken naar andere woningbouwcomplexen of nog sprake is van overprogrammering. Op basis van de te verwachten economische groei, de demografische groei en de herstructureringsopgave moet gekeken worden of en hoeveel kavels de gemeente binnen de verschillende grondexploitaties kan afzetten. Het vergt een integrale visie van alle beleidsvelden om de toekomst van de woningbouw in kaart te brengen. Indien herprogrammering nodig blijkt te zijn worden deze grondexploitaties opnieuw ter vaststelling voorgelegd aan de Raad.

4.2 Bedrijventerreinen

Emmen heeft de grootste concentratie industriële werkgelegenheid van Noord-Nederland. De ambitie waar Emmen aan wil blijven werken is meer en toegevoegde werkgelegenheid. In de programmabegroting 2011 wordt ingezet op een bevordering van het ondernemersklimaat, een verbetering van de productieomgeving en de versterking van de structuur voor het bedrijfsleven en de kennis- en netwerkeconomie. Hiervoor is het van belang om zowel in kwantitatieve zin als in kwalitatieve zin voldoende bedrijventerreinen te ontwikkelen.

4.2.1 Uitgifteprognose grondexploitaties

De gemeente Emmen kent een twaalfstal grondexploitatieprojecten op het gebied van bedrijventerreinen en één tuinbouwcomplex. In tabel 4.3 zijn van de verschillende bedrijventerreinen en het complex Rundedal de uitgifteplanning weergegeven.

Bedrijventerreinen uitgifte (m ²) in exploitatie	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Totaal
7071 Ten Noorden v/d Rondweg	2.836	-	5.000	15.912	22.718	15.912	20.000	20.000	20.000	15.000	15.000	13.773	15.000	12.000	-	193.151
7072 Bahco - Drenthe College	2.205	-	3.910	3.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.615
7073 Industrieterrein Bangemeer	35.700	15.300	15.500	21.165	20.000	15.000	11.800	11.200	-	-	-	-	-	-	-	145.665
7077 Businesspark Eigenhaard	9.465	3.135	-	4.200	4.333	4.333	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25.466
7116 Bedrijventerrein Kijlweg	4.870	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.870
7196 Bedrijvenpark A37	12.200	33.000	37.850	25.000	25.000	30.085	30.200	25.000	25.000	25.000	25.000	25.200	25.000	24.789	19.050	387.374
7197 Pollux West	4.200	1.800	2.500	6.220	6.300	6.300	6.300	-	-	-	-	-	-	-	-	33.620
7198 Pollux 4/Klazienaven Noordwest	1.400	7.000	7.000	7.000	6.800	6.500	6.600	6.600	6.600	6.600	-	-	-	-	-	62.100
7202 Pollux II	-	1.800	2.500	10.000	5.870	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20.170
7420 De Tweeling	7.300	35.400	14.200	25.000	25.000	31.242	31.242	31.242	31.242	31.242	31.241	30.600	-	-	-	324.951
7440 Waanderveld	2.275	4.415	3.845	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.535
7450 Businesspark Meerdijk	2.700	6.500	6.050	17.500	17.500	15.500	15.000	13.500	12.525	-	-	-	-	-	-	106.775
Totaal bedrijventerreinen	85.151	108.350	98.355	135.497	133.521	124.872	121.142	107.542	95.367	77.842	71.241	69.573	40.000	36.789	19.050	1.324.292
7228 Rundedal tuinbouw	-	-	130.000	160.000	180.000	170.000	170.000	170.000	180.000	160.000	200.000	200.000	-	-	-	1.720.000
Totaal bedrijventerreinen en tuinbouw	85.151	108.350	228.355	295.497	313.521	294.872	291.142	277.542	275.367	237.842	271.241	269.573	40.000	36.789	19.050	3.044.292

Tabel 4.3: uitgifteplanning bedrijventerrein in m² per jaar

Uit het overzicht blijkt dat het tot 2026 in totaal circa 132 hectare aan gemeentelijke bedrijventerreinen verkocht moet worden. Daarnaast staat er nog voor 172 hectare tuinbouw in het Rundedal in de programmering. Aangezien de uitgifte van dit laatste project stilstaat wordt gekeken naar andere functies in dit gebied. Zolang geen andere beleidsmatige keuzes zijn gemaakt, wordt uitgegaan van tuinbouw voor het Rundedal.

Uitgifte planning

De uitgifte van bedrijventerreinen is sinds de kredietcrisis van 2008 fors teruggelopen. In 2008 werd nog circa 18 hectare bedrijventerreinen afgezet, vanaf het jaar 2009 ligt de afzet gemiddeld op ongeveer 6 à 7 hectare. In het algemeen is de verwachting dat de afzet van bedrijventerreinen ook in 2012 nog lager ligt dan in de hoogtijdagen. Zelfs wanneer de

economie op termijn weer beter zal presteren dan zal de uitgifte lager blijven dan bijvoorbeeld 2008.

De gemeente heeft eind 2011 een prognose gemaakt voor de uitgifte van bedrijventerreinen. De gemeente kwam daarbij uit op ongeveer 11 hectare per jaar. Bureau Oranjewoud heeft in een second opinion de gemeentelijke prognose bevestigd. Oranjewoud geeft ook aan dat er sprake is van een trendbreuk in economische ontwikkeling en dat de uitgifte van bedrijventerreinen op een permanent lager niveau is komen te liggen. De verwachting is echter dat de uitgifte voor de periode 2012-2016 wel hoger zal liggen dan die uit de periode 2009-2011. In de grondexploitatie herzieningen is uitgegaan voor de komende jaren uitgegaan van ongeveer 11 hectare uit te geven bedrijventerrein per jaar.

In tabel 4.3 zijn de vastgestelde grondexploitaties weergegeven. Daarnaast is de planvorming gestart voor het bedrijventerrein Oranjepoort, een terrein van ongeveer 36 hectare uitgeefbaar terrein. Bedrijventerrein de Tweeling wordt niet alleen door de gemeente ontwikkeld. Het bedrijventerrein heeft circa 9 hectare uit te geven terrein door particuliere ontwikkelaars.

4.2.2 IJzeren voorraad

De raad heeft in 2008 de bedrijventerreinvisie Emmen vastgesteld dat door bureau Oranjewoud is geschreven. Oranjewoud heeft in dat rapport inzicht gegeven in de beleidskaders die de verschillende overheden hebben, de positieve en minder positieve punten van de bedrijventerreinen die Emmen rijk is en de vraag en aanbodzijde van de bedrijventerreinen.

Ten aanzien van de aanbodzijde van bedrijventerreinen heeft Oranjewoud heb begrip 'ijzeren voorraad' geïntroduceerd. IJzeren voorraad staat voor een aanbod bedrijventerreinen dat altijd voorradig moet zijn om fluctuaties in de ruimtevraag van bedrijven en lange aanlooptijden van onder andere planontwikkeling te kunnen opvangen. De ijzeren voorraad voor de gemeente Emmen werd destijds vastgesteld op vijf maal de gemiddeld geraamde jaarlijkse uitgifte van bedrijventerreinen.

Indien de uitgifte van bedrijventerreinen op een gelijk niveau zou blijven als in het jaar 2008 dan zou volgens Oranjewoud de gemeente Emmen een ijzeren voorraad van ongeveer 73,5 hectare moeten hebben om bedrijfsruimtevragers te vestigen. In 2012 zal gekeken worden naar een eventuele actualisatie van de ijzeren voorraad.

4.2.3 Tuinbouw

Het project Rundedal heeft 172 hectare uitgeefbaar voor tuinbouw. Omdat de animo van tuinders ontbreekt is de gemeente op zoek naar alternatieve functies voor dit gebied. De werkgroep die de alternatieve functies voor dit gebied in kaart brengt zal in 2012 met een uitgewerkt voorstel richting het college en de raad komen.

Omdat de boekwaarde per vierkante meter (waarbij de aanwezig groene scheg in het gebied niet wordt meegerekend) relatief laag is (€ 10), is het nog steeds aannemelijk dat deze waarde terugverdiend wordt.

4.3 Grondprijzen en rekenparameters

Belangrijke onderdelen in de grondexploitaties zijn de grondprijzen, de kosten- en opbrengstenstijging en de rekenrente. Al deze parameters worden in de grondexploitaties in de tijd gezet. Onderstaand wordt een korte verklaring gegeven van de verschillende parameters.

Grondprijzen

De grondprijzenbrief is een uitvoeringsdocument van de Kadernota grondprijnsbeleid en wordt jaarlijks door het college vastgesteld. Alle grondprijzen binnen de gemeente Emmen zijn gebaseerd op een m² prijs, waarbij de residuele grondwaarde het uitgangspunt is. De grondprijzen zijn 2011 gelijk gehouden aan het niveau van het jaar daarvoor.

Kostenstijging

De stijging van de productiekosten voor grond wordt vaak gekoppeld aan de GWW-index (Grond-, Weg- en Waterbouw). Het indexcijfer van de GWW-index is opgebouwd uit verschillende bestanddelen zoals loonkosten, brandstof, zand/grind, beton, staal enz. Binnen de verschillende bestanddelen zijn fluctuaties en verschillen in prijsstijgingen te zien.

De gemiddelde jaarlijkse stijging van de GWW-index bedraagt sinds 2004 ongeveer 2,7 %. De verwachting is dat ook op termijn de kosten blijven stijgen. Vandaar dat de gemeente Emmen een kostenstijgingparameter hanteert van 3%, waardoor Emmen aan de veilige kant van de gemiddelde stijging zit.

De inflatie in de GWW-sector is gemiddeld hoger dan de consumenten prijs index (CPI). Dit wordt deels verklaard doordat de GWW-sector een vrij traditionele sector is met beperkte innovatiekracht. Anderzijds zijn GWW-klussen locatiegebonden. In die zin is iedere klus een uniek project en is beperkte winst te boeken in automatisering. Efficiëntieslagen zoals we mondiaal gezien hebben in bijv. de elektronica- of autobranche zijn in de GWW-sector veel minder makkelijk realiseerbaar.

Opbrengstenstijging

Veel gemeenten hanteren binnen grondexploitaties een zogenaamde opbrengstenstijging. Deze is lange tijd gekoppeld geweest aan de cpi-index, die zich vele jaren rond de 1,5% manifesteerde. Vanuit het voorzichtigheidsbeginsel en omdat de gemeente reeds een paar jaar de grondprijzen heeft bevroren, hanteert Emmen al langere tijd een opbrengstenstijging van 0%. In die zin loopt Emmen al vooruit op het advies dat Deloitte eerder aan gemeenten heeft gegeven om geen opbrengstenstijging in de grondexploitaties op te nemen.

Op afzienbare termijn wordt geen structureel herstel voorzien van de vastgoedmarkt, waardoor het gerechtvaardigd blijft om een opbrengstenstijging te blijven hanteren van 0%.

Rekenrente grondexploitaties

In historisch perspectief is nog steeds sprake van een uitzonderlijk laag renteniveau (1 jaar ca. 2% / 10 jaar ca. 3% en 30 jaar ca. 4%). Maar de schuldenproblematiek manifesteert zich alom. Mede daardoor is sprake van uiterst geringe economische ontwikkeling. Het centraal planbureau (CPB) meldde al in haar decemberraming dat de Nederlandse economie in een recessie zit. Met het oog hierop verwachten we dat van het huidige renteniveau sprake zal zijn tot en met tenminste het 1^e halfjaar van 2012.

Zodra er een oplossing is voor de schuldenproblematiek, dan zal de economie aantrekken. Hoewel eerst wel rekening gehouden moet worden met een beperkte groei. Met de groei van de economie zal naar verwachting het renteniveau dan ook weer iets gaan oplopen. Mocht onverhoopt gekozen worden voor een oplossing van de schuldenproblematiek met een sterk inflatoir effect (vergelijken met "geldpers aanzetten"), dan zal het renteniveau sneller en sterker gaan oplopen.

Wanneer we de hele lange termijn in beschouwing nemen zien we dat de rente de laatste decennia zich tussen de 4% en 6 % manifesteert. De gehanteerde rente in grondexploitaties van 5% is daarmee een reële.

Uitzonderingen binnen de Gemeente Emmen

Door contractuele afspraken met externe partijen kunnen andere parameters gehanteerd worden. Bijvoorbeeld in de grondexploitaties van de Klokkenslag, De Vreding en Willinkplein-Zuid wordt een opbrengstenstijging van 1,5% gehanteerd.

Daarnaast wordt in de grondexploitatie Businesspark Meerdijk en in de Tweeling ook met andere parameters gerekend. Voor de Tweeling is een exploitatieplan vastgesteld met de parameters 2,75% kostenstijging en 1% opbrengstenstijging. Businesspark Meerdijk is een combinatie van kleinschalige kantoren en sportvoorzieningen. Hier zijn de parameters 2,5% kostenstijging en 1,5% opbrengstenstijging gehanteerd. Gezien de GWW index en cpi stijging zijn de gehanteerde parameters reël.

