Raadsvoorstel

onderwerp	Raadsvoorstel Uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2024
zaaknummer	Z/25/490741
documentnummer	INT/25/1252178
portefeuillehouder	A. Boone en A. van Orden
portefeuille	Grondexploitatie/financiën

1. Samenvatting

Dit raadsvoorstel heeft betrekking op het besluit om de uitvoeringsrapportage grondexploitatie 2024 vast te stellen. De uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2024 geeft inzicht in de te verwachten resultaten van de grondexploitaties in de gemeente Zevenaar. Op dit moment kent Zevenaar 7 grondexploitaties, waarvan Zevenaar Oost de grootste is. Door vaststelling van voorliggende rapportage wordt de herziening van de grondexploitatie geformaliseerd en de resultaten van het jaar 2024 vastgezet. **Dit betekent een algemene verbetering van het resultaat op de grondexploitatie van € 5,6 miljoen.** Echter dient de verliesvoorziening opgehoogd te worden met € 4,0 miljoen. Het ophogen van de verliesvoorziening komt door van het afsluiten van twee deelgrondexploitaties en het ophogen van civieltechnische kosten voor Businesspark 7Poort I. **Zodra in de toekomst de uitgifte van diverse gronden gaat plaatsvinden zal dit een positief effect hebben op de verliesvoorziening**. Tot slot verbetert het saldo van het risico met een bedrag van € 1,15 miljoen.

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

	Uitvoerings-rapportage 2023	**NCW 1-1-2024 (inclusief nieuw geopende grondexploitaties) / 2e VGR 2024**	**Uitvoerings-rapportage 2024**	**Verschil**	**Effect op:**
Verwacht **resultaat** Netto Contante Waarde (NCW)	*-/-18,7	* -/-16,5	-/-10,9	***Verbetering 5,6**	Verliesvoorziening en saldo jaarstukken 2024
Verwacht **risico**	2,1	3,9	2,7	**Verbetering 1,2**	Claim op weerstandvermogen jaarstukken 2024
Verloop **verliesvoorziening**	19,6	19,6	23,6	**Verslechtering 4,0**	Verliesvoorziening

** Na het moment van vaststellen van de uitvoeringsrapportage 2023 zijn twee nieuwe grondexploitaties geopend: Businesspark 7Poort II en Vestersbos. Hierdoor is de NCW van 1-1-2024 gewijzigd naar een negatief resultaat van € 16,5 miljoen. Rekening houdend met deze uitgangspunten is het totale resultaat verbeterd met € 5,6 miljoen t.o.v. 1-1-2024.*

2. Raadsvoorstel

We stellen u voor om:

1. De Uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2024 vast te stellen.
2. Onder geheimhouding kennisnemen van bijlage 1 en 2 behorende bij dit raadsvoorstel.

[1] Cijfers in € miljoen o.b.v. netto contante waarde per 01-01-2025

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 2024 welke geheim ter inzage is gelegd bij de griffie. Uitvoeringsrapportages van gemeenten zijn vaak geheim om privacy te beschermen en strategische belangen te waarborgen. De accountant voert in het eerste kwartaal de jaarlijkse controle uit. Na de controle zijn alle jaarcijfers van 2024 akkoord begeven en kan de definitieve Uitvoeringsrapportage worden opgesteld. Voor de formaliteit wordt, door middel van een raadsvoorstel, deze aan u voorgelegd ter vaststelling.

4. Doelstelling en beoogd resultaat

Het beoogde doel van de jaarlijkse uitvoeringsrapportage is inzicht geven in de verschillende grondexploitaties van de gemeente Zevenaar. Op deze manier leggen we complexe materie op een leesbare manier aan uw raad voor. De uitvoeringsrapportage zorgt voor een transparante, actualisatie van prognoses- en risicobeheersing. Hierdoor kunnen gemeenten tijdig bijsturen en verantwoording afleggen.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

1.1 De uitvoeringsrapportage grondexploitaties geeft inzicht in de actuele ontwikkelingen van de grondexploitaties

Vergelijkbaar met het proces van de jaarstukken 2024 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 2024.

