Raadsvoorstel

onderwerp	Uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2023
zaaknummer	Z/24/471530
documentnummer	INT/24/1210487
portefeuillehouder	A. Boone
portefeuille	Grondexploitatie/financiën

1. Samenvatting

De uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2023 geeft inzicht in de te verwachten resultaten van de grondexploitaties in de gemeente Zevenaar. Op dit moment kent Zevenaar 5 grondexploitaties, waarvan Zevenaar Oost de omvangrijkste is. Door vaststelling van voorliggende rapportage wordt de herziening van de grondexploitatie geformaliseerd.

De macro-economische ontwikkelingen die invloed hebben op de grondexploitaties zijn ten opzichte van vorig jaar afgekoeld. Wel is er volgens het Centraal Planbureau (CBS) nog een redelijk hoge stijging te zien voor prijzen van consumentengoederen- en diensten in 2023 van gemiddeld 4% hoger dan in 2022. De inflatie heeft er mede voor gezorgd dat de hypotheekrenten zijn gestegen en het consumentenvertrouwen is gedaald. Deze marktontwikkelingen zijn verwerkt in de grondexploitaties.

Met betrekking tot de gemeentelijke grondexploitaties benoemen we op hoofdlijnen de volgende bijzonderheden:

1. In 2023 stond voor een groot deel in het teken van de eerste verkoop van de woningen door de ontwikkelaars in De Holtkamp.

2. De selectieprocedure voor Het Hof heeft plaatsgevonden, hieruit is een ontwikkelaar geselecteerd en is er gestart met de planuitwerking.

3. In 2023 werd verwacht dat er in totaal 2 kavels geleverd zouden worden in De Stede. Dit heeft uiteindelijk niet plaatsgevonden. In het plangebied van De Stede zijn nu nog 4 vrije kavels te koop/te leveren. De verwachting is nu bijgesteld naar 1 levering in 2024.

4. In 2023 is de koop- en ontwikkelingsovereenkomst voor Middag Oost getekend met de ontwikkelaar en woningcorporatie. De ontwikkelaar heeft een start gemaakt met de verkoop van de woningen. Fase 3 Middag Oost is eind 2023 volledig bouwrijp gemaakt. Baston Wonen is eind 2023 gestart met de bouw net als een deel van de overige ontwikkeling.

5. De ontwikkeling Waaijakkers bestaat uit 0,8 ha gemeentelijke grond. Op deze gronden is ruimte voor circa 21 woningen. Over het bestemmingsplan loopt een beroepsprocedure bij de Raad van State. Daarnaast is er een begin gemaakt aan een selectiedocument ten behoeve van het selecteren van een ontwikkelaar van de gemeentelijke uitgeefbare gronden. Verwacht wordt dat de selectieprocedure in 2024 gestart kan worden.

6. In 2023 is de grondexploitatie voor Vastgoedlocaties geopend. Hiermee wordt de mogelijkheid gecreëerd om 49 woningen te ontwikkelen. Naar verwachting zal de uitgifte van een klein deel starten in 2024 en het overige deel in 2025.

7. Op BusinessPark 7Poort is in 2023 een tweetal kavels geleverd met een totale grootte van 7,04 hectare. Naar verwachting zal er nog 1 kavel verkocht worden in 2025 van 2,78 hectare.

8. De levering van de kavels ten behoeve van de outletontwikkeling in deelproject Spoorallee werd verwacht in 2023. De definitieve en onherroepelijke aansluiting Zevenaar Oost op de A12, als onderdeel van het Tracébesluit ViA15, blijft een vertragende factor in de ontwikkeling. De planning is daarom bijgesteld naar uitgifte van de kavels in 2025.

In voorliggende Uitvoeringsrapportage informeren wij u over de integrale herziening van de gemeentelijke grondexploitaties, waarbij we opmerken dat deze ook zijn verwerkt in de jaarstukken 2023. Naast het resultaat van de grondexploitaties maken we ook een inschatting van de mogelijke risico's. Bij de bepaling van het weerstandsvermogen van de gemeente houden we hier rekening mee.

