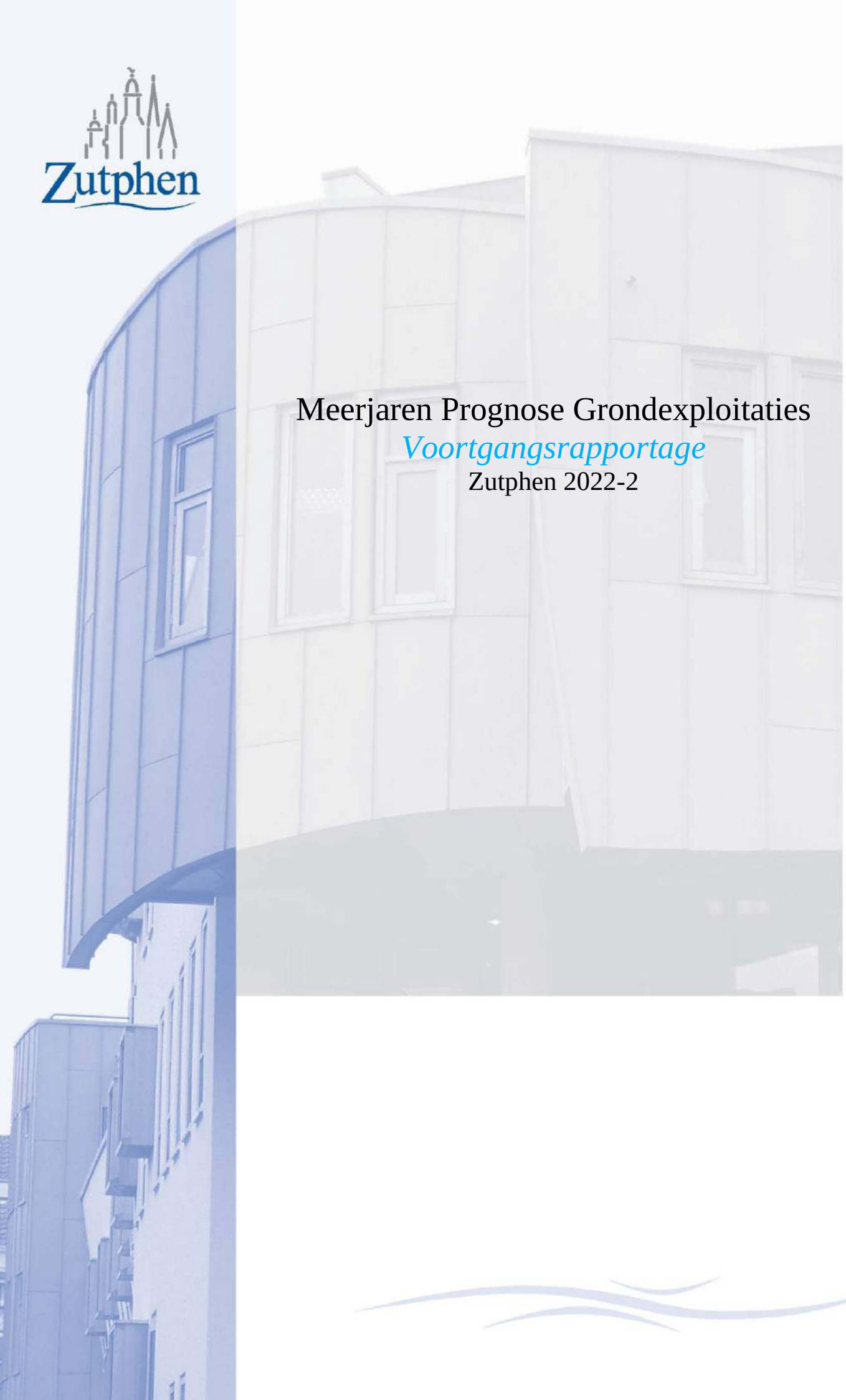


Meerjaren Prognose Grondexploitaties

Voortgangsrapportage

Zutphen 2022-2

Gemeente Zutphen
Team Grondzaken en Vastgoed
September 2022
405238

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 Voorzieningen en reserves 5
1.6 Risicoanalyse 6
1.7 Conclusies en verwachtingen. 7
Deel B Projectinformatie grondexploitaties 8
2.1 Exploitatiegebieden 8
2.2 Projectrapportages 9
Bijlage 1 Begrippenlijst 10
Bijlage 2 Toelichting projectrapportages 13
Bijlage 3 Toelichting reserves en voorzieningen (geheim) 14
Bijlage 4 Toelichting risicoanalyse (geheim) 15
Bijlage 5 Cashflow totaal grex-portfolio Zutphen 16

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 opereren 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 projecten (de bouwgronden in exploitatie, BIE) vindt plaats in de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG). Deze rapportage wordt twee maal per jaar opgesteld. Dit is de tweede Meerjaren Prognose Grondexploitaties van het jaar 2022 (MPG 2022-2). Het betreft een actualisatie van de MPG 2022-1 die in mei door de raad is vastgesteld. In deze rapportage wordt een toelichting gegeven op de voortgang van en (verwachte) wijzigingen in de grondexploitaties van de gemeente Zutphen en de financiële positie van grondzaken.

1.2 Ontwikkelingen Grondmarkt

De vraag naar woningen in Zutphen is hoog onder woningzoekenden binnen en buiten de regio. De spanning op de woningmarkt blijft, in lijn met de landelijke situatie, toenemen. Er is veel vraag terwijl aanbod relatief schaars is. Hierdoor is de vraag naar bouwgrond voor woningbouw hoog. Ook de belangstelling voor kwalitatief goede bedrijventerreinen houdt aan. Naast deze schaarste zijn er ook (macro-economische) ontwikkelingen gaande die de vraag juist (kunnen) doen afremmen: stijgende hypotheek rente en extreem gestegen bouwkosten maken dat de financierbaarheid van nieuwbouw onder druk staat. Een andere complicerende factor is de wet- en regelgeving. Ruimte in Nederland is voor de meeste functies schaars en belangen vanuit natuur, landbouw en wonen/werken zijn vaak tegenstrijdig. Dit vormt een knelfactor in de realisatie van nieuwe woningbouwlocaties en bedrijventerreinen. 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. Doorgaans worden deze parameters 1 keer per jaar geactualiseerd. Omdat er het afgelopen half jaar veel ontwikkelingen zijn die de markt voor gebiedsontwikkeling direct raken, zijn de parameters tussentijds geactualiseerd. Als gevolg van onder andere de lockdowns in China en de oorlog in Oekraïne zijn logistieke ketens verstoord en zijn de prijzen voor materialen en energie in rap tempo gestegen. Kosten voor civiele werken[1] zijn in een half jaar tijd gemiddeld met 11,4% gestegen.

