

Meerjaren Prognose Grondexploitaties

Zutphen 2023-1

Gemeente Zutphen
Team Grondzaken en Vastgoed
Maart 2023
460449

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 Verwachte ontwikkeling boekwaarde 6
1.6 Voorzieningen en reserves 6
1.7 Risicoanalyse 7
1.8 Conclusies en verwachtingen. 8
Deel B Projectinformatie grondexploitaties 10
2.1 Exploitatiegebieden 10
2.2 Projectrapportages 11
Bijlage 1 Begrippenlijst 13
Bijlage 2 Toelichting projectrapportages 16
Bijlage 3 Toelichting voorzieningen en reserves (geheim) 17
Bijlage 4 Toelichting risicoanalyse (geheim) 18
Bijlage 5 Cashflow totaal grex-portfolio Zutphen 19

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 handelen 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 lopende projecten (de bouwgronden in exploitatie, BIE) vindt plaats in de Meerjaren Prognose Grondexploitaties. Deze rapportage wordt twee maal per jaar opgesteld. 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.

1.2 Ontwikkelingen grondmarkt

Zutphen blijft in trek bij woningzoekenden van binnen en buiten de regio. Het aantal verkochte woningen in Q4 2022 is toegenomen t.o.v. vorig jaar. Hoewel ook het aanbod ten opzichte van vorig jaar flink is toegenomen, blijft er sprake van spanning op de woningmarkt. Daar komt bij dat de hypotheekrente aanzienlijk gestegen is afgelopen jaar. De grote vraag naar woningen zorgt ervoor dat de vraag naar bouwgrond voor woningbouw eveneens groot blijft. Ook de vraag naar kwalitatief goede bedrijventerreinen blijft op peil. Dit geldt in het bijzonder voor logistiek vastgoed. Daar tegenover staat dat ruimte in Nederland schaars is en belangen vanuit natuur, landbouw en wonen/werken vaak tegenstrijdig zijn. Een actueel voorbeeld hiervan is de stikstofproblematiek en de recente uitspraak van de Raad van State over de bouwvrijstelling voor tijdelijke stikstofuitstoot.

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. Bij de herziening van de grondexploitaties is uitgegaan van de volgende parameters:

	2023	2024/2025	2026e.v.
Prijsstijgingspercentage kosten bwrm	6,00%	4,00%	2,00%
Prijsstijgingspercentage P, V & T-kosten	6,00%	4,00%	2,00%
Prijsstijgingspercentage overige kosten	2,00%	2,00%	2,00%
Prijsstijgingspercentage verwervingen	0,00%*	0,00%*	2,00%*
Prijsstijgingspercentage baten (woningbouw)	0,00%**	0,00%**	2,00%**
Prijsstijgingspercentage baten (bedrijventerrein)	0,00%	0,00%	0,00%
Prijsstijgingspercentage baten (maatschappelijk)	0,00%	0,00%	2,00%
Rentepercentage kosten en baten	1,66%	1,66%	
Rentepercentage contant maken	2,00%		

** Er kan gemotiveerd worden afgeweken, bijvoorbeeld in het geval van contractuele afspraken*
*** Voor zover niet anders contractueel overeengekomen*

De parameters zijn onderbouwd in een “position paper parameters”, die jaarlijks voorafgaand aan de herziening ter toetsing wordt voorgelegd aan de accountant.

De verwachte resultaten van de herziene grondexploitaties (MPG 2023-1) zijn in onderstaande tabel weergegeven. De resultaten worden zowel op contante waarde (ncw) als eindwaarde (ew)[1] weergegeven.