5 Verwacht financieel resultaat grondexploitaties

5.1 Administratieve indeling grondcomplexen

De grondexploitaties 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 van Ruimtelijke Ontwikkeling en Infrastructuur (ROI) zijn aangemerkt als potentieel project. De projectmanager stelt een plan van aanpak op. Dit vormt de basis voor het aanvragen van een voorbereidingskrediet aan de Raad. Als het project doorgaat zullen de reeds gemaakte kosten worden ingebracht in het betreffende grondcomplex. Indien het resulteert in een 'no go' beslissing, dan komen de kosten ten laste van de Reserve grondexploitaties.

- **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)**

De raad is akkoord met het project en heeft een raamkrediet verstrekt. Hiermee 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

- **Overige gronden**

Dit complex bestaat uit een aantal complexen:

- *Strategische gronden*

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

- *Compensatiegronden*

Dit zijn gronden in gemeentelijk bezit die niet direct een 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*

Hierin zijn gronden opgenomen van voormalige sportcomplexen, overeenkomstig het collegebesluit van 26 maart 1999, nr. 99/293.

- *Verspreide gronden*

Dit zijn enkele verspreid liggende percelen in de gemeente.

Conform de BBV worden de gronden binnen het complex “strategische gronden” op perceelsniveau getaxeerd. Indien de boekwaarde (verkrijgingsprijs) hoger is dan de taxatiewaarde wordt voor het verschil een voorziening getroffen. Daarover meer in paragraaf 6.3, voorzieningen grondexploitaties gemeente Emmen.

In onderstaand schema zijn de verschillende grondcomplexen, met uitzondering van de categorie initiatieven, gerangschikt naar administratieve eenheden.

Nog niet in exploitatie genomen gronden	
Stads- en dorpsvernieuwing (herstructurering ca)	
Lokaal akkoord	Overig
7107 Herstructurering Valtherlaan - Warmeerweg	7108 Weerdingerstraat, v.m. Reiniging
7266 Nieuw - Weerdinge, Herstructurering oude bouw	7110 Emmer-Compascuum, Abeln e.o.
7541 Schoonebeek, Herstructurering Spanjaardspad	7119 Emmer-Compascuum - Herinrichting Centrum
Overig	7120 Angelslo - Winkelcentrum fase 2
7020 Emmen - Autorama e.o.	7121 Herontwikkeling de Voorhof
7040 Emmen - Stationsstraat/Weerdingerstraat	7140 Herontwikkeling winkelcentrum Barger
7041 Emmen - Dorsedwardsstraat	7198 Klazienaveen - Kl' veen Noord-West / Pollux 4
7042 Emmen - Centrum - Noordwand van de Markt	7248 Voormalig Onimex-terrein
7089 Emmen - Winkelcentrum Rietlanden	7311 Emmen - Camping Emmen e.o.
7092 MFA Emmerhout	7512 Nieuw - Schoonebeek-Plan Schepers
Stads- en dorpsvernieuwing (woningbouw)	Industrie- en bedrijventerreinen
7051 Emmen - Delftlanden Centrumgebied	7078 Emmen - Oranjepoort
7052 Emmen - Delftlanden II	7114 Geluidssportcentrum Pottendijk
7053 Emmen - Delftlanden III	7312 Alternatieve campinglocatie
7250 Weerdinge - Gruunkampen II	
Tuinbouw	
In exploitatie genomen gronden	
Stads- en dorpsvernieuwing (herstructurering ca)	
Lokaal akkoord	Overig
7054 Emmen - Emmermeer - Aireydoorp	7064 Emmen - Reconstructie De Weiert (incl. 7642)
7086 Emmerschans - Bolwerk e.o.	7070 Willinkplein - Zuid
7090 Emmen - Emmerhout-Noord	7084 Emmen - Boerschaplân (cluster IV Angelslo)
7111 Achter Abeln	7091 Emmerhout - Centrumgebied
7177 Zwartemeer - De Huizen/Stormstraat	7103 Emmermeer - Anloop/Zeiheuuv
7216 Klazienaveen - Derksweg	7104 Emmermeer - Winkelcentrumgebied
7217 Klazienaveen - Molenbuurt	7106 Emmermeer - Winkelcentrum fasen 2a, 3a en 3c
Overig	7175 Zwartemeer - De Hemen / Mollemastraat
7038 Emmen - Herinrichting - WWC de Ark	7212 Klazienaveen - Centrumplan 2e fase
7062 Emmen - Gebiedsontwikkeling Centrum Noord	7234 Erica - Woonzorggebouw
Stads- en dorpsvernieuwing (woningbouw)	Industrie- en bedrijventerreinen
7035 Emmen - De Tip	7061 Emmen - Centrum - Vreding e.o.
7045 Emmen - Woningbouw Oude Meerdijk	7071 Emmen - Ind.terr. ten N. v/d Rondweg - Emmtec
7050 Emmen - Delftlanden I	7072 Emmen - Bahco - Drenthe College
7065 Emmen - Centrum - Klokkenslag	7073 Emmen - Ind.terr. ten Z. van de NAM
7080 Emmen - Gorzenveld II	7077 Emmen - Bedrijvenpark Eigenhaardweg
7102 Emmermeer - Schuilingstraat o.z.	7116 Emmer-Compascuum - Bedr.terr. Kijlweg
7118 Emmer-Compascuum - Koppelwijk/Maatsch.weg	7196 Klazienaveen - Bedrijvenpark A 37
7153 Barger-Compascuum - Ten Nrd. Van de Postweg	7197 Klazienaveen - Pollux West Bedrijvenpark
7178 Zwartemeer - Zuid-West	7202 Klazienaveen - Bedr.terr. Pollux II
7219 Klazienaveen - De Planeet	7420 Nieuw-Amsterdam - De Tweeling
7232 Erica - Veenschapswijk	7440 Emmen - Bedrijventerrein Waanderveld
7242 Nieuw-Amsterdam - Noorderwerf II	7450 Emmen - Businesspark Meerdijk
7265 Nieuw - Weerdinge - Mandebroek III	
7511 Nw.-Schoonebeek - Achter de Dorpshoeve	
7520 Weiteveen - Bouwplan Kienholt 2	
7540 Schoonebeek - Stroomdal	
Tuinbouw	
7288 Barger-Compascuum - Tuinbouwgebied Rundedal	
Overige gronden	
7271 Diversen - Strategische grondvoorraad	7291 Diversen - Verspreide gronden
7272 Diversen - Compensatiegronden	7400 Diversen - Gronden uit opgeheven complexen
7290 Diversen - Gronden voormalige sportaccom.	

Tabel 5.1: grondcomplexen binnen de administratieve eenheden

Ten opzichte van een jaar geleden zijn de volgende mutaties binnen de grondcomplexen doorgevoerd:

- Nieuw binnen de niet in exploitatie genomen gronden zijn de volgende complexen:
 - Nieuw-Weerdinge, Herstructurering oude bouw
 - Schoonebeek, Herstructurering Spanjaardspad
 - Emmer-Compasuum, Abeln e.o.
 - Herontwikkeling de Voorhof
 - Gruunkampen II (Weerdinge)
- De volgende complexen zijn afgesloten, maar zijn nog opgenomen in de tabel:
 - Emmen - Autorama e.o.
 - Emmen - Delftlanden II
 - Emmen - Delftlanden III
 - Geluidssportcentrum Pottendijk
 - Emmen - De Tip
 - Nieuw-Amsterdam - Noorderwerf II

5.2 Financieel resultaat grondcomplexen

5.2.1 Inleiding

Voor elk project wordt een begroting opgesteld van de vermoedelijke kosten en opbrengsten voor de komende jaren. Een dergelijke grondexploitatie geeft inzicht in enerzijds de reeds gerealiseerde kosten en opbrengsten (is de boekwaarde per 1 januari) en anderzijds in de nog te maken kosten en te verwachten opbrengsten.

Uit deze financiële opstelling wordt het **voorgecalculeerde** exploitatieresultaat bepaald. In deze paragraaf wordt een samenvatting gegeven van de resultaten van de geactualiseerde grondexploitaties binnen de verschillende administratieve eenheden.

5.2.2 In exploitatie genomen gronden (IE)

Voor de in exploitatie genomen gronden worden eerst de mutaties voor de boekwaarden weergegeven en vervolgens de resultaten van de doorrekening, waarbij het nieuwe resultaat op eindwaarde en netto contante waarde (NCW) wordt gepresenteerd. Om projecten onderling en met voorgaande jaren te vergelijken dient gekeken te worden naar de netto contant waarde.

De boekwaarde binnen de in exploitatie genomen gronden is het afgelopen jaar toegenomen van € 56,0 miljoen tot € 61,5 miljoen. Een belangrijk deel van de stijging komt door de aankoop van de Nijenbrinksflat binnen het project Emmen – Gebiedsontwikkeling Centrum Noord. Aan de opbrengstenzijde is voor ruim € 10,8 miljoen verkocht, waarbij de nadruk vooral lag binnen de projecten Emmerhout – Centrumgebied, Klazienaveen De Planeet en Bedrijvenpark A37.

Een tweetal projecten is in 2011 afgesloten en daarvoor is resultaat genomen. Dat zijn de projecten Emmen – De Tip en Nieuw- Amsterdam Noorderwerf II. Het resultaat nemen komt terug in paragraaf 5.7.2

Boekwaarde in exploitatie genomen gronden						
Stads-en dorpsvernieuwing (herstructurering ca)	Boekwaarde per 1-1-2011	mutaties jaarschijf 2011			Boekwaarde per 1-1-2012	
Lokaal akkoord		kosten	opbrengsten	resultaatsneming		
7054 Emmen - Emmermeer - Aireyrdorp	€ 1.157.105	€ 21.229	€ -	€ -	€ 1.178.334	
7086 Emmerschans - Bolwerk e.o.	€ 599.143	€ 13.158	€ -	€ -	€ 612.301	
7090 Emmen - Emmerhout-Noord	€ 926.480	€ 61.444	€ -	€ -	€ 865.036	
7111 Achter Abeln	€ 49.484	€ 136.027	€ 720.030	€ -	€ 534.519	
7177 Zwartemeer - De Huizen/Stormstraat	€ 353.465	€ 11.771	€ -	€ -	€ 365.235	
7216 Klazienaveen - Derksweg	€ 182.630	€ 4.789	€ -	€ -	€ 187.420	
7217 Klazienaveen - Molenbuurt	€ 601.408	€ 442.492	€ -	€ -	€ 158.916	
Overig						
7038 Emmen - Herinrichting - WWC de Ark	€ 1.481.411	€ 842.257	€ 347.812	€ -	€ 1.975.856	
7062 Emmen - Gebiedsontwikkeling Centrum Noord	€ 3.182.533	€ 5.521.591	€ 428.352	€ -	€ 1.910.706	
7064 Emmen - Reconstructie De Weiert (incl. 7642)	€ 274.397	€ 41.907	€ 134.271	€ -	€ 98.219	
7070 Willinkplein - Zuid	€ 187.919	€ 1.203.633	€ -	€ -	€ 1.391.552	
7084 Emmen - Boerschaplana (cluster IV Angelslo)	€ 613.669	€ 379.861	€ -	€ -	€ 233.808	
7091 Emmerhout - Centrumgebied	€ 603.184	€ 639.335	€ 1.159.424	€ -	€ 83.095	
7103 Emmermeer - Anloop/Zeiuhuv	€ 72.459	€ 9.414	€ -	€ -	€ 81.873	
7104 Emmermeer - Winkelcentrumgebied	€ 22.392	€ 1.261	€ -	€ -	€ 21.131	
7106 Emmermeer - Winkelcentrum fasen 2a, 3a en 3c	€ 491.431	€ 198.323	€ 63.400	€ -	€ 626.354	
7175 Zwartemeer - De Hemen / Mollemastraat	€ 13.500	€ 180	€ -	€ -	€ 13.320	
7212 Klazienaveen - Centrumplan 2e fase	€ 1.028.741	€ 828.640	€ 919.025	€ -	€ 1.119.126	
7234 Erica - Woonzorggebouw	€ 18.385	€ 215.036	€ 380.000	€ -	€ 183.349	
Stads- en dorpsvernieuwing (woningbouw)						
7035 Emmen - De Tip	€ 75.002	€ 15.825	€ 18.480	€ 77.657	€ -	
7045 Emmen - Woningbouw Oude Meerdijk	€ 1.286.662	€ 103.109	€ -	€ -	€ 1.389.771	
7050 Emmen - Delftlanden I	€ 3.998.897	€ 746.277	€ 118.791	€ -	€ 4.626.383	
7065 Emmen - Centrum - Klokkenslag	€ 2.001.742	€ 881.510	€ -	€ -	€ 1.120.232	
7080 Emmen - Gorzenveld II	€ 572.320	€ 36.579	€ 717.988	€ -	€ 1.253.730	
7102 Emmermeer - Schuilingstraat o.z.	€ 324.318	€ 53.010	€ 340.661	€ -	€ 36.667	
7118 Emmer-Compascuum - Koppelwijk/Maatsch.weg	€ 1.639.135	€ 47.804	€ -	€ -	€ 1.591.331	
7153 Barger-Compascuum - Ten Nrd. Van de Postweg	€ 370.620	€ 3.905	€ 140.914	€ -	€ 507.629	
7178 Zwartemeer - Zuid-West	€ 1.238.508	€ 85.302	€ 271.960	€ -	€ 1.051.850	
7219 Klazienaveen - De Planeet	€ 1.812.681	€ 1.215.745	€ 1.209.040	€ -	€ 1.819.386	
7232 Erica - Veenschapswijk	€ 629.309	€ 156	€ 188.632	€ -	€ 817.785	
7242 Nieuw-Amsterdam - Noorderwerf II	€ 81.385	€ 77.018	€ -	€ 4.367	€ 0	
7265 Nieuw - Weerdinge - Mandebroek III	€ 1.136.168	€ 92.462	€ 67.222	€ -	€ 1.161.408	
7511 Nw.-Schoonebeek - Achter de Dorpschoeve	€ 940.095	€ 65.097	€ 78.080	€ -	€ 927.113	
7520 Weiteveen - Bouwplan Kienholt 2	€ 189.189	€ 21.363	€ -	€ 15.584	€ 152.241	
7540 Schoonebeek - Stroomdal	€ 967.447	€ 143.422	€ 239.563	€ -	€ 1.063.588	
Industrie- en bedrijventerreinen						
7061 Emmen - Centrum - Vreding e.o.	€ 1.705.040	€ 95.127	€ 600.000	€ -	€ 1.200.166	
7071 Emmen - Ind.terr. ten N. v/d Rondweg - Emmtec	€ 4.312.492	€ 170.133	€ -	€ -	€ 4.482.625	
7072 Emmen - Bahco - Drenthe College	€ 324.798	€ 21.329	€ 75.572	€ -	€ 270.556	
7073 Emmen - Ind.terr. ten Z. van de NAM	€ 1.427.112	€ 121.572	€ 178.462	€ -	€ 1.484.003	
7077 Emmen - Bedrijvenpark Eigenhaardweg	€ 778.747	€ 106.455	€ 180.880	€ 185.542	€ 667.630	
7116 Emmer-Compascuum - Bedr.terr. Kijlweg	€ 69.574	€ 33	€ -	€ -	€ 69.607	
7196 Klazienaveen - Bedrijvenpark A 37	€ 11.695.242	€ 673.777	€ 2.040.324	€ -	€ 10.328.695	
7197 Klazienaveen - Pollux West Bedrijvenpark	€ 1.112.974	€ 32.769	€ 193.860	€ -	€ 1.274.064	
7202 Klazienaveen - Bedr.terr. Pollux II	€ 431.171	€ 673	€ -	€ -	€ 430.498	
7420 Nieuw-Amsterdam - De Tweeling	€ 6.386.002	€ 951.863	€ -	€ -	€ 7.337.865	
7440 Emmen - Bedrijventerrein Waanderveld	€ 760.005	€ 270.864	€ 272.472	€ -	€ 761.614	
7450 Emmen - Businesspark Meerdijk	€ 10.348.134	€ 540.654	€ -	€ -	€ 10.888.787	
Tuinbouw						
7288 Barger-Compascuum - Tuinbouwgebied Rundedal	€ 20.438.561,87	€ 848.650	€ -	€ -	€ 21.287.212	
Totaal	€ 56.035.660	€ 16.034.244	€ 10.816.674	€ 283.149	€ 61.536.380	