[1] Bron: CBS GWW-index input.

Voor deze 2e periodieke rapportage van 2022 is gebruik gemaakt van de volgende parameters:

	2022	2023/2024	2025e.v.
Prijsstijgingspercentage kosten bwrm	**12,00% (was 5%)**	4,00%	2,00%
Prijsstijgingspercentage P, V & T-kosten	4,00%	3,00%	2,00%
Prijsstijgingspercentage overige kosten	**5,00% (was 2%)**	2,00%	2,00%
Prijstijgingspercentage 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%		

De verwachte resultaten per peildatum 1-8-2022 zijn hieronder weergegeven. De resultaten worden sinds de MPG 2022-1 zowel op contante waarde (ncw) als eindwaarde (ew)[2] weergegeven.

Bedragen * €1.000	MPG 2022-1 (ncw)	MPG 2022-1 (ew)	MPG 2022-2 (ncw)	MPG 2022-2 (ew)
Leesten-Oost	-4	-4	-45	-48
Noorderhaven	2.685	2.965	3.039	3.356
Helbergen	-3.435	-3.869	-3.270	-3.682
Fort de Pol	359	389	375	406
Achtermars	250	276	270	298
Vitensterrein	-158	-175	-108	-122
Totaal generaal	**€ -303**	**€ -418**	**€ 260**	**€ 208**

Het verwachte resultaat op portefeuilleniveau (*"totaal generaal"*) is ten opzichte van de eerste rapportage dit jaar (2022-1) verslechterd en bedraagt nu een verlies van € 0,26 miljoen euro (NCW). De wijziging van het verwachte resultaat komt hoofdzakelijk door de kostenstijgingen binnen de GWW-sector.

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

1.4 Geïnvesteerd kapitaal

In onderstaande tabel worden de investeringen en inkomsten die in de periode januari tot augustus 2022 zijn gedaan/gerealiseerd weergegeven. De hoogte van de boekwaarde heeft invloed op de rentekosten. Bij een negatieve boekwaarde worden rentebaten bijgeschreven.

Bedragen * €1.000	boekwaarde 31-12-2021	Investering 2022	inkomsten 2022	boekwaarde 1-8-2022
Leesten-Oost	-886	486	-24	-424
Noorderhaven	5.144	1.339	-480	6.003
Helbergen	252	113	-31	334
Fort de Pol	1.237	49	0	1.286
Achtermars	1.821	60	-31	1.850
Vitensterrein	-175	5		-170
Totaal Zutphen	7.393	2.052	-566	8.879

In de tweede helft van 2022 worden inkomsten uit grondverkopen verwacht op de projecten Noorderhaven en Leesten Oost waardoor de boekwaarde eind 2022 zal zijn afgenomen.

1.5 Voorzieningen en reserves

Voor verwachte verliesgevende grondexploitaties worden verliesvoorzieningen getroffen. Dit gebeurt tegen netto contante waarde.

De verwachte ontwikkeling van de verliesvoorzieningen is als volgt:

Bedragen * €1.000	31-12-2021	Toevoeging	Onttrekking	31-12-2022
Noorderhaven	2.685	354		3.039
Fort de Pol	359	16		375
Achtermars	250	20		270
Totaal generaal	3.294	389	0	3.683

De omvang van de verliesvoorzieningen is iets toegenomen als gevolg van de wijzigingen in het verwachte resultaat van de grondexploitaties Noorderhaven, Fort de Pol en Achtermars. Dit wordt veroorzaakt door het aanhouden van een hoger percentage kostenstijging ten aanzien van de GWW-kosten. Voornamelijk op het project Noorderhaven heeft dit een relatief groot financieel effect.

De verwachte ontwikkeling van de reserves is als volgt:

Bedragen * €1.000	31-12-2021	Toevoeging	Onttrekking	31-12-2022
Reserve GZ exploitatieresultaten	4.856	268	914	4.211
Afwikkelreserve afgesloten grex	893	0	44	849
Reserve Strategische aankopen	847	106	0	953
Reserve Bovenwijkse voorzieningen	258	99	0	356
Totaal generaal	6.854	473	957	6.369

De omvang van de reserves is afgenomen. Dit komt mede door het ophogen van de verliesvoorzieningen voor Noorderhaven, Fort de Pol en Achtermars vanuit de reserve GZ en een afdracht van ca. € 0,5 mln. aan de algemene reserve conform raadsbesluit bij de MPG 2022-1.

1.6 Risicoanalyse

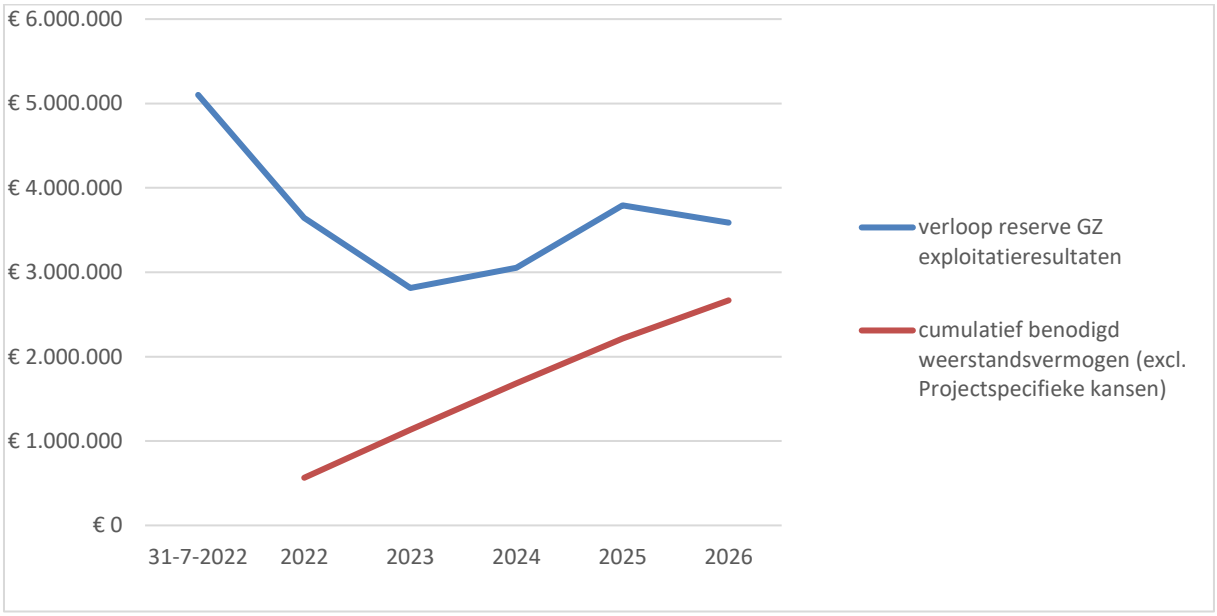
Exploitatie van bouwgrond gaat altijd gepaard met risico's. Afhankelijk van de aard, omvang en duur van een project kunnen deze risico's groot of klein zijn. Risico's bestaan uit kansen en bedreigingen. Om de financiële gevolgen van bedreigingen op te kunnen vangen, wordt de reserve GZ exploitatieresultaten 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.

