Onderwerp : Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2022-2
Programma :03. Duurzame leefomgeving
Forum : Oordeelsvormend
Portefeuillehouder(s) : J. Bloem
Inlichtingen bij : Madelon van Leeuwen
06 289 46 114
M.vanLeeuwen@zutphen.nl

Soort bevoegdheid :
Beleidsvrijheid : Beperkt
Programmabegrotingswijziging : Ja

Het college van burgemeester & wethouders stelt voor:

1) Het geprognosticeerde prijsstijgingspercentage voor kosten bouw- en woonrijp maken 2022 aan te passen van 5% naar 12%.
2) Het geprognosticeerde prijsstijgingspercentage voor de overige kosten 2022 aan te passen van 2% naar 5%.
3) De risicoanalyse te actualiseren waarbij de risico"s verband houdende met de voorbereidingskredieten voor Noordrand de Hoven en Schouwbroek zijn meegenomen.
4) De Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2022-2 (bijlage) vast te stellen.
5) De begroting dienovereenkomstig te wijzigen (2022-24).

Inleiding

Om ruimtelijke en maatschappelijke doelen te behalen ontwikkelt de gemeente Zutphen nieuwe ruimtelijke plannen. Wanneer de gemeente gronden voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zelf verwerft, bouw- en woonrijp maakt en weer uitgeeft, spreekt men van een actief grondbeleid. Voor die gebiedsontwikkelingen worden grondexploitaties vastgesteld. Via de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (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 grondbedrijf. De eerste rapportage (MPG 2022-1) heeft de raad in mei 2022 vastgesteld. De nu voorliggende tweede rapportage (MPG 2022-2) betreft een voortgangsrapportage. De MPG bestaat uit twee delen: deel A, de samenvatting op hoofdlijnen, en deel B, met daarin een toelichting op de individuele projecten. Als gevolg van de eerder dit jaar vastgestelde voorbereidingskredieten voor Schouwbroek en Noordrand de Hoven en de toegenomen onzekerheden over prijsontwikkelingen is bij deze voortgangsrapportage tevens de risicoanalyse herzien.

Beoogd effect

Het vast laten stellen van de geactualiseerde grondexploitaties die, op basis van laatste inzichten, een reëlere prognose voor het verdere verloop van deze projecten vormen.

Tevens hiermee verantwoording afleggen aan de raad over de stand van zaken binnen de grondexploitaties en daaraan gerelateerde onderwerpen zoals project specifieke risico"s, voorzieningen en reserves.

Argumenten

1.1 Hiermee ontstaat een reëlere prognose van het resultaat van de grondexploitaties
In 2022 heeft de GWW-sector te maken met forse kostenstijgingen als gevolg van lockdowns in China, de oorlog in Oekraïne en de huidige energiecrisis. Hierdoor bestaat het risico dat de huidige (restant)ramingen van de civiele kosten niet toereikend zijn. Daarnaast kan er door schaarste en leveringsproblemen vertraging met betrekking tot de uitvoeringsplanning ontstaan. Door het prijsstijgingspercentage opwaarts bij te stellen wordt dit risico beperkt en zijn de restantramingen met betrekking tot de civiele kosten binnen de grondexploitaties accurater.

2.1 Hiermee ontstaat een reëlere prognose van het resultaat van de grondexploitaties
Als gevolg van inflatie worden producten en diensten duurder. Het langjarig streefgemiddelde van het ECB is een inflatie van 2%. Echter valt de inflatie in 2022 veel hoger uit dan dit streefgemiddelde. Daardoor is het raadzaam om voor 2022 het prijsstijgingspercentage voor de overige kosten, zoals bijvoorbeeld schoonmaakkosten en promotiekosten te verhogen naar 5%. Hiermee wordt het risico beperkt dat budgetten (in de toekomst) ontoereikend blijken.

3.1 De geactualiseerde risicoanalyse is van invloed op het benodigde weerstandsvermogen
Risico"s omtrent de genoemde voorbereidingskredieten zorgen voor een ophoging van het benodigde weerstandsvermogen binnen de reserve GZ exploitatieresultaten (berekend als de som van de gewogen risico"s over de komende 5 jaar). Het benodigde weerstandsvermogen heeft vervolgens weer gevolgen voor mogelijke aanvullingen vanuit of afdrachten aan de algemene reserve.

4.1 Het vaststellen van de grondexploitaties is een bevoegdheid van de raad
De "Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2022-2" 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.

4.2 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.

4.3 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.

5.1 De begroting wordt in lijn gebracht met de actuele ramingen voor 2022-2025
Uit de herziene grondexploitaties volgen de geraamde kosten en opbrengsten voor de jaarschijven 2022-2025. De meerjarenbegroting 2022-2025 wordt hieraan aangepast, zodat deze een actueel beeld geeft. De raad besluit over het jaar 2022; de voorliggende begrotingswijziging voorziet hierin.

Kanttekeningen

3.1 In de risicoanalyse is alleen rekening gehouden met de lopende grondexploitaties en voorbereidingskredieten
De omvang van de reserve GZ exploitatieresultaten is toereikend voor de vastgestelde grondexploitaties en voorbereidingskredieten behorende bij toekomstige projecten. Zodra voor nieuwe projecten grondexploitaties worden geopend, wijzigt het risicoprofiel en zal meer geld uit de reserve GZ nodig zijn om de bijbehorende gewogen risico"s te dekken. Om wijzigingen in het risicoprofiel op te kunnen vangen is vastgelegd dat niet het gehele surplus van de reserve GZ exploitatieresultaten wordt gestort in de algemene reserve, maar 20% zoals vastgelegd in de financiële verordening.

