

Onderwerp : Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2022-1
Programma :03. Duurzame leefomgeving
Forum : Oordeelsvormend
Portefeuillehouder(s) : L. Werger
Inlichtingen bij : Madelon van Leeuwen
06 28946114
M.vanLeeuwen@zutphen.nl

Soort bevoegdheid :
Beleidsvrijheid : Beperkt
Programmabegrotingswijziging : Ja

Het college van burgemeester & wethouders stelt voor:

1. De Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2022-1 (bijlage) vast te stellen.
2. Een bedrag van € 502.300 toe te voegen aan de Algemene reserve en dit bedrag te dekken uit de reserve GZ exploitatieresultaten.
3. De begroting 2022 dienovereenkomstig te wijzigen (2022-19).

Inleiding

Om ruimtelijke en maatschappelijk 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 rapportage bestaat uit twee delen: deel A, de samenvatting op hoofdlijnen, en deel B, met daarin 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 Het vaststellen van de grondexploitaties is een bevoegdheid van de raad

De "Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2022-1" 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.

1.2 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.

1.3 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.

2.1 Hiermee wordt uitvoering gegeven aan vastgesteld beleid

Conform de Nota Grondbeleid wordt jaarlijks 20% van het surplus/ tekort op de Reserve GZ exploitatieresultaten verrekend met de Algemene reserve van de gemeente. Uit de risicoanalyse volgt dat er ruimte is in de Reserve GZ exploitatieresultaten voor een afdracht. Deze bedraagt € 502.300.

3.1 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

1.1 De accountantscontrole van de jaarrekening 2021 is nog niet afgerond

De accountant controleert jaarlijks de grondexploitaties als onderdeel van de jaarrekeningcontrole. Op dit moment (maart 2022) 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 2022-2 (najaar) verwerkt.

1.2 De MPG 2022-1 geeft de situatie weer van begin 2022

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.

2.2 In de risicoanalyse is alleen rekening gehouden met de lopende projecten

De omvang van de reserve is toereikend voor de lopende projecten. Zodra nieuwe projecten worden gestart, wijzigt het risicoprofiel en zal meer geld uit de reserve GZ nodig zijn om de 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%.

Financiën

Een toelichting op de financiële stand van zaken van de grondexploitaties is in de MPG 2022-1 (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 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 2022-1) 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 2022-1.

Bedragen *	MPG 2021-1	MPG 2021-2	MPG 2022-1	MPG 2022-1
€1.000	(ncw)	(ncw)	(ncw)	(ew)
Leesten-Oost	2.009	2.005	-4	-4
Noorderhaven	2.162	2.319	2.685	2.965
Helbergen Zuid	-2.289	-2.289	-3.435	-3.869
Fort de Pol	348	348	359	389
Achtermars	455	419	250	276
Vitensterrein	-183	-183	-158	-175
Totaal generaal	€ 2.502	€ 2.619	€ -303	€ -418

Het verwachte resultaat op portefeuilleniveau ("*totaal Zutphen*") is ten opzichte van de voorgaande 2 rapportages (MPG 2021-1 en MPG 2021-2) sterk verbeterd. Het verwachte totale verlies van ca. €2,5 miljoen (ncw) is veranderd in een kleine winst van ca. € 0,3 miljoen (ncw). De belangrijkste oorzaken hiervan zijn:

- Sterke verbetering van het verwacht resultaat Leesten Oost door financiële meevallers op zowel het gebied van opbrengsten als (civieltechnische) kosten. Daarnaast verloopt de voortgang van het project spoediger dan verwacht waardoor de geprognosticeerde einddatum met 2 jaar vervroegd is. Dit brengt een aanzienlijke financiële meevaller teweeg met betrekking tot plankosten.
- Verbetering van het verwachte resultaat van Helbergen zuid na het vaststellen van het definitief ontwerp en marktconforme verkoopprijzen van de kavels.
- Verslechtering van het verwachte resultaat van Noorderhaven als gevolg van gestegen kosten bouw- en woonrijp maken.

Op eindwaarde (31-12-2027) bedraagt de verwachte winst op portefeuilleniveau € 0,4 miljoen.

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

Verlies voorzieningen

Bedragen * €1.000	31-12-2020	Toevoeging	Onttrekking	31-12-2021
Leesten-Oost	2.009		2.009	0
Noorderhaven	2.162	523		2.685
Fort de Pol	348	11		359
Achtermars	455		205	250
Totaal	4.974	534	2.214	3.294

De omvang van de verliesvoorzieningen is afgenomen. Dit komt hoofdzakelijk omdat op de ontwikkeling Leesten Oost geen verlies meer wordt verwacht.

Het totaaloverzicht van de reserves is als volgt:

Bedragen * €1.000	31-12-2020	Toevoeging	Onttrekking	31-12-2021
Reserve GZ exploitatieresultaten	3.137	2.306	587	4.856
Afwikkelreserve afgesloten grex	964	0	72	892
Reserve Strategische aankopen	850	0	3	847
Reserve Bovenwijkse voorzieningen	151	107	0	258
Reserve De Mars	0	0	0	0
Totaal	5.102	2.413	662	6.853

De omvang van de reserves is toegenomen. Dit komt hoofdzakelijk door de vrijval van de voorziening voor Leesten Oost.

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 € 1,6 miljoen lager is dan eerder voorzien. Dit is verwerkt in de begrotingswijziging 2022-19. Deze wijziging is budgettair neutraal voor de begroting 2021: inkomsten en uitgaven nemen met hetzelfde bedrag toe.

Conform de Nota Grondbeleid wordt jaarlijks 20% van het surplus/ tekort op de Reserve GZ exploitatieresultaten verrekend met de Algemene reserve van de gemeente.

Uit de risicoanalyse volgt dat het benodigd weerstandsvermogen voor de komende 5 jaar € 2.343.960 bedraagt. De stand van de Reserve GZ exploitatieresultaten bedraagt € 4.855.841. Het surplus is € 2.511.881. Hiervan moet 20% (= € 502.300) worden gestort in de algemene reserve.

Na besluitvorming is de Reserve GZ exploitatieresultaten nog € 4.353.541 en de Algemene reserve € 9.591.824.

Bijlagen

1. Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2022-1
2. Begrotingswijziging 2022-19

Stukken die ter inzage liggen

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

Ontwerp

Bijlagen

Griffienummer : 2022-0035

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

Besluit :

1. De Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2022-1 (bijlage) vast te stellen.
2. Een bedrag van € 502.300 toe te voegen aan de Algemene reserve en dit bedrag te dekken uit de reserve GZ exploitatieresultaten.
3. De begroting 2022 dienovereenkomstig te wijzigen (2022-19).

Behandeld in

16-05-2022 Forum

30-05-2022 Raad