



ONTWERP RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 460449

Onderwerp:	Vaststellen meerjarenprognose grondexploitaties 2023-1
Programma:	2. Wonen en leefbaarheid

Forum:	Oordeelsvormend	
Portefeuillehouder	Rick Verschure	
Inlichtingen bij:	Stadhuis Zutphen	
	Tel:	E-mailadres:

Soort bevoegdheid:	Controlerend
Beleidsvrijheid:	Beperkt
Programmabegrotingswijziging:	Ja
Programmabegrotings-wijzigingsnummer:	2023-11

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor:

1. Veld 5 uit de grondexploitatie Noorderhaven te halen en onder gebiedsontwikkeling "de Kleine Linie" te brengen (wijziging plangebied Noorderhaven);
2. Het programmatische uitgangspunt voor veld 18 Noorderhaven te wijzigen in ca. 55 appartementen in de middenhuur;
3. De Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2023-1 (bijlage) vast te stellen;
4. Op dit moment geen afdracht te doen vanuit de reserve GZ exploitatieresultaten aan de Algemene reserve;
5. De begroting dienovereenkomstig te wijzigen (2023-11).

Inleiding

Om ruimtelijke en maatschappelijke doelen te behalen ontwikkelt de gemeente Zutphen nieuwe ruimtelijke plannen. Wanneer de gemeente gronden voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zelf verworft, bouw- en woonrijp maakt en weer uitgeeft, spreekt men van actief grondbeleid. Voor die gebiedsontwikkelingen worden grondexploitaties vastgesteld. Via de Meerjaren Prognose Grondexploities (MPG) wordt tweemaal per jaar gerapporteerd over de voortgang van deze grondexploitaties. De MPG geeft informatie over actuele ontwikkelingen binnen de projecten en de verwachte financiële resultaten, de bijbehorende risico's en de ontwikkeling van de reserves en voorzieningen van het "het grondbedrijf". De rapportage bestaat uit twee delen: deel A, de samenvatting op hoofdlijnen, en deel B, een toelichting op de individuele projecten.

Beoogd effect

De geactualiseerde grondexploitaties zijn vastgesteld.

Aan de raad is verantwoording afgelegd over de stand van zaken van de grondexploitaties en de daarbij horende onderwerpen; risico's, voorzieningen en reserves.

Argumenten

1.1 Veld 5 wordt niet meer binnen contouren van het huidige plangebied Noorderhaven ontwikkeld.

Het ontwikkelen van veld 5 los van de naastgelegen kavels is ruimtelijk moeilijk inpasbaar. Het gebied ligt ingeklemd tussen bestaande bebouwing. Met contractpartner Heijmans zijn in de allonge SOK 2019 specifieke afspraken gemaakt over de ontwikkeling van veld 5. Deze afspraken hebben echter niet geleid tot tijdige ontwikkeling van het gebied. Veld 5 wordt tegen boekwaarde (€1,13 miljoen) overgebracht naar de materiële vaste activa (mva).

1.2 Veld 5 wordt onderdeel van de op te starten gebiedsontwikkeling de Kleine Linie.

Door veld 5 onderdeel te maken van De Kleine Linie ontstaat de mogelijkheid om een integraal ruimtelijk plan tot ontwikkeling te brengen. Het college en de raad nemen in de eerste helft van 2023 een besluit over het vervolg van de gebiedsontwikkeling De Kleine Linie. Wanneer een nieuwe grondexploitatie voor dit gebied wordt geopend, wordt de grond van veld 5 ingebracht vanuit de mva.

2.1 Veld 18 biedt mogelijkheden voor het realiseren van betaalbare huurappartementen.

Naar aanleiding van het raadsbesluit betaalbaar wonen en de regionale woondeal heeft de gemeente een stevige woningbouwopgave in het betaalbare segment. Veld 18 biedt mogelijkheden om een deel van die opgave te realiseren. Een bouwhoogte van maximaal 35 meter is en blijft leidend bij de uitwerking van het te realiseren appartementencomplex op dit veld. Uit een verkenning volgt dat ca. 55 kleinere huurappartementen ruimtelijk in te passen zijn. Eerder werd uitgegaan van ca. 28 (grotere) koopappartementen.