In hoofdlijnen kent de herziening van de grondexploitaties de volgende uitkomsten[1]:

	Uitvoerings-rapportage 2022/2e VGR 2023	**Uitvoerings-rapportage 2023**	**Verschil**	**Effect op**
Verwacht **resultaat** (NCW)	-/-19,0	-/-18,7	Verbetering 0,35	Verliesvoorziening en saldo jaarstukken 2023
Verwacht **risico**	1,5	2.1	Verslechtering 0,61	Claim op weerstandvermogen jaarstukken 2023

<u>Resultaten verbeteren:</u>
In de voorliggende uitvoeringsrapportage wordt duidelijk dat het resultaat verbetert met afgerond € 345.000 NCW per 01-01-2024 tot een totaal van € 18,7 miljoen negatief. Resultaten kunnen afwijken wegens afronding.

Deze verbeteringen verklaren we op hoofdlijnen als volgt:

Voordelen:

1. Getekende koopovereenkomsten waarbij de koopprijs geïndexeerd wordt volgens de index CPI Alle Huishoudens hebben een positief effect door de gestegen index;
2. Kosten woonrijp maken vallen binnen de geraamde kosten. Door de nog kortdurende looptijd van verschillende deelgrondexploitaties is een betere inschatting te maken welke kosten nog gemaakt moeten worden;
3. Rentevoordelen door een lagere rekenrente.

[1] Cijfers in € miljoen o.b.v. netto contante waarde per 01-01-2024

Nadelen:

1. Een prijspeilcorrectie van 1-1-2023 naar 1-1-2024 wegens kostenstijgingen in de markt;
2. Noodzakelijke aanpassingen van faseringen.

Risico's minimaal verslechterd

Uit een recente risicoanalyse van de grondexploitaties blijkt dat het totale risicoprofiel van de grondexploitaties is gecalculeerd op 2,13 miljoen. Ten opzichte van het risico in de meerjarenbegroting 2024-2027 (1,5 miljoen) betekent dit een stijging van € 614.000 en wordt veroorzaakt door:

1. Project het Hof, Waaijakkers en Middag Oost fase 3 bevinden zich nog in de beginfase van de ontwikkeling. In deze fase zijn er nog veel onzekerheden en kunnen risico's in de toekomst plaatsvinden. Risico's waar we geen grip op hebben zoals kostenstijging moeten daarom meegenomen worden;
2. Kostenstijging van materialen. De prijsstijging van materialen is in 2022 ongekend hoog geweest. Hoe het prijsverloop verder zal gaan is onzeker;
3. Gevolgen Oekraïne conflict zijn volledig verwerkt in de grondexploitaties.
4. Er wordt verwacht dat de rekenrente gaat stijgen, omdat voor nieuwe leningen hogere rente betaald dient te worden.

Wat betekent dit voor de reservepositie en het weerstandsvermogen van Zevenaar?

Door dit verbeterde resultaat van de grondexploitaties Zevenaar Oost en Middag Oost & Zwanenwaay valt een gedeelte van de zogenaamde verliesvoorziening vrij. Het totale resultaat van de grondexploitaties samen gaat het om een verbetering van afgerond € 345.000, waarvan € 275.000 uit de verliesvoorziening is gehaald. Dit komt door het verbeterde resultaat van Zevenaar Oost Bedrijven door hogere opbrengsten dan begroot. En het verbeterde resultaat van Middag Oost & Zwanenwaay door veranderende parameters. Daar tegenover staat een verslechtering van het resultaat van Zevenaar Oost Wonen, door hoofdzakelijk aanpassingen van de faseringen.

Voor het risicoprofiel wordt een claim gelegd op het weerstandsvermogen. Dit nemen we integraal op in de jaarstukken 2023.

2. Raadsvoorstel

We stellen u voor om:

1. De Uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2023 vast te stellen.

3. Waarom naar de raad

In de Nota Grondbeleid van de Gemeente Zevenaar is bepaald dat de vaststelling van grondexploitaties is voorbehouden aan de raad. Dit geldt ook voor de jaarlijkse herziening daarvan. De herzieningen zijn uitgewerkt in de Uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2023 welke geheim ter inzage is gelegd.

4. Doelstelling en beoogd resultaat

Beoogd wordt om inzicht te verschaffen in de diverse grondexploitaties van de gemeente Zevenaar. In de rapportage brengen wij de – vaak – complexe materie op het gebied van grondexploitaties op een leesbare manier voor het voetlicht. Het boekwerk is opgebouwd in een onderdeel hoofdlijnen (deel 1) en een onderdeel details en bijlagen (deel 2). Als Bijlage bij dit raadsvoorstel voegen wij een uittreksel bij van de uitvoeringsrapportage (betreffende Hoofdstuk 1 t/m 3). De reden van dit uittreksel is, dat de uitvoeringsrapportage een geheim document is. Door middel van dit openbare uittreksel kunt u toch op

eenvoudige wijze kennis nemen van de belangrijkste informatie. De uitvoeringsrapportage heeft een geheim karakter, omdat het bedrijfsgevoelige informatie bevat die bij openbaarheid de onderhandelingspositie van de gemeente kan schaden. De eventuele vertrouwelijkheden in dit uittreksel zijn onleesbaar gemaakt. Indien u van deze vertrouwelijkheden toch kennis wilt nemen dan kunt u daarvoor de volledige vertrouwelijke rapportage inzien door een afspraak te maken met de griffie.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

