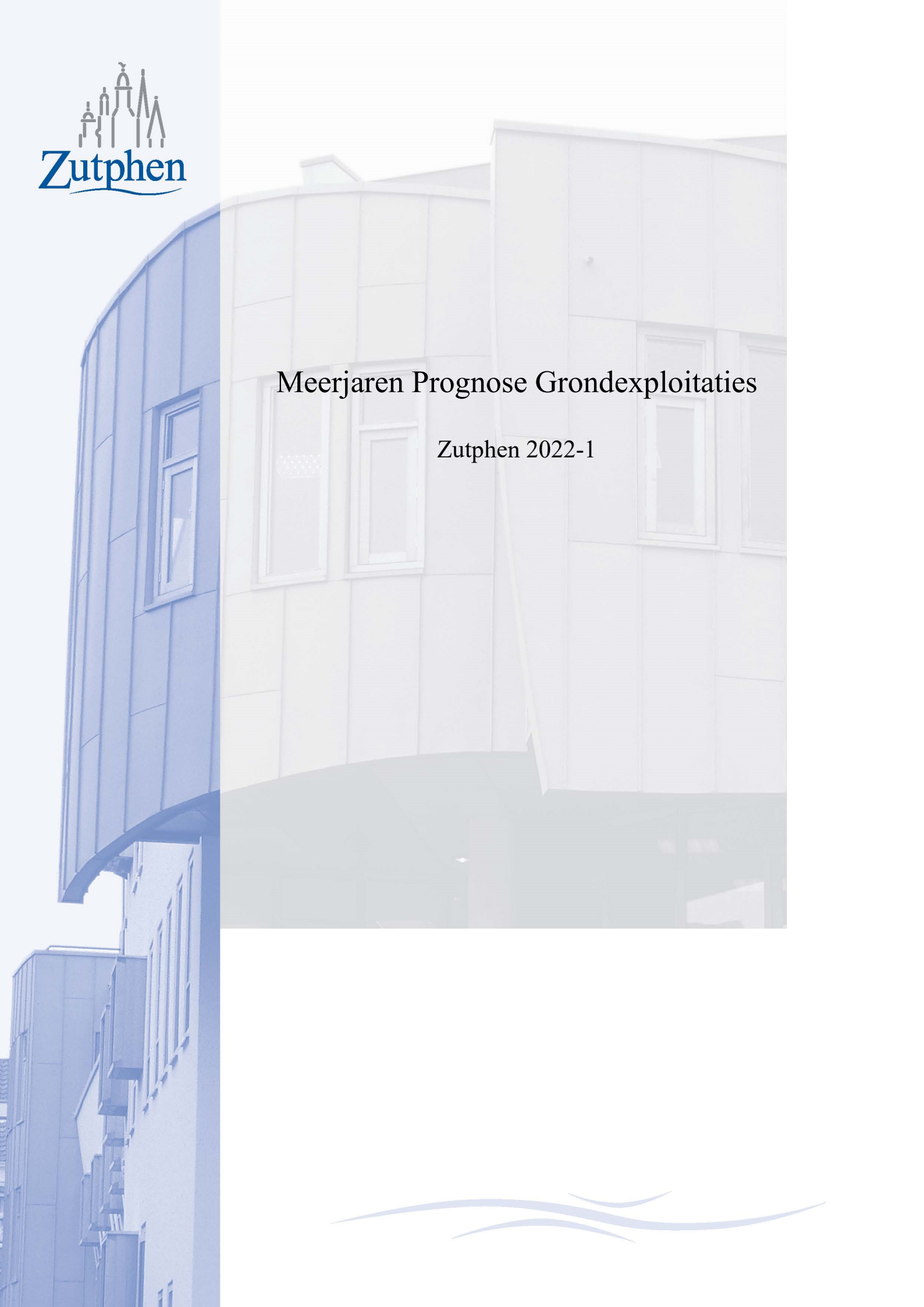


Meerjaren Prognose Grondexploitaties

Zutphen 2022-1

Gemeente Zutphen
Team Grondzaken en Vastgoed
Maart 2022
305753

Inhoudsopgave

Deel A Samenvatting 3
1.1 Grondbeleid en MPG 3
1.2 Ontwikkelingen grondmarkt 3
1.3 Resultaten grondexploitaties 3
1.4 Geïnvesteerd kapitaal 5
1.5 Verwachte ontwikkeling boekwaarde 6
1.6 Voorzieningen en reserves 6
1.7 Risicoanalyse 7
1.8 Conclusies en verwachtingen. 8
Deel B Projectinformatie grondexploitaties 10
2.1 Exploitatiegebieden 10
2.2 Projectrapportages 11
Bijlage 1 Begrippenlijst 13
Bijlage 2 Toelichting projectrapportages 16
Bijlage 3 Toelichting voorzieningen en reserves (geheim) 17
Bijlage 4 Toelichting risicoanalyse (geheim) 18
Bijlage 5 Cashflow totaal grex-portfolio Zutphen 19

Deel A Samenvatting

1.1 Grondbeleid en MPG

Het gemeentelijk grondbeleid is vastgelegd in de “Nota grondbeleid gemeente Zutphen 2017”. Deze nota heeft als doel op hoofdlijnen vast te leggen op welke wijze wij de komende jaren doelgericht handelen op de grondmarkt. Naast de nota grondbeleid wordt jaarlijks bij de begroting en jaarrekening in de paragraaf grondbeleid verslag gedaan van o.a. het grondbeleid in relatie tot de realisatie van de doelstellingen van de programma’s uit de begrotingen, de te verwachten resultaten van de grondexploitaties en de stand van zaken omtrent de risico’s en reserves.

De periodieke rapportage van de doorrekening van lopende projecten (de bouwgronden in exploitatie, BIE) vindt plaats in de Meerjaren Prognose Grondexploitaties. Deze rapportage wordt twee maal per jaar opgesteld. 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.

1.2 Ontwikkelingen grondmarkt

Zutphen is in trek bij woningzoekenden van binnen en buiten de regio. De spanning op de woningmarkt is nog altijd ongekend groot. Er is veel vraag en relatief weinig aanbod. Hierdoor is de vraag naar bouwgrond voor woningbouw eveneens groot. Ook de vraag naar kwalitatief goede bedrijventerreinen blijft op peil. Daar tegenover staat dat ruimte in Nederland schaars is en belangen vanuit natuur, landbouw en wonen/werken vaak tegenstrijdig zijn. Het realiseren van nieuwe plannen vraagt tijd, inzet en zorgvuldigheid.

1.3 Resultaten grondexploitaties

De saldo’s in de tabellen worden weergeven als kosten – opbrengsten. Bij de getoonde resultaten betekent een negatief bedrag dus een verwachte winst. Een positief bedrag betekent een (verwacht) verlies.

Voor de berekening van de grondexploitatieresultaten worden kosten en opbrengsten uitgezet in de tijd. In die berekening wordt rekening gehouden met kostenstijging, opbrengstenstijging en rente. Bij de herziening van de grondexploitaties is uitgegaan van de volgende parameters:

	2022	2023/2024	2025e.v.
Prijsstijgingspercentage kosten bwrm	5,00%	4,00%	2,00%
Prijsstijgingspercentage P, V & T-kosten	4,00%	3,00%	2,00%
Prijsstijgingspercentage overige kosten	2,00%	2,00%	2,00%
Prijsstijgingspercentage verwervingen	3,00%*	2,50%*	2,00%*
Prijsstijgingspercentage baten (woningbouw)	3,00%**	2,50%**	2,00%**
Prijsstijgingspercentage baten (bedrijventerrein)	1,50%**	1,50%**	1,50%**
Prijsstijgingspercentage baten (maatschappelijk)	0,00%	0,00%	0,00%
Rentepercentage kosten en baten	1,66%	1,66%	
Rentepercentage contant maken	2,00%		

** Kan gemotiveerd van worden afgeweken*
***Afweging per project*

De parameters zijn onderbouwd in een "position paper parameters", die jaarlijks voorafgaand aan de herziening ter toetsing wordt voorgelegd aan de accountant.

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)[1] weergegeven.

Bedragen * €1.000	MPG 2021-1 (ncw)	MPG 2021-2 (ncw)	MPG 2022-1 (ncw)	MPG 2022-1 (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 verandert 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. De restantraming voor civieltechnische kosten op basis van aanbestedingen en lopende verplichtingen valt fors lager uit dan de voorheen gehanteerde element-/kengetallenramingen. 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.

[1] Zie voor een uitleg van deze begrippen de begrippenlijst (bijlage 1)

De ontwikkeling van het verwachte resultaat over de afgelopen 5 jaar ziet er als volgt uit:



De afgelopen jaren is een aantal (verliesgevende) grondexploitaties afgesloten. Hierdoor is een sprong in het exploitatieresultaat op portefeuilleniveau zichtbaar tussen 2018 en 2019. Van de lopende grondexploitaties zijn de verwachte resultaten van Leesten-Oost, Helbergen zuid en Noorderhaven per 31-12-2021 gewijzigd. Hierdoor is opnieuw een sprong zichtbaar tussen 2020 en 2021.

1.4 Geïnvesteerd kapitaal

Over de boekwaarde moet rente betaald worden. Een lagere boekwaarde betekent minder rentekosten. Bij een negatieve boekwaarde worden rentebaten bijgeschreven.