Tabel 5.2: Boekwaarde ontwikkeling in exploitatie genomen gronden

In de tabel 5.3 worden de resultaten van de doorrekeningen van de in exploitatie genomen gronden weergegeven. Hierbij wordt als uitgangspunt de boekwaarde per 1-1-2012 gehanteerd, gevolgd door de nog te maken kosten en opbrengsten. De optelling van de boekwaarde, de genoemde kosten en opbrengsten zorgt voor een resultaat op eindwaarde. Afhankelijk van de einddatum van het project wordt de eindwaarde middels een bepaalde factor contant gemaakt naar het prijspeil van 1-1-2012. Op die wijze zijn projecten onderling te vergelijken en kunnen projecten in de tijd gevolgd worden.

Voor de verschillen met de MPG 2011 wordt verwezen naar paragraaf 5.6. Daar zijn ook verklaringen voor grote mutaties binnen de projecten weergegeven.

Financieel resultaat in exploitatie genomen gronden								
Stads- en dorpsvernieuwing (herstructurering ca)	Boekwaarde per 1-1-2012	nog te realiseren			Eindwaarde	Contante waarde	+ / -	Eind jaar
Lokaal akkoord	2012	kosten	opbrengsten	rente				
7054 Emmen - Emmermeer - Aireyrdorp	€ 1.178.334	€ 1.043.601	€ 812.005	€ 164.722	€ 1.111.460	€ 914.402	winst	2016
7086 Emmerschans - Bolwerk e.o.	€ 612.301	€ 742.301	€ -	€ 80.823	€ 49.177	€ 38.531	verlies	2017
7090 Emmen - Emmerhout-Noord	€ 865.036	€ 570.887	€ 109.000	€ 77.234	€ 262.383	€ 226.654	winst	2015
7111 Achter Ahela	€ 534.519	€ 582.975	€ 88.534	€ 27.470	€ 67.548	€ 58.350	winst	2015
7177 Zwartemeer - De Huizen/Stormstraat	€ 365.235	€ 342.536	€ -	€ 23.582	€ 46.281	€ 39.979	winst	2015
7216 Klazienaveen - Derksweg	€ 187.420	€ 158.195	€ -	€ 14.445	€ 43.670	€ 37.723	winst	2015
7217 Klazienaveen - Molenbuurt	€ 158.916	€ 43.133	€ -	€ 6.881	€ 122.664	€ 116.822	winst	2013
Oeverig								
7038 Emmen - Herinrichting - WWC de Ark	€ 1.975.856	€ 1.182.828	€ 2.686.572	€ 23.606	€ 495.718	€ 472.112	verlies	2013
7062 Emmen - Gebiedsontwikkeling Centrum Noord	€ 1.910.706	€ 4.223.977	€ 6.314.087	€ 145.225	€ 34.179	€ 26.780	winst	2017
7064 Emmen - Reconstructie De Weiert (incl. 7642)	€ 98.219	€ 391.029	€ 170.768	€ 46.976	€ 510.554	€ 463.088	verlies	2014
7070 Willinkplein - Zuid	€ 1.391.552	€ 5.839.902	€ 8.599.427	€ 39.998	€ 1.327.975	€ 1.040.502	winst	2017
7084 Emmen - Boerschaplaan (cluster IV Angelslo)	€ 233.808	€ 797.314	€ 556.394	€ 53.576	€ 76.464	€ 66.052	winst	2015
7091 Emmerhout - Centrumgebied	€ 83.095	€ 1.949.637	€ 1.731.471	€ 22.104	€ 323.365	€ 293.302	verlies	2014
7103 Emmermeer - Anloop/Zeehuuv	€ 81.873	€ 6.500	€ 100.000	€ 581	€ 12.208	€ 11.627	winst	2013
7104 Emmermeer - Winkelenstruiggebied	€ 21.131	€ 28.775	€ -	€ 382	€ 8.026	€ 7.645	verlies	2013
7106 Emmermeer - Winkelenstruig fasen 2a, 3a en 3c	€ 626.354	€ 302.598	€ 930.242	€ 65	€ 1.355	€ 1.290	winst	2013
7175 Zwartemeer - De Hemen / Mollemastraat	€ 13.320	€ 12.925	€ -	€ 20	€ 415	€ 395	winst	2013
7212 Klazienaveen - Centrumplan 2e fase	€ 1.119.126	€ 1.468.254	€ 471.000	€ 49.914	€ 171.786	€ 148.395	winst	2015
7234 Erica - Woonzorgebouw	€ 183.349	€ 13.187	€ 170.000	€ 8	€ 170	€ 161	winst	2013
Stads- en dorpsvernieuwing (woningbouw)								
7035 Emmen - De Tip	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	verlies	-
7045 Emmen - Woningbouw Oude Meerdijk	€ 1.389.771	€ 2.578.855	€ 3.864.648	€ 218.532	€ 322.510	€ 252.695	verlies	2017
7050 Emmen - Delflanden I	€ 4.626.383	€ 18.785.772	€ 28.148.719	€ 883.251	€ 3.853.313	€ 2.483.880	winst	2021
7065 Emmen - Centrum - Klokkenslag	€ 1.120.232	€ 592.599	€ 1.189.817	€ 173.830	€ 696.844	€ 573.296	verlies	2016
7080 Emmen - Gorzenveld II	€ 1.253.730	€ 984.686	€ 752.486	€ 183.280	€ 1.204.810	€ 1.040.759	winst	2015
7102 Emmermeer - Schuilingsstraat o.z.	€ 36.667	€ 1.243.890	€ 1.311.200	€ 20.068	€ 50.711	€ 37.843	winst	2018
7118 Emmer-Compascuum - Koppelwijk/Maatsch.weg	€ 1.591.331	€ 3.464.446	€ 4.025.300	€ 818.449	€ 1.848.926	€ 1.081.209	verlies	2023
7153 Barger-Compascuum - Ten Nrd. Van de Postweg	€ 507.629	€ 1.048.152	€ 1.185.476	€ 220.922	€ 865.875	€ 646.128	winst	2018
7178 Zwartemeer - Zuid-West	€ 1.051.850	€ 1.686.543	€ 2.808.338	€ 328.814	€ 258.869	€ 158.924	verlies	2022
7219 Klazienaveen - De Planct	€ 1.819.386	€ 3.828.493	€ 6.993.925	€ 137.546	€ 1.208.500	€ 946.891	winst	2017
7232 Erica - Veenschapswijk	€ 817.785	€ 1.421.316	€ 935.275	€ 193.994	€ 525.738	€ 411.929	winst	2017
7242 Nieuw-Amsterdam - Noorderwerf II	€ 0	€ -	€ -	€ -	€ 0	€ -	verlies	-
7265 Nieuw - Weerdinge - Mandebroek III	€ 1.161.408	€ 1.579.142	€ 2.725.950	€ 315.254	€ 329.854	€ 212.627	verlies	2021
7511 Nw.-Schoonebeek - Achter de Dorpshoeve	€ 927.113	€ 482.598	€ 1.533.125	€ 147.887	€ 24.473	€ 17.393	verlies	2019
7520 Weiteveen - Bouwplan Kienholt 2	€ 152.241	€ 152.241	€ 173.269	€ 24.233	€ 197.502	€ 170.610	winst	2015
7540 Schoonebeek - Stroomdal *	€ 1.063.588	€ 691.354	€ 2.092.648	€ 514.666	€ 2.979.548	€ 594.152	winst	2017
Industrie- en bedrijventerreinen								
7061 Emmen - Centrum - Vreding e.o.	€ 1.200.166	€ 478.601	€ 1.729.267	€ 45.297	€ 5.203	€ 4.493	winst	2015
7071 Emmen - Ind.terr. ten N. v/d Rondweg - Emmtec	€ 4.482.625	€ 3.349.151	€ 10.465.234	€ 1.470.211	€ 1.163.247	€ 587.518	winst	2026
7072 Emmen - Bahco - Drenthe College	€ 270.556	€ 239.508	€ 486.650	€ 19.272	€ 42.686	€ 35.119	verlies	2016
7073 Emmen - Ind.terr. ten Z. van de NAM	€ 1.484.003	€ 4.703.296	€ 4.672.964	€ 820.892	€ 2.274.563	€ 1.539.514	winst	2020
7077 Emmen - Bedrijvenpark Eigenhaardweg	€ 667.630	€ 667.630	€ 1.758.316	€ 430.658	€ 2.188.974	€ 1.715.118	winst	2017
7116 Emmer-Compascuum - Bedr.terr. Kijweg	€ 69.607	€ 143.562	€ 158.080	€ 4.206	€ 88.331	€ 84.125	winst	2013
7196 Klazienaveen - Bedrijvenpark A 37	€ 10.228.605	€ 6.843.008	€ 25.625.496	€ 2.533.156	€ 5.920.637	€ 2.847.930	winst	2027
7197 Klazienaveen - Pollux West Bedrijvenpark	€ 1.274.064	€ 1.326.891	€ 2.155.290	€ 586.827	€ 2.689.290	€ 1.911.228	winst	2019
7202 Klazienaveen - Bedr.terr. Pollux II	€ 430.498	€ 471.789	€ 1.278.125	€ 191.169	€ 1.428.003	€ 1.118.878	winst	2017
7420 Nieuw-Amsterdam - De Tweeling	€ 7.337.865	€ 18.698.751	€ 26.672.598	€ 4.058.744	€ 3.422.762	€ 1.905.923	verlies	2024
7440 Emmen - Bedrijventerrein Waanderveld	€ 761.614	€ 1.811.810	€ 1.314.938	€ 92.213	€ 356.955	€ 308.351	winst	2015
7450 Emmen - Businesspark Meerdijk	€ 10.888.787	€ 4.484.495	€ 16.902.582	€ 3.193.607	€ 1.664.307	€ 1.072.828	verlies	2021
Tuinbouw								
7288 Barger-Compascuum - Tuinbouwgebied Rundedal	€ 21.287.212	€ 21.546.048	€ 50.571.662	€ 10.232.853	€ 2.494.451	€ 1.389.003	verlies	2024
Totaal	€ 61.536.380	€ 122.075.181	€ 223.371.342	€ 21.072.545	€ 17.787.236	€ 11.164.964	winst	2021

* Gemeente participeert in samenwerkingsverband van drie partijen. Gemeente ontvangt op einde van het project een derde van de winst. Contante waarde is conform een derde.