4.1 De MPG 2022-2 geeft de situatie weer per 1 augustus 2022
De grondexploitaties zijn in augustus / september 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.

Financiën

Een toelichting op de financiële stand van zaken van de grondexploitaties is in de MPG 2022-2 (bijlage 1) 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 ontwikkeling van de verwachte resultaten staat in onderstaande tabel. De bedragen zijn weergegeven als kosten - opbrengsten. Bij de getoonde resultaten in onderstaande tabel betekent een negatief bedrag dus een verwachte winst.

De verwachte resultaten van de herziene grondexploitaties (MPG 2022-2) zijn in onderstaande tabel weergegeven. De resultaten worden vanaf heden zowel op contante waarde (ncw) als eindwaarde (ew) weergegeven. Een uitleg van de begrippen contante waarde en eindwaarde is te vinden in bijlage 1 van MPG 2022-2.

Bedragen * €1.000	MPG 2022-1 (ncw)	MPG 2022-1 (ew)	MPG 2022-2 (ncw)	MPG 2022-2 (ew)
Leesten-Oost	-4	-4	-45	-48

Noorderhaven	2.685	2.965	3.039	3.356
Helbergen	-3.435	-3.869	-3.270	-3.682
Fort de Pol	359	389	375	406
Achtermars	250	276	270	298
Vitensterrein	-158	-175	-108	-122
Totaal generaal	**€ -303**	**€ -418**	**€ 260**	**€ 208**

Het verwachte resultaat op portefeuilleniveau ("*totaal Zutphen"*) is ten opzichte van de voorgaande rapportage (MPG 2022-1) verslechterd. De verwachte totale winst van ca. € 0,3 miljoen (ncw) is veranderd in een klein verlies van ca. € 0,3 miljoen (ncw). De belangrijkste oorzaken hiervan zijn:
- De kostenstijgingen binnen de GWW-sector en de hoge inflatie werkt door op de kosten voor civiele kosten maar ook de overige kosten. Dit heeft zijn weerslag op alle lopende grondexploitaties.

Op eindwaarde (31-12-2027) bedraagt het verwachte verlies op portefeuilleniveau € 0,2 miljoen.

Voor verwachte verliesgevende grondexploitaties worden voorzieningen getroffen. Dit gebeurt tegen contante waarde. De verwachte ontwikkeling van de verliesvoorzieningen is als volgt:

Bedragen * €1.000	31-12-2021	Toevoeging	Onttrekking	31-12-2022
Noorderhaven	2.685	354		3.039
Fort de Pol	359	16		375
Achtermars	250	20		270
Totaal generaal	3.294	389	0	3.683

Door het toepassen van een hoger prijsstijgingspercentage voor zowel het bouw- en woonrijp maken als de overige kosten is het verwachte resultaat van bovenstaande 3 projecten in de tabel toegenomen. Hierdoor is ook de omvang van de verliesvoorziening toegenomen.

Het totaaloverzicht van de reserves is als volgt:

Bedragen * €1.000	31-12-2021	Toevoeging	Onttrekking	31-12-2022
Reserve GZ exploitatieresultaten	4.856	268	914	4.211
Afwikkelreserve afgesloten grex	893	0	44	849
Reserve Strategische aankopen	847	106	0	953
Reserve Bovenwijkse voorzieningen	258	99	0	356
Totaal generaal	6.854	473	957	6.369

Uit de herziene grondexploitaties volgen ook de actuele kosten en opbrengsten voor de jaarschijf 2022. 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 2022 € 336.000 lager is dan eerder voorzien. Dit is verwerkt in de begrotingswijziging 2022-24. Deze

wijziging is budgettair neutraal voor de begroting 2022: inkomsten en uitgaven nemen met hetzelfde bedrag af.

Bijlagen

1. Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2022-2
2. Begrotingswijziging 2022-24

Stukken die ter inzage liggen

1. Bijlage 3 bij MPG 2022-2 Toelichting voorzieningen en reserves (geheim)
2. Bijlage 4 bij MPG 2022-2 Toelichting risicoanalyse (geheim)

Ontwerp

Bijlagen

Griffienummer : 2022-0100

gelet op artikel 14, derde lid van de Financiële verordening gemeente Zutphen 2019;

Besluit :

1) Het geprognosticeerde prijsstijgingspercentage voor kosten bouw- en woonrijp maken 2022 aan te passen van 5% naar 12%.
2) Het geprognosticeerde prijsstijgingspercentage voor de overige kosten 2022 aan te passen van 2% naar 5%.
3) De risicoanalyse te actualiseren waarbij de risico"s verband houdende met de voorbereidingskredieten voor Noordrand de Hoven en Schouwbroek zijn meegenomen.
4) De Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2022-2 (bijlage) vast te stellen.
5) De begroting dienovereenkomstig te wijzigen (2022-24).

Behandeld in

28-11-2022 Forum
12-12-2022 Raad