2.2 Deze aanpassing is nodig om te voldoen aan één van de eisen van de woningbouwimpuls (WBI) aanvraag.

Voor de Kleine Linie + veld 18 wordt begin 2023 een aanvraag voor een WBI-subsidie gedaan. Om te voldoen aan de minimale eis van 200 woningen is een aanpassing in het programma van veld 18 noodzakelijk.

3.1 Het vaststellen van de grondexploitaties is een bevoegdheid van de raad.

De 'Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2023-1' wordt op grond van artikel 14 van de Financiële verordening gemeente Zutphen 2019 ter vaststelling voorgelegd aan de raad. De MPG bevat alle actuele grondexploitaties van de gemeente Zutphen. Besluiten binnen de vastgestelde exploitaties zijn een bevoegdheid van het college.

3.2 De goedgekeurde grondexploitaties vormen de basis voor kredietverlening en planontwikkeling.

In de herziene grondexploitaties zijn alle actuele inzichten verwerkt. Een vastgestelde exploitatie is de basis voor de verdere planontwikkeling en kredietverlening.

3.3 De raad moet volledig, juist en tijdig geïnformeerd worden over de voortgang van de grondexploitaties.

De raad wordt met de MPG tweemaal per jaar geïnformeerd over de voortgang van de grondexploitaties.

4.1 Er worden komend jaar drie raadsvoorstellen voorgelegd die bij “besluit conform” zorgen voor een aanzienlijke aanpassing van het benodigde weerstandsvermogen.

Het gaat om de volgende voorstellen:

1 Aanpassing van de Financiële verordening.

Hierin wordt waarschijnlijk opgenomen dat verliesvoorzieningen worden gewaardeerd op eindwaarde in plaats van op netto contante waarde. Het treffen van verliesvoorzieningen op eindwaarde sluit beter aan bij de aanbevelingen van het BBV. De verwachte verliezen op eindwaarde zijn echter hoger. Concreet houdt dit in dat de verliesvoorzieningen in totaal met ca. € 380.000,- moeten worden opgehoogd. Dit wordt gedekt uit de reserve GZ exploitatieresultaten.

2 Aanvraag voorbereidingskrediet gebiedsontwikkeling ‘De Kleine Linie’.

Kapitaallasten verband houdende met voorbereidingskredieten worden gedekt uit de reserve GZ exploitatieresultaten. Daarnaast worden risico's behorende bij voorbereidingskredieten meegenomen in de berekening van het benodigde weerstandsvermogen. De kapitaallasten en gewogen risico's van de voorbereidingskredieten De Hoven Noord en Schouwbroek worden al gedekt uit de reserve GZ exploitatieresultaten. Daar komen die van het voorbereidingskrediet ‘De Kleine Linie’ mogelijk bij.

3 Het openen van twee nieuwe grondexploitaties (de Hoven Noord en Schouwbroek).

Nieuwe grondexploitaties gaan gepaard met nieuwe risico's. Deze risico's worden bij vaststelling van de grondexploitaties gekwantificeerd en meegenomen in de berekening van het benodigde weerstandsvermogen.

Gezien bovenvermelde verwachte ontwikkelingen is het praktisch om nu geen afdracht te doen. Nu wel een afdracht doen zou kunnen betekenen dat bij besluitvorming de Reserve GZ exploitatieresultaten ontoereikend blijkt en direct weer een beroep moet worden gedaan op de algemene middelen.

5.1 De begroting wordt in lijn gebracht met de actuele raming voor 2023-2026.

Uit de herziene grondexploitaties volgen de geraamde kosten en opbrengsten voor de jaarschijven 2023-2026. De Meerjaren begroting 2023-2026 wordt hieraan aangepast, zodat deze een actueel beeld geeft. De raad besluit over het jaar 2023; de voorliggende begrotingswijziging voorziet hierin.

Kanttekeningen

1.1 Het uitnemen van veld 5 heeft een negatieve impact op het resultaat van de grondexploitatie Noorderhaven.

De (gemaakte) kosten (ca. € 1,1 mln) en (nog te realiseren) opbrengsten (ca. € 2,1 mln) voor veld 5 zijn uit de grondexploitatie gehaald. Het resultaat van de grondexploitatie neemt hierdoor af met ca € 1,0 miljoen euro. De voorziening neemt toe. Dit wordt direct gedekt uit de Reserve GZ exploitatieresultaten. Het niet (tegen verwachte opbrengsten) kunnen ontwikkelen van veld 5 binnen de huidige grondexploitatie was echter voorzien in de risicoanalyse. Dit risico heeft zich nu voorgedaan en komt daarmee te vervallen. De risicoclaim op de reserve GZ is daardoor lager geworden.

