



ONTWERP RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 639222

Onderwerp:	Meerjaren Prognose Grondexploitaties gemeente Zutphen 2024
Programma:	2. Wonen en leefbaarheid 3. Werken en leren

Forum:	Oordeelsvormend	
Portefeuillehouder	Rick Verschure	
Inlichtingen bij:	Velden, Roy van de	
	Telefoonnummer: 14 0575	E-mailadres: info@zutphen.nl

Soort bevoegdheid:	Controlerend Budgetrecht
Beleidsvrijheid:	Beperkt
Programmabegrotingswijziging:	Ja

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor:

1. Veld 18 uit de grondexploitatie Noorderhaven te halen en hiervoor een separate grondexploitatie te openen;
2. De bijgaande Meerjarenprognose Grondexploitaties 2024 vast te stellen;
3. Een budget voor drie jaar instandhoudingskosten inclusief verplaatsing van het wijkinformatiecentrum Leesten Oost (Canadasingel 2) beschikbaar te stellen ter grootte van € 100.000 en dit te dekken uit de Reserve GZ exploitatieresultaten;
4. Een budget beschikbaar te stellen ter grootte van € 45.000 voor het beheer en onderhoud van het Vitensterrein en dit bedrag te dekken uit de reserve GZ exploitatieresultaten;
5. Een bedrag ter grootte van € 627.600 toe te voegen aan de Algemene reserve en dit bedrag te dekken uit de reserve GZ exploitatieresultaten;
6. De begroting dienovereenkomstig te wijzigen (2024-18).

Inleiding

Om ruimtelijke en maatschappelijke 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 actief grondbeleid. Voor die gebiedsontwikkelingen worden grondexploitaties vastgesteld. Via de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) wordt jaarlijks gerapporteerd aan de raad 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, 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, zoals risico's, voorzieningen en reserves.

Argumenten

1.1 Voor veld 18 en De Kleine Linie is een Woningbouwimpuls (WBI) subsidie toegekend.

Voor een correcte (jaarlijkse) verantwoording van de WBI subsidie is het noodzakelijk Veld 18 administratief af te splitsen van de grondexploitatie Noorderhaven.

2.1 Het vaststellen van de grondexploitaties is een bevoegdheid van de raad.

De 'Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2024 wordt op grond van artikel 17 van de Financiële verordening gemeente Zutphen 2024 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.

2.2 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.

2.3 De raad moet volledig, juist en tijdig geïnformeerd worden over de voortgang van de grondexploitaties.

De raad wordt met de MPG jaarlijks geïnformeerd over de voortgang van de grondexploitaties.

3.1 Het gebouw is toe aan onderhoud en wordt op termijn ingezet voor andere projecten.

Het opknappen van het gebouw aan de Canadasingel 2 verlengt de levensduur en is rendabel. Met deze investering kan het gebouw opnieuw, en voor een langere periode worden ingezet.

4.1 Voor het beheer en onderhoud van de niet uitgegeven gronden is geld nodig.

Omdat het project voortijdig is gestopt zijn de resterende kavels niet uitgegeven. De grond behoort echter ook niet tot de openbare ruimte, waardoor team B&O deze grond niet meeneemt in haar beheer en onderhoudsplan. Omdat de gronden echter wel onderhouden en beheerd moeten worden, is besloten om deze taak vanuit Grondzaken aan te sturen. Hiervoor is budget nodig.

5.1 Hiermee wordt uitvoering gegeven aan vastgesteld beleid.

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 er ruimte is in de Reserve GZ exploitatieresultaten voor een afdracht. Deze bedraagt € 627.600.

6.1 De begroting wordt in lijn gebracht met de actuele ramingen voor 2024-2027.

Uit de herziene grondexploitaties volgen de geraamde kosten en opbrengsten voor de jaarschijven 2024-2027. De meerjarenbegroting 2024-2027 wordt hieraan aangepast, zodat deze een actueel beeld geeft. De raad besluit over het jaar 2024; de voorliggende begrotingswijziging voorziet hierin.