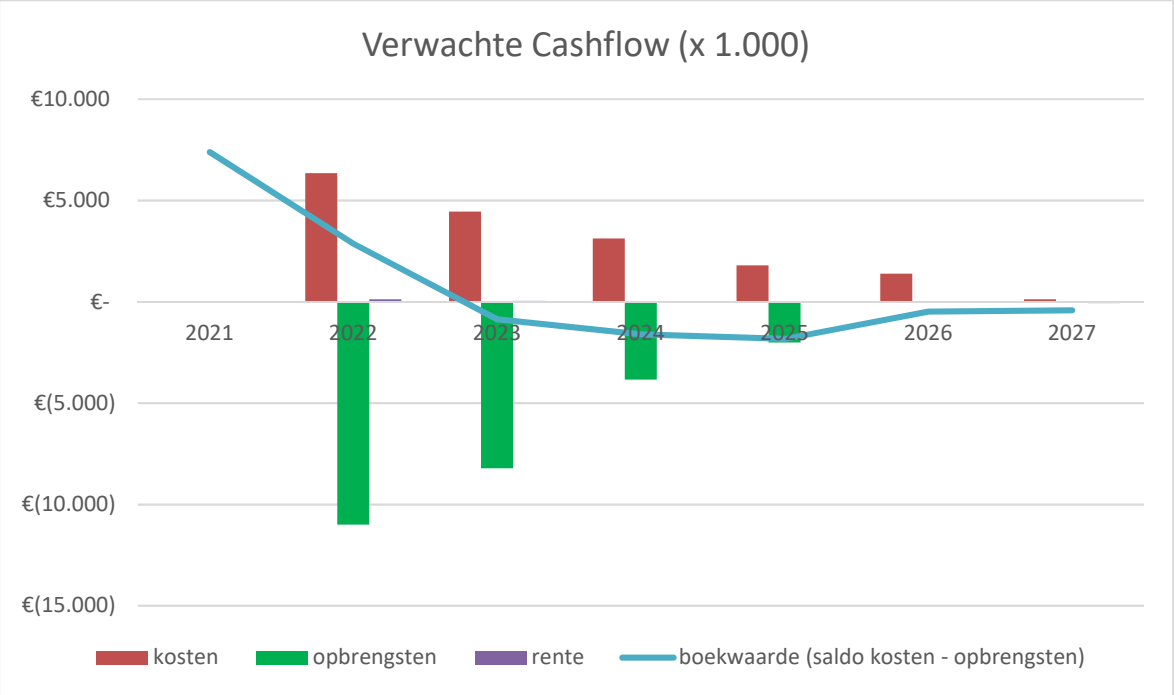
- De boekwaardes van Leesten-Oost, Noorderhaven en Achtermars zijn gedaald dankzij gerealiseerde grondopbrengsten.
- De boekwaardes van Helbergen, Fort de Pol en Vitensterrein zijn toegenomen omdat deze projecten in een fase zitten waar alleen kosten zijn/worden gemaakt.

Bedragen * €1.000	boekwaarde 31-12-2020	Investering 2021	inkomsten 2021	boekwaarde 31-12-2021
Leesten-Oost	2.684	1.026	-4.596	-886
Noorderhaven	8.790	2.135	-5.781	5.144
Helbergen Zuid	136	116		252
Fort de Pol	1.213	24		1.237
Achtermars	2.929	127	-1.235	1.821
Vitensterrein	-198	23	0	-175
Totaal Zutphen	15.554	3.450	-11.612	7.393

Op portefeuille-niveau neemt de boekwaarde af van € 15,6 miljoen naar € 7,4 miljoen.

1.5 Verwachte ontwikkeling boekwaarde

De verwachting is dat de boekwaarde van de lopende grondexploitaties de komende jaren verder afneemt. In onderstaande grafiek wordt dit uitgebeeld. In de jaren 2022 t/m 2027 worden meer opbrengsten dan kosten verwacht, zodat de boekwaarde afneemt. Aan het einde van de looptijd van alle (nu actieve) grondexploitaties bedraagt de verwachte boekwaarde -€ 0,4 miljoen. Dit is gelijk aan de verwachte winst op eindwaarde per 31-12-2027.



Zodra nieuwe grondexploitaties worden geopend, zal bovenstaand beeld wijzigen.

1.6 Voorzieningen en reserves

Voor verwachte verliesgevende grondexploitaties worden voorzieningen getroffen. Dit gebeurt tegen contante waarde. Mogelijk worden de voorzieningen vanaf komend jaar tegen eindwaarde gewaardeerd. Dit o.a. om beter aan te sluiten bij de notitie grondbeleid van de commissie BBV. De afweging en besluitvorming hierover vindt plaats bij de herziening van de financiële verordening in 2022.

Het totaaloverzicht van de (verlies)voorzieningen 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 doordat op de grondexploitatie 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. In bijlage 3 (vertrouwelijk) staat een nadere toelichting op de voorzieningen en reserves.

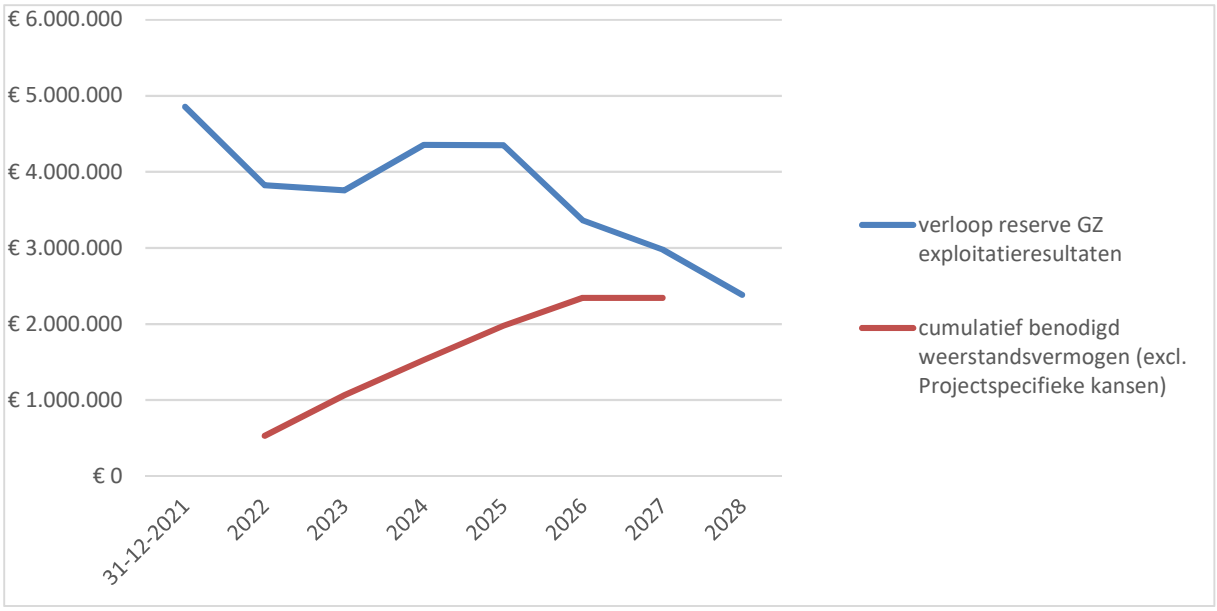
1.7 Risicoanalyse

Exploitatie van bouwgrond gaat altijd gepaard met risico's. Afhankelijk van de aard, omvang en duur van een project kunnen deze risico's groot of klein zijn. Risico's bestaan uit kansen en bedreigingen. Om de financiële gevolgen van bedreigingen op te kunnen vangen, wordt de reserve GZ exploitatieresultaten aangehouden. De reserve GZ exploitatieresultaten vormt het zogeheten "weerstandsvermogen van het grondbedrijf". Jaarlijks wordt een risicoanalyse gemaakt om te bepalen hoe hoog het benodigde weerstandsvermogen is. Indien het aanwezige weerstandsvermogen lager is dan het benodigde weerstandsvermogen dan wordt de reserve GZ exploitatieresultaten aangevuld vanuit de algemene reserve.

In bijlage 4 (vertrouwelijk) staat een nadere toelichting op de geactualiseerde risicoanalyse. In het vervolg van deze paragraaf wordt alleen ingegaan op de verwachte ontwikkeling van de Reserve GZ exploitatieresultaten.

<u>Verwachte ontwikkeling reserve GZ exploitatieresultaten</u>
In onderstaande grafiek is de verwachte ontwikkeling van de reserve GZ exploitatieresultaten weergegeven (blauwe lijn). In dit verloop is rekening gehouden met:

- Gewogen projectrisico's (bedreigingen) en gewogen marktrisico 's, uitgezet in de tijd;
- Toevoegingen vanuit winstgevende grondexploitaties.
- Mogelijke afdrachten aan de algemene reserve



Uit bovenstaande grafiek blijkt dat de omvang van de reserve voor de komende vijf jaar toereikend is 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. Voor de komende jaren worden minimaal 2 nieuwe grondexploitaties verwacht.

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[2] 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% (= € 502.376) worden gestort in de algemene reserve. Deze storting vindt plaats bij de BURAP.

1.8 Conclusies en verwachtingen.

Het woningbouwprogramma uit de lopende projecten bevordert het sociaaleconomisch draagvlak van de gemeente en draagt bij aan het versterken van de binnenstad. Naast woningbouw zet de gemeente in op grondproductie ten behoeve van bedrijven en (maatschappelijke) voorzieningen. Hiermee wordt bijgedragen aan het doel "Stimuleren van een goed ondernemersklimaat" uit het coalitieakkoord. In alle projecten is aandacht voor de duurzaamheidsambities van onze gemeente.

De verkoop van gronden binnen de lopende projecten verloopt overwegend voorspoedig. Financieel betekent dit dat het geïnvesteerd kapitaal in gronden verder terug zal lopen en de resultaten niet verslechteren. De omvang van de Reserve GZ exploitatieresultaten blijft naar verwachting voldoende om de risico's van de lopende projecten te dekken.