Volledige doorrekening van de risicoanalyse en toetsing aan het weerstandsvermogen vindt doorgaans 1 keer per jaar plaats bij de eerste MPG. In deze voortgangsrapportage is echter een nieuwe doorrekening gemaakt in verband met de genomen raadsbesluiten over de voorbereidingskredieten van de nieuwe gebiedsontwikkelingen Noordrand de Hoven en Leesten Schouwbroek en de gewijzigde marktomstandigheden.

In bijlage 3 (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), gewogen risico's omtrent voorbereidingskredieten en gewogen marktrisico 's, uitgezet in de tijd;
- Toevoegingen vanuit winstgevende grondexploitaties.
- Mogelijke afdrachten aan de algemene reserve
- Verrekeningen met de grondexploitaties/ophoging of verlaging van verliesvoorziening



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 Schouwbroek en Noordrand de Hoven.

Conform nota grondbeleid wordt jaarlijks 20% van het surplus/tekort op de Reserve GZ exploitatieresultaten verrekend met de Algemene reserve van de gemeente. De stand van de reserve GZ exploitatieresultaten bedraagt € 5.101.807. Bij het raadsbesluit over de MPG 2022-1 is reeds bepaald dat er een berekende afdracht van € 502.376 wordt gedaan in 2022.
Uit de risicoanalyse volgt dat het benodigd weerstandsvermogen[3] voor de komende 5 jaar € 2.666.975 bedraagt.

1.7 Conclusies en verwachtingen.

De verkoop van gronden binnen de lopende projecten verloopt voorspoedig. De sterk gestegen kosten in de GWW-sector hebben er echter voor gezorgd dat de verwachte resultaten van de grondexploitaties zijn verslechterd. Daarnaast spelen er veel thema's (o.a. oorlog, energie, stikstof en rente) die onzekerheden met zich meebrengen voor de gebiedsontwikkelingen. Ondanks dat blijft de omvang van de Reserve GZ exploitatieresultaten naar verwachting voldoende om de verliesvoorzieningen en risico's van de lopende projecten te dekken.

De komende jaren staat Zutphen voor een uitdagende woningbouwopgave. Het college heeft in haar coalitieakkoord aandacht voor "gevarieerd en betaalbaar wonen". Zij heeft zich onder meer als doel gesteld om het nieuwbouwaanbod in balans te brengen. Hierbij legt zij een focus op meer woningen voor jongeren, starters en jonge gezinnen. Naast het bouwen van sociale huurwoningen, vindt het college het van belang om meer betaalbare middeldure huur in de gemeente Zutphen te realiseren.

Nieuwe gebiedsontwikkelingen zijn noodzakelijk om de ambities waar te maken. Voor de projecten Schouwbroek en Noordrand de Hoven zijn voorbereidingskredieten aangevraagd in aanloop naar de werkelijke start van de projecten. 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.

[3] som van gewogen projectrisico's (bedreigingen), gewogen marktrisico 's en gewogen risico's voorbereidingskredieten.