Kanttekeningen

2.1 De MPG 2024 geeft de situatie weer van begin 2024.

De grondexploitaties worden aan het begin van het jaar (januari/ februari) herzien. Tussen het actualiseren van de grondexploitaties en de behandeling van de MPG in de raad zit enkele maanden. In die tijd kunnen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden die logischerwijs niet zijn verwerkt in de grondexploitaties/ MPG.

5.1 De komende jaren wijzigt het risicoprofiel van de grondexploitaties omdat er naar verwachting nieuwe grondexploitaties worden geopend.

Nieuwe grondexploitaties brengen aanvullende risico's met zich mee. Om wijzigingen in het totale risicoprofiel op te kunnen vangen is vastgelegd dat niet het gehele surplus van de reserve GZ exploitatieresultaten wordt gestort in de algemene reserve, maar 20%.

Financiën

Een toelichting op de financiële stand zaken van de grondexploitaties is in de MPG 2024 (bijlage) opgenomen. Het verwachte resultaat van een grondexploitatie bestaat uit al 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 staan beschreven in de tabel onder hoofdstuk 1.3 van de MPG 2024. De bedragen zijn weergegeven als kosten – opbrengsten. Een negatief bedrag betekent dus een verwachte winst. Een uitleg van de begrippen contante waarde en eindwaarde is te vinden in bijlage 1 van MPG 2024.

Voor verwachte verliesgevende grondexploitaties worden voorzieningen getroffen. Dit gebeurt vanaf heden tegen eindwaarde in plaats van netto contante waarde om zo beter aan te sluiten bij de aanbevelingen van de commissie Besluit begroting en verantwoording (BBV). De besluitvorming hierover heeft plaatsgevonden bij de herziening van de financiële verordening in januari 2024.

De omvang van de reserves is toegenomen. In Bijlage 3 (GEHEIM) staat een nadere toelichting op de voorzieningen en reserves.

Uit de herziene grondexploitaties volgen ook de actuele kosten en opbrengsten voor de jaarschijf 2024. 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 2024 € 1,7 miljoen hoger is dan eerder voorzien. Dit is verwerkt in de begrotingswijziging 2024-18.

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 voor de komende 5 jaar € 1.987.250 bedraagt. De stand van de Reserve GZ exploitatieresultaten bedraagt € 5.125.487. Het surplus is ca. € 3.138.000. Hiervan moet € 627.600 worden gestort in de algemene reserve.

Communicatie

Niet van toepassing.

Uitvoering

De Meerjarenprognose Grondexploitaties wordt minimaal 1 maal per jaar aan de raad voorgelegd.

Evaluatie

De Meerjarenprognose Grondexploitaties wordt minimaal 1 maal per jaar aan de raad voorgelegd.

Bijlagen

639222- Bijlage 1 - MPG 2024 inc. bijlagen

639222- Bijlage 2 - Begrotingswijziging 2024-18 Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2024-1

Stukken die ter inzage liggen

639222- Bijlage 4 - bij MPG 2024 Toelichting risicoanalyse GEHEIM

639222- Bijlage 3 - bij MPG 2024 Toelichting voorzieningen en reserves GEHEIM

BESLUIT



De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van DATUM met nummer 639222;

gelet op artikel(en) 17 van de Financiële Verordening gemeente Zutphen 2024;

b e s l u i t:

1. Veld 18 uit de grondexploitatie Noorderhaven te halen en hiervoor een separate grondexploitatie te openen;
2. De bijgaande Meerjarenprognose Grondexploitaties 2024 vast te stellen;
3. Een budget voor drie jaar instandhoudingskosten inclusief verplaatsing van het wijkinformatiecentrum Leesten Oost (Canadasingel 2) beschikbaar te stellen ter grootte van € 100.000 en dit te dekken uit de Reserve GZ exploitatieresultaten;
4. Een budget beschikbaar te stellen ter grootte van € 45.000 voor het beheer en onderhoud van het Vitensterrein en dit bedrag te dekken uit de reserve GZ exploitatieresultaten;
5. Een bedrag ter grootte van € 627.600 toe te voegen aan de Algemene reserve en dit bedrag te dekken uit de reserve GZ exploitatieresultaten;
6. De begroting dienovereenkomstig te wijzigen (2024-18).

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

De voorzitter,

de griffier,