Bedragen * €1.000	MPG 2022-1 (ncw)	MPG 2022-2 (ncw)	MPG 2023-1 (ncw)	MPG 2023-1 (ew)
Leesten-Oost	-4	-45	-59	-61
Noorderhaven	2.685	3.039	3.696	4.001
Helbergen Zuid	-3.435	-3.270	-3.334	-3.681
Fort de Pol	359	375	768	815
Achtermars	250	270	317	343
Vitensterrein	-158	-108	-105	-116
Totaal generaal	**€ -303**	**€ 261**	**€ 1.283**	**€ 1.300**

Het verwachte resultaat op portefeuilleniveau (“*totaal Zutphen”*) is ten opzichte van de voorgaande 2 rapportages (MPG 2022-1 en MPG 2022-2) verslechterd. De verwachte totale winst van ca. € 0,3 miljoen (ncw) is veranderd in een verlies van ca. € 1,3 miljoen (ncw) De belangrijkste oorzaken hiervan zijn:

- Verslechtering van het verwachte resultaat van Fort de Pol. Dit heeft voornamelijk te maken met de beoogde invulling van plateau 2 en 3. De percelen worden uitgegeven ten behoeve van zonnevelden in plaats van uitgifte als bedrijventerrein. Hierdoor zijn de verwachte opbrengsten afgenomen.
- Verslechtering van het verwachte resultaat van Noorderhaven als gevolg van gestegen kosten bouw- en woonrijp maken en het uitnemen van veld 5 uit de grondexploitatie. Het uitnemen van veld 5 heeft als gevolg verminderde verkoopopbrengsten en het vervallen van een exploitatiebijdrage

Op eindwaarde (31-12-2027) bedraagt het verlies op portefeuilleniveau € 1,3 miljoen.

De ontwikkeling van het verwachte resultaat over de afgelopen 5 jaar ziet er als volgt uit:

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



De afgelopen jaren is een aantal (verliesgevende) grondexploitaties afgesloten. Hierdoor is een sprong in het exploitatieresultaat op portefeuilleniveau zichtbaar tussen 2018 en 2019. Er is opnieuw een sprong zichtbaar tussen 2020 en 2021 als gevolg van wijzigingen in de verwachte resultaten van Leesten-Oost, Helbergen zuid en Noorderhaven. Per 31-12-2022 zijn de verwachte resultaten van de lopende grondexploitaties weer bijgesteld. Zoals op de vorige pagina toegelicht is het verwachte resultaat op totaalniveau verslechterd.

1.4 Geïnvesteerd kapitaal

Over de boekwaarde moet rente betaald worden. Een lagere boekwaarde betekent minder rentekosten. Bij een negatieve boekwaarde worden rentebaten bijgeschreven.