Deel B Projectinformatie grondexploitaties

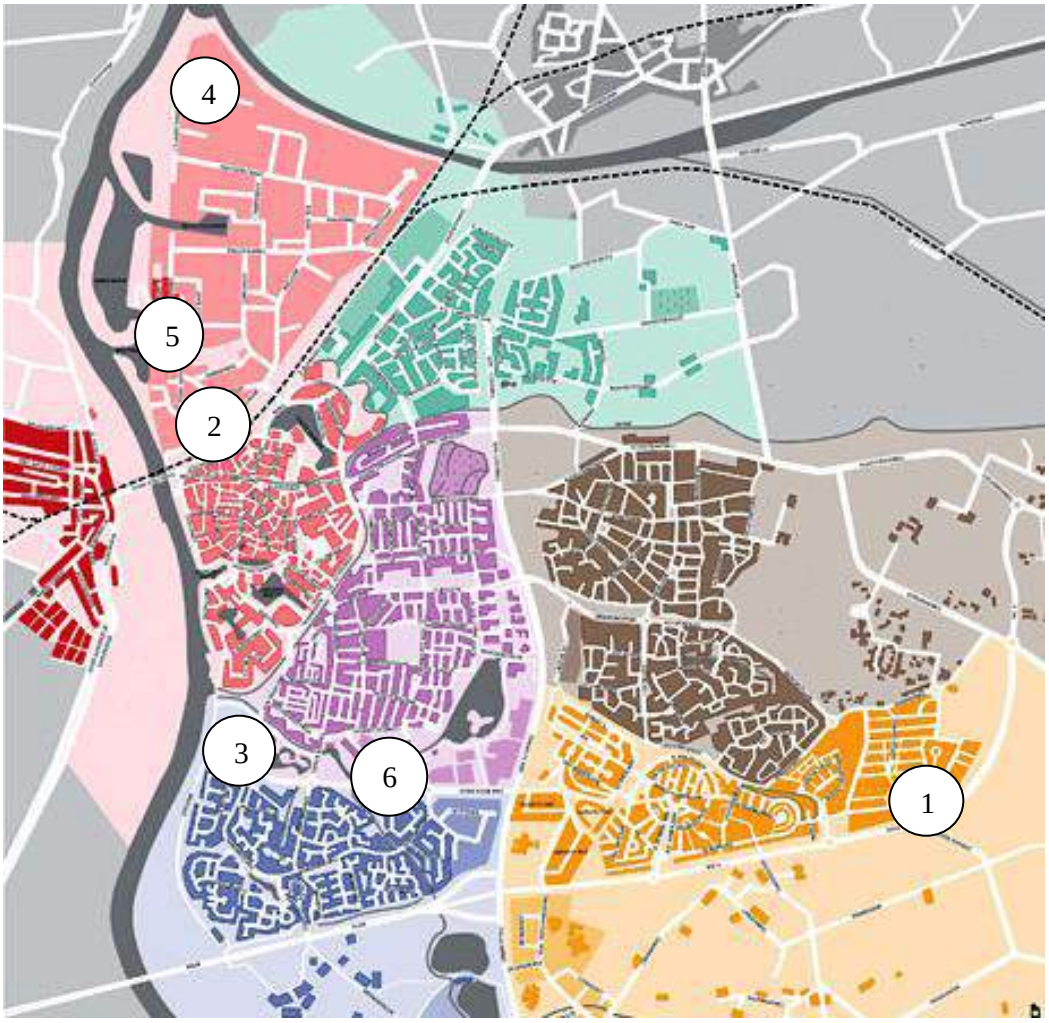
2.1 Exploitatiegebieden

Binnen de gemeente Zutphen zijn de volgende projecten in exploitatie:

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

Ligging grondexploitatieprojecten

Daarnaast zijn er veel particuliere initiatieven/ontwikkelingen, waar de gemeente soms wel, en 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

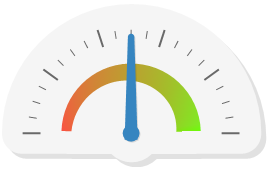
Prestatie indicatoren

Programma



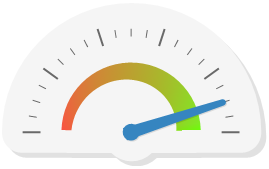
Het programma Leesten-Oost is grotendeels gerealiseerd. Het resterende programma bestaat uit middeldure en dure koopwoningen. Dit sluit aan bij 'Krachtig Zutphen'.

Exploitatie



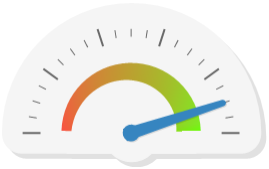
Het verwachte resultaat bedraagt ca. € 45.000 op netto contante waarde per 1-1-2022. Per 31-12-2021 is ca. € 92.000 aan tussentijdse winst genomen. Het verwachte resultaat is ten opzichte van de vorige MPG wederom verbeterd. Hoewel er sprake is van meer kostenstijging binnen de civiele werken, is het resterend budget ten aanzien van bestek en aanbesteding neerwaarts bijgesteld. Alle werken zijn ondertussen aanbesteed. Een restbudget is aangehouden in het geval er toch nog een werk aanbesteed moet worden.

Planning



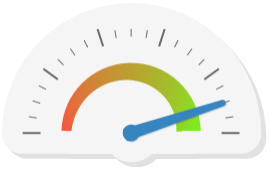
De verkoop van de woningen en daarmee de uitgifte van grond gaat sneller dan gepland. Alle woningen zijn inmiddels verkocht. In 2021 is er een koopovereenkomst gesloten met een ontwikkelaar voor 'het lint'. De kavels zijn reeds afgenomen en start bouw vangt naar verwachting in Q4 2022 aan. Vervolgens resteren er dan nog opleverwerkzaamheden en werkzaamheden in het kader van woonrijp maken (2023/2024) waarna de grondexploitatie kan worden afgesloten.

Besluitvorming



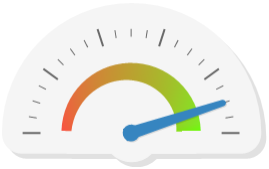
Het (herziene) bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voor het gebied ten westen van de houtwal zijn actueel. Door hernieuwde regionale afspraken over de woningbouw worden nu ook de resterende gronden zo snel mogelijk ontwikkeld. Om aan de marktvraag te kunnen blijven voldoen, is het noodzakelijk de 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. 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:	**-47.447**	NCW datum:	1 jan 2022
		Peildatum:	1 aug 2022
Netto Contante Waarde:	**-44.710**	Boekwaarde op:	1 aug 2022

Omschrijving	Vorige	Mutatie	Nieuw	Geboekt	Totale Prospectie	2022	2023	2024
Totaal kosten	40.523.554	-100.000	40.423.554	485.774	2.172.556	1.464.381	744.474	449.474
Totaal opbrengsten	53.121.884	-	53.121.884	24.200	1.935.800	1.960.000	0	0
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-12.598.330	-100.000	-12.698.330	461.574	236.756	-495.619	744.474	449.474
Kostenstijging	128.381	57.886	186.267		186.267	47.987	82.025	56.255
Opbrengstenstijging		-	-		-	0	0	0
Rente	12.465.646	-1.030	12.464.616	-	-46.120	-14.706	-22.381	-9.033
Saldo	-4.303	-43.144	-47.447	461.574	376.903	-462.338	804.118	496.697
Saldo Cumulatief						-1.348.261	-544.143	-47.447

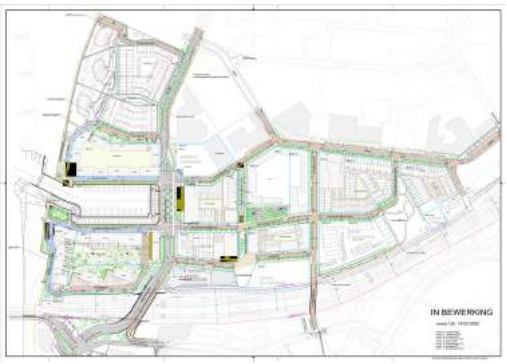
Projectrapport
M.02.02.08 Noorderhaven

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

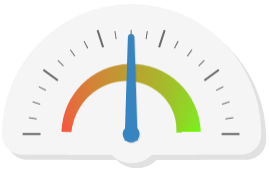
Programma



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

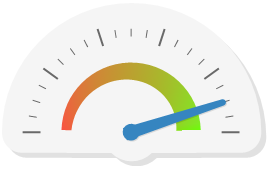
De ontwikkeling van Noorderhaven draagt bij aan de woningbouw- en voorzieningenopgave en het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving.