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 11 februari 2025 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 2024 (op basis van netto contante waarde per 01-01-2025):

Grondexploitatie	Saldo 1-1-2024	Saldo 1-1-2025	Verbetering of verslechtering	Verklaring
Zevenaar Oost Bedrijven	€ 14,77 mln.	€ 12,69 mln.	-€ 2,08 mln.	Nieuwe civieltechnische raming.
Zevenaar Oost Wonen*	- € 30,84 mln.	- € 30,01 mln.	€ 0,83 mln.	Vrijval van overbodig budget bouw- en woonrijp maken.
Middag Oost & Zwanenwaay	- € 3,93 mln.	-€ 3,70 mln.	€ 0,22 mln.	Actualisatie.
Mercurion	€ 0,10 mln.	€ 0,09 mln.	€ 0,01 mln.	Actualisatie.
Waaijakkers	€ 0,23 mln.	€ 0,12 mln.	€ 0,11 mln.	Nieuwe civieltechnische raming.
Vestersbos	- € 0,48 mln.	-€ 0,51 mln.	€ 0,03 mln.	Actualisatie.
Businesspark 7Poort II	€ 2,97 mln.	€ 9,80 mln.	€ 6,83 mln.	Markttoets resulteert in opbrengstenstijging.
Vastgoedlocaties	€ 0,64 mln.	€ 0,62 mln.	€ 0,03 mln.	Actualisatie.
Totaal	**-€ 16,54**	**-€ 10,90 mln.**	**€ 5,64 mln.**	

** Volgens de regelgeving van het BBV (Besluit begroting en Verantwoording) moet bij het afsluiten van een (deel)grondexploitatie het saldo worden opgenomen op de gemeentelijke balans. In dit geval wordt het positieve resultaat van De Tol en De Bem (€ 2.033.000) opgenomen op de balans. Het resultaat van de grondexploitatie Zevenaar Oost Wonen is hierdoor verslechterd eveneens met dit bedrag en dient de verliesvoorziening opgehoogd te worden.*

In totaal is sprake van een eenmalig positief effect op de grondexploitaties in 2024 van € 5.643.000 saldo per 31-12-2024.

1.3 Risicoreservering

De benodigde risicoreservering voor de gemeentelijke grondexploitaties bedraagt € 2.747.000. Uit de 2e voortgangsrapportage van 2024 bedroeg het totale verwachte risico nog € 3.897.000. De totale risicoreservering is daardoor afgenomen met € 1.150.000, wat een voordelig effect heeft op het weerstandsvermogen.

1.4 Verloop verliesvoorziening en het effect op het weerstandsvermogen van de gemeente Zevenaar.

Verloop verliesvoorziening (bedragen x € 1000)

Grondexploitatie	Stand 1-1-2024	openen grexen	toevoeging rente	afsluiting deelcomplexen	vrijval door mutatie resultaat	Stand 31-12-2024	Verschil
A	B	C	D	E	F	G	H
Zevenaar-Oost Wonen (progr. 8)	30.236	-	605	2.034	834-	32.041	1.805
Zevenaar-Oost Bedrijven (progr. 3)	14.478-	-	290-	-	2.077	12.690-	1.788
Totaal grex Zevenaar Oost	**15.759**	-	**315**	**2.034**	**1.243**	**19.351**	**3.592**
Vestersbos (progr. 8.)	-	475	9	-	28	512	512
Middag-Oost & Zwanenwaay (progr. 8)	3.854	-	77	-	229-	3.703	152-
Totaal	19.613	475	402	2.034	1.043	23.566	3.953