De komende jaren staat Nederland voor een grote woningbouwopgave. Ook in Zutphen is een uitbreiding en verbreding van het woningaanbod noodzakelijk om te voldoen aan de vraag. Hiervoor zijn nieuwe gebiedsontwikkelingen noodzakelijk. De projecten Schouwbroek en Noordrand de Hoven starten naar verwachting op korte termijn. Ook andere locaties zijn in beeld voor transformatie. Het bestuur zal op basis van ambities en mogelijkheden een afweging maken welke projecten wanneer worden opgestart.

[2] som van gewogen projectrisico's (bedreigingen) en gewogen marktrisico 's

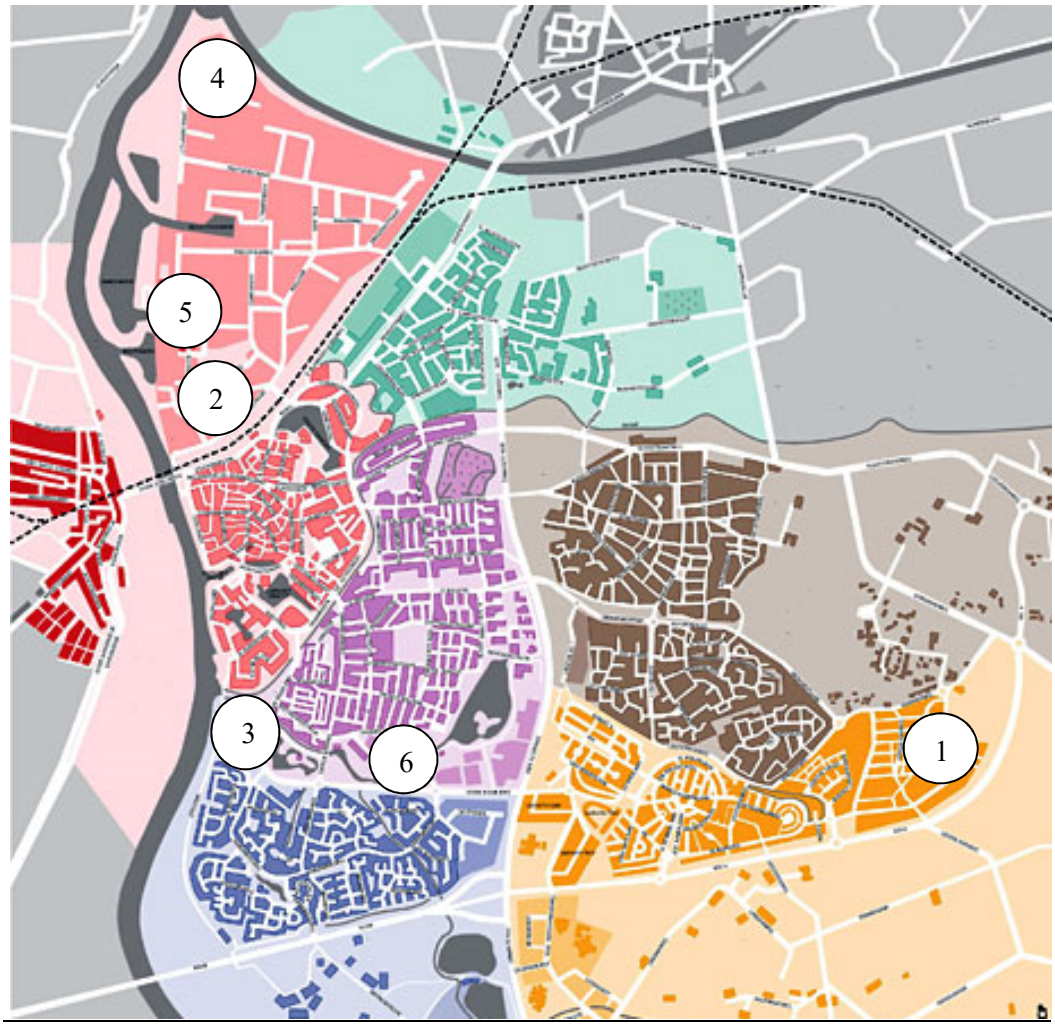
De raad heeft op 13 december 2021 het “alternatief initiatief raadsvoorstel meer betaalbaar woningen” met 3 amendementen aangenomen. Met het besluit beoogd de raad de komende jaren flink meer woningen te bouwen die bereikbaar zijn voor huishoudens met een jaarinkomen net boven de sociale huurgrens (vanaf circa 40.000 Euro). Daarnaast is via de amendementen aandacht gevraagd voor duurzaamheid, jongerenhuisvesting & tiny houses en het toewijzingsbeleid bij “sociale” koopwoningen. Bij de nieuw op te starten projecten zal het initiatiefvoorstel worden meegenomen in de uitwerking. Op basis hiervan worden praktische effecten rondom de uitvoering in beeld gebracht zodat waar nodig bijgestuurd kan worden in het beleid.

Deel B Projectinformatie grondexploitaties

2.1 Exploitatiegebieden

Binnen de gemeente Zutphen zijn de volgende projecten in exploitatie:

1. Leesten-Oost
2. Noorderhaven
3. Helbergen Zuid
4. Fort de Pol
5. Achtermars
6. Vitensterrein



Ligging grondexploitatieprojecten

Daarnaast zijn er particuliere initiatieven/ontwikkelingen, waar de gemeente soms wel, soms niet bij is betrokken. Deze projecten worden in deze notitie buiten beschouwing gelaten.

2.2 Projectrapportages

In deze paragraaf zijn de zogeheten “projectrapportages” uit het projectmanagement informatiesysteem “Totallink” opgenomen. In deze rapportages is projectspecifieke informatie over onder meer programma, verwacht resultaat, voortgang, risico’s en duurzaamheid weergegeven.

Een uitleg over deze projectrapportages (wat staat waar en hoe leest u de visuele informatie) is opgenomen in **bijlage 2.**

Projectrapport
G.01.06 Leesten-Oost

Algemeen

Toelichting project

Leesten-Oost is een uitleglocatie met woningbouw, scholen, sport, winkels en maatschappelijke voorzieningen. De gebiedsontwikkeling bevindt zich in de afrondende fase. In de laatste deelgebieden worden 327 woningen ontwikkeld/gebouwd. Oorspronkelijk was het gebied groter. Door regionale afspraken over woningbouwaantallen (op initiatief van de provincie) is de locatie Schouwbroek uit exploitatie gehaald. De voorbereidingen om dit gebied (waar bouwclaims op rusten) weer in exploitatie te nemen worden getroffen. Een bestemmingswijziging wordt voorbereid.





Programma

Programmaonderdeel	Vorige	Mutatie	Nieuw	Gerealis.	Totaal	2022	2023	2024
Woningen	327	-	327	306	21	21	0	0

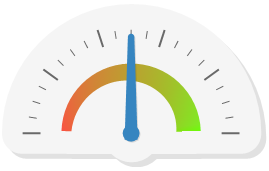
Prestatie indicatoren

Programma



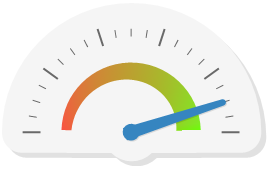
Het programma Leesten-Oost is grotendeels gerealiseerd. Het resterende programma bestaat uit middeldure en dure koopwoningen. Dit sluit aan bij 'Krachtig Zutphen'.

Exploitatie



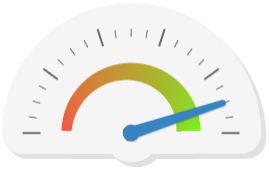
Het verwachte resultaat bedraagt ca. € 4.000 op netto contante waarde per 1-1-2022. Per 31-12-2021 is ca. € 92.000 aan tussentijdse winst genomen. Het verwachte resultaat ten opzichte van de vorige MPG is verbeterd. Daadwerkelijke kosten voor het bouw- en woonrijp maken vallen naar verwachting lager uit. Daarnaast zijn er ook meer opbrengsten gerealiseerd dan geprognosticeerd en verloopt de exploitatie spoediger dan gepland. Alle opbrengsten zijn gerealiseerd of verzekerd per 1-1-2022. Naar verwachting is de einddatum van de grondexploitatie 31-12-2024.

Planning



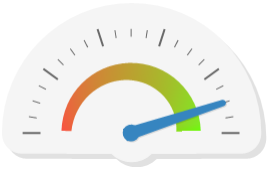
De verkoop van de woningen en daarmee de uitgifte van grond gaat sneller dan gepland. Alle woningen zijn inmiddels verkocht. In 2021 is er een koopovereenkomst gesloten met een ontwikkelaar voor 'het lint'. Start bouw vangt naar verwachting eind 2022/begin 2023 aan. Vervolgens resteren er dan nog opleverwerkzaamheden en werkzaamheden in het kader van woonrijp maken waarna de grondexploitatie kan worden afgesloten.

Besluitvorming



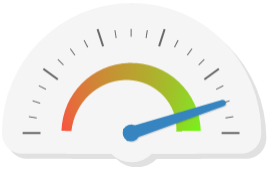
Het (herziene) bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voor het gebied ten westen van de houtwal zijn actueel. Door hernieuwde regionale afspraken over de woningbouw worden nu ook de resterende gronden zo snel mogelijk ontwikkeld. Om aan de marktvraag te kunnen blijven voldoen, is het noodzakelijk de bestemming van het deelgebied Schouwbroek te wijzigen naar woonbestemming.Hierover moet nog besluitvorming plaatsvinden. Het deelgebied Schouwbroek wordt onder gebracht in een afzonderlijke grondexploitatie.