Tabel 5.3: Financieel resultaat in exploitatie genomen gronden

Op basis van tabel 5.3 kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De totale geprognosticeerde winst van de in exploitatie genomen gronden bedraagt € 11,2 miljoen.
- Er moet nog voor circa € 123 miljoen aan kosten en € 223 miljoen aan opbrengsten worden gemaakt om dat resultaat te bereiken.
- De projecten De Tip en Noorderwerf II staan in de tabel maar zijn reeds afgesloten, vandaar een resultaat € 0,-.

5.2.3 Nog niet in exploitatie genomen gronden (nniegg)

In tabel 5.4 zijn de mutaties in de boekwaarden van de verschillende niet in exploitatie genomen gronden weergegeven. Voor de projecten uit tabel 5.4 zijn door het college voorbereidingskredieten afgegeven, waarbij de haalbaarheid middels een stedenbouwkundige opzet en exploitatieberekening wordt onderzocht. De volgende opmerkingen kunnen bij de tabel worden geplaatst:

- De totale boekwaarde van de niet in exploitatie genomen gronden bedraagt per 1-1-2012 ongeveer € 2,7 miljoen. De boekwaarde is fors afgenomen omdat de gronden van de projecten Klazienaveen Noord-West (deels) en Delflanden II & III zijn overgeboekt naar de categorie "Strategische grondvoorraad". De planvorming is, omwille van de economische omstandigheden, van deze projecten gestaakt. Dit is overeenkomstig het Raadsbesluit van 22 december 2011.

- De projecten Autorama e.o. en Geluidsportcentrum Pottendijk zijn afgesloten en daarvoor is resultaat genomen, zie paragraaf 5.7.2.
- De voorbereidingskosten bij de start van deze projecten komen ten laste van de Reserve grondexploitaties.
- Conform de nieuwe systematiek, zoals opgenomen in de nieuwe BBV-richtlijnen, worden voor voorbereidingskredieten voorzieningen getroffen. Zodra een complex overgaat naar de in exploitatie genomen gronden, wordt de voorziening teruggestort in de Reserve grondexploitaties. De reeds gemaakte kosten worden overgezet in de grondexploitatie.

Boekwaarde nog niet in exploitatie genomen gronden						
Stads- en dorpsvernieuwing (herstructurering ca)	Boekwaarde per 1-1-2011	mutaties jaarschijf 2011			Boekwaarde per 1-1-2012	
		kosten	opbrengsten	resultaatafneming		
Lokaal akkoord						
7107 Herstructurering Valtherlaan - Warmeerweg	€ 19.763	€ 6.740	€ -	€ -	€ 26.503	
7266 Nieuw-Weerdinge, Herstructurering oude bouw	€ -	€ 45.699	€ 18.000	€ -	€ 27.699	
7541 Schoonebeek, Herstructurering Spanjaardspad	€ -	€ 35.845	€ -	€ -	€ 35.845	
Overig						
7020 Emmen - Autorama e.o.	€ 42.258	€ 2.200	€ -	€ 44.458	€ -	
7040 Emmen - Stationsstraat/Weedingerstraat	€ 78.551	€ 6.428	€ -	€ -	€ 84.979	
7041 Emmen - Dordsedwardsstraat	€ 69.420	€ 36.816	€ -	€ -	€ 106.236	
7042 Emmen - Centrum - Noordwand van de Markt	€ 630.571	€ 13.071	€ 305.000	€ -	€ 338.642	
7089 Emmen - Winkelcentrum Rietlanden	€ 100.668	€ 46.498	€ 123.000	€ -	€ 24.167	
7092 MFA Emmerhout	€ 35.975	€ 102.442	€ 500.000	€ -	€ 361.583	
7108 Weedingerstraat, v.m. Reiniging	€ 11.763	€ 9.077	€ -	€ -	€ 20.840	
7110 Emmer-Compascuum, Abeln e.o.	€ -	€ 44.551	€ 36.000	€ -	€ 8.551	
7119 Emmer-Compascuum - Herinrichting Centrum	€ 204.903	€ 103.765	€ 69.000	€ -	€ 239.668	
7120 Angelslo - Winkelcentrum fase 2	€ 53.819	€ 14.978	€ -	€ -	€ 68.797	
7121 Herontwikkeling de Voorhof	€ -	€ 19.007	€ 20.580	€ -	€ 1.573	
7140 Herontwikkeling winkelcentrum Bargeres	€ 88.490	€ 56.185	€ -	€ -	€ 144.676	
7198 Klazienaveen - Woningb. Kl.veen Noord-West	€ 4.526.645	€ 2.085.930	€ 1.134.139	€ -	€ 1.306.576	
7248 Voormalig Onimex-terrein	€ 3.092	€ 21.694	€ 28.000	€ -	€ 3.214	
7311 Emmen - Camping Emmen e.o.	€ 299.508	€ 148.475	€ -	€ -	€ 447.982	
7512 Nieuw-Schoonebeek-Plan Schepers	€ 10.120	€ 12.036	€ -	€ -	€ 22.156	
Stads- en dorpsvernieuwing (woningbouw)						
7051 Emmen - Delftlanden Centrumgebied	€ 335.087	€ 12.544	€ -	€ -	€ 347.631	
7052 Emmen - Delftlanden II	€ 3.096.031	€ 3.096.031	€ -	€ -	€ -	
7053 Emmen - Delftlanden III	€ 723.480	€ 723.480	€ -	€ -	€ -	
7250 Gruunkampen II (Weerdinge)	€ -	€ 1.770	€ 14.000	€ -	€ 12.230	
Industrie- en bedrijventerreinen						
7078 Emmen - Oranjepoort	€ 228.551	€ 139.446	€ -	€ -	€ 367.997	
7114 Geluidsportcentrum Pottendijk	€ 47.878	€ 17.647	€ 37.048	€ 28.476	€ -	
7312 Alternatieve campinglocatie	€ 125.028	€ 15.324	€ -	€ -	€ 140.352	
Tuinbouw						
Totaal	€ 9.470.459	€ 5.019.347	€ 1.674.767	€ 72.934	€ 2.703.410	

Tabel 5.4: boekwaarde ontwikkeling van de Nnieg gronden

5.2.4 Overige gronden

Binnen deze categorie bevindt zich de grondvoorraad van de gemeente Emmen die (bijna) nog niet betrokken is in enige planvorming. Deze categorie is onder te verdelen in de strategische grondvoorraad, compensatiegronden, voormalige sportaccommodatie gronden, verspreide gronden en gronden uit opgeheven complexen.

Allereerst wordt de ontwikkeling van de boekwaarde “overige gronden” in 2011 gepresenteerd in tabel 5.5.

Boekwaarde overige gronden					
Overige gronden	Boekwaarde per 1-1-2011	mutaties jaarschijf 2011			Boekwaarde per 1-1-2012
		kosten	opbrengsten	resultaatafneming	
7271 Diversen - Strategische grondvoorraad	€ 11.726.901	€ 7.875.677	€ -	€ -	€ 19.602.578
7272 Diversen - Compensatiegronden	€ 9.164.592	€ 6.306	€ -	€ -	€ 9.170.898
7290 Diversen - Gronden voormalige sportaccom.	€ 261.902	€ 288	€ -	€ -	€ 262.190
7291 Diversen - Verspreide gronden	€ 210.687	€ 1.116	€ -	€ -	€ 209.571
7400 Diversen - Gronden uit opgeheven complexen	€ 162.394	€ 4.641	€ 1	€ -	€ 157.754
Totaal	€ 21.201.687	€ 7.885.797	€ 1	€ -	€ 29.087.483

Tabel 5.5: ontwikkeling boekwaarde overige gronden

De volgende opmerkingen kunnen bij tabel 5.5 worden geplaatst:

- De boekwaarde van de overige gronden is toegenomen met € 7,9 miljoen tot een totale boekwaarde van € 29,1 miljoen.

- De stijging komt bijna geheel voor rekening van de strategische gronden, waar veel gronden uit de projecten Klazienaveen Noord-West en Delftlanden na de afwaardering in terecht zijn gekomen.

Naast het weergeven van de boekwaarde van het complex “overige gronden” is het tevens belangrijk te kijken naar de waardering van de strategische gronden die de gemeente in eigendom heeft. De waardering van de “strategische gronden” wordt jaarlijks door interne taxateurs van de gemeente geactualiseerd. In tabel 5.6 is de boekwaarde per m² van de overige gronden weergegeven. Onder de tabel wordt nog een opmerking gemaakt over de boekwaarde per m² versus de waardering.

Waardering overige gronden			
Overige gronden	Boekwaarde per 1-1-2012	aantal m ²	boekwaarde per m ²
7271 Diversen - Strategische grondvoorraad	€ 19.602.578	2.301.658	€ 8,52
7272 Diversen - Compensatiegronden	€ 9.170.898	2.887.066	€ 3,18
7290 Diversen - Gronden voormalige sportaccom.	€ 262.190	8.104	€ 32,35
7291 Diversen - Verspreide gronden	€ 209.571	31.108	€ 6,74
7400 Diversen - Gronden uit opgeheven complexen	€ 157.754	7.695	€ 20,50
Totaal	€ 29.087.483	5.235.631	€ 5,56

Tabel 5.6: boekwaarde per m² van de overige gronden

Op basis van de cijfers uit tabel 5.6 kunnen de volgende opmerkingen worden geplaatst:

- De boekwaarde van de overige gronden ligt gemiddeld op ruim € 5,50 per m², waarbij de gemeente meer dan 500 hectare aan overige gronden heeft.
- Binnen de rubriek strategische gronden is voor alle individuele percelen die een hogere verkrijgingswaarde hebben dan marktwaarde een voorziening getroffen. Die voorziening is in 2011 gegroeid met € 7,5 miljoen tot een bedrag van € 8,4 miljoen.
- De boekwaarde van de compensatiegronden ligt lager dan de agrarische waarde en kunnen worden ingezet bij eventuele grondruilen.
- De rentekosten op de totale rubriek “overige gronden” wordt niet bijgeschreven op de boekwaarde van de percelen maar worden naar rato verdeeld over de in exploitatie genomen gronden. Met toepassing van de nieuwe BBV-richtlijnen (Besluit begroting en verantwoording) die vanaf februari 2012 van kracht zijn geworden, wordt gekeken of aanpassingen aan dit beleid doorgevoerd moeten worden.

5.3 Plankosten

De plankosten worden via de methodiek van tijdregistratie rechtstreeks toegerekend aan de grondcomplexen. Voor 2011 gaat het hierbij om € 2,24 miljoen aan interne uren. De niet rechtstreeks toe te rekenen kosten worden via een verdeelsleutel (de jaaromzet) doorbelast naar alle projecten. Het totaal bedrag in 2011 betrof circa € 416.000.

Veel gemeenten hanteren een plankostennorm van 22% tot 30% van de uitvoeringskosten. Dit is slechts een vingerwijzing of de plankosten nog in de pas lopen. Indien er bijvoorbeeld bij een herstructurering geen infrastructureel werk plaatsvindt, zijn de plankosten onevenredig hoog, zodat dit een vertekend beeld geeft.

In totaal worden voor de vastgestelde grondexploitaties voor de periode vanaf 1-1-2012 voor circa € 19,8 miljoen aan plankosten geraamd. Dit is ongeveer 27% van de totale nog te maken civiele kosten voor bouw- en woonrijpmaken. De plankosten zijn aan de hoge kant maar vallen binnen de “norm”. In de MPG 2011 werd een vergelijkbaar percentage genoemd. Maar door de

economische omstandigheden moeten nu relatief meer plankosten worden gemaakt om een plan tot de eindstreep te brengen. Zo komt het vaker voor dat een plan herontwikkeld wordt of dat de verkoopkosten die gemoeid gaan met de vrije sector kavels hoger uitvallen (vaker opties verlenen, consumenten die afhaken etc.) Binnen de gemeentelijke organisatie is een taskforce grondbedrijf opgericht die onder andere zal kijken naar verbetervoorstellen voor de plankosten binnen de grondexploitaties.