Exploitatie



Het verwachte resultaat van de grondexploitatie Noorderhaven bedraagt een verlies van ca. € 3,0 mln (netto contante waarde) / € 3,4 mln (eindwaarde). Ten opzichte van de grondexploitatie uit de MPG 2022-1 is dit resultaat verslechterd. Dit komt met name door de prijsstijgingen in de GWW-sector.

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.

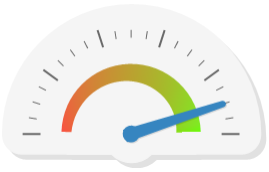
De grond van veld 9 is overgedragen. Stichting Knarrenhof heeft hier een gemeenschappelijk meer-generatie woonproject laten bouwen. De woningen zijn Q2 2022 opgeleverd. De openbare ruimte rondom veld 9 is ingericht. De inrichting van het waterplein wordt aansluitend opgepakt.

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. Het woonrijpmaken van het terrein rondom veld 15-16-17 start dit jaar.

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) is 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.

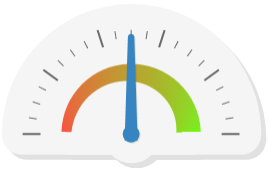
Besluitvorming



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.

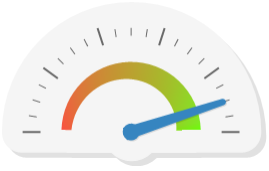
Na die tijd zijn tussen Partijen op diverse momenten en vanwege verschillende omstandigheden afwijkende én aanvullende afspraken gemaakt. Deze afspraken zijn vastgelegd in diverse allonges en afsprakenbrieven. In 2019 is de SOK herijkt, wat heeft geleid tot ondertekening van de “allonge SOK 2019".

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 2022-2.

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: **3.355.529**

Netto Contante Waarde: **3.039.206**

NCW datum: 1 jan 2022
Peildatum: 1 aug 2022
Boekwaarde op: 1 aug 2022

Omschrijving	Vorige	Mutatie	Nieuw	Geboekt	Totale Prospectie	2022	2023	2024	2025 ev
Totaal kosten	48.383.567	197.000	48.580.567	1.338.556	7.876.758	2.849.460	2.716.322	1.703.512	1.946.021
Totaal opbrengsten	49.267.143	150.000	49.417.143	480.043	11.628.323	8.307.629	3.800.737	0	0
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-883.576	47.000	-836.576	858.514	-3.751.564	-5.458.169	-1.084.414	1.703.512	1.946.021
Kostenstijging	650.086	333.035	983.121		983.121	61.441	295.607	261.967	364.106
Opbrengstenstijging		-	-		-	0	0	0	0
Rente	3.196.546	12.438	3.208.984	-	121.661	85.387	-2.781	-15.922	54.977
Saldo	2.963.056	392.473	3.355.529	858.514	-2.646.782	-5.311.341	-791.588	1.949.557	2.365.104
Saldo Cumulatief						-167.544	-959.132	990.425	3.355.529

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.



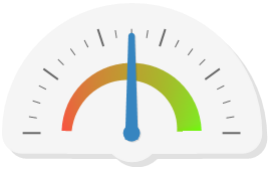


Programma

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

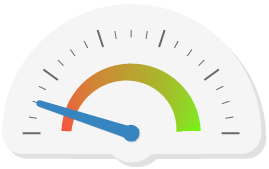
Prestatie indicatoren

Programma



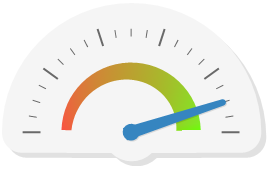
Het programma voor Helbergen Zuid bestaat uit 34 kavels voor vrijstaande en 2^1-woningen die in particulier opdrachtgeverschap worden ontwikkeld.

Exploitatie



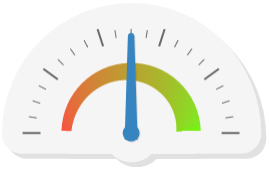
Voor het zuidelijk deel resteert een verwachte winst van ca. € 3,3 mln (Netto contante waarde per 1-1-2022). Dit is een kleine verslechtering ten opzichte van de vorige MPG ten gevolge van kostenstijgingen in de GWW sector. Daarnaast is het budget voor de makelaarskosten iets opgehoogd daar waar deze ontoereikend bleek. De eerste tussentijdse winstneming kan naar verwachting in 2023 plaatsvinden.

Planning



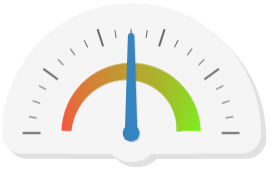
In een participatie traject hebben inwoners samen met de gemeente Zutphen vorm gegeven aan de toekomst van Helbergen. Dit heeft geleid tot een definitief ontwerp. Momenteel wordt het bouwrijp maken aanbesteed. Naar verwachting starten de werkzaamheden in Q4 2022. Dit is iets later dan waarmee rekening gehouden werd in de vorige MPG. Het bouwrijp maken is dan in Q1/Q2 2023 afgerond waarna de kavels overgedragen worden aan de kopers.

Besluitvorming



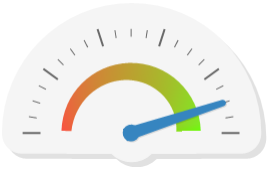
In juni 2021 is het definitief ontwerp met beeldkwaliteitsplan, kavelpaspoorten en definitieve verkaveling en inrichtingsplan afgerond. Deze stukken alsmede de kavelprijzen zijn eind 2021 vastgesteld. Een kleine bestemmingsplanwijziging is nodig om de plannen planologisch mogelijk te maken en hoogbouw onmogelijk. Het bestemmingsplan ligt klaar voor vaststelling, besluitvorming hierover vindt plaats in september 2022

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 is aandacht besteed aan biodiversiteit, groen en een goede waterhuishouding.