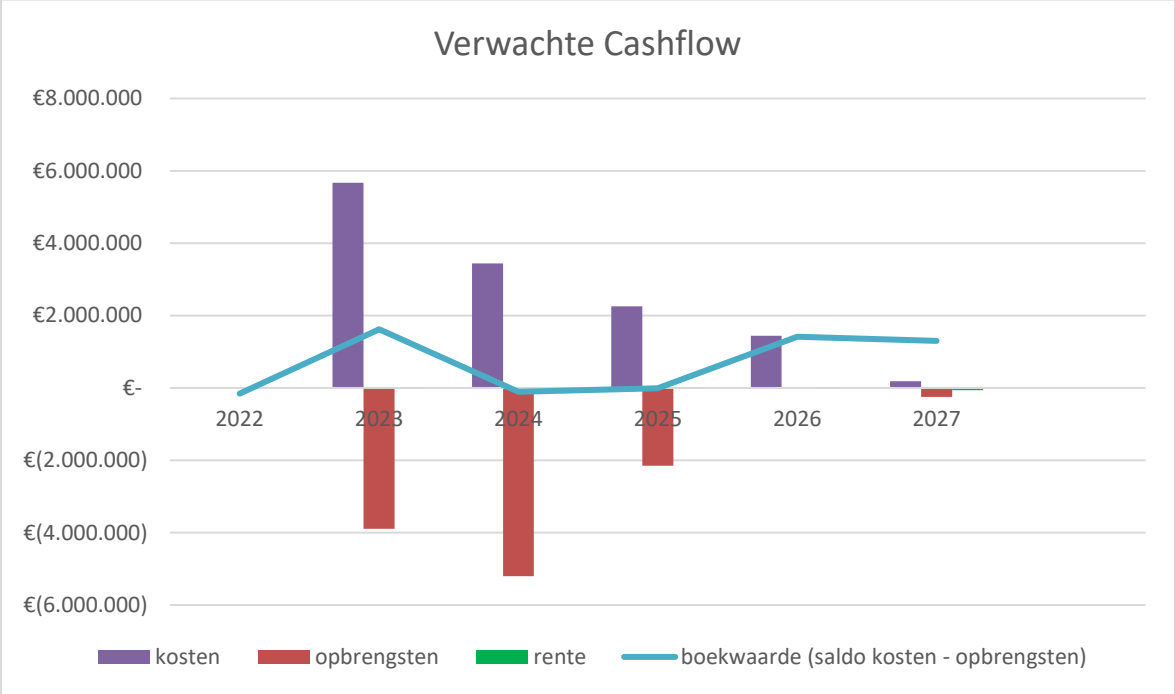
- De boekwaardes van Leesten-Oost, Noorderhaven en Achtermars zijn gedaald dankzij gerealiseerde grondopbrengsten. Met name de grondverkopen binnen de grondexploitatie Noorderhaven hebben een grote invloed op de boekwaarde op portefeuille-niveau. De komende tijd worden echter voornamelijk kosten gemaakt binnen de grondexploitaties Noorderhaven en Leesten-Oost.
- De boekwaardes van Helbergen, Fort de Pol en Vitensterrein zijn toegenomen omdat deze projecten in een fase zitten waar alleen kosten zijn/worden gemaakt.

Bedragen * €1.000	boekwaarde 31-12-2021	Investering 2022	inkomsten 2022	boekwaarde 31-12-2022
Leesten-Oost	-886	1.911	-1.984	-959
Noorderhaven	5.144	975	-8.625	-2.506
Helbergen Zuid	252	280	-35	497
Fort de Pol	1.237	85	0	1.322
Achtermars	1.821	102	-262	1.661
Vitensterrein	-176	7	-3	-172
Totaal Zutphen	7.392	3.361	-10.909	-156

Op portefeuille-niveau neemt de boekwaarde af van € 7,4 miljoen (negatief) naar -€ 0,16 miljoen (positief).

1.5 Verwachte ontwikkeling boekwaarde

De verwachting is dat de boekwaarde van de lopende grondexploitaties de komende jaren zal toenemen. In onderstaande grafiek wordt dit uitgebeeld. In de jaren 2023 t/m 2027 worden meer kosten dan opbrengsten verwacht, met uitzondering van de jaarschijf 2024. Aan het einde van de looptijd van alle (nu actieve) grondexploitaties bedraagt de verwachte boekwaarde € 1,3 miljoen.



Zodra nieuwe grondexploitaties worden geopend, zal bovenstaand beeld wijzigen.

1.6 Voorzieningen en reserves

Voor verwachte verliesgevende grondexploitaties worden voorzieningen getroffen. Dit gebeurt tegen contante waarde. Mogelijk worden de voorzieningen vanaf komend jaar tegen eindwaarde gewaardeerd. Dit o.a. om beter aan te sluiten bij de notitie grondbeleid van de commissie BBV. De afweging en besluitvorming hierover vindt plaats bij de herziening van de financiële verordening in 2023.

Het totaaloverzicht van de (verlies)voorzieningen is als volgt:

Verlies voorzieningen

Bedragen * €1.000	31-12-2021	Toevoeging	Onttrekking	31-12-2022
Noorderhaven	2.685	1.011		3.696
Fort de Pol	359	409		768
Achtermars	250	67		317

Totaal	3.294	1.487	0	4.781

De omvang van de verliesvoorzieningen is voor zowel Noorderhaven, Fort de Pol als Achtermars toegenomen.