Risico's



Het risicoprofiel is beperkt. Door de herziene regionale afspraken over de woningbouw kunnen alle woningen gerealiseerd worden conform planning. Alle opbrengsten zijn gerealiseerd of verzekerd. Daarnaast zijn alle grote civieltechnische werken aanbesteed waardoor er goed zicht is op de resterende kosten. Voor eventuele tegenvallers op het gebied van kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn beheersmaatregelen getroffen binnen de exploitatie.

Duurzaamheid



Er zijn afspraken gemaakt met de ontwikkelaars om de woningen energiezuiniger te bouwen dan het bouwbesluit. Ook krijgen de kopers het aanbod om de woning energieneutraal te bouwen (meerkosten voor de koper). Bij de aanbesteding van Berghege oost is gegund op duurzaamheidseisen (circulariteit).

Exploitatie

Eindwaarde:	**-4.303**	NCW datum:	1 jan 2022
		Peildatum:	15 feb 2022
Netto Contante Waarde:	**-4.055**	Boekwaarde op:	15 feb 2022

Omschrijving	Vorige	Mutatie	Nieuw	Geboekt	Totale Prospectie	2022	2023	2024
Totaal kosten	42.200.237	-1.676.683	40.523.554	4.082	2.754.248	1.504.381	784.474	469.474
Totaal opbrengsten	52.782.552	339.331	53.121.884	20.000	1.940.000	1.960.000	0	0
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-10.582.315	-2.016.015	-12.598.330	-15.918	814.248	-455.619	784.474	469.474
Kostenstijging	157.172	-28.791	128.381		128.381	34.962	49.651	43.768
Opbrengstenstijging		-	-		-	0	0	0
Rente	12.683.477	-217.831	12.465.646	-	-45.091	-14.706	-21.933	-8.451
Saldo	2.258.334	-2.262.637	-4.303	-15.918	897.539	-435.363	812.192	504.791
Saldo Cumulatief						-1.321.287	-509.094	-4.303

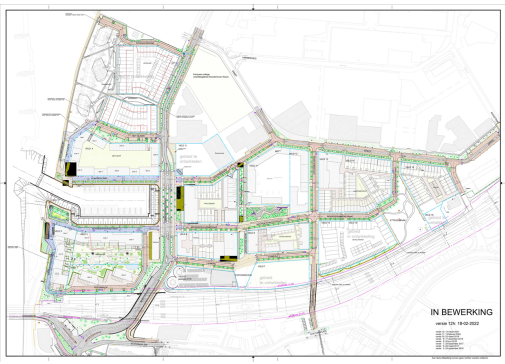
Projectrapport
M.02.02.08 Noorderhaven

Algemeen

Toelichting project

Noorderhaven is één van de grote gebiedsontwikkelingen in Zutphen. Het betreft de herontwikkeling van een deel van de Mars in een woonwijk (max. 1050 woningen) met voorzieningen. Het grondeigendom binnen dit project ligt grotendeels bij ontwikkelaar Heijmans. Met deze ontwikkelaar is in 2011 een samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten. In 2019 is een allonge op de SOK overeengekomen. De SOK vormt de basis voor de gemeentelijke grondexploitatie.





Programma

Programmaonderdeel	Vorige	Mutatie	Nieuw	Gerealis.	Totaal	2022	2023	2024	2025 ev
Woningen	-	1.023	1.023	885	138	80	58	0	0
Overige Commerciële Dienstverlening	-	6.989	6.989	6.989	-	0	0	0	0

Prestatie indicatoren

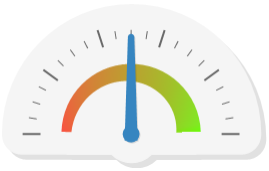
Programma



In het projectgebied Noorderhaven worden maximaal 1050 nieuwe woningen gerealiseerd, aangevuld met commerciële voorzieningen. Het woningbouwprogramma kent een relatief hoog aandeel appartementen: 68%.

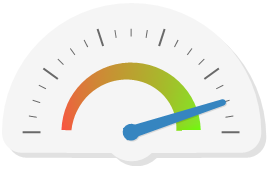
De ontwikkeling van Noorderhaven draagt bij aan het speerpunt 'versterken woonklimaat' uit het coalitieakkoord 2018-2022.

Exploitatie



Het verwachte resultaat van de grondexploitatie Noorderhaven bedraagt een verlies van ca. € 2,6 mln (netto contante waarde) / € 2,9 mln (eindwaarde). Ten opzichte van de grondexploitatie uit de MPG 2021-2 is dit resultaat verslechterd. Dit komt met name door de hoge gerealiseerde én verwachte prijsstijgingen in de GWW-sector. Daarnaast zijn de kosten voor NGE-onderzoek en sanering in veld 21 hoger uitgevallen.

Planning



Voor veld 2/3 heeft ontwikkelaar Heijmans het plan Kade Zuid bedacht, een ontwikkeling met 149 appartementen en commerciële ruimtes. De bouw is gestart en verloopt voorspoedig. Vanaf eind 2022 worden de appartementen opgeleverd. Het woonrijpmaken volgt direct daarop.

Alle appartementen van veld 4 (Kade Noord) zijn opgeleverd. De inrichting van de openbare ruimte is klaar.

De bouw van veld 5 wordt volgens de Allonge SOK 2019 vanaf 2022 opgepakt. Heijmans dient voor dit gebied een ontwikkelvoorstel uit te werken. Voor het hele gebied tussen de Contrescarp, dreef en Coenensparkstraat (deels buiten plangebied Noorderhaven) zijn verkennende stedebouwkundige studies verricht. Besluitvorming over verdere ontwikkeling van dit gebied moet nog plaatsvinden.

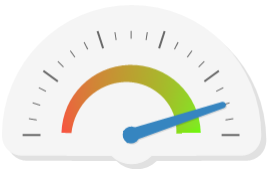
De grond van veld 9 is overgedragen. Stichting Knarrenhof laat hier een gemeenschappelijk meer-generatie woonproject bouwen. De bouw hiervan is in Q4 2020 begonnen en is in volle gang. De inrichting van het waterplein wordt aansluitend op de bouw opgepakt.

Voor velden 15,16 en 17 heeft ontwikkelaar Heijmans in samenwerking met Habion een plan uitgewerkt met wonen en zorg. De oplevering vindt naar verwachting plaats in december 2022.

Veld 18 wordt volgens de Allonge SOK 2019 vanaf 2022 opgepakt. Heijmans dient voor dit gebied een ontwikkelvoorstel uit te werken.

Veld 21 wordt in 2 fases ontwikkeld. In de eerste fase, PUUR21, worden 77 grondgebonden woningen gebouwd. Het bestemmingsplan is onherroepelijk. De grond voor deze fase is eind 2021 overgedragen en de bouw is gestart. De aan de rand van het plangebied aanwezige POP-kast (glasvezelnetwerk) wordt verplaatst. Hierover zijn afspraken gemaakt met KPN.
In fase 2 worden 3 woontorens met ondergrondse parkeergarage gebouwd. Het ontwerp van het IJsselpark (Zwaanpark) is opgepakt als gezamenlijke opdracht vanuit Gemeente en Heijmans.

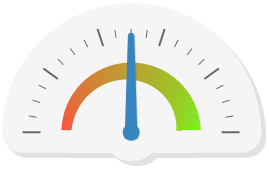
Besluitvorming



In 2005 werd het Masterplan vastgesteld, gevolgd door het Gebiedsplan in 2008. Hierin opgenomen was de woningbouw in Noorderhaven. In 2011 ondertekenden Heijmans (voormalig Proper-Stok) en de Gemeente Zutphen een samenwerkingsovereenkomst (SOK) waarin de uitvoeringskaders voor de realisatie van het stedelijk woon- en werkgebied Noorderhaven zijn vastgelegd. Het stedenbouwkundig en landschapsplan zijn beide onderdeel van de SOK. De grondexploitatie is operationeel vanaf het moment van de eerste grondtransacties eind 2011.

Na die tijd zijn tussen Partijen op diverse momenten en vanwege verschillende omstandigheden afwijkende én aanvullende afspraken gemaakt. Deze afspraken zijn vastgelegd in diverse allonges en afsprakenbrieven. In 2019 is de SOK herijkt, wat heeft geleid tot ondertekening van de “allonge SOK 2019".

Risico's



De belangrijkste risico's binnen dit project hangen samen met de uitwerking van de resterende deelgebieden (ontwikkelvoorstellen). Deze risico's zijn benoemd en uitgewerkt in de risicoanalyse bij de MPG 2022-1.

Duurzaamheid



In de grondexploitatie was een duurzaamheidsbijdrage opgenomen. Deze duurzaamheidsbijdrage vloeide voort uit de (mislukte) aanbesteding voor een warmtenet in de Noorderhaven. De duurzaamheidsbijdrage is in de herijking SOK ingezet voor een ambitie die hoger ligt dan de geldende norm. Voor een aantal ontwikkelvelden is eerder dan wettelijk verplicht gebouwd volgens de scherpere BENG-eisen.
In veld 21 2e fase wordt een collectief gesloten bronsysteem met individuele warmtepompen voorzien.