2.1 Om dit programma te realiseren moet het bestemmingsplan worden gewijzigd.

Zowel de bouwveld-aanduiding als het aantal woningen zijn in het vigerende bestemmingsplan (2016) ontoereikend voor de realisatie van het voorgestelde programma. Het bestemmingsplan moet daarom gewijzigd worden. Het gaat echter niet om wijzigingen met een grote impact, zoals bouwhoogte en -volume.

2.2 Realisatie van een plan met woningen in het middenhuursegment is momenteel onzeker.

Voordat overgegaan kan worden tot realisatie, dienen plan en privaatrechtelijke overeenkomst uitgewerkt te worden. Door (aanstaande) regulering van het middenhuursegment door het Rijk zijn risico's voor investeerders toegenomen en staan de businesscases van ontwikkelaars onder druk. Wanneer deze partijen zich terugtrekken wordt het lastiger het voorgestelde programma te realiseren. Mogelijk kunnen woningcorporaties een rol spelen. In lijn met het coalitieakkoord willen we betaalbare middenhuur stimuleren.

3.1 De accountantscontrole van de jaarrekening 2022 is nog niet afgerond.

De accountant controleert jaarlijks de grondexploitaties als onderdeel van de jaarrekeningcontrole. Op dit moment, maart 2023 is er nog geen uitsluitsel over de goedkeuring van de jaarrekening en het onderdeel grondexploitaties. Mochten er wijzigingen voortkomen uit de controle dan worden deze bij de MPG 2023-2 (najaar) verwerkt.

3.2 De MPG 2023-1 geeft de situatie weer van begin 2023.

De grondexploitaties worden aan het begin van het jaar (januari/ februari) herzien. Tussen het actualiseren van de grondexploitaties en de behandeling van de MPG in de raad zit enkele maanden. In die tijd kunnen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden die logischerwijs niet zijn verwerkt in de grondexploitaties/ MPG. Door twee keer per jaar de MPG op te stellen worden de grondexploitaties zo actueel mogelijk gehouden.

4.1 Hiermee wordt afgeweken van de door de raad vastgestelde Nota Grondbeleid.

Conform de Nota Grondbeleid wordt jaarlijks 20% van het surplus/ tekort op de Reserve GZ exploitatieresultaten verrekend met de Algemene reserve. Uit de risicoanalyse volgt dat er ruimte is in de Reserve GZ (grondzaken) exploitatieresultaten voor een afdracht. Omdat er echter voorziene ontwikkelingen (nieuwe grondexploitaties, voorbereidingskrediet en aanpassing waardering voorzieningen) zijn waarmee in de risicoanalyse nog geen rekening is gehouden, wordt voorgesteld dit jaar geen afdracht te doen. Volgend jaar, wanneer er meer duidelijk is over de door de raad te nemen besluiten, wordt opnieuw bekeken of een afdracht mogelijk is.

Financiën

Een toelichting op de financiële stand zaken van de grondexploitaties is in de MPG 2023-1 (bijlage) opgenomen. Het verwachte resultaat van een grondexploitatie bestaat uit reeds gerealiseerde kosten en opbrengsten (de boekwaarden) en nog te realiseren kosten en opbrengsten, inclusief faseringinvloeden zoals rente en inflatie. Het geeft dus een beeld over meerdere jaren.

De verwachte resultaten van de herziene grondexploitaties (MPG 2023-1) staan beschreven in de tabel onder hoofdstuk 1.3 van de MPG 2023-1 (bijlage). De resultaten worden zowel op contante waarde (NCW) als eindwaarde (EW) weergegeven.

Het verwachte resultaat op portefeuilleniveau ("*totaal Zutphen*") is ten opzichte van voorgaande 2 rapportages (MGP 2022-1 en MPG 2022-2) verslechterd. De verwachte totale winst van ca. € 0,3 miljoen (NCW) is veranderd in een verlies van ca. € 1,3 miljoen (NCW). De belangrijkste oorzaken hiervan zijn:

- Verslechtering van het verwachte resultaat van Fort de Pol. Dit heeft voornamelijk te maken met de beoogde invulling van plateau 2 en 3. De percelen worden uitgegeven ten behoeve van zonnenvelden in plaats van uitgifte als bedrijventerrein. Hierdoor zijn de verwachte opbrengsten afgenomen.
- Verslechtering van het verwachte resultaat van Noorderhaven als gevolg van gestegen kosten bouw- en woonrijp maken en het uitnemen van veld 5 uit de grondexploitatie. Het uitnemen van veld 5 heeft als gevolg verminderde kosten, verkoopopbrengsten en het vervallen van een exploitatiebijdrage.