Exploitatie

Eindwaarde: **-3.682.247**

Netto Contante Waarde: **-3.269.730**

NCW datum: 1 jan 2022
Peildatum: 1 aug 2022
Boekwaarde op: 1 aug 2022

Omschrijving	Vorige	Mutatie	Nieuw	Geboekt	Totale Prospectie	2022	2023	2024	2025 ev
Totaal kosten	8.258.013	25.000	8.283.013	112.543	3.093.335	955.428	1.006.537	492.717	751.195
Totaal opbrengsten	11.837.229	-	11.837.229	31.000	6.879.876	0	3.081.898	2.460.556	1.368.421
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-3.579.217	25.000	-3.554.217	81.543	-3.786.541	955.428	-2.075.361	-1.967.839	-617.226
Kostenstijging	203.820	161.294	365.114		365.114	45.483	117.380	64.362	137.889
Opbrengstenstijging	428.481	-462	428.019		428.019	-462	131.891	169.447	127.142
Rente	-64.747	-378	-65.125	-	-166.424	4.185	20.877	-13.469	-178.017
Saldo	-3.868.625	186.378	-3.682.247	81.543	-4.015.870	1.005.557	-2.068.996	-2.086.392	-784.496
Saldo Cumulatief						1.257.637	-811.358	-2.897.750	-3.682.247

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.

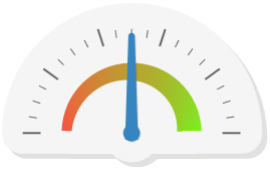


Programma

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

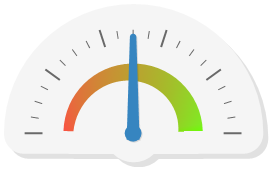
Prestatie indicatoren

Programma



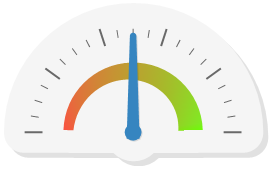
Het programma bestaat uit 5,8 hectare bedrijventerrein, verdeeld over drie plateaus / vier percelen. Het bovenste plateau is uitgegeven ten behoeve van een zonnepark. Komend jaar wordt bepaald hoe de invulling van de resterende percelen er (planologisch) uit komt te zien. Zie verder de informatie onder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

Exploitatie



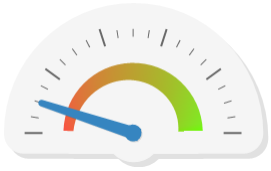
Het actuele verwachte resultaat bedraagt een verlies van ca. € 0,4 miljoen.

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 (of inpassingsplan) en noodzakelijk vergunningen tijdig onherroepelijk zijn vindt afname van deze kavel uiterlijk in 2023 plaats.

Besluitvorming



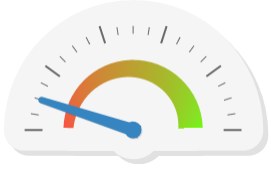
Op 12 mei 2021 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het bestemmingsplan Fort de Pol, Eefde-West en Windpark IJsselwind vernietigd. Dit betekent dat er voor het gebied momenteel geen bestemmingsplan geldt. Het gebied is een zogenaamde “witte vlek”, waar geen regels en/of beperkingen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

Op 15 maart 2022 heeft het toenmalige college met een richting gevend memo besloten de invulling van het bestemmingsplan voor Fort de Pol te laten passen in het energielandschap (inzet op zonnepanelen). In augustus 2022 heeft het huidige college er voor gekozen eerst nog nader onderzoek te doen naar de (on)mogelijkheden van verschillende invullingen van het gebied. Dit betekent dat het voorbereidingsbesluit tot het opstellen van een bestemmingsplan opnieuw moet worden genomen..

De provincie Gelderland is eind 2021 een procedure gestart voor een provinciaal inpassingsplan voor de windmolens in Eefde west en Fort de Pol. Dit betekent dat de provincie het planologisch proces en plan oppakt. Het ontwerp inpassingsplan heeft medio 2022 ter inzage gelegen. Er zijn 30 zienswijzen ingediend.

Risico's



De invulling van de resterende kavels is, mede gezien de stikstofproblematiek, onzeker. In 2022 moet duidelijkheid ontstaan over de mogelijke invulling 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:	**405.630**	NCW datum:	1 jan 2022
		Peildatum:	1 aug 2022
Netto Contante Waarde:	**374.739**	Boekwaarde op:	1 aug 2022

Omschrijving	Vorige	Mutatie	Nieuw	Geboekt	Totale Prospectie	2022	2023	2024	2025
Totaal kosten	1.698.286	11.926	1.710.212	49.346	230.952	104.295	73.658	56.658	45.686
Totaal opbrengsten	1.574.576	-	1.574.576	-	1.205.000	0	265.000	940.000	0
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	123.710	11.926	135.636	49.346	-974.048	104.295	-191.342	-883.342	45.686
Kostenstijging	21.663	2.747	24.410		24.410	1.631	6.623	7.799	8.357
Opbrengstenstijging		-	-		-	0	0	0	0
Rente	243.432	2.152	245.584	-	68.855	20.535	22.635	19.944	5.741
Saldo	388.805	16.824	405.630	49.346	-880.783	126.461	-162.084	-855.598	59.784
Saldo Cumulatief						1.363.528	1.201.444	345.845	405.630

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.



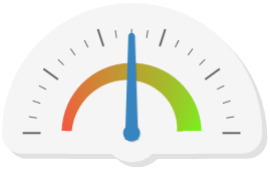


Programma

Programmaonderdeel	Vorige	Mutatie	Nieuw	Gerealis.	Totaal	2022	2023	2024	2025 ev
Bedrijfsterreinen	-	38.668	38.668	18.437	20.231	7.109	3.095	5.114	4.913
Maatschappelijk	-	-	-	-	-	0	0	0	0

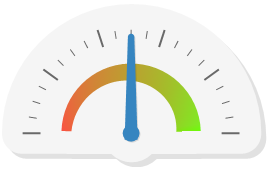
Prestatie indicatoren

Programma



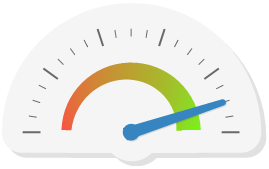
Het plan gaat uit van ca. 3,8 ha / 17 stuks uit te geven bedrijfskavels.