Exploitatie

Eindwaarde: **2.964.566**

Netto Contante Waarde: **2.685.099**

NCW datum: 1 jan 2022
Peildatum: 15 feb 2022
Boekwaarde op: 15 feb 2022

Omschrijving	Vorige	Mutatie	Nieuw	Geboekt	Totale Prospectie	2022	2023	2024	2025 ev
Totaal kosten	47.828.302	555.265	48.383.567	352.689	8.665.626	2.789.360	2.656.222	1.666.462	1.906.271
Totaal opbrengsten	48.878.520	388.623	49.267.143	-	11.958.366	8.307.629	3.650.737	0	0
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-1.050.217	166.642	-883.576	352.689	-3.292.740	-5.518.269	-994.514	1.666.462	1.906.271
Kostenstijging	440.207	211.293	651.500		651.500	53.053	164.663	168.524	265.259
Opbrengstenstijging		-	-		-	0	0	0	0
Rente	3.221.321	-24.679	3.196.642	-	109.319	85.387	-3.918	-17.759	45.609
Saldo	2.611.311	353.255	2.964.566	352.689	-2.531.921	-5.379.829	-833.770	1.817.228	2.217.139
Saldo Cumulatief						-236.031	-1.069.801	747.427	2.964.566

Projectrapport
G.01.11 Helbergen

Algemeen

Toelichting project

Helbergen is een woningbouwlocatie, gelegen tussen de IJssel en de Laan naar Eme, ten zuiden van het centrum van Zutphen. Het terrein is opgedeeld in drie deelgebieden. Het noordelijk deel (woningbouw) en midden deel (parklandschap) zijn gerealiseerd. De grondexploitatie betreft het zuidelijke deel, waar woningen in particulier opdrachtgeverschap worden gerealiseerd.



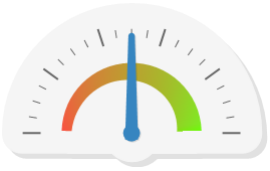


Programma

Programmaonderdeel	Vorige	Mutatie	Nieuw	Gerealis.	Totaal	2022	2023	2024	2025 ev
Woningen	30	4	34	-	34	0	15	12	7

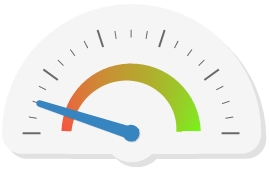
Prestatie indicatoren

Programma



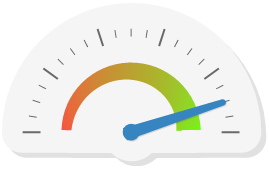
Het programma voor Helbergen Zuid bestaat uit 34 kavels voor vrijstaande en 2^1-woningen die in particulier opdrachtgeverschap worden ontwikkeld.

Exploitatie



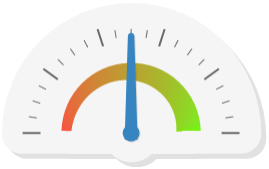
Voor het zuidelijk deel resteert een verwachte winst van € 3,4 mln (Netto contante waarde per 1-1-2022). Dit is een verbetering ten opzichte van de vorige MPG ten gevolge van de vaststelling van de kavelprijzen. De eerste tussentijdse winstneming kan naar verwachting in 2023 plaatsvinden.

Planning



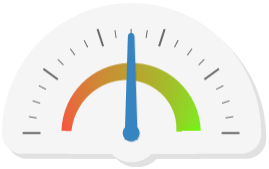
In een participatie traject hebben inwoners samen met de gemeente Zutphen vorm gegeven aan de toekomst van Helbergen. Dit heeft geleid tot een definitief ontwerp. In 2022 worden de kavels bouwrijp gemaakt en te koop aangeboden.

Besluitvorming



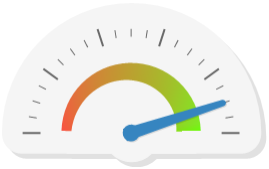
In juni 2021 is het definitief ontwerp met beeldkwaliteitsplan, kavelpaspoorten en definitieve verkaveling en inrichtingsplan afgerond. Deze stukken alsmede de kavelprijzen zijn eind 2021 ter besluitvorming voorgelegd aan het bestuur en inmiddels vastgesteld. Een kleine bestemmingsplanwijziging is nodig om de plannen planologisch mogelijk te maken en hoogbouw onmogelijk.

Risico's



De risico's zijn eind 2021 opnieuw geïnventariseerd. Er zijn verschillende beheersmaatregelen getroffen om de risico's te beperken. Binnen de grondexploitatie is er behouden gefaseerd, rekening houdende met stagnatie in de verkoop. Daarnaast is er rekening gehouden met extra kosten voor grondwerk en kostenstijgingen.

Duurzaamheid



In het noordelijk deel is veel duurzamer gebouwd dan het bouwbesluit voorschrijft, zonder dat dit is opgelegd door de gemeente. In de tweede fase wordt gestuurd op klimaat-adaptief bouwen. In het ontwerp van de openbare ruimte wordt aandacht besteed aan biodiversiteit, groen en een goede waterhuishouding.

Exploitatie

Eindwaarde: **-3.868.625**

Netto Contante Waarde: **-3.435.228**

NCW datum: 1 jan 2022
Peildatum: 15 feb 2022
Boekwaarde op: 15 feb 2022

Omschrijving	Vorige	Mutatie	Nieuw	Geboekt	Totale Prospectie	2022	2023	2024	2025 ev
Totaal kosten	8.293.934	-35.921	8.258.013	27.923	3.152.954	1.597.744	339.221	492.717	751.195
Totaal opbrengsten	10.747.036	1.090.193	11.837.229	-	6.910.876	0	3.081.898	2.460.556	1.368.421
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-2.453.102	-1.126.114	-3.579.217	27.923	-3.757.922	1.597.744	-2.742.678	-1.967.839	-617.226
Kostenstijging	172.041	31.779	203.820		203.820	37.726	16.038	44.622	105.434
Opbrengstenstijging	411.600	16.881	428.481		428.481	0	131.891	169.447	127.142
Rente	63.235	-127.983	-64.747	-	-166.046	4.185	31.403	-15.528	-186.106
Saldo	-2.629.427	-1.239.198	-3.868.625	27.923	-4.148.629	1.639.655	-2.827.129	-2.108.192	-825.040
Saldo Cumulatief						1.891.736	-935.393	-3.043.585	-3.868.625

Projectrapport
G.01.16 Fort de Pol

Algemeen

Toelichting project

Fort de Pol is een bedrijventerrein waar door de gemeente bouwrijpe kavels worden uitgegeven. Het bedrijventerrein is gelegen in de noordwest-hoek van bedrijventerrein de Mars en grenst aan de uiterwaarden van de IJssel en het Twentekanaal.

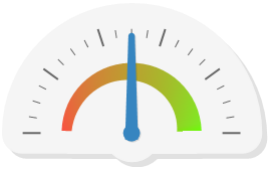


Programma

Programmaonderdeel	Vorige	Mutatie	Nieuw	Gerealis.	Totaal	2022	2023	2024	2025 ev
Bedrijfsterreinen	-	58.448	58.448	23.872	34.576	0	1.605	32.971	0

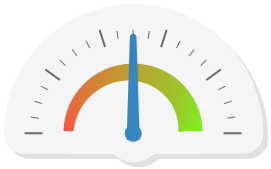
Prestatie indicatoren

Programma



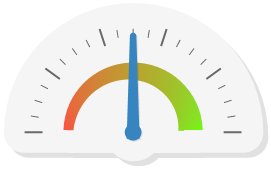
Het programma bestaat uit 5,8 hectare bedrijventerrein, verdeeld over drie plateaus / vier percelen. Het bovenste plateau is uitgegeven ten behoeve van een zonnepark. Komend jaar wordt bepaald hoe de invulling van de resterende percelen er (planologisch) uit komt te zien. Zie verder de informatie onder het kopje " besluitvorming".

Exploitatie



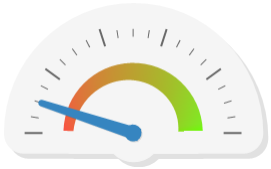
Het actuele verwachte resultaat bedraagt een verlies van € 0,36 miljoen (netto contante waarde) / € 0,39 miljoen (eindwaarde).

Planning



Het zonnepark is gerealiseerd. De uitgifte van de overige kavels is afhankelijk van de planologische procedure(s) en de ontwikkelingen in de stikstof wet- en regelgeving. Voor de windmolenkavel is een voorwaardelijke koopovereenkomst gesloten. Indien bestemmingsplan en noodzakelijk vergunningen tijdig onherroepelijk zijn vindt afname van deze kavel uiterlijk in 2023 plaats.

Besluitvorming

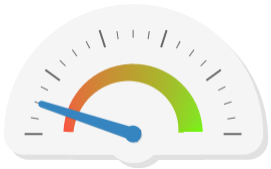


Op 12 mei 2021 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het bestemmingsplan Fort de Pol, Eefde-West en Windpark IJsselwind vernietigd. Dit betekent dat er voor het gebied momenteel geen bestemmingsplan geldt. Het gebied is een zogenaamde “witte vlek”, waar geen regels en/of beperkingen voor gebruik of bouwen gelden.

Om ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen publiekrechtelijk te voorkomen heeft de raad in september 2021 een voorbereidingsbesluit tot het opstellen van een bestemmingsplan genomen. Hierdoor geldt een aanhoudingsplicht voor aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken en/of gebouwen. Binnen een jaar na het besluit moet een nieuw bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Het doel is om het gebied in het op te stellen bestemmingsplan functies te geven die passen bij de huidige en toekomstige gewenste ontwikkelingen. Ook de (on)mogelijkheden die volgen uit de stikstofregelgeving spelen een rol bij de invulling van het bestemmingsplan.

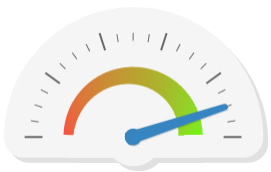
De provincie heeft in december 2021 besloten een procedure voor een provinciaal inpassingsplan te starten. Dit betekent dat de provincie het planologisch proces en plan gaat oppakken.

Risico's



De invulling van de resterende kavels is, mede gezien de stikstofproblematiek, onzeker. Het komende jaar moet duidelijkheid ontstaan over de bouwmogelijkheden van de kavels. De resterende grondopbrengsten zijn afhankelijk van die mogelijkheden: deze kunnen hoger of lager uitvallen dan nu geraamd.