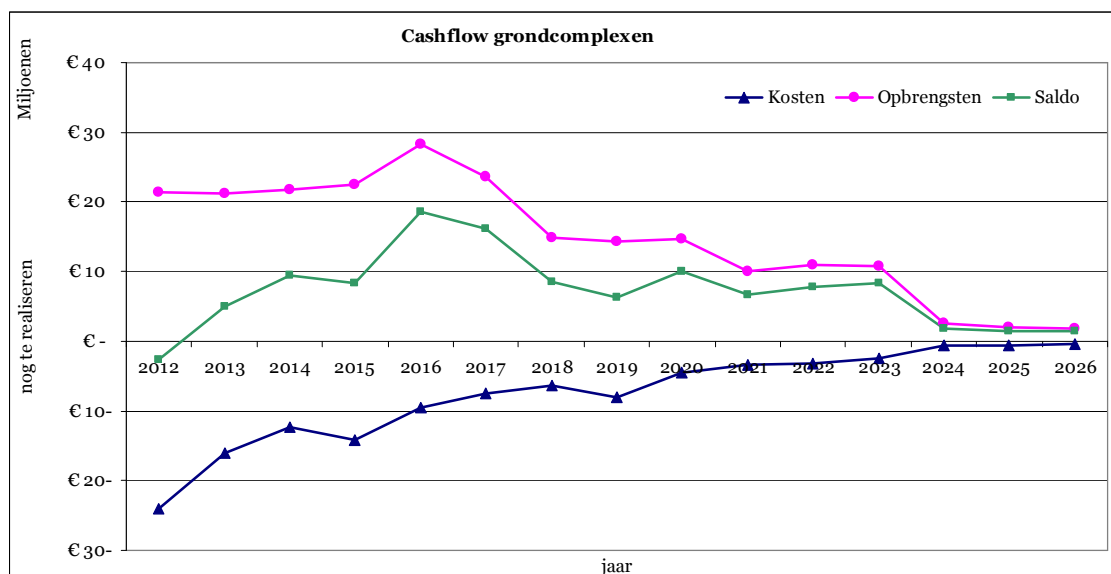
5.4 Raamkrediet

Bij het vaststellen van een grondexploitatie stelt de Raad een raamkrediet beschikbaar voor het project. Dit raamkrediet bestaat uit alle kosten die gemaakt moeten worden om het project te realiseren. Het totale benodigde raamkrediet van de vastgestelde grondexploitaties bedraagt € 397,7 miljoen. Het raamkrediet bedroeg per 1 januari 2011 € 410 miljoen. Deze daling wordt vooral veroorzaakt door het afsluiten van grondexploitatie Klazienaveen Noordwest. Dekking van het krediet komt uit de bijdragen en opbrengsten in de grondexploitaties. Een (geprognosticeerd) nadelig financieel resultaat wordt afgedekt middels een voorziening ten laste van de reserve grondexploitaties.

In de bijlage A wordt per grondexploitatie het raamkrediet van 2011 en 2012 weergegeven.

5.5 Cash flow

Onderstaand grafiek wordt de cashflow voor vastgestelde grondexploitaties weergegeven.



Grafiek 5.1: Cash flow vastgestelde grondexploitaties

In de bovenstaande grafiek worden de nog te realiseren kosten en opbrengsten in tijd gefaseerd. Voor 2012 wordt nog een negatieve cashflow van circa € 2,5 miljoen geraamd. Volgens de doorrekening van de vastgestelde grondexploitaties wordt de netto cashflow vanaf 2013 weer positief en blijft daarna boven de nullijn. Let wel deze cashflow is gebaseerd op de huidige planning en raming van werken en opbrengsten. Deze planning kan veranderen door de afhankelijkheid van de markt en marktpartijen, tegenvallers in de kostensfeer etc.

5.6 Analyse resultaten grondcomplexen

Het financiële resultaat van een grondcomplex is een enkel een prognose. Een project is een doorlopend proces waarbij interne en externe gebeurtenissen het resultaat beïnvloeden. In de MPG worden de nieuwe resultaten vastgesteld. Om de afwijkingen in resultaat transparant weer

te geven zijn de huidige resultaten van de in exploitatie genomen gronden vergeleken met die van vorig jaar.

Vershil exploitatieresultaat IEG - complexen					
Stads- en dorpsvernieuwing (herstructurering ca)	Geprognosticeerd resultaat		verschil	gunstiger / ongunstiger	
	Lokaal akkoord	CW per 1-1-2012			CW per 1-1-2011
7054 Emmen - Emmermeer - Aireyrdorp	€ 914.402-	€ 976.010-	€ 61.608-	ongunstiger	
7086 Emmerschans - Bolwerk e.o.	€ 38.531	€ 40.260	€ 1.729	gunstiger	
7090 Emmen - Emmerhout-Noord	€ 226.654-	€ 87.861-	€ 138.793	gunstiger	
7111 Achter Abeln	€ 58.350-	€ -	€ 58.350	gunstiger	
7177 Zwartemeer - De Huizen/Stormstraat	€ 39.979-	€ 33.679-	€ 6.300	gunstiger	
7216 Klazienaveen - Derksweg	€ 37.723-	€ 37.041-	€ 682	gunstiger	
7217 Klazienaveen - Molenbuurt	€ 116.822-	€ 199.823-	€ 83.001-	ongunstiger	
Overig					
7038 Emmen - Herinrichting - WWC de Ark	€ 472.112	€ 3.464	€ 468.648-	ongunstiger	
7062 Emmen - Gebiedsontwikkeling Centrum Noord	€ 26.780-	€ 774	€ 27.554	gunstiger	
7064 Emmen - Reconstructie De Weiert (incl. 7642)	€ 463.088	€ 457.692	€ 5.396-	ongunstiger	
7070 Willinkplein - Zuid	€ 1.040.502-	€ -	€ 1.040.502	gunstiger	
7084 Emmen - Boerschaplân (cluster IV Angelslo)	€ 66.052-	€ 54.409-	€ 11.643	gunstiger	
7091 Emmerhout - Centrumgebied	€ 293.302	€ 355.285	€ 61.983	gunstiger	
7103 Emmermeer - Anloop/Zeehuuv	€ 11.627-	€ 2.667-	€ 8.960	gunstiger	
7104 Emmermeer - Winkelcentrumgebied	€ 7.645	€ 7.410	€ 235-	ongunstiger	
7106 Emmermeer - Winkelcentrum fasen 2a, 3a en 3c	€ 1.290-	€ 4.764-	€ 3.474-	ongunstiger	
7175 Zwartemeer - De Hemen / Mollemastraat	€ 395-	€ -	€ 395	gunstiger	
7212 Klazienaveen - Centrumplan 2e fase	€ 148.395-	€ 34.158	€ 182.553	gunstiger	
7234 Erica - Woonzorggebouw	€ 161-	€ -	€ 161	gunstiger	
Stads- en dorpsvernieuwing (woningbouw)					
7035 Emmen - De Tip	€ -	€ 58.212	€ 58.212	gunstiger	
7045 Emmen - Woningbouw Oude Meerdijk	€ 252.695	€ 260.878	€ 8.183	gunstiger	
7050 Emmen - Delftlanden I	€ 2.483.880-	€ 2.535.713-	€ 51.833-	ongunstiger	
7065 Emmen - Centrum - Klokkenslag	€ 573.296	€ 629.316	€ 56.020	gunstiger	
7080 Emmen - Gorzenveld II	€ 1.040.759-	€ 1.011.758-	€ 29.001	gunstiger	
7102 Emmermeer - Schuilingstraat o.z.	€ 37.843-	€ 11.216	€ 49.059	gunstiger	
7118 Emmer-Compascuum - Koppelpark/Maatsch.weg	€ 1.081.029	€ 95.771	€ 985.259-	ongunstiger	
7153 Barger-Compascuum - Ten Nrd. Van de Postweg	€ 646.128-	€ 648.073-	€ 1.945-	ongunstiger	
7178 Zwartemeer - Zuid-West	€ 158.924	€ 58.185	€ 100.739-	ongunstiger	
7219 Klazienaveen - De Planeet	€ 946.891-	€ 349.452-	€ 597.439	gunstiger	
7232 Erica - Veenschapswijk	€ 411.929-	€ 235.846-	€ 176.083	gunstiger	
7242 Nieuw-Amsterdam - Noorderwerf II	€ -	€ 29.081	€ 29.081	gunstiger	
7265 Nieuw - Weerdinge - Mandebroek III	€ 212.627	€ 102.006	€ 110.621-	ongunstiger	
7511 Nw.-Schoonebeek - Achter de Dorpsheuvel	€ 17.393	€ 55.768-	€ 73.161-	ongunstiger	
7520 Weiteveen - Bouwplan Kienholt 2	€ 170.610-	€ 181.709-	€ 11.099-	ongunstiger	
7540 Schoonebeek - Stroomdal	€ 594.152-	€ 678.300-	€ 84.148-	ongunstiger	
Industrie- en bedrijventerreinen					
7061 Emmen - Centrum - Vreding e.o.	€ 4.493-	€ -	€ 4.493	gunstiger	
7071 Emmen - Ind.terr. ten N. v/d Rondweg - Emmtec	€ 587.518-	€ 631.251-	€ 43.733-	ongunstiger	
7072 Emmen - Bahco - Drenthe College	€ 35.119	€ 12.054	€ 23.065-	ongunstiger	
7073 Emmen - Ind.terr. ten Z. van de NAM	€ 1.539.514-	€ 1.398.534-	€ 140.980	gunstiger	
7077 Emmen - Bedrijvenpark Eigenhaardweg	€ 1.715.118-	€ 1.845.449-	€ 130.331-	ongunstiger	
7116 Emmer-Compascuum - Bedr.terr. Kijlweg	€ 84.125-	€ 63.336-	€ 20.789	gunstiger	
7196 Klazienaveen - Bedrijvenpark A 37	€ 2.847.930-	€ 4.278.930-	€ 1.431.000-	ongunstiger	
7197 Klazienaveen - Pollux West Bedrijvenpark	€ 1.911.228-	€ 1.868.307-	€ 42.921	gunstiger	
7202 Klazienaveen - Bedr.terr. Pollux II	€ 1.118.878-	€ 1.275.742-	€ 156.864-	ongunstiger	
7420 Nieuw-Amsterdam - De Tweeling	€ 1.905.923	€ 1.329.461	€ 576.462-	ongunstiger	
7440 Emmen - Bedrijventerrein Waanderveld	€ 308.351-	€ 209.595-	€ 98.756	gunstiger	
7450 Emmen - Businesspark Meerdijk	€ 1.072.828	€ 603.370	€ 469.458-	ongunstiger	
Tuinbouw					
7288 Barger-Compascuum - Tuinbouwgebied Rundedal	€ 1.389.003	€ 2.072.568	€ 683.565	gunstiger	
Totaal	€ 11.164.964-	€ 12.502.853-	€ 1.337.889-	ongunstiger	
complex vastgesteld in 2011					
complex afgesloten in 2011					

Gunstiger/Ongunstiger = verschil groter dan € 250.000 en is nader verklaard

Tabel 5.6: verschil exploitatieresultaten in exploitatie genomen complexen

De contante waarden per 1-1-2011 uit tabel 5.6 zijn de geprognosticeerde resultaten geïndexeerd met 5% om een vergelijking met 1-1-2012 te kunnen maken. Het geprognosticeerde resultaat per 1 januari 2012 is € 11,2 miljoen. Het resultaat ten opzichte van 1 januari 2011 is gedaald met € 1,3 miljoen. Zoals al vermeld zijn de verkoopprognoses bijgesteld. Hierdoor zijn de projecttermijnen van een groot aantal projecten verlengd. Gevolg is dat de plankosten en de rentekosten stijgen.

Afwijkingen

Projecten die op netto contant waarde een afwijking hebben die groter is dan € 250.000,- (ongeacht negatief of positief) worden onderstaand verklaard.

- ***Woonwagencentrum De Ark (€ 470.000 verslechtering)***
De afronding van het project is in 2011 niet gerealiseerd, waardoor de looptijd is aangepast. Het plan wordt nu afgerond in 2012, waardoor extra plan- en rentekosten worden gemaakt. Daarnaast zijn nieuwe actuele ramingen voor de herinrichting van de standplaatsen en ondergrondse infrastructuur beschikbaar.
- ***Willinkplein-Zuid (€ 1,0 miljoen verbetering)***
De grondexploitatie Willinkplein-Zuid is een nieuw grondcomplex die in de MPG 2011 nog niet aanwezig was. De nieuw vastgestelde grondexploitatie uit 2011 sluit nu met een resultaat van € 1,0 miljoen positief
- ***Koppelwijk / Maatschappijweg (€ 985.000 verslechtering)***
Het resultaat van deze exploitatie verslechterd aangezien ongeveer een derde gedeelte van de opbrengst uit de exploitatie is genomen. Dit gedeelte was potentieel en rekenkundig winstgevend, maar dat valt nu weg. De exploitatie ontvangt circa € 1,6 miljoen minder inkomsten, maar daar staan ook voordelen tegenover als minder kosten bouw- en woonrijp maken en minder kosten fonds bovenwijks.
- ***De Planeet Klazienaveen (€ 600.000 verbetering)***
Er stond een post opgenomen voor interne verwerving van de sporthal en ondergrond. Op basis van een aanpaste tekening was minder grond nodig voor het complex De Planeet. De interne verwerving is hierop neerwaarts bijgesteld.
- ***Bedrijvenpark A37 (€ 1,4 miljoen verslechtering)***
Conform de uitgangspunten is de verkoopprognose voor het bedrijventerrein aangepast. De looptijd van het project is verlengd met drie jaar tot 2027. Hierdoor komen de inkomsten later in het project en nemen de plan- en rentekosten toe.
- ***De Tweeling (€ 575.000 verslechtering)***
In 2011 is een nieuw exploitatieplan ter inzage gelegd, omdat de vorige was vernietigd door de Raad van State. Dit nieuwe exploitatieplan is de onderbouwing van de ramingen in de herziene exploitatie. Conform uitgangspunten is de verkoopprognose voor het bedrijventerrein aangepast. De looptijd van het project is verlengd met twee jaar.
- ***Businesspark Meerdijk (€ 470.000 verslechtering)***
Op basis van de nieuwste uitgangspunten is de verkoopprognose getemporeerd. Hierdoor nemen de plan- en rentekosten toe.
- ***Tuinbouwgebied Rundedal (€ 680.000 verbetering)***
Het verschil wordt in grote lijnen verklaard door het niet uitfaseren van het project, inclusief het ongewijzigd laten van de inkomsten. Hierdoor wordt rekentechnisch de post kostenstijging en rente lager. Dit geeft een vertekend beeld, maar in 2012 zal de projectgroep met adviezen komen hoe verder om te gaan met het Rundedal. Gewijzigde

uitgangspunten worden, inclusief een nieuwe grondexploitatie, daarna voorgelegd aan het college en de Raad.