Het totaaloverzicht van de reserves is als volgt:

Bedragen * €1.000	31-12-2021	Toevoeging	Onttrekking	31-12-2022
Reserve GZ exploitatieresultaten	4.856	1.459	1.989	4.326
Afwikkelreserve afgesloten grex	893	0	48	845
Reserve Strategische aankopen	847	424	274	996
Reserve Bovenwijkse voorzieningen	258	99	0	356
Reserve De Mars	0	0	0	0
Totaal	6.854	1.981	2.311	6.524

De omvang van de reserves is afgenomen. In bijlage 3 (vertrouwelijk) staat een nadere toelichting op de voorzieningen en reserves.

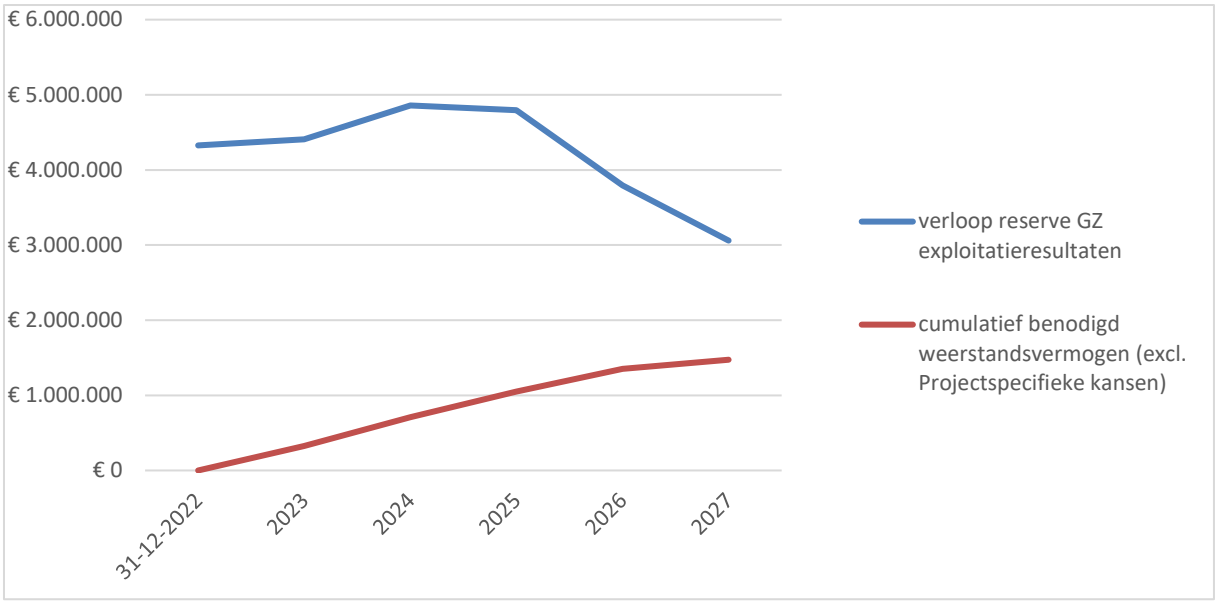
1.7 Risicoanalyse

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.

In bijlage 4 (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) en gewogen marktrisico 's, uitgezet in de tijd;
- Toevoegingen vanuit winstgevende grondexploitaties.
- Mogelijke afdrachten aan de algemene reserve



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 3 nieuwe grondexploitaties verwacht.

Conform 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 voor de eerste 5 jaar een benodigd weerstandsvermogen is berekend van € 1.473.681. De reserve GZ exploitatieresultaten bedraagt € 4.325.745.
Het surplus is € 2.851.884. Hiervan zou 20% (= € 570.377) moeten worden gestort in de algemene reserve.