Duurzaamheid



De realisatie van het zonnepark en de evt. vestiging van een windmolen dragen bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente Zutphen.

Exploitatie

Eindwaarde:	**388.807**	NCW datum:	1 jan 2022
		Peildatum:	3 feb 2022
Netto Contante Waarde:	**359.198**	Boekwaarde op:	3 feb 2022

Omschrijving	Vorige	Mutatie	Nieuw	Geboekt	Totale Prospectie	2022	2023	2024	2025
Totaal kosten	1.696.742	1.544	1.698.286	-	268.372	57.498	71.146	80.743	58.985
Totaal opbrengsten	1.574.576	-	1.574.576	-	1.205.000	0	265.000	940.000	0
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	122.166	1.544	123.710	-	-936.628	57.498	-193.854	-859.257	58.985
Kostenstijging	14.348	7.317	21.665		21.665	1.159	4.199	8.231	8.076
Opbrengstenstijging		-	-		-	0	0	0	0
Rente	247.404	-3.972	243.432	-	66.703	20.535	21.850	19.064	5.254
Saldo	383.918	4.889	388.807	-	-848.260	79.192	-167.805	-831.961	72.315
Saldo Cumulatief						1.316.259	1.148.454	316.493	388.807

Projectrapport
G.01.17 Achtermars

Algemeen

Toelichting project

De Achtermars is een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein gelegen aan de Marsweg. De locatie was voorheen bebouwd met sociale huurwoningen, die inmiddels zijn aangekocht en gesloopt. Tot eind 2017 maakte de herontwikkeling deel uit van de grondexploitatie Noorderhaven. Omdat het plan qua locatie, invulling en ontwikkeltempo een zelfstandig geheel vormt, is per 1-1-2018 een eigen grondexploitatie geopend. Het eerder toegevoegde voormalige Flamcoterrein maakt geen onderdeel meer uit van de grondexploitatie Achtermars. Dit is omdat de grond wordt uitgegeven ten behoeve van onderwijs.



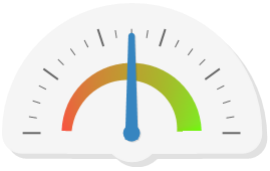


Programma

Programmaonderdeel	Vorige	Mutatie	Nieuw	Gerealis.	Totaal	2022	2023	2024	2025 ev
Bedrijfsterreinen	-	38.668	38.668	18.437	20.231	7.109	8.008	2.557	2.557
Maatschappelijk	-	-	-	-	-	0	0	0	0

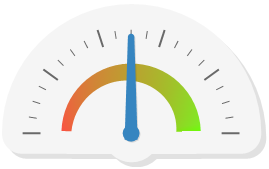
Prestatie indicatoren

Programma



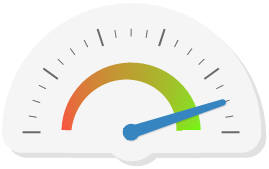
Het plan gaat uit van ca. 3,8 ha / 17 stuks uit te geven bedrijfskavels.

Exploitatie



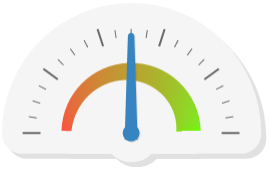
Het verwachte verlies van de grondexploitatie Achtermars bedraagt € 0,2 mln.

Planning



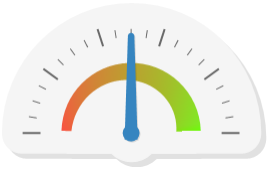
Tot en met 2021 zijn in totaal 8 kavels overgedragen. Voor de overige kavels zijn diverse optie- en koopovereenkomsten getekend of in de maak. De resterende kosten voor het woonrijpmaken volgen het uitgiftetempo.

Besluitvorming



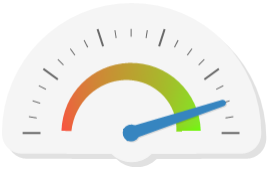
De thematische herziening van het bestemmingsplan (beeldkwaliteitsplan) is in 2018 vastgesteld.

Risico's



Als gevolg van de coronacrisis kampen sommige bedrijven met liquiditeitsproblemen. Het is voor die partijen dan lastig om investeringen te doen. Dit kan leiden tot uit- of afstel van grondafname. Ook de stikstofproblematiek vormt een risico voor de gronduitgifte. Wanneer vergunningverlening op basis van de Wnb te complex blijkt kunnen kopers afhaken. In de praktijk valt het nog altijd mee: er is veel animo en de meeste kopers zetten hun plannen door.

Duurzaamheid



Het beeldkwaliteitsplan is vastgesteld. De gronden die niet worden uitgegeven worden groen ingericht voor mitigerende maatregelen en opvang en infiltratie van hemelwater.

Exploitatie

Eindwaarde: **275.903**

Netto Contante Waarde: **249.894**

NCW datum: 1 jan 2022
Peildatum: 15 feb 2022
Boekwaarde op: 15 feb 2022

Omschrijving	Vorige	Mutatie	Nieuw	Geboekt	Totale Prospectie	2022	2023	2024	2025 ev
Totaal kosten	3.835.375	37.784	3.873.159	2.015	420.722	110.435	106.988	96.665	108.648
Totaal opbrengsten	3.672.748	204.047	3.876.795	-	2.026.822	724.504	780.690	260.814	260.814
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	162.628	-166.263	-3.635	2.015	-1.606.100	-614.069	-673.702	-164.149	-152.166
Kostenstijging	17.932	16.804	34.736		34.736	2.396	6.791	10.213	15.337
Opbrengstenstijging	40.043	6.844	46.887		46.887	5.414	17.631	9.891	13.951
Rente	331.044	-39.355	291.690	-	71.014	30.231	20.489	9.466	10.829
Saldo	471.560	-195.658	275.903	2.015	-1.547.238	-586.856	-664.053	-154.361	-139.952
Saldo Cumulatief						1.234.270	570.216	415.855	275.903

Projectrapport
G.01.19 Vitens terrein

Algemeen

Toelichting project

Het project betreft de herontwikkeling van het voormalig waterwingebied aan de Weg naar Vierakker. Het gebied is gelegen in het Emerpark, een groene zone binnen de bebouwde kom van Zutphen. Het terrein is aangekocht, de opstallen zijn gesloopt en de grond gesaneerd. Er worden drie kavels met maatschappelijke bestemming uitgegeven. De eerste kavel is tijdelijk uitgegeven. Definitieve uitgave van de drie kavels is in afwachting van een bestemmingswijziging.





Programma

Programmaonderdeel	Vorige	Mutatie	Nieuw	Gerealis.	Totaal	2022	2023	2024	2025 ev
Maatschappelijk	8.521	-	8.521	4.456	4.065	0	2.247	0	1.818

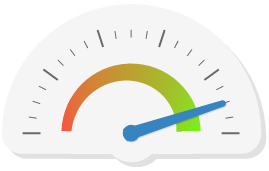
Prestatie indicatoren

Programma



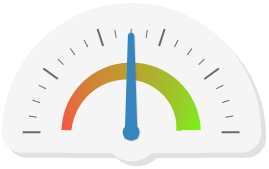
Er worden drie kavels uitgegeven voor maatschappelijke doeleinden. Eén kavel is tijdelijk uitgegeven.

Exploitatie



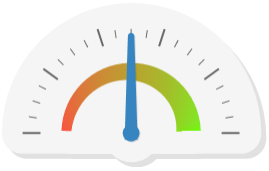
We verwachten een winst van ca. € 160.000,-

Planning



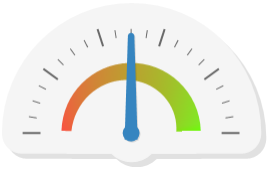
Kavel 1 is tijdelijk verhuurd. Kavels 2 en 3 kunnen na bestemmingswijziging definitief worden uitgegeven nu de gebiedsvisie is vastgesteld. De verhuurde kavel wordt in 2029 definitief uitgegeven, conform de dan geldende bestemming en kwaliteitseisen.

Besluitvorming



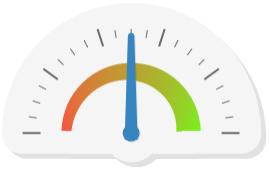
Er is een gebiedsvisie opgesteld voor het Emerpark, het hele gebied van de Keucheniusstraat tot aan de IJssel. De gebiedsvisie is in juli 2021 door de raad vastgesteld. In 2022 zal de procedure voor een nieuw bestemmingsplan worden gestart.

Risico's



De risico's zitten met name in de uitgifte van de kavels. De gewogen impact van de risico's bedraagt € 150.000,-.

Duurzaamheid



De visie is in 2021 aan het college en raad aangeboden. Hierin is het aspect duurzaamheid meegenomen. Kavel 1 is tijdelijk uitgegeven.

Exploitatie

Eindwaarde: **-174.792**

Netto Contante Waarde: **-158.314**

NCW datum: 1 jan 2022
Peildatum: 15 feb 2022
Boekwaarde op: 15 feb 2022

Omschrijving	Vorige	Mutatie	Nieuw	Geboekt	Totale Prospectie	2022	2023	2024	2025 ev
Totaal kosten	1.143.137	21.046	1.164.183	-	505.718	153.446	233.636	36.212	82.424
Totaal opbrengsten	1.357.730	100	1.357.830	-	528.450	0	292.110	0	236.340
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-214.593	20.946	-193.647	-	-22.732	153.446	-58.474	36.212	-153.916
Kostenstijging	18.175	13.876	32.051		32.051	3.401	15.488	3.204	9.958
Opbrengstenstijging		-	-		-	0	0	0	0
Rente	-10.165	-3.030	-13.195	-	-8.336	-2.918	-363	-1.082	-3.973
Saldo	-206.584	31.792	-174.792	-	983	153.929	-43.349	38.334	-147.932
Saldo Cumulatief						-21.845	-65.193	-26.860	-174.792

Bijlage 1 Begrippenlijst

Gebiedsexploitatie of grondexploitatie

Gedetailleerde raming van kosten en opbrengsten binnen de grenzen van een plangebied om de ontwikkeling van dat gebied financieel mogelijk te maken en te bewaken.