Exploitatie



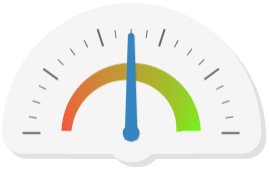
Het verwachte verlies van de grondexploitatie Achtermars bedraagt € 0,3 mln.

Planning



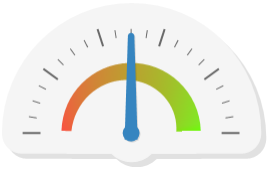
Tot en met juli 2022 zijn in totaal 9 kavels overgedragen. Voor de overige kavels zijn diverse optie- en koopovereenkomsten getekend of in de maak. De resterende kosten voor het woonrijpmaken volgen het uitgiftetempo.

Besluitvorming



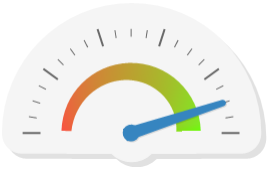
De thematische herziening van het bestemmingsplan (beeldkwaliteitsplan) is in 2018 vastgesteld.

Risico's



Door de sterk gestegen bouwkosten van het afgelopen half jaar wordt het voor initiatiefnemers steeds lastiger om hun financiële plaatje rond te krijgen. Dit kan leiden tot uit- of afstel van grondafname. Ook de stikstofproblematiek vormt nog altijd een risico voor de gronduitgifte. Wanneer vergunningverlening op basis van de Wnb te complex blijkt kunnen kopers afhaken. Tot op heden is dit nog niet gebeurd.

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:	**297.660**	NCW datum:	1 jan 2022
		Peildatum:	1 aug 2022
Netto Contante Waarde:	**269.600**	Boekwaarde op:	1 aug 2022

Omschrijving	Vorige	Mutatie	Nieuw	Geboekt	Totale Prospectie	2022	2023	2024	2025 ev
Totaal kosten	3.873.159	3.279	3.876.438	60.135	365.881	111.935	106.988	97.868	109.224
Totaal opbrengsten	3.876.795	-	3.876.795	30.600	1.996.222	724.504	315.690	521.628	465.000
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-3.635	3.279	-356	29.535	-1.630.341	-612.569	-208.702	-423.760	-355.776
Kostenstijging	34.733	16.440	51.173		51.173	1.967	12.290	15.824	21.092
Opbrengstenstijging	46.887	10.083	56.970		56.970	5.185	7.130	19.782	24.874
Rente	291.689	12.124	303.813	-	83.137	30.231	20.510	17.472	14.924
Saldo	275.900	21.760	297.660	29.535	-1.553.000	-585.556	-183.031	-410.246	-344.633
Saldo Cumulatief						1.235.569	1.052.539	642.293	297.660

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

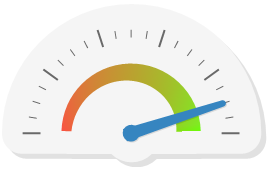
Prestatie indicatoren

Programma



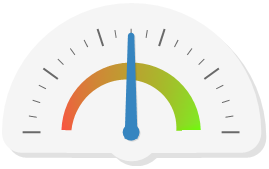
Er worden drie kavels uitgegeven voor maatschappelijke doeleinden. Eén kavel is tijdelijk uitgegeven. De andere twee kavels worden naar verwachting in 2025 en 2027 uitgegeven.

Exploitatie



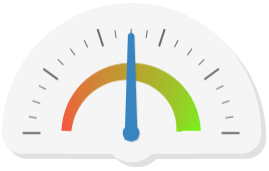
We verwachten een winst van ca. € 110.000,- (netto contante waarde per 1-1-2022). Dit is een verslechtering ten opzichte van de vorige MPG. Dit wordt veroorzaakt door het naar achter schuiven van de planning rondom civiele werkzaamheden en gronduitgifte (als gevolg van vertraging rondom de bestemmingswijziging).

Planning



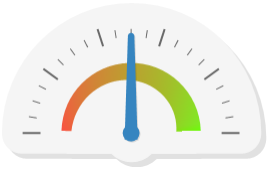
Kavel 1 is tijdelijk verhuurd. Kavels 2 en 3 kunnen na bestemmingswijziging definitief worden uitgegeven nu de gebiedsvisie is vastgesteld. De procedure daaromtrent is onderhevig aan vertraging. Daar waar bestemmingswijziging op korte termijn niet voorhanden lijkt worden kavels 2 en 3 pas na 2024 uitgegeven. De verhuurde kavel wordt in 2029 definitief uitgegeven, conform de dan geldende bestemming en kwaliteitseisen.

Besluitvorming



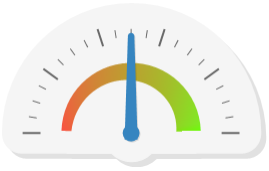
Er is een gebiedsvisie opgesteld voor het Emerpark, het hele gebied van de Keucheniusstraat tot aan de IJssel. De gebiedsvisie is in juli 2021 door de raad vastgesteld. De procedure voor een nieuw bestemmingsplan is nog niet gestart. Bestemmingswijziging lijkt op korte termijn niet plaats te vinden.

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:	**-122.082**	NCW datum:	1 jan 2022
		Peildatum:	1 aug 2022
Netto Contante Waarde:	**-108.406**	Boekwaarde op:	1 aug 2022

Omschrijving	Vorige	Mutatie	Nieuw	Geboekt	Totale Prospectie	2022	2023	2024	2025 ev
Totaal kosten	1.164.183	-	1.164.183	5.369	500.349	18.629	86.480	113.466	287.144
Totaal opbrengsten	1.357.830	-	1.357.830	-	528.450	0	0	0	528.450
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-193.647	-	-193.647	5.369	-28.101	18.629	86.480	113.466	-241.306
Kostenstijging	32.051	50.648	82.699		82.699	476	9.069	17.276	55.877
Opbrengstenstijging		2.352	2.352		2.352	0	0	0	2.352
Rente	-13.195	4.413	-8.782	-	-3.923	-2.918	-2.649	-1.107	2.751
Saldo	-174.792	52.709	-122.082	5.369	48.323	16.187	92.899	129.635	-185.029
Saldo Cumulatief						-159.587	-66.688	62.947	-122.082

Bijlage 1 Begrippenlijst

Gebiedexploitatie 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 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 beeldkwaliteitplan regelt de ruimtelijke kwaliteit (uiterlijk) van gebouwen en openbare ruimte voor een deel van de stad waarin ontwikkelingen gepland zijn. Een beeldkwaliteitplan vormt een belangrijk instrument voor de kwaliteitsbewaking van ruimtelijke plannen. Het beeldkwaliteitplan (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 … mln ten
opzichte … geefbaar
gebied a…

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
Netto Contante Waarde:	**188.132**	Peildatum:	28 feb 2019
		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.