De verliesvoorziening gaat enkel over het saldo van de negatieve grondexploitaties en niet over de positieve grondexploitaties. Daarnaast dient de verliesvoorziening direct verhoogd of verlaagd te worden. Volgens het BBV mag de verliesvoorziening geen rekening houden met toekomstige opbrengsten. Hierdoor heeft het positieve resultaat van Businesspark 7Poort II geen invloed op de extra te treffen verliesvoorziening. De totale verliesvoorziening neemt toe met een bedrag van € 3.953.000. De voornaamste reden hiervan is het afsluiten van de twee grondexploitaties die gezamenlijk een positief

resultaat hadden van € 2.033.000. Het wegvallen van een positief resultaat binnen een negatieve grondexploitatie zorgt dat het totale resultaat van Zevenaar Oost Wonen verder daalt. Het verbeterde resultaat van Middag Oost & Zwanenwaay heeft een licht positief effect op de verliesvoorziening door veranderende parameters. De verslechtering van Zevenaar Oost Bedrijven is te verklaren door een nieuwe opgestelde civieltechnische raming van het plangebied. Tot slot is een verliesvoorziening van € 475.000 getroffen voor Vestersbos vanwege het negatieve resultaat bij het openen van de grondexploitatie.

2.1 Geheimhouding door de college opgelegd voor bijlage 1 en 2 bij dit raadsvoorstel.
Het college heeft op grond van artikel 87 van de Gemeentewet op grond van een belang, genoemd in artikel 5.1 van de Wet open overheid, geheimhouding opgelegd ten aanzien van de stukken die zij aan de raad of leden van de raad overleggen. De geheimhouding wordt door hen die bij de behandeling aanwezig waren en allen die van het behandelde of de stukken kennis dragen, in acht genomen totdat de raad haar opheft. De financiële belangen van de bescherming van de bedrijfsgegevens die zijn vermeld in deze bijlagen wegen zwaarder dan het belang van openbaarmaking van deze gegevens.

Alternatieven
N.v.t.

6. Kanttekening

1.1 De macro-economische ontwikkelingen die invloed hebben op de grondexploitaties stagneren langzaam.
Op dit moment zijn er veel macro-economische ontwikkelingen die invloed hebben op de woningbouw. Lange tijd waren de materiaal- en energiekosten stijgend, maar deze zijn inmiddels gestabiliseerd. Echter, de hypotheekrentes zijn recentelijk gestegen, wat de vrij op naam (VON)-prijzen onder druk zet. Volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) waren de prijzen van consumentengoederen en -diensten in 2024 gemiddeld 3,8% hoger dan in 2023. Het Centraal Planbureau (CPB) verwacht in haar persbericht van februari 2025 een inflatie van 3,2% voor 2025. De Nederlandse economie keert terug naar een gematigd groeipad, met een verwachte groei van 1,6% in 2025. Na een turbulente periode wordt verwacht dat de economische groei normaliseert.

7. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

2.1 De oplevering van de uitvoeringsrapportage geeft de huidige stand van de gemeentelijke grondexploitaties weer. Als grondexploitaties binnen de kaders bewegen, betreft de herziening voornamelijk macro-economische ontwikkelingen. De kaders zijn vastgesteld door de raad. Bij wijzigingen van deze kaders van een project moet een apart raadsvoorstel ingediend te worden. Door de uitvoeringsrapportage heeft uw raad de mogelijkheid om te evalueren over de huidige stand van de grondexploitaties.

8. Klimaat en duurzaamheid

N.v.t.

9. Communicatie

N.v.t.

10. Kosten, baten en dekking

Op basis van de voorliggende Uitvoeringsrapportage grondexploitaties dient de bestaande verliesvoorziening met een bedrag van € 3.953.000 opgehoogd te worden. Het financiële effect hiervan verwerken we in de jaarstukken 2024.

11. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel en liggen ter inzage bij de griffie:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	1252257	GEHEIM - Uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2024
2.	1252254	GEHEIM - Overzicht boekwaarden grondexploitaties 2024

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris	De burgemeester
Danielle Jansen	Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

onderwerp	Raadsvoorstel Uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2024
zaaknummer	Z/25/490741
documentnummer	INT/25/1252178

De raad van de gemeente Zevenaar;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

Gelet op artikel 198 van de Gemeentewet en artikel 3 van het BBV.

besluit:

1. De Uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2024 vast te stellen.
2. Onder geheimhouding kennisnemen van bijlage 1 en 2 behorende bij dit raadsvoorstel.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar,
gehouden op 25 juni 2025.

De griffier	De burgemeester
Lennart Sluis	Lucien van Riswijk