Weerstandsvermogen

Het aanwezige weerstandsvermogen is een beschikbare buffer die tot doel heeft financiële gevolgen van risico's op te vangen. De Reserve GZ exploitatieresultaten is het aanwezige weerstandsvermogen voor het grondbedrijf. Voor het bepalen van het benodigde weerstandsvermogen wordt een risico-analyse opgesteld.

VON prijs

De Vrij Op Naam prijs is de verkoopprijs, inclusief BTW, zoals door de makelaar in de verkoopfolder aangegeven

Grondquote

Het percentage van de VON prijs (exclusief btw) dat door de ontwikkelaar van de woning als grondkosten aan de gemeente wordt betaald

Nominale waarde

Opbrengsten minus kosten excl. kosten/opbrengstenstijging en rente

Eindwaarde

Verwacht resultaat inclusief kosten/opbrengstenstijging en rente aan het einde van de looptijd.

Contante Waarde

Waarde op dit moment van een bedrag dat in de toekomst beschikbaar komt. Eindwaarde terug gerekend naar "nu".

Looptijd

De periode waarbinnen de ontwikkeling (planvoorbereiding) en de uitvoering (realisatie) van een plangebied plaatsvindt.

Fasering

De verdeling in tijd en geld over de looptijd van een project.

Parameters

De jaarlijks te bepalen percentages van kosten- en opbrengstenstijging en rente aan de hand van de actuele economische omstandigheden en gerelateerd aan de looptijd van de plannen (max 10 jaar).

Kasstroom

Het verschil tussen de kosten en opbrengsten uitgezet in de tijd.

Strategische aankopen

Strategisch verwervingsbeleid houdt in, dat de gemeente vooruitlopend op verwachte planvorming, gronden aankoopt om binnen een bepaald gebied haar grondpositie en onderhandelingspositie te versterken.

Bovenwijkse voorzieningen

Een bovenwijkse voorziening is een werk, werkzaamheid of maatregel van openbaar nut, waar meerdere ontwikkellocaties of gebieden profijt van hebben en waarvan de realisatiekosten wettelijk verhaalbaar worden geacht.

Bovenplanse kosten

Bij bovenplanse kosten gaat het om de zogenoemde vrijwillige bijdrage in ruimtelijke ontwikkelingen. Dit is een financiële vergoeding aan de gemeente in de vorm van een fondsbijdrage voor in een vastgestelde structuurvisie vastgelegde ruimtelijke ontwikkelingen. Bepalingen over deze bijdrage kunnen op basis van vrijwilligheid worden opgenomen in een anterieure overeenkomst. Bij een aantal voorzieningen is sprake van een mogelijke toerekening aan exploitatiegebieden. De locaties die kansen bieden voor deze vorm van kostenverhaal, zijn aangeduid in de confrontatietabel.

(Commissie) BBV

De Gemeentewet en de Provinciewet schrijven voor dat elke gemeente en elke provincie jaarlijks begrotings- en verantwoordingsstukken moet opstellen. Het Besluit begroting en verantwoording (BBV) bevat de regelgeving daarvoor. In het BBV is opgenomen dat er een commissie voor het Besluit begroting en verantwoording (commissie BBV) is met als taak zorg te dragen voor een eenduidige uitvoering en toepassing van het BBV. Dit doet zij onder meer door het beantwoorden van praktijkvragen en het uitbrengen van richtinggevende notities.

Inrichtingsplan

Een inrichtingsplan is de grafische beschrijving van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in een gebied.

Beeldkwaliteitsplan

Een beeldkwaliteitsplan regelt de ruimtelijke kwaliteit (uiterlijk) van gebouwen en openbare ruimte voor een deel van de stad waarin ontwikkelingen gepland zijn. Een beeldkwaliteitsplan vormt een belangrijk instrument voor de kwaliteitsbewaking van ruimtelijke plannen. Het beeldkwaliteitsplan (BKP) is een beleidsstuk waarmee voor een bepaald deel van de gemeente het welstandsbeleid wordt gewijzigd, zoals neergelegd in de gemeentelijke welstandsnota. In artikel 12a van de woningwet is bepaald dat de gemeenteraad bevoegd is tot het vaststellen van welstandbeleid

Bestek

Een bestek is de omschrijving van een uit te voeren (bouw)werk, inclusief de van toepassing zijnde administratieve, juridische en technische bepalingen, materialen en uitvoeringsvoorwaarden. Aan het bestek zijn tekeningen gekoppeld, de zogenaamde bestektekeningen die samen met de technische omschrijving de basis vormen van het contract tussen opdrachtgever en aannemer. Een bestek kan een volledige beschrijving, een functionele beschrijving of een prestatiebeschrijving van een werk zijn. In eerste instantie kan een bestek een basis vormen voor prijsvorming

Anterieure en posterieure overeenkomst en kostenverhaal

Indien sprake is van een bouwplan (art. 6.2.1 Bro) en voor de goedkeuring van dit bouwplan een wijziging van een ruimtelijk besluit (bijv. bestemmingsplan) nodig is, is een gemeente conform Wro verplicht om haar kosten op de initiatiefnemer te verhalen. Deze kosten zijn limitatief opgenomen in de kostensoortenlijst (art. 6.2.3 t/m 6.2.6 Bro). Er zijn drie soorten manieren voor gemeenten om kosten te verhalen bij projectontwikkelaars. Een vrijwillige overeenkomst met een grondeigenaar, een anterieure overeenkomst, blijft het uitgangspunt

van de wet. Hierin kunnen beide partijen over alle mogelijke onderwerpen afspraken met elkaar maken. Wanneer de gemeente met één van de grondeigenaren geen anterieure overeenkomst heeft afgesloten, dan dient de gemeente een exploitatieplan op te stellen. Nadat een exploitatieplan opgesteld is kan de gemeente alsnog afspraken maken met een grondeigenaar. In deze posterieure overeenkomst kunnen echter enkel zaken worden behandeld die ook in het exploitatieplan staan vermeld. Toch kan dit voor zowel de gemeente dan wel de grondeigenaar voordelen hebben. Indien de gemeente zelf eigenaar is van de gronden dan worden de kosten verhaald door de uitgifte (verkoop) van gronden

Boekwaarde

Waarde waarvoor de activa in de boeken staan en waarvoor ze vervolgens op de balans worden gezet.
In deze notitie zijn het de kosten minus de opbrengsten.

Particulier opdrachtgeverschap

Van particulier opdrachtgeverschap is sprake wanneer een particulier zelf de grond kan kopen of in erfpacht kan krijgen en daarna zelf kan bepalen met welke partijen zijn of haar woning wordt gerealiseerd. Een koper kan ook worden betrokken bij de bouwplannen van een projectontwikkelaar. Dit is een vorm van medezeggenschap die ook wel consumentgericht bouwen wordt genoemd en tegenwoordig veel wordt toegepast. Consumentgericht bouwen is geen vorm van particulier opdrachtgeverschap. De consument heeft wel medezeggenschap over de te bouwen woning, maar beschikt zelf niet over de grond(positie).

Programma van Eisen

Het Programma van Eisen is de basis van het ontwerp, of dit nu een gebouw betreft, een stedelijke ontwikkeling, een softwareapplicatie, een vaartuig, een voertuig, een vliegtuig, een keukenapparaat of een meubelstuk. Het is daarom een onderdeel van de opdracht aan een ontwerper. In het Programma van Eisen is nauwkeurig omschreven wat er van het product wordt verwacht

Bouwclaim

Bij het bouwclaim-model verkopen marktpartijen grond aan de gemeente in ruil voor het recht op afname van bouwrijpe kavels. De gemeenten dragen vrijwel volledig alle risico's van de grondexploitatie. De sturingsmogelijkheden voor de gemeente zijn ook maximaal. In feite is er slechts beperkt sprake van "samenwerking": het bouwclaim-model zit dicht tegen actief grondbeleid aan

P, V &T-kosten

Planontwikkelingskosten en kosten voor voorbereiding en toezicht op de uitvoering.

Bijlage 2 Toelichting projectrapportages

Projectrapport
G.01.17 Achtermars

Algemeen

Toelichting project

De Achtermars is een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein gelegen aan de Marsweg. De locatie was voorheen bebouwd met sociale huurwoningen, die inmiddels zijn aangekocht en gesloopt. Tot eind 2017 maakte de herontwikkeling deel uit van de grondexploitatie Noorderhaven. Omdat het plan qua locatie, invulling en ontwikkeltempo een zelfstandig geheel vormt, is per 1-1-2018 een eigen grondexploitatie geopend. Per eind 2018 maakt het voormalige Flamcoterrein onderdeel uit van het grondexploitatie.



In dit kader wordt een korte toelichting gegeven op het project. Waar ligt het? Wat is de beoogde invulling van het terrein?



Programma

Programmaonderdeel	Vorige	Mutatie	Nieuw	Gerealis.	Totaal	2019	2020	2021	2022 ev
Bedrijfsterreinen	-	39.146	39.146	-	39.146	5.398	5.847	5.847	22.054
Maatschappelijk	-	5.954	5.954	-	5.954	0	0	0	5.954

Hier wordt het beoogde programma weergegeven, in m2 uitgeefbaar terrein, bruto vloeroppervlakte of aantallen woningen. Let op: de fasering die is aangegeven betreft de uitgifte van kavels, niet de oplevering van de gebouwen (woningen, bedrijfsruimten etc.)

