

Van : college van burgemeester en wethouders

Datum : 7 mei 2013

Portefeuillehouder(s) : J.I.M. Duindam

Portefeuille(s) : Grondbeleid

Contactpersoon : S. Koster

Tel.nr. : 8608

E-mailadres : koster.s@woerden.nl

Gemeente Woerden



13R.00132

Onderwerp:

Meerjaren Perspectief Grondbedrijf 2013 (MPG 2013)

Kennisnemen van:

MPG 2013

Inleiding:

Het grondbedrijf is een belangrijk element van de financiële structuur van de gemeente Woerden. Haar ontwikkeltaak betreft het voorzien in uitgifbare bouwrijpe grond voor woningen, bedrijven, kantoren en overige voorzieningen. Het grondbedrijf wordt onder meer gekenmerkt door de grote in- en uitgaande stromen van financiële middelen. Omdat gronden in de regel pas 10-15 jaar na verwerving in ontwikkeling worden genomen blijven de rentelasten op het geïnvesteerde vermogen van invloed op het rendement van het grondbedrijf, tot de gronden worden verkocht.

Om een goed beeld van het rendement van alle inspanningen te hebben is het bij gemeenten gebruikelijk te werken met een Meerjarenperspectief Grondbedrijf (MPG).

Het is een continu proces om de rendementen te monitoren en de risico's te analyseren en te beheersen.

Kernboodschap:

In het kader van het MPG 2013 is gekeken naar de financiële voorspelling van de resultaten en de impact van risico's op de grondexploitaties. Deze risico's zijn geconfronteerd met de opgenomen posten voor risico en onvoorzien. De conclusie is dat de opgenomen risicoposten omvangrijk genoeg zijn om de financiële effecten van de risico's op te kunnen vangen. Voorts merken we op dat de stand van de Algemene Reserve Grondbedrijf geen aanleiding geeft tot ingrijpende koerswijziging in de grondexploitaties.

De financiële positie van het grondbedrijf van Woerden is over het algemeen gezond te noemen.

De gevolgen van de economische crisis gaan niet aan Woerden voorbij en worden vooral zichtbaar in het uitgiftetempo. De fasering van de grondexploitaties zoekt aansluiting bij deze marktomstandigheden. De komende jaren zal regelmatig moeten worden onderzocht of de getroffen maatregelen voldoende zijn gebleken. Indien dit niet het geval is dan zullen voorstellen worden uitgewerkt.

Voor het project met de grootste impact op de Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG), Defensie-eiland, zijn forse verliesvoorzieningen getroffen met een waarde van circa € 12,5 mln. Inclusief de jaarlijks te

ontvangen rente binnen de ARG zullen er voldoende middelen zijn om het berekende tekort op eindwaarde op te vangen. De boekwaarde van Defensie-eiland per 31-12-2012 bedraagt circa € 14,9 mln.

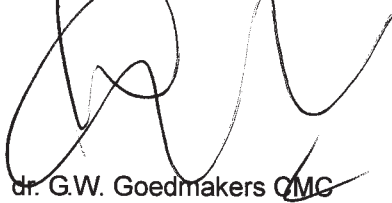
De verwachting is dat de economie op de middellange termijn weer voorzichtig aan zal trekken. De vastgoedmarkten en de sector bouwnijverheid zullen hier in meegaan. De beschouwingen op de toekomst gaan uit van een fundamentele wijziging van locatie- en gebiedsontwikkeling. Het zal daarom van groot belang blijven om plannen te realiseren die aansluiten bij de vraag van de consument. Een mogelijk effect kan een schaalverkleining van plannen zijn. De ingeslagen weg waarin (collectief) particulier opdrachtgeverschap een plaats krijgt in plannen, sluit goed aan bij de nieuwe realiteit van locatie- en gebiedsontwikkeling.

Vervolg:

Bijlagen:

Meerjaren Perspectief Grondbedrijf 2013 (13i.01592)

De secretaris



dr. G.W. Goedmakers CMC

De burgemeester



V.J.H. Molkenboer