1.1 *De uitvoeringsrapportage grondexploitaties geeft inzicht in de actuele ontwikkelingen van de grondexploitaties*
Analoog aan het proces van de jaarstukken 2023 brengen wij uw raad op de hoogte van de voortgang, de financiën en het risicoprofiel van de grondexploitaties. De uitkomsten hiervan zijn verwerkt in de jaarstukken 2023.

1.2 *Het totaalresultaat van de gemeentelijke grondexploitaties laat een verbetering zien*
Om tot een realistische berekening van het financiële resultaat te komen, stonden wij opnieuw stil bij de te hanteren uitgangspunten. Op 16 april 2024 stelden wij de uitgangspunten voor de herziening van de grondexploitaties vast. Hierin hebben we onder meer de rente en de parameters voor inflatie en fasering bepaald.

De integrale doorrekening van de grondexploitaties heeft de volgende financiële gevolgen voor de jaarstukken 2023 (op basis van netto contante waarde per 01-01-2024):

Zevenaar Oost Bedrijven	€ 14,5 mln. positief	Verbetering € 0,02 mln.
Zevenaar Oost Wonen	€ 30,2 mln. negatief	Verbetering € 0,36 mln.
Middag Oost & Zwanenwaay	€ 3,9 mln. negatief	Verbetering € 0,30 mln.
Mercurion	€ 0,1 mln. positief	Verslechtering € 0,01 mln.
Waaijakkers	€ 0,2 mln. positief	Verbetering € 0,34 mln.
Vastgoedlocaties	€ 0,6 mln. positief	Verbetering € 0,02 mln.

Per saldo is sprake van een eenmalig positief effect in de jaarstukken 2022 van € 345.000 NCW per 01-01-2024.

Alternatieven
N.v.t.

6. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?
N.v.t.

7. Klimaat en duurzaamheid
N.v.t.

8. Communicatie
Na besluitvorming in het college over dit onderwerp is een toelichting gegeven tijdens het reguliere persgesprek.

9. Kosten, baten en dekking

Op basis van de voorliggende Uitvoeringsrapportage grondexploitaties valt de bestaande verliesvoorziening met een bedrag van € 276.000 vrij. Het financiële effect hiervan verwerken we in de jaarstukken 2023.

Effecten op jaarrekeningresultaat/verliesvoorziening 2023				
(bedragen x € 1.000,--) **Grondexploitatie**	**Vrijval verliesvoorz-ening primitieve begroting 2023-2026**	**Begrote mutaties rente**	**Werkelijke vrijval verliesvoor-ziening**	**Effect jaarrekening-resultaat 2022**
Zevenaar-Oost Wonen (progr. 8)	-	600	359	-241
Zevenaar-Oost Bedrijven (progr. 3)	-	-284	17	301
Middag-Oost & Zwanenwaay (progr. 8)	-	81	298	217
Totaal	**-**	**398**	**674**	**276**

De benodigde risicoreservering voor de gemeentelijke grex-projecten bedraagt € 2,1 miljoen. Hiervoor leggen we een claim op de beschikbare weerstandscapaciteit. Ten opzichte van de genoemde claim in de Meerjarenbegroting 2024-2027 is deze € 615.000 hoger, hetgeen een nadelig effect heeft op het weerstandsvermogen. Het eerstgenoemde bedrag maakt onderdeel uit van de totale gemeentelijke risicoanalyse in de jaarstukken 2023.

10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	1210456	Bijlage 1, GEHEIM, Uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2023

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris	De burgemeester
Danielle Jansen	Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

onderwerp	Uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2024
zaaknummer	Z/24/471530
documentnummer	INT/24/1210487

De raad van de gemeente Zevenaar;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar;

besluit:

1. De Uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2023 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar, gehouden op 26 juni 2024.

De griffier	De burgemeester
C.M. Steenbergen	L.J.E.M. van Riswijk