Onderwerp : Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2021-2
Programma :03. Duurzame leefomgeving
Forum : Hamerstuk
Portefeuillehouder(s) : L. Werger
Inlichtingen bij : Madelon van Leeuwen
06-28946114
M.vanLeeuwen@zutphen.nl

Soort bevoegdheid : Controlerend
Beleidsvrijheid : Beperkt
Programmabegrotingswijziging : Ja

Het college van burgemeester & wethouders stelt voor:

1. De Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2021-2 (bijlage) vast te stellen.
2. De begroting 2021 dienovereenkomstig te wijzigen (2021-19).

# Inleiding/aanleiding

Om ruimtelijke en maatschappelijke doelen te behalen ontwikkelt het gemeentebestuur 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 2021-1) heeft de raad in juli 2021 vastgesteld. De nu voorliggende tweede rapportage (MPG 2021-2) 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.

# Beoogd effect

De bijgewerkte 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 2021-2" wordt ter vaststelling voorgelegd aan de raad. De MPG bevat alle actuele grondexploitaties van de gemeente Zutphen. Het college is bevoegd om te besluiten binnen de vastgestelde grondexploitaties.

*1.2 De goedgekeurde grondexploitaties vormen de basis voor kredietverlening en planontwikkeling*
In de grondexploitaties zijn actueleinzichten verwerkt. Een vastgestelde exploitatie is de basis voor de verdere planontwikkeling en kredietverlening.

*1.3 De raad dient volledig, juist en tijdig geïnformeerd te worden over de voortgang van de grondexploitaties*
De raad wordt met de MPG twee maal per jaar geïnformeerd over de voortgang van de grondexploitaties.

*2.1 De begroting wordt in lijn gebracht met de actuele ramingen voor 2021-2024*
Uit de geactualiseerde grondexploitaties volgen de geraamde kosten en opbrengsten voor de jaarschijven 2021-2024. De meerjarenbegroting 2021-2024 wordt hieraan aangepast, zodat deze een actueel beeld geeft. De raad besluit over het jaar 2021; de voorliggende begrotingswijziging voorziet hierin.

# Risico"s

Exploitatie van bouwgrond gaat gepaard met risico"s. In paragraaf 1.6 van de rapportage worden de belangrijkste ontwikkelingen met betrekking tot de risico"s geschetst. Een volledige doorrekening van de risicoanalyse en toetsing aan het weerstandsvermogen vindt weer plaats bij de MPG 2022-1.

# Financiën

Een toelichting op de financiële stand van zaken van de grondexploitaties is in de MPG 2021-2 (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 (Netto Contante Waarde) per 1-1-2021 zijn als volgt:

| Bedragen * €1.000 | MPG 2021-1 | MPG 2021-2 |
|---|---|---|
| Leesten-Oost | 2.009 | 2.005 |
| Noorderhaven | 2.162 | 2.319 |

| | | |
|---|---|---|
| Helbergen Zuid | -2.289 | -2.289 |
| Fort de Pol | 348 | 348 |
| Achtermars | 455 | 419 |
| Vitensterrein | -183 | -183 |
| **Totaal generaal** | **€ 2.502** | **€ 2.619** |

Het verwachte resultaat op portefeuilleniveau ( "totaal generaal") is ten opzichte van de eerste rapportage dit jaar (2021-1) met circa € 100.000 verslechterd. Het totale verlies komt daarmee op € 2,6 miljoen euro.
De wijziging van het verwachte resultaat komt door een toename van geraamde saneringskosten in Noorderhaven.

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

**Verlies voorzieningen**

| Bedragen * €1.000 | 31-12-2020 | Toevoeging | Onttrekking | 31-12-2021 |
|---|---|---|---|---|
| Leesten-Oost | 2.009 | | 4 | 2.005 |
| Noorderhaven | 2.162 | 157 | | 2.319 |
| Fort de Pol | 348 | | | 348 |
| Achtermars | 455 | | 36 | 419 |
| Totaal generaal | 4.974 | 157 | 40 | 5.091 |

De omvang van de verliesvoorzieningen neemt toe. Dit komt hoofdzakelijk door de toename van het verwachte verlies op de grondexploitatie Noorderhaven.

De verwachte ontwikkeling van de reserves is als volgt:

| Bedragen * €1.000 | 31-12-2020 | Toevoeging | Onttrekking | 13-12-2021 |
|---|---|---|---|---|
| Reserve GZ exploitatieresultaten | 3.138 | 40 | 157 | 3.020 |
| Afwikkelreserve afgesloten grex | 964 | 0 | 100 | 864 |
| Reserve Strategische aankopen | 850 | 0 | 50 | 800 |
| Reserve Bovenwijkse voorzieningen | 151 | 107 | 0 | 258 |
| Totaal generaal | 5.104 | 147 | 307 | 4.943 |

De omvang van de reserves neemt af. Dit komt mede door het ophogen van de verliesvoorziening voor Noorderhaven.

Uit de herziene grondexploitaties volgen ook de actuele kosten en opbrengsten voor de jaarschijf 2021. 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 2021 € 62.500 hoger is dan eerder voorzien. Dit is verwerkt in de begrotingswijziging 2021-19. Deze wijziging is budgettair neutraal voor de begroting 2021: inkomsten en uitgaven nemen met hetzelfde bedrag toe.

# Bijlagen

1. Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2021-2
2. Begrotingswijziging 2021-19

Ontwerp

# Bijlagen

Griffienummer : 2021-0111

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet;

Besluit :

1. De Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2021-2 (bijlage 1) vast te stellen.
2. De begroting 2021 dienovereenkomstig te wijzigen (2021-19).

Behandeld in

29-11-2021 Technisch Blok
13-12-2021 Raad