Bron: TotalLink 25-3-2019

Prestatie indicatoren

Programma



Het plan gaat uit van ca 4,5 ha uit te geven bedrijfskavels.

Onder de "prestatieindicatoren" wordt een toelichting gegeven op de onderwerpen programma, exploitatie, planning, besluitvorming, risico's en duurzaamheid. De "metertjes" kennen drie standen: links (rood: onvoldoende, bijsturing nodig), naar boven (oranje: voldoende) en naar rechts (groen: goed). Per onderwerp heeft de projectleider i.s.m. de planeconoom aangegeven welke indicatie het meest van toepassing is.

Exploitatie



Het verw
opzichte
gebied a
mln ten
geefbaar

Planning



Voor 2019 worden ca. 3 gronduitgiften/leveringen verwacht. Per 1-1-2019 liggen op 4 kavels opties, 1 is verkocht.

Besluitvorming



De thematische herziening van het bestemmingsplan (beeldkwaliteitsplan) is in 2018 vastgesteld.

Risico's



Het risicoprofiel van de Achtermars is verbeterd. De noordelijke kavel komt in het eerste kwartaal van 2019 vrij. Het Flamco terrein is in beeld voor onderwijs. De middelen hiervoor zijn al beschikbaar.

Duurzaamheid



Het beeldkwaliteitsplan is vastgesteld. De gronden die niet worden uitgegeven worden groen ingericht. Voor mitigerende maatregelen en opvang en infiltratie hemelwater.

Exploitatie

Eindwaarde:	**220.427**	NCW datum:	1 jan 2019
		Peildatum:	28 feb 2019
Netto Contante Waarde:	**188.132**	Boekwaarde op:	1 jan 2019

Omschrijving	Vorige	Mutatie	Nieuw	Geboekt	Totale Prospectie	2019	2020	2021	2022 ev
Totaal kosten	3.714.927	369.205	4.084.132	-	785.446	124.881	247.299	160.440	252.827
Totaal opbrengsten	3.045.585	1.245.642	4.291.227	-	4.291.227	350.625	422.059	457.230	3.061.313
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	669.342	-876.437	-207.095	-	-3.505.781	-225.745	-174.760	-296.791	-2.808.485
Kostenstijging	21.708	34.810	56.518		56.518	1.706	13.180	13.419	28.214
Opbrengstenstijging		-	-		-	0	0	0	0
Rente	432.124	-61.121	371.003	-	310.824	61.803	58.818	56.927	133.276
Saldo	1.123.174	-902.748	220.427	-	-3.138.438	-162.236	-102.762	-226.444	-2.646.995
Saldo Cumulatief						3.196.629	3.093.867	2.867.422	220.427

Hier is de grondexploitatieberekening samengevat. Het verwachte resultaat is weergegeven op eindwaarde én contante waarde. Een min betekent een verwachte winst, een plus een verwacht verlies. In de kolom “nieuw” staan de actuele totale kosten en opbrengsten. In de kolom “totale prospectie” staan de actuele nog te maken kosten en opbrengsten.

Bron: TotalLink 25-3-2019

Bijlage 3 Toelichting voorzieningen en reserves (geheim)

Bijlage 4 Toelichting risicoanalyse (geheim)

Bijlage 5 Cashflow totaal grex-portfolio Zutphen

Alle projecten (werkportfolio)

NCW Datum 01-01-2022
Peildatum 15-02-2022
Netto Contante waarde -303.324 Eindsaldo -418.350 Boekwaarde Datum 15-02-2022

		Vorige Exploitatie	Mutatie Exploitatie	Nieuwe Exploitatie	Boekwaarde per 1-1	Geboekt in huidig jaar	Totale Prospectie	Restant	2022	2023	2024	2025	2026	2027
01.10	Verwerving	31.827.481	24.528	31.852.009	31.545.869	-	306.140	-1.522	-1.522	307.662	-	-	-	-
01.15	Bodem en Milieu	2.891.463	-440.919	2.450.544	2.258.785	-	191.759	190.593	190.593	375	390	401	-	-
01.15.01	Boekwaarde bodem en milieu tm 2017	1.744.570	-	1.744.570	1.744.570	-	-	-	-	-	-	-	-	-
01.15.02	Sanering	769.219	-323.357	445.862	366.819	-	79.043	77.877	77.877	375	390	401	-	-
01.15.03	Archeologie	282.689	-137.839	144.850	108.986	-	35.864	35.864	35.864	-	-	-	-	-
01.15.04	Overige Bodem en Milieu	94.984	20.277	115.261	38.409	-	76.852	76.852	76.852	-	-	-	-	-
01.20	Bouw- en woonrijpmaken	37.194.517	358.808	37.553.325	26.578.041	313.520	10.661.763	4.274.188	4.587.708	2.670.895	1.845.499	921.761	923.365	26.056
01.20.01	Boekwaarde Bwrm tm 2017	19.523.184	-	19.523.184	19.523.184	-	-	-	-	-	-	-	-	-
01.20.02	Raming CT Bwrm	16.788.048	-779	16.787.268	6.852.751	309.024	9.625.493	3.794.064	4.103.088	2.413.053	1.672.368	861.583	884.425	-
01.20.03	Overige kosten Bwrm	883.285	359.587	1.242.872	202.106	4.496	1.036.270	480.124	484.620	257.842	173.131	60.178	38.939	26.056
01.30	P, V & T	22.000.044	7.902	22.007.946	17.737.317	68.413	4.202.216	1.141.253	1.209.665	1.055.093	898.881	600.653	428.013	78.324
01.30.01	Boekwaarde P, V & T tm 2017	14.358.313	-	14.358.313	14.358.313	-	-	-	-	-	-	-	-	-
01.30.02	Inhuur personeel derden	1.917.113	424.328	2.341.441	997.555	30.238	1.313.648	326.278	356.516	292.200	283.409	230.760	164.770	16.231
01.30.03	Advieskosten/honoraria	2.555.877	50.206	2.606.082	1.156.429	37.087	1.412.566	424.548	461.635	395.734	271.089	178.864	115.666	26.665
01.30.04	Toerekening salarissen	2.015.904	-208.147	1.807.757	821.459	1.088	985.210	260.333	261.421	245.164	229.957	127.557	98.543	23.657
01.30.05	Toerekening indirekte kosten	1.152.838	-258.485	894.354	403.561	-	490.793	130.094	130.094	121.994	114.426	63.472	49.035	11.772
01.35	Overige kosten	5.884.714	-67.158	5.817.556	4.384.781	434	1.432.341	308.770	309.203	414.493	376.066	277.348	32.249	23.416
01.35.01	Boekwaarde Overige kosten tm 2017	3.749.947	-	3.749.947	3.749.947	-	-	-	-	-	-	-	-	-
01.35.02	Belastingen en heffingen	244.290	-3.369	240.921	133.336	15	107.570	32.507	32.522	27.002	23.381	9.245	8.746	6.690
01.35.03	Transactiekosten	458.133	-42.693	415.441	89.416	-	326.025	30.299	30.299	138.040	100.347	57.340	-	-
01.35.04	Promotiekosten	145.486	-28.902	116.583	46.565	-	70.019	18.684	18.684	16.997	15.236	6.966	6.559	5.575
01.35.05	Diverse overige kosten	1.286.858	7.806	1.294.663	365.517	419	928.728	227.280	227.699	232.453	237.102	203.797	16.945	11.151
01.45	Bijdragen	5.199.508	92.112	5.291.619	5.241.619	-	50.000	50.000	50.000	-	-	-	-	-
	Totaal kosten	**104.997.727**	**-24.727**	**104.973.000**	**87.746.413**	**382.366**	**16.844.221**	**5.963.281**	**6.345.647**	**4.448.517**	**3.120.836**	**1.800.163**	**1.383.627**	**127.796**
02.50	Verkoopopbrengsten	93.112.234	2.497.637	95.609.871	71.895.561	20.000	23.694.310	11.222.330	11.242.330	6.624.602	3.840.708	2.006.669	-	-
02.55	Subsidieinkomsten	8.034.947	-	8.034.947	8.034.947	-	-	-	-	-	-	-	-	-
02.60	Overige opbrengsten	968.293	198	968.491	968.491	-	-	-	-	-	-	-	-	-
02.80	Exploitatiebijdragen	16.897.688	-172	16.897.516	15.546.944	-	1.350.572	-244.783	-244.783	1.595.355	-	-	-	-
	Totaal opbrengsten	**119.013.162**	**2.497.663**	**121.510.824**	**96.445.943**	**20.000**	**25.044.881**	**10.977.546**	**10.997.546**	**8.219.958**	**3.840.708**	**2.006.669**	**-**	**-**
	Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-14.015.435	-2.522.389	-16.537.824	-8.699.530	362.366	-8.200.661	-5.014.265	-4.651.899	-3.771.440	-719.873	-206.506	1.383.627	127.796
01.40	**Rente**	**16.536.317**	**-416.843**	**16.119.474**	**16.091.904**	**-**	**27.570**	**122.713**	**122.713**	**47.529**	**-14.288**	**-26.404**	**-36.724**	**-65.256**
	Saldo	2.520.882	-2.939.232	-418.350	7.392.374	362.366	-8.173.090	-4.891.552	-4.529.186	-3.723.911	-734.161	-232.910	1.346.903	62.540
	Saldo Cumulatief	-	-	-	-	-	-	-	2.863.188	-860.723	-1.594.884	-1.827.794	-480.891	-418.350