ONTWERP
RAADSVOORSTEL

Griffienummer:

Onderwerp	Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2021-1	
Programma	3. Duurzame leefomgeving	keuzelijst

Forum	oordeelsvormend	
Portefeuillehouder	Laura Werger	
Inlichtingen bij	M. van Leeuwen	
	06 289 46 114	m.vanleeuwen@zutphen.nl

Soort bevoegdheid	☐ kaderstellend	☒ controlerend	☒ budgetrecht	☐ overig
Beleidsvrijheid	☐ geen	☒ beperkt	☐ ruim	
Programmabegrotingswijziging	☒ ja	2021-09	☐ nee	

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor:

1. De Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2021-1 (bijlage) vast te stellen.

2. De begroting dienovereenkomstig te wijzigen (2021-09).

TOELICHTING

Inleiding/aanleiding

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 twee maal 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 2021-1' wordt 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 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 herziene 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.

Kanttekeningen

1.1 De accountantscontrole van de jaarrekening 2020 is nog niet afgerond
De accountant controleert jaarlijks de grondexploitaties als onderdeel van de jaarrekeningcontrole. Op dit moment (maart 2021) 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 2021-2 (najaar) verwerkt.

Risico’s

Exploitatie van bouwgrond gaat gepaard met risico’s. In paragraaf 1.7 en bijlage 4 (vertrouwelijke bijlage) van de rapportage MPG 2021-1 wordt ingegaan op de risicoanalyse.

Communicatie/Vervolgtraject/Uitvoering

n.v.t.

Rapportage/evaluatie

n.v.t.

Financiën

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

Bedragen * €1.000	MPG 2020-1	MPG 2020-2	**MPG 2021-1**
Leesten-Oost	2.581	2.580	**2.009**
Noorderhaven	2.099	2.135	**2.162**
Helbergen Zuid	-2.333	-2.333	**-2.289**
Fort de Pol	354	429	**348**
Achtermars	460	538	**455**
Vitensterrein	-160	-160	**-183**
Totaal Zutphen	€ 3.001	€ 3.189	**€ 2.502**

Het verwachte resultaat op portefeuilleniveau (“totaal Zutphen”) is ten opzichte van de voorgaande twee rapportages (MPG 2020-1 en MPG 2020-2) verbeterd. Het verwachte totale verlies is gedaald van ca. €3 miljoen naar ca. € 2,5 miljoen. De belangrijkste oorzaak hiervan is de verbetering van het verwacht resultaat Leesten Oost door verlaging van de kosten en actualisatie van de grondopbrengsten.

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	31-12-2019	Toevoeging	Onttrekking	31-12-2020
Leesten-Oost	2.581		572	2.009
Noorderhaven	2.099	63		2.162
Fort de Pol	354		6	348
Achtermars	460		5	455
Totaal generaal	5.494	63	583	4.974

De omvang van de verliesvoorzieningen is afgenomen. Dit komt hoofdzakelijk doordat het verwachte verlies van Leesten Oost is afgenomen.

Het totaaloverzicht van de reserves is als volgt:

Bedragen * €1.000	31-12-2019	Toevoeging	Onttrekking	31-12-2020
Reserve GZ exploitatieresultaten	3.267	583	713	3.137
Afwikkelreserve afgesloten grex	1.223	0	259	964
Reserve Strategische aankopen	759	91	0	850
Reserve Bovenwijkse voorzieningen	151	0	0	151
Reserve De Mars	6	0	6	0
Totaal generaal	5.406	674	978	5.102

De omvang van de reserves is afgenomen. Dit komt mede doordat een bedrag van € 650.000 is afgedragen vanuit de reserve GZ exploitatiebedragen aan de algemene reserve.

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 € 0,75 miljoen lager zal zijn dan eerder voorzien. Dit is verwerkt in de begrotingswijziging 2021-09. Deze wijziging is budgettair neutraal voor de begroting 2021: inkomsten en uitgaven nemen met hetzelfde bedrag toe.

Bijlagen

1. Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2021-1
2. Begrotingswijziging 2021-09

Stukken die ter inzage liggen

3. Bijlage 3 bij MPG 2021-1:Toelichting voorzieningen en reserves (geheim)
4. Bijlage 4 bij MPG 2021-1 Toelichting risicoanalyse (geheim)

ONTWERP

BESLUIT

Griffienummer:

De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van met nummer ;

gelet op

b e s l u i t :

1. De Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2021-1 (bijlage) vast te stellen.
2. De meerjarige begroting dienovereenkomstig te wijzigen (2021-09).

Aldus besloten in de openbare vergadering van
de raad van de gemeente Zutphen,
gehouden op:

De voorzitter, de griffier,