Op eindwaarde (31-12-2027) bedraagt het verlies op portefeuilleniveau € 1,3 miljoen.

Voor verwachte verliesgevende grondexploitaties worden voorzieningen getroffen. Dit gebeurt tegen contante waarde. Mogelijk worden de voorzieningen vanaf komend jaar tegen eindwaarde gewaardeerd. Dit onder andere om beter aan te sluiten bij de notitie grondbeleid van de commissie Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). De afweging en besluitvorming hierover vindt plaats bij de herziening van de financiële verordening in 2023.

De omvang van de verliesvoorzieningen voor Noorderhaven, Fort de Pol en Achtermars is toegenomen. De omvang van de reserves is afgenomen. In Bijlage 3 (vertrouwelijk) staat een nadere toelichting op de voorzieningen en reserves.

Uit de herziene grondexploitaties volgen ook de actuele kosten en opbrengsten voor de jaarschijf 2023. Sommige kosten en opbrengsten worden volgens de nieuwe inzichten eerder gemaakt, andere later. Per saldo wordt verwacht dat de boekwaarde (balans) aan het eind van 2023 € 289.200 lager is dan eerder voorzien.

Dit is verwerkt in de begrotingswijziging 2023-11. Deze wijziging is budgettair neutraal voor de begroting 2023: inkomsten en uitgaven nemen met hetzelfde bedrag af.

Conform de Nota Grondbeleid wordt jaarlijks 20% van het surplus/ tekort op de Reserve GZ exploitatieresultaten verrekend met de Algemene reserve. Uit de risicoanalyse (Bijlage 4) volgt dat het benodigd weerstandsvermogen voor de komende 5 jaar € 1.473.861 bedraagt. De stand van de Reserve GZ exploitatieresultaten bedraagt € 4.325.745.

Het surplus is € 2.851.884. Hiervan zou normaliter ca. € 570.000 worden gestort in de algemene reserve. Met oog op toekomstige ontwikkelingen is voorgesteld om daar dit jaar van af te wijken.

Communicatie

n.v.t.

Uitvoering

De Meerjarenprognose Grondexploitaties wordt tweemaal per jaar aan de raad voorgelegd.

Evaluatie

De Meerjarenprognose Grondexploitaties wordt tweemaal per jaar aan de raad voorgelegd.

Bijlage(n) raad

460449 - bijlage 1 - MPG 2023-1

460449 - bijlage 2 - Begrotingswijziging 2023-11 Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2023-1

460449 - bijlage 3 - Bijlage 3 bij MPG 2023-1 Toelichting voorzieningen en reserves GEHEIM

460449 - bijlage 4 - Bijlage 4 bij MPG 2023-1 Toelichting risicoanalyse GEHEIM

Stukken die ter inzage liggen

Bijlage 3 bij MPG 2023-1 Toelichting voorzieningen en reserves GEHEIM

Bijlage 4 bij MPG 2023-1 Toelichting risicoanalyse GEHEIM

BESLUIT



De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders met nummer 460449;

gelet op artikel(en) 14 van de Financiële verordening gemeente Zutphen 2019;

b e s l u i t:

1. Veld 5 uit de grondexploitatie Noorderhaven te halen en onder gebiedsontwikkeling "de Kleine Linie" te brengen (wijziging plangebied Noorderhaven);
2. Het programmatische uitgangspunt voor veld 18 Noorderhaven te wijzigen in ca. 55 appartementen in de middenhuur;
3. De Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2023-1 (bijlage) vast te stellen;
4. Op dit moment geen afdracht te doen vanuit de reserve GZ exploitatieresultaten aan de Algemene reserve;
5. De begroting dienovereenkomstig te wijzigen (2023-11).

Aldus besloten in de openbare
vergadering van de raad van de gemeente
Zutphen, gehouden op:

De voorzitter,

de griffier,