Dit jaar is het voorstel (opgenomen als besluitpunt bij de MPG 2023-1) om geen afdracht te doen aan de algemene reserve. Reden hiervoor is de voorgenomen wijziging om de verliesvoorzieningen gelijk te stellen aan het verwachte verlies op eindwaarde in plaats van op netto contante waarde. Dit betekent dat de totale verliesvoorziening met ca. € 378.000,- opgehoogd wordt. Daarnaast wordt er dit jaar een voorbereidingskrediet aangevraagd voor het opstarten van de gebiedsontwikkeling 'De Kleine Linie'. Tot slot worden op termijn mogelijk nieuwe grondexploitaties geopend (Schouwbroek, de Hoven Noord en De Kleine Linie). Deze grondexploitaties brengen aanvullende risico's met zich mee. Het berekende benodigde weerstandsvermogen houdt nog geen rekening met risico's ten aanzien van nieuwe grondexploitaties.

1.8 Conclusies en verwachtingen.

Het woningbouwprogramma uit de lopende projecten bevordert het sociaaleconomisch draagvlak van de gemeente en draagt bij aan het versterken van de binnenstad. Dit is in overeenstemming met de ambities uit de Woonvisie 2019-2024 van de gemeente Zutphen. Naast woningbouw zet de gemeente in op grondproductie ten behoeve van bedrijven en (maatschappelijke) voorzieningen. Hiermee wordt bijgedragen aan het doel "Stimuleren van een goed ondernemersklimaat" uit het coalitieakkoord. In alle projecten is aandacht voor de duurzaamheidsambities van onze gemeente.

De verkoop van gronden binnen de lopende projecten verloopt voorspoedig. Met name afgelopen jaar hebben er veel grondverkopen plaatsgevonden. Op totaalniveau worden er de komende jaren naar verwachting meer kosten dan opbrengsten gerealiseerd. Financieel betekent dit dat het

geïnvesteerd kapitaal in gronden zal oplopen, zoals beschreven onder H 1.5. De omvang van de Reserve GZ exploitatieresultaten is voldoende om de risico's van de lopende projecten te dekken. Zoals beschreven onder H1.7. is het verstandig om geen afdracht te doen vanuit de Reserve GZ aan de Algemene reserve om te zorgen dat de omvang van de Reserve GZ exploitatieresultaten voldoende blijft.

Nederland staat nog steeds voor een grote woningbouwopgave. Ook in Zutphen is een uitbreiding en verbreding van het woningaanbod noodzakelijk om te voldoen aan de vraag. Hiervoor zijn nieuwe gebiedsontwikkelingen noodzakelijk. De projecten Schouwbroek en de Hoven Noord starten naar verwachting op korte termijn. Ook andere locaties zijn in beeld voor transformatie. Een voorbeeld hiervan is 'De Kleine Linie'.