5.7 Resultaat boekjaar 2011

Het weerstandsvermogen, waardering en resultaat bepaling worden verwerkt conform vastgesteld Raadsbesluit uit 1997. De jaarlijkse resultaten uit de grondcomplexen worden met ingang van 2005 toegevoegd dan wel onttrokken uit de Reserve Grondexploitaties.

5.7.1 Verliezen/winsten

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

Winstneming

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. Indien de negatieve boekwaarde³ van een complex groter is dan de betrouwbaar geraamde nog te maken kosten dan kan het meerdere tussentijds veilig als winst worden verantwoord. Er wordt geen rekening gehouden met de nog te verwachten resterende opbrengsten van een complex. Omdat de nog te realiseren opbrengsten niet mee worden genomen is dit een voorzichtige methode om tussentijds winst te nemen.

De winsten van de grondexploitaties komen ten gunste van de Reserve Grondexploitaties.

De gemeente en woningbouwcorporaties hebben een flinke herstructureringsopgave. Deze projecten vergen een forse investering, en nagenoeg geen verkoopopbrengsten. Van winst is vaak geen sprake (wel mee- en tegenvallers). In het Lokaal Akkoord zijn afspraken gemaakt hoe de kosten verdeeld worden tussen de partijen. Het gemeentelijke deel wordt gedekt via een bijdrage uit de Reserve Stedelijke Vernieuwing. Omdat deze investeringen gedekt worden vanuit de Reserve Stedelijke Vernieuwing, komen de mee- of tegenvallers ook ten laste of ten gunste van deze reserve.

Verliezen

Een grondcomplex kan ook een verliesgevend resultaat geven of dat een aanvankelijk winstgevende prognose van een grondexploitatiebegroting omslaat naar een verliesgevende begroting. Bijvoorbeeld als gevolg van conjuncturele omstandigheden, noodgedwongen planwijzigingen en degelijke. De tot dan toe geactiveerde grondexploitatie krijgt dan een lagere waarde. Conform het voorzichtigheidsbeginsel dienen voorziene verliezen direct genomen te worden zodra deze bekend zijn. Dit kan op twee manieren:

- Het verlies wordt als een (niet-herstelbare) waardecorrectie in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex.
- Door het vormen van een voorziening. Een voorziening wordt gevormd als het risico op verlies aanwezig is, maar het nog onzeker is hoe groot het verlies is. Een voorziening is een reservering voor mogelijke toekomstige verliezen ten laste van de Reserve Grondexploitatie.

³ Bij een negatieve boekwaarde overstijgen de gerealiseerde opbrengsten de gerealiseerde kosten

Voordeel van een voorziening is dat er voor het verwachte negatieve resultaat van de betreffende peildatum een voorziening wordt getroffen die ieder jaar op basis van het jaarresultaat wordt bijgesteld.

5.7.2 Resultaat boekjaar 2011

In onderstaand tabel worden de winsten, verliezen en genomen voorzieningen over het boekjaar 2011 gepresenteerd.

Winst en verliesnemingen		Resultaat 2011	
Vorbereidingskredieten			
7089	Winkelcentrum Rietlanden	€	123.000-
7110	Locatie Abeln	€	36.000-
7250	Gruunkampen II	€	14.000-
7248	Onimexterrein	€	28.000-
	<i>subtotaal</i>	€	201.000-
Resultaatsnemingen			
7038	De Ark	€	277.000-
7198	Klazienaveen NW (overdracht park)	€	1.134.139-
7520	Kienholt	€	15.584
7077	Businesspark Eigenhaard	€	185.542
	<i>subtotaal</i>	€	1.210.013-
Afgesloten complexen			
7020	Autorama e.o.	€	44.458-
7114	Geluidssportcentrum Pottendijk	€	28.476-
7242	Noorderwerf II	€	4.367
7035	De Tip	€	77.656
	<i>subtotaal</i>	€	9.088
Specifieke stortingen/ontrekkingen			
	Afdracht aan concern	€	450.000-
	Bijdrage fonds bodemsanering	€	228.574
	Aanleg kunstgras WKE	€	250.000-
	<i>subtotaal</i>	€	471.426-
Aanvulling op voorzieningen (zie paragraaf 6.3)		€	9.147.738-
Resultaat op boekjaar 2011		€	11.021.089-

Tabel 5.7: Resultaat op boekjaar 2011

Het resultaat op boekjaar 2011 is in totaal € 11,0 miljoen nadelig. Zoals boven in de tabel te zien heeft dat met name te maken met de aanvullende voorzieningen die getroffen moesten worden.

Vorbereidingskredieten

In het afgelopen jaar zijn voor een viertal projecten voorbereidingskredieten aangevraagd en gehonoreerd. De dekking van de voorbereidingskredieten loopt via de Reserve grondexploitaties. In 2011 is voor ruim € 200.000 aan voorbereidingskredieten afgegeven.

Resultaatsnemingen

Voor vier projecten moest in 2011 resultaat worden genomen, in een tweetal gevallen betreft het aanzuiveren van tekorten en in twee gevallen betreft het tussentijdse winstnemingen. De tussentijdse winstnemingen was in totaal beperkt tot een bedrag van circa € 200.000.

Afgesloten complexen

In 2011 zijn vier grondexploitaties afgesloten, waarvan twee complexen winst hebben laten zien. Voor de twee complexen die een tekort lieten zien, zijn via de Reserve grondexploitaties de tekorten afgedekt.

Specifieke stortingen / onttrekkingen

De Reserve grondexploitaties heeft in 2011 drie specifieke stortingen cq onttrekking gezien, die bovenstaand in de tabel zijn opgenomen.

Voorzieningen

Voor elk geprognoseerde negatieve contante waarde van de grondexploitaties per 1 januari 2012 moet, conform de BBV-richtlijnen, een voorziening worden getroffen. Indien het betreffende complex reeds een voorziening heeft, dan moet de nieuwe voorziening worden aangepast aan de nieuwe contante waarde. Dit kan betekenen dat de voorziening opgehoogd of verlaagd kan worden.

De MPG 2011 had in totaal een voorzieningenpost voor grondexploitaties van € 9,4 miljoen. Aangezien door de economische omstandigheden de resultaten van de grondcomplexen verslechteren is de benodigde voorziening over het boekjaar 2011 gestegen met € 9,1 miljoen.

Het totaal aan voorzieningen voor grondexploitaties bedraagt derhalve € 18,5 miljoen per 1-1-2012. De toevoeging aan voorziening komt ten laste van de Reserve grondexploitaties. Meer over de voorzieningen grondexploitaties is te lezen in paragraaf 6.3.

6 Risico's en voorzieningen grondexploitaties

6.1 Algemeen

Met het exploiteren van (bouw)grond gaan niet alleen grote bedragen om, maar zijn ook risico's verbonden. Zeker gelet op de lange looptijden, soms de relatief hoge boekwaarden, geprognosticeerde omzetten en hoge nog te maken kosten en opbrengsten moet rekening gehouden worden met een reëel bedrijfsrisico. 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. Binnen de systematiek van de MPG in de gemeente Emmen worden de risico's benoemd als benodigde weerstandscapaciteit.

Voorzieningen, aan de andere kant, zijn geormerkte middelen die de gemeente concreet op de plank heeft liggen om voorziene tekorten op plannen af te dekken. De gelden die geormerkt zijn binnen de totale weerstandscapaciteit zijn niet vrij besteedbaar. Dit is conform de BBV-voorschriften.

6.2 Risico's grondcomplexen

Niegg gronden

Bij de Nog niet in exploitatie genomen gronden, de Niegg 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 Niegg 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 de berekening voor de benodigde weerstandscapaciteit wordt voor de Niegg projecten een risicoprofiel berekend op basis van de boekwaarde.

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.

Onderstaand worden een aantal specifieke risico's in de vastgestelde grondcomplexen opgesomd:

- Verkopen op het Rundedal blijven tegenvallen;
- Rundedal subsidie. Er is een mogelijkheid dat de gemeente een deel van de ontvangen subsidie terug dienen te betalen;
- Bedrijventerrein de Tweeling. Hiervoor is een nieuw exploitatieplan vastgesteld. Hier kunnen bezwaren tegen worden ingediend;

- Bedrijventerrein de Tweeling. De keuze is gemaakt om meer gronden te verwerven in het oostelijke deel. De winst zit bij de gemeente, maar ook het risico over de afzet;
- Overdracht van de woonwagenlocatie de Ark naar woningcorporatie;
- Herontwikkeling bij woningbouwlocaties en mogelijke afnemende markt voor woningbouw als gevolg van demografische ontwikkelingen;
- De contractuele afspraak met betrekking tot de grondafname in de Delftlanden;
- Risico's van geluid- en milieuhinder bij voornamelijk binnenstedelijke locaties;
- Meer rentelasten dan geraamd als gevolg van verlenging van de looptijd van de grondexploitaties, door de afnemende vraag;
- Algemene risico in afzet en in afzettingtempo bij zowel woning- als bedrijvenlocaties;
- De Grondexploitatiewet, welke risico's met zich mee brengt in het kader van juridische procedures.

6.2.1 Risicoberekening

De grondcomplexen hebben hun eigen weerstandscapaciteit, de Reserve grondexploitaties. De Reserve grondexploitaties is bedoeld om algemene bedrijfsrisico's die voortvloeien uit de grondexploitaties af te dekken. De minimaal benodigde weerstandscapaciteit 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 risicopercentages en de berekende risicobedragen weer.

De benodigde weerstandscapaciteit voor de risico's van de grondexploitaties per 1 januari 2012 bedraagt € 14,3 miljoen.

Risicoberekening	risico- profiel	risicobasis	2010 %	2011 %	basis per 31.12.11	bedrag
A. Nog niet in exploitatie genomen gronden						
Stads- en dorpsvernieuwing	20 tot 30% boekwaarde		27,5%	27,5%	1.859.660 €	511.000
Stads- en dorpsuitbreiding	10 tot 25% boekwaarde		22,5%	22,5%	335.401 €	75.000
Industrie- en bedrijventerreinen	10 tot 25% boekwaarde		20,0%	20,0%	508.349 €	102.000
Tuinbouw	10 tot 25% boekwaarde		17,5%	17,5%	0 €	0
	totaal				2.703.410 €	688.000
B. In exploitatie genomen gronden						
Stads- en dorpsvernieuwing	15 tot 25% gem. invest.		20,0%	20,0%	4.510.989 €	902.000
Stads- en dorpsuitbreiding	10 tot 20% gem. invest.		17,5%	17,5%	3.942.062 €	690.000
Industrie- en bedrijventerreinen	10 tot 20% boekwaarde		20,0%	20,0%	26.807.409 €	5.361.000
Tuinbouw	10 tot 20% boekwaarde		20,0%	20,0%	17.719.553 €	3.544.000
	totaal				52.980.013 €	10.497.000
C. Overige gronden						
Verspreide gronden	10 tot 20% boekwaarde		15,0%	15,0%	20.689.981 €	3.103.000
Prognose benodigd weerstandsvermogen : 31-12-2011						€ 14.288.000

Tabel 6.1: Risicoberekening grondcomplexen

De percentages zijn ten opzichte van de MPG 2011 niet veranderd. Met betrekking tot de Nnieg bedrijventerrein en industrie is het percentage relatief hoog vanwege een bijzonder project (alternatieve campinglocatie) die een moeizame realisatie kent.

Met betrekking tot de in exploitatie genomen gronden geldt dat het risico halverwege tot bijna maximaal van de bandbreedte is genomen, aangezien de vastgestelde complexen een aantal risico's kent. Zie daarvoor een aantal specifieke risico's op de voorgaande bladzijde.

Voor het tuinbouwproject Rundedal is onduidelijk wat de ontwikkelingen zullen worden, zodat daarvoor het maximale risicopercentage is aangehouden.

De verwachting is dat het risicobedrag de aankomende twee jaar verder gaat stijgen. Dat komt omdat de boekwaarde van de (nog niet) in exploitatie genomen gronden blijft oplopen. Deze toename van de boekwaarde komt vooral door tegenvallende inkomsten en daarbij doorlopende rente- en plankosten. Om de boekwaarden van de grondexploitaties beheersbaar te houden is binnen de gemeentelijke organisatie een taskforce grondbedrijf opgericht die vanuit een integrale en multidisciplinaire aanpak komt met verbetervoorstellen voor de grondexploitaties. Voor het einde van het jaar komt de taskforce met een rapportage met verbetervoorstellen en -maatregelen.