Bijlage 3 Toelichting reserves en voorzieningen (geheim)

Bijlage 4 Toelichting risicoanalyse (geheim)

Bijlage 5 Cashflow totaal grex-portfolio Zutphen

								NCW Datum	1-1-2022					
								Peildatum	01-08-2022					
Netto Contante waarde	260.700		Eindsaldo	207.043				Boekwaarde Datum	01-08-2022					
	Vorige Exploitatie	Mutatie Exploitatie	Nieuwe Exploitatie	Boekwaarde per 1-1	Geboekt in huidig jaar	Totale Prospectie	Restant	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
Verwerving	31.839.405	14.126	31.853.532	31.545.869	-	307.662	-	-	307.662	-	-	-	-	
Bodem en Milieu	2.445.835	17.704	2.463.539	2.258.785	-114.348	319.102	317.858	203.510	400	416	428	-	-	
Boekwaarde bodem en milieu tm 2017	1.744.570	-	1.744.570	1.744.570	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Sanering	443.869	12.058	455.927	366.819	-127.500	216.608	215.364	87.864	400	416	428	-	-	
Archeologie	143.986	1.274	145.260	108.986	13.153	23.121	23.121	36.274	-	-	-	-	-	
Overige Bodem en Milieu	113.409	4.373	117.782	38.409	-	79.373	79.373	79.373	-	-	-	-	-	
Bouw- en woonrijpmaken	36.828.983	1.342.344	38.171.327	26.578.041	1.730.519	9.862.766	2.163.099	3.893.619	3.452.274	2.022.792	1.184.958	1.003.641	36.002	
Boekwaarde Bwrm tm 2017	19.523.184	-	19.523.184	19.523.184	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Raming CT Bwrm	16.126.798	1.318.941	17.445.738	6.852.751	1.711.481	8.881.506	1.897.479	3.608.960	3.130.526	1.817.361	1.074.034	962.106	-	
Overige kosten Bwrm	1.179.001	23.403	1.202.404	202.106	19.038	981.260	265.620	284.658	321.747	205.431	110.924	41.535	36.002	
P, V & T	21.734.439	337.239	22.071.678	17.737.317	404.640	3.929.720	796.310	1.200.951	1.074.853	922.480	613.179	427.284	95.613	
Boekwaarde P, V & T tm 2017	14.358.313	-	14.358.313	14.358.313	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Inhuur personeel derden	2.251.319	89.179	2.340.498	997.555	133.940	1.209.003	216.260	350.200	285.487	284.213	233.769	162.667	26.607	
Advieskosten/honoraria	2.519.389	139.019	2.658.408	1.156.429	215.605	1.286.374	246.982	462.587	419.061	288.212	186.720	118.734	26.665	
Toerekening salarissen	1.743.199	72.450	1.815.649	821.459	54.986	939.205	203.845	258.831	247.266	233.744	128.666	97.411	28.273	
Toerekening indirekte kosten	862.219	36.591	898.810	403.561	110	495.139	129.224	129.334	123.039	116.311	64.024	48.472	14.069	
Overige kosten	5.760.481	118.575	5.879.056	4.384.781	30.910	1.463.365	284.122	315.032	422.265	391.492	289.267	33.010	43.209	
Boekwaarde Overige kosten tm 2017	3.749.947	-	3.749.947	3.749.947	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Belastingen en heffingen	236.626	29.650	266.276	133.336	24.133	108.807	14.245	38.378	35.042	28.434	13.279	8.815	8.992	
Transactiekosten	402.416	23.033	425.449	89.416	260	335.773	30.474	30.734	131.496	103.298	59.026	-	11.479	
Promotiekosten	113.565	4.709	118.274	46.565	3.719	67.991	15.146	18.865	17.497	15.684	7.171	6.752	5.739	
Diverse overige kosten	1.257.927	61.184	1.319.110	365.517	2.798	950.795	224.256	227.055	238.230	244.076	209.791	17.443	16.999	
Bijdragen	5.291.619	-	5.291.619	5.241.619	-	50.000	50.000	50.000	-	-	-	-	-	
Totaal kosten	**103.900.762**	**1.829.988**	**105.730.750**	**87.746.413**	**2.051.723**	**15.932.615**	**3.611.389**	**5.663.112**	**5.257.454**	**3.337.180**	**2.087.833**	**1.463.936**	**174.824**	
Verkoopopbrengsten	95.134.503	637.341	95.771.844	71.895.561	657.800	23.218.482	10.583.840	11.241.640	6.006.991	4.111.413	2.277.547	-	238.692	
Subsidieinkomsten	8.034.947	-	8.034.947	8.034.947	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Overige opbrengsten	968.491	-	968.491	968.491	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Exploitatiebijdragen	16.897.516	-	16.897.516	15.546.944	-91.957	1.442.529	-152.826	-244.783	1.595.355	-	-	-	-	
Totaal opbrengsten	**121.035.456**	**637.341**	**121.672.797**	**96.445.943**	**565.843**	**24.661.011**	**10.431.013**	**10.996.856**	**7.602.346**	**4.111.413**	**2.277.547**	**-**	**238.692**	
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-17.134.694	1.192.647	-15.942.047	-8.699.530	1.485.880	-8.728.396	-6.819.624	-5.333.745	-2.344.892	-774.233	-189.715	1.463.936	-63.868	
Rente	**16.119.370**	**29.719**	**16.149.090**	**16.091.904**	**-**	**57.186**	**122.713**	**122.713**	**36.210**	**-2.114**	**-14.214**	**-24.332**	**-61.078**	
Saldo	-1.015.324	1.222.367	207.043	7.392.374	1.485.880	-8.671.210	-6.696.911	-5.211.031	-2.308.682	-776.347	-203.928	1.439.604	-124.946	
Saldo Cumulatief	-	-	-	-	-	-	-	2.181.342	-127.340	-903.687	-1.107.615	331.989	207.043	