6.3 Voorzieningen grondexploitaties

Volgens de BBV-voorschriften moet een gemeente in ieder geval voorzieningen binnen de grondcomplexen gaan vormen als de volgende zaken zich voordoen:

- Voor een project of complex waar geen sluitende grondexploitatie mogelijk is, moet een voorziening worden getroffen ter grootte van het berekende exploitatietekort;
- Als de boekwaarde van percelen binnen de strategische gronden de marktwaarde overtreffen, moet voor het verschil een voorziening worden getroffen.

De gemeente Emmen heeft in de afgelopen jaar een post voorzieningen opgebouwd, aangezien deze in het verleden niet aanwezig was. In de MPG 2011 was reeds aangegeven dat de voorzieningen gestegen waren naar € 9,4 miljoen.

In het kader van de MPG 2012 hebben de doorrekeningen van de grondexploitaties laten zien dat aanvullingen op de voorzieningen noodzakelijk zijn. Dat komt onder andere door tegenvallende kavelverkopen, waardoor de verkoopprognoses zijn aangepast met een langere looptijd en hogere rentelasten als gevolg. Daarnaast zijn de strategische gronden per perceel getaxeerd. Percelen waarbij de boekwaarde hoger is dan de getaxeerde waarde hebben ook een voorziening meegekregen. De totale nieuwe voorziening grondexploitaties per 1-1-2012 bedraagt € 18,55 miljoen.

De voorziening op strategische gronden betreft vooral de afwaardering van de complexen Delftlanden II, Delftlanden III, Koppelwijk Maatschappijweg en Klazienaveen Noordwest. Daarnaast zijn twee panden binnen het complex strategische gronden in waarde naar beneden bijgesteld. Ook heeft er een nabetaling voor de verwerving van de gronden plaatsgevonden voor het complex Oranjepoort.

In tabel 6.2 op de volgende bladzijde is de nieuwe stand van zaken met betrekking tot de voorzieningen binnen de grondexploitaties te zien.

Projecten		Voorziening tot 2011	Mutatie voorziening	Nieuw totaal voorziening
7038	De Ark	€ 3.299-	€ 468.813-	€ 472.112-
7045	Oude Meerdijk	€ 248.455-	€ 4.240-	€ 252.695-
7064	Reconstructie de Weiert	€ 435.897-	€ 27.191-	€ 463.088-
7065	Klokkenslag	€ 599.349-	€ 26.053	€ 573.296-
7072	BAHCO-Drenthecollege	€ 11.480-	€ 23.639-	€ 35.119-
7086	Bolwerk e.o.	€ 38.343-	€ 188-	€ 38.531-
7091	Emmerhout Centrumgebied	€ 338.367-	€ 45.065	€ 293.302-
7102	Schuilingsstraat OZ	€ 10.682-	€ 10.682	€ -
7104	Emmermeer WC fase1	€ 7.057-	€ 588-	€ 7.645-
7118	Koppelwijk/Maatschappijweg	€ 91.210-	€ 989.819-	€ 1.081.029-
7178	Zwartemeer ZW	€ 55.414-	€ 103.510-	€ 158.924-
7198	Klazienaveen NW	€ 1.088.223-	€ 1.088.223	€ -
7212	Klazienaveen Centrum fase 2	€ 32.531-	€ 32.531	€ -
7242	Noorderwerf	€ 27.696-	€ 27.696	€ -
7265	Mandebroek III	€ 97.149-	€ 115.478-	€ 212.627-
7271	Strategische gronden	€ 908.333-	€ 7.489.169-	€ 8.397.502-
7511	Achter de Dorpshoeve	€ -	€ 17.393-	€ 17.393-
7288	Rundedal	€ 3.567.659-	€ -	€ 3.567.659-
7420	De Tweeling	€ 1.266.153-	€ 639.770-	€ 1.905.923-
7450	Businesspark Meerdijk	€ 574.638-	€ 498.190-	€ 1.072.828-
<i>Totaal voorzieningen</i>		€ 9.401.935-	€ 9.147.738-	€ 18.549.673-

Tabel 6.2: Voorzieningen grondexploitaties en mutaties per 1-1-2012

7 Reserve, weerstandscapaciteit en weerstandsvermogen

7.1 Reserve grondexploitaties

Naast de resultaten van de complexen c.q. onroerend bezit en de risico's van de vastgoedontwikkelingen zijn voor het bepalen van de weerstandscapaciteit ook de reserve en de voorzieningen van de grondexploitaties van belang. De voorzieningen zijn beschreven in paragraaf 6.3. In de paragrafen 7.1 en 7.2 worden respectievelijk de aanwezige weerstandscapaciteit, de benodigde weerstandscapaciteit en de vrij besteedbare weerstandscapaciteit per 1-1-2012 weergegeven.

De Reserve grondexploitaties, opgebouwd uit de vrij besteedbare weerstandscapaciteit en de benodigde weerstandscapaciteit, vormt een buffer voor de financiële risico's en voorzieningen die samenhangen met de grondexploitaties. De financiële stand van de grondexploitaties op korte termijn wordt bepaald door de hoogte van de Reserve grondexploitaties.

De hoogte van de Reserve grondexploitaties wordt bepaald door stortingen en onttrekkingen. Het is een aanwezige buffer voor de operationele grondexploitaties. Daarmee wordt voorkomen dat risico's in de stedelijke ontwikkeling van invloed zijn op de financiële huishouding van de overige gemeentelijke taken.

Stortingen in de Reserve grondexploitaties geschiedt vanuit de winstgevende grondexploitaties op het moment van afsluiten en eventueel tussentijdse winstnemingen. Onttrekkingen aan deze reserve kunnen plaatsvinden door verliesnemingen van geprognosticeerd negatieve exploitaties, het treffen van voorzieningen of door incidentele of periodieke afoming, waartoe door de raad kan worden besloten.

7.1.1 Aanwezige weerstandscapaciteit

De aanwezige weerstandscapaciteit van de grondexploitaties is het totale bedrag dat de gemeente 'op de plank heeft liggen' om tegenvallers in de grondexploitaties op te vangen. Deze aanwezige of totale weerstandscapaciteit wordt feitelijk gevormd door de vrij besteedbare weerstandscapaciteit (paragraaf 7.1.3), de benodigde weerstandscapaciteit (paragraaf 7.1.2) en de hoogte van de stand van de voorzieningen (zie paragraaf 6.3).

Onderstaande tabel geeft de opbouw van de aanwezige weerstandscapaciteit grondexploitaties per 1 januari 2011 weer.

Aanwezige weerstandscapaciteit per 1-1-2011		
Benodigde weerstandscapaciteit	€	16.089.000
Vrij besteedbare weerstandscapaciteit	€	9.798.038
<i>Subtotaal: Reserve grondexploitaties</i>	€	25.887.038
Voorzieningen grondexploitaties	€	9.401.935
Totaal aanwezige weerstandscapaciteit	€	35.288.973

Tabel 7.1: Reserve grondexploitaties per 1 januari 2011

Per 1 januari 2011 bedroeg de aanwezig weerstandscapaciteit € 35,3 miljoen, maar gedurende het boekjaar 2011 hebben mutaties plaatsgevonden binnen deze reserve. De onttrekkingen en de toevoeging zijn onderstaand weergegeven in tabel 7.2.

Ontwikkeling aanwezige weerstandscapaciteit in 2011			
	Stand per 1-1-2011	€	35.288.973
Afgegeven voorbereidingskredieten		€	201.000-
Resultaatnemingen		€	1.210.013-
Afgesloten complexen		€	9.088
Specifieke stortingen/onttrekkingen		€	471.426-
Bijdrage Essentgelden tbv grexen		€	5.000.000
	Stand per 1-1-2012	€	38.415.622
	<i>waarvan voorzieningen grondexploitaties</i>	€	18.549.673-
	Stand Reserve grondexploitaties	€	19.865.949

Tabel 7.2: Ontwikkeling aanwezige weerstandscapaciteit

De verschillende stortingen en onttrekkingen zijn reeds gepresenteerd in paragraaf 5.7.2 (Resultaat boekjaar 2011). Voorts heeft de Reserve grondexploitaties een bedrag ter grootte van € 5,0 miljoen ontvangen uit de Essent gelden. Over het boekjaar 2011 is de aanwezige weerstandscapaciteit gestegen naar € 38,4 miljoen. Van de stand per 1-1-2012 is een deel geormerkt geld voor de voorzieningen, zie paragraaf 6.3 (€ 18,55 miljoen). Het bedrag dat resteert is de Reserve grondexploitaties en die bedraagt € 19,87 miljoen.

In 2012 heeft de Reserve grondexploitaties een afdracht gedaan ter grootte van € 10,0 miljoen ten gunste van het project Atalanta. Daartegenover staat nog een storting ter grootte van € 5,0 miljoen uit het SIOF. Per saldo zal, uitgaande van de stand per 1-1-2012, de Reserve grondexploitaties dan dalen naar € 14,87 miljoen.

7.1.2 Benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit geeft de hoogte van de risico's die samenhangen met de grondexploitaties weer. De post benodigde weerstandscapaciteit maakt onderdeel uit van de totale weerstandscapaciteit en zorgt in die rol voor afdekking van de geconstateerde risico's. De benodigde weerstandscapaciteit wordt bepaald door de risicoberekening zoals genoemd in paragraaf 6.2.1. Per 1-1-2012 bedraagt de benodigde weerstandscapaciteit ongeveer € 14,3 miljoen.

Op basis van het geprognosticeerde verloop van de grondexploitaties kan voor de komende vier jaar een beeld geschetst worden van de ontwikkeling van de benodigde weerstandscapaciteit en de omvang van de Reserve grondexploitaties (optelling van benodigde weerstandscapaciteit en vrij besteedbare weerstandscapaciteit).

Prognose Reserve grondexploitaties en benodigde weerstandscapaciteit						
Stand per 1-1	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Reserve grondexploitaties	€ 19.865.949	€ 14.663.152	€ 14.513.152	€ 16.267.396	€ 16.267.396	€ 16.267.396
Afsluiten positieve plannen	€ 97.203	€ -	€ 1.754.244	€ -	€ -	€ 6.039.792
Afdracht aan concern	€ 300.000	€ 150.000	€ -	€ -	€ -	€ -
Afdracht Atalanta	€ 10.000.000					
Bijdrage SIOF	€ 5.000.000					
Stand per 31-12	€ 19.865.949	€ 14.663.152	€ 14.513.152	€ 16.267.396	€ 16.267.396	€ 22.307.188
Benodigde weerstandscapaciteit	€ 14.288.000	€ 14.626.000	€ 14.829.000	€ 13.286.000	€ 11.903.000	€ 9.719.000
Vrij besteedbaar deel	€ 5.577.949	€ 37.152	€ 315.848	€ 2.981.396	€ 4.364.396	€ 12.588.188

Tabel 7.3: Prognose reserve grondexploitaties en benodigd weerstandscapaciteit

Uitgangspunt bij tabel 7.3 zijn de cijfers zoals deze zijn opgenomen in de recente herziening van de grondexploitaties ten behoeve van de jaarrekening 2011. Het eventueel verhogen of verlagen van de voorzieningen wordt hierbij buiten beschouwing gelaten. Indien de stand van grondexploitaties vraagt om meer voorziening of risico's dan zal dat zijn effect hebben op het vrij besteedbare deel en/of het benodigde deel.

Tevens wordt in tabel 7.3 rekening gehouden met afdrachten uit positieve plannen, maar indien dat lager uitvalt zal het vrij besteedbare deel op termijn lager uitvallen. Wel zeker is dat de afdracht aan Concern eindig is. Werd de afgelopen jaren telkens € 450.000 afgedragen, in de komende twee jaar wordt de bijdrage geheel afgebouwd.

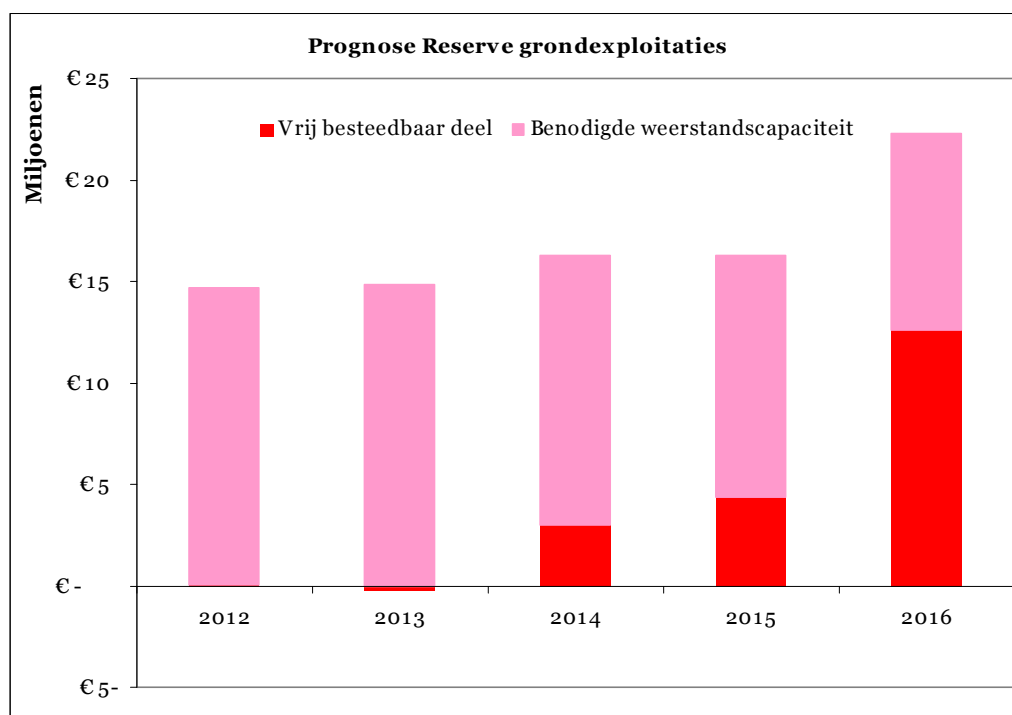
7.1.3 Vrij besteedbare weerstandscapaciteit

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 weerstandscapaciteit nodig is om de risico's op grondexploitaties goed af te dekken en wat daarnaast nog als vrij besteedbaar deel aanwezig is. In principe kan dit vrij besteedbare deel 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 vrije besteedbare deel van de Reserve grondexploitaties voor een betreffend traject mag worden aangewend.

De eerst komende twee jaar wordt geen vrij besteedbaar deel van de Reserve grondexploitaties verwacht. Ondanks dat in tabel 7.3 vanaf 2014 weer een vrij besteedbaar deel aangegeven wordt, is het de vraag of en hoe groot de vrij besteedbare weerstandscapaciteit zal zijn. Zolang de economische situatie slecht blijft moet sterk rekening gehouden worden met een verdere verslechtering van de grondexploitatie resultaten, waardoor aanvullende voorzieningen nodig zijn. Dat zal waarschijnlijk leiden tot een Reserve grondexploitaties die onvoldoende is om de benodigde weerstandscapaciteit te dekken. Conform het Raadsbesluit "Weerstandsvermogen, waardering en resultaatsbepaling en – verwerking inzake grondcomplexen uit 1997 moet de benodigde weerstandscapaciteit jaarlijks op het berekende peil worden gebracht. Indien de benodigde weerstandscapaciteit niet binnen 4 jaar op peil is te brengen vanuit de geprognosticeerde resultaten op grondexploitaties, zal een beroep moeten worden gedaan op de algemene reserve van de gemeente.

In onderstaande grafiek wordt een prognose weergegeven van de ontwikkeling van de Reserve grondexploitaties. De benodigde weerstandscapaciteit vormt samen met de vrij besteedbare

weerstandscapaciteit de Reserve grondexploitaties. Indien het vrij besteedbaar deel negatief is, is onvoldoende dekking voor de benodigde weerstandscapaciteit in de Reserve grondexploitaties aanwezig.



Grafiek 7.1: Prognose Reserve grondexploitaties

Het is voorstelbaar dat 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'. Voorbeelden zijn aanzienlijke meerkosten bij verwerving, bodemsaneringaspecten, vertraagde inkomsten.

Tevens is gerekend met de op dit moment bekende grondexploitaties. In de komende jaren zullen ongetwijfeld nieuwe grondexploitaties operationeel worden, die de boekwaarde en de benodigde weerstandscapaciteit zullen beïnvloeden. Tevens is 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 de Reserve grondexploitaties ook bedoeld. Wat niet te voorspellen is, is in hoeverre de jaarlijkse herziening van de grondexploitaties de verwachte resultaatneming beïnvloedt, zowel einddatum als hoogte van het resultaat kunnen immers wijzigen.

7.2 Weerstandvermogen

Het weerstandvermogen geeft aan hoe gezond het gemeentelijk grondbedrijf is. Dit is een momentopname. Het weerstandvermogen is een verhouding tussen de Reserve grondexploitaties en het risicobedrag (benodigd weerstandscapaciteit). Ligt deze ratio boven de 1,0 dan kan geconcludeerd worden dat sprake is van een gezonde financiële huishouding. Om deze ratio te kunnen beoordelen, verwijzen wij naar onderstaande matrix.

Ratio weerstandsvermogen	Betekenis
$2,0 < x$	Uitstekend
$1,4 < x < 2,0$	Ruim voldoende
$1,0 < x < 1,4$	Voldoende
$0,8 < x < 1,0$	Matig
$0,6 < x < 0,8$	Onvoldoende
$x > 0,6$	Ruim onvoldoende

Tabel 7.5: Ratio weerstandsvermogen

Het presenteren van een ratio is een simpele en transparante methode om de gezondheid van het grondbedrijf te bepalen. Middels één cijfer ontstaat namelijk direct duidelijkheid.⁴

In onderstaande tabel is het verloop van het weerstandsvermogen weergegeven op basis van de prognose zoals in bovenstaande tekst is geschreven. De situatie van het grondbedrijf is op dit moment nog gezond te noemen. Er is voldoende weerstand aanwezig om eventuele risico's te kunnen opvangen. Het weerstandsvermogen laat de komende twee jaar wel een ratio zien die dicht tegen 1,0 aan ligt, ofwel de Reserve grondexploitatie heeft net wel of net niet voldoende capaciteit om de gecalculeerde risico's af te dekken. De daling van de ratio van 1,4 op 1-1-2012 naar 1,0 op 1-1-2013 wordt mede veroorzaakt door het saldo van afdracht en storting (Atalanta en SIOF) dat in 2012 heeft plaatsgevonden.

De stand van het weerstandsvermogen hangt sterk samen met de resultaten van de grondexploitaties. Aangezien door de economische omstandigheden de grondexploitaties onder druk staan, is het denkbaar dat het weerstandsvermogen, ondanks de positieve cijfers in de tabel, de komende jaren onder druk komt.

Weerstandsvermogen grondexploitaties						
Stand per 31-12	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Reserve grondexploitaties	€ 19.865.949	€ 14.663.152	€ 14.513.152	€ 16.267.396	€ 16.267.396	€ 22.307.188
Benodigde weerstandscapaciteit	€ 14.288.000	€ 14.626.000	€ 14.829.000	€ 13.286.000	€ 11.903.000	€ 9.719.000
Ratio weerstandsvermogen	1,4 ruim voldoende	1,0 voldoende	1,0 voldoende	1,2 voldoende	1,4 ruim voldoende	2,3 uitstekend

Tabel 7.6: Weerstandsvermogen grondexploitaties

7.3 Fonds Bovenwijkse voorzieningen

Naast de Reserve grondexploitaties kent de gemeente nog het fonds bovenwijkse voorzieningen. Zowel de Reserve grondexploitaties als het fonds bovenwijkse voorzieningen worden gevoed vanuit de grondexploitaties. Tot 2011 kende de gemeente nog een bestemmingsreserve bodemsanering grondexploitaties, maar die is in 2011 toegevoegd aan de Reserve grondexploitaties, zie paragraaf 5.7.2.

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% van de opbrengst in het fonds bovenwijkse voorzieningen gestort. Indien er sprake is van herstructurering hoeft

⁴ Urlings, M.G.& Haan, M.J. de (februari 2011). Weer of geen weer, breng uw weerstand op orde! *Grondzaken in de praktijk*, p.16-19.

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

Fonds Bovenwijkse Voorzieningen		
Stand per 1 januari 2011:		€ 4.684.375
Feitelijke stortingen 2011	€ 367.915	
Feitelijke onttrekkingen 2011	€ 1.973.131	
		€ 1.605.216- +
Stand per 1 januari 2012:		€ 3.079.159
Begrote Stortingen 2012	€ 538.147	
Begrote Onttrekking 2012	€ 2.901.225	
		€ 2.363.078- +
Stand Fonds Bovenwijks per 1 januari 2013		€ 716.081
Begrote Stortingen 2013	€ 983.802	
Begrote Onttrekking 2013	€ 1.000.000	
		€ 16.198- +
Begrote Stand Fonds Bovenwijks per 1 januari 2014		€ 699.883
Begrote Stortingen 2014	€ 911.177	
Begrote Onttrekking 2014	€ 1.650.000	
		€ 738.823- +
Begrote Stand Fonds Bovenwijks per 1 januari 2015		€ 38.940-
Begrote Stortingen 2015	€ 1.097.052	
Begrote Onttrekking 2015	€ 1.000.000	
		€ 97.052 +
Begrote Stand Fonds Bovenwijks per 1 januari 2016		€ 58.112
Begrote Stortingen 2016	€ 1.490.901	
Begrote Onttrekking 2016	€ -	
		€ 1.490.901 +
Begrote Stand Fonds Bovenwijks per 1 januari 2017		€ 1.549.013

Tabel 7.7: Fonds Bovenwijks

Bij de bovenstaande tabel kunnen de volgende opmerkingen worden geplaatst:

- De prognose voor de stand van het Fonds Bovenwijkse voorzieningen is gebaseerd op de doorrekeningen van de verschillende grondexploitaties zoals opgenomen in deze MPG.
- Afwijkingen in grondexploitatieresultaten zullen de komende jaren effecten hebben op de stand van het Fonds.
- In 2011 hebben onder andere de volgende projecten gezorgd voor stortingen: Emmen Rietlanden, Bedrijvenpark A 37 en Klazienaveen De Planeet. De onttrekkingen hadden vooral te maken met de vernieuwing van de Nieuw-Amsterdamsestraat en de aanleg van Station Emmen-Zuid.

7.4 Ontwikkeling weerstandscapaciteit op termijn

De gemeente Emmen heeft jarenlang een goede en gezonde koers gevaren ten aanzien van het grondbedrijf. In de goede jaren heeft Emmen veel gronduitgiften gehad en de revenuen zijn binnen het grondbedrijf gebleven. Dat is te zien aan een aanwezige weerstandscapaciteit die een stootje kan verdragen. Vergelijken met veel andere gemeenten vallen de tegenslagen in de grondexploitaties mee. Het saldo van boekwaarde minus voorziening is relatief beperkt, zeker voor een gemeente met omvang van meer dan 100.000 inwoners.

In 2011 zijn met betrekking tot een aantal woningbouwplannen in de gemeente Emmen concrete bijstellingen geweest. Deze bijstellingen maken onderdeel uit van het college- en raadsvoorstel waarbij een algemene strategie woningbouwprogrammering is voorgesteld, met

onder andere een herprogrammering, bijstelling en stopzetting van een aantal woningbouwplannen c.q. grondcomplexen. Voorbeelden hiervan zijn Delftlanden II en III die niet meer in ontwikkeling worden genomen en in Emmer-Compascuum en Klazienaveen (Noord-West) zijn delen van de ontwikkelingen stopgezet. Per saldo is voor circa € 4,4 miljoen aan grond afgeboekt.

Eind 2010 liet de vrij besteedbare weerstandscapaciteit een hoogte zien van bijna € 10 miljoen. Het bestuur van de gemeente Emmen had de intentie om circa € 10 miljoen uit de Reserve grondexploitaties beschikbaar te stellen voor de plannen rondom het project Atalanta. Deze intentie is inmiddels uitgevoerd en daarmee is de weerstandscapaciteit van de grondexploitaties begin 2012 gedaald. De vrij besteedbare weerstandscapaciteit is in 2011 gedaald tot een niveau van circa € 5,6 miljoen. De Reserve grondexploitatie heeft nog voldoende buffer om de benodigde weerstandscapaciteit (gecalculeerde risico's) af te dekken. Maar door de afdracht van € 10,0 miljoen aan project Atalanta, ondanks een storting van € 5,0 miljoen vanuit het SIOF, neemt de stand van Reserve grondexploitaties af. En het beeld voor de komende jaren is niet positief. De economische groei is laag tot zelfs negatief en de vastgoedmarkt zit landelijk in een zeer lastig parket.

Ook in Emmen zullen keuzes gemaakt moeten worden. Enerzijds hebben we te maken met de slechte economische omstandigheden, anderzijds kent Emmen een aantal specifieke demografische ontwikkelingen (vergrijzing en stabilisatie tot lichte daling van het aantal inwoners). Het blijft zaak om de ingezette koers (betere afstemming van de projecten op de markt, duidelijke prioriteitsstelling beschikbare financiële middelen) en de regie over de projecten voort te zetten. De druk op de voortgang van projecten geldt namelijk niet alleen voor de woningbouw, maar evenzeer voor de bedrijventerreinen en winkels. Meer en meer energie moet gestoken worden in herontwikkeling, herstructurering, afbouwen en/of inbreiding, kwaliteitsimpulsen aan plangebieden. Deze opgaven, vaak met veel externe partijen zijn moeilijker te realiseren en betekent een grotere opgave deze kostendekkend te krijgen. Bovendien leidt deze complexiteit tot hogere plankosten (meer tijd en energie om tot overeenkomsten en financiering te komen).

Dit zal op hoofdlijnen betekenen, dat waar in het verleden geld stroomde vanuit het grondbedrijf naar de algemene middelen, er nu rekening gehouden moeten worden dat geld vanuit de algemene dienst naar verschillende ruimtelijke en/of fysieke projecten moet gaan. Daarmee is de verwachting dat de komende jaren nog meer financiële armslag nodig is om tekorten, risico's en voorzieningen af te dekken, waardoor de totale weerstandscapaciteit van het grondbedrijf verder zal teruglopen.