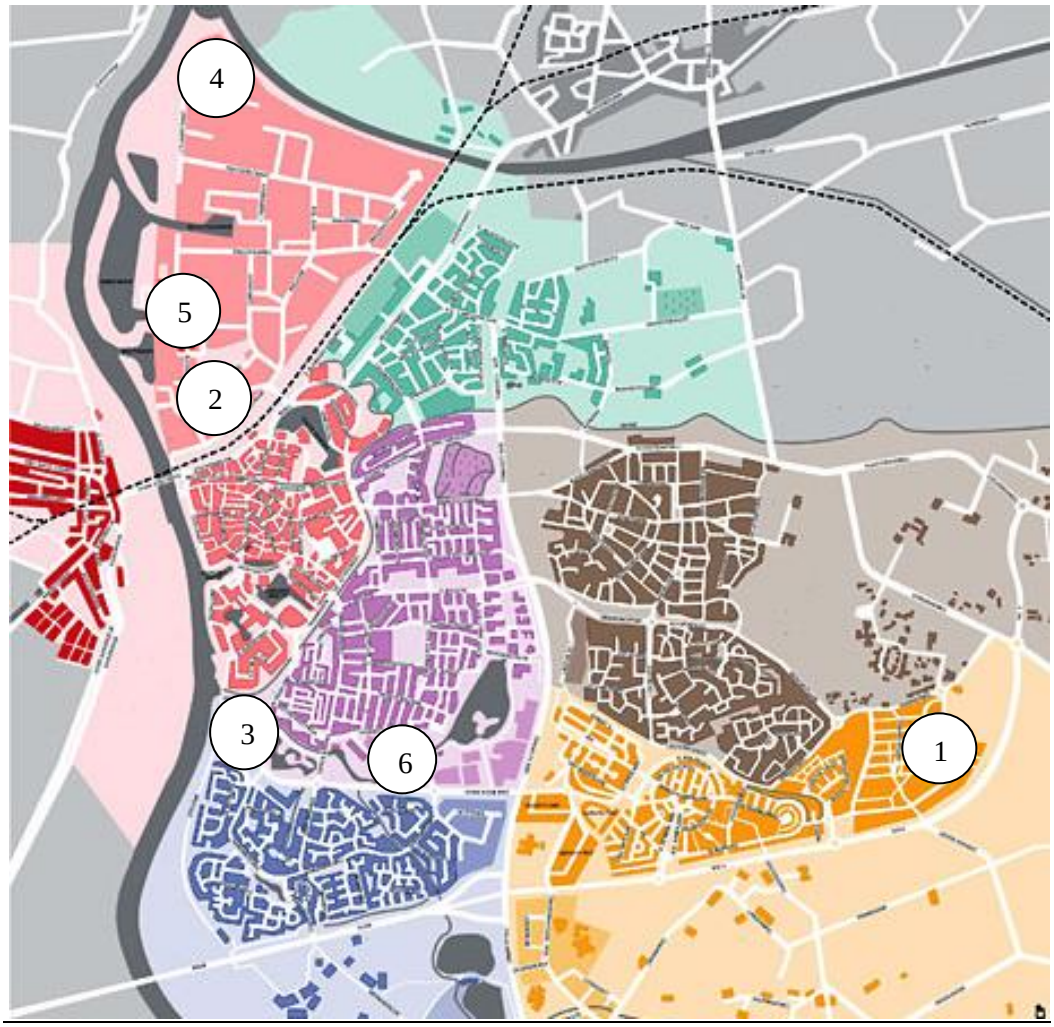
De raad heeft op 13 december 2021 het "alternatief initiatief raadsvoorstel meer betaalbaar woningen" met 3 amendementen aangenomen. Met het besluit beoogd de raad de komende jaren flink meer woningen te bouwen die bereikbaar zijn voor huishoudens met een jaarinkomen net boven de sociale huurgrens (vanaf circa 40.000 Euro). Daarnaast is via de amendementen aandacht gevraagd voor duurzaamheid, jongerenhuisvesting & tiny houses en het toewijzingsbeleid bij "sociale" koopwoningen. Bij de nieuw op te starten projecten zal het initiatiefvoorstel worden meegenomen in de uitwerking. Op basis hiervan worden praktische effecten rondom de uitvoering in beeld gebracht zodat waar nodig bijgestuurd kan worden in het beleid.

Deel B Projectinformatie grondexploitaties

2.1 Exploitatiegebieden

Binnen de gemeente Zutphen zijn de volgende projecten in exploitatie:

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



Ligging grondexploitatieprojecten

Daarnaast zijn er particuliere initiatieven/ontwikkelingen, waar de gemeente soms wel, 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.**

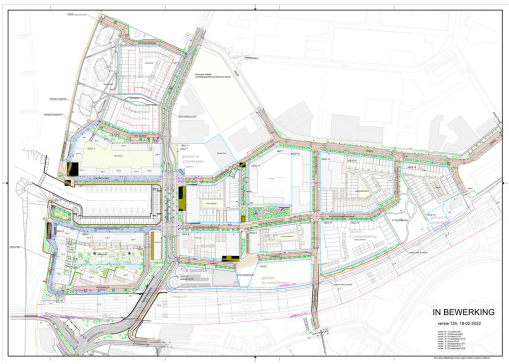
Projectrapport
M.02.02.08 Noorderhaven

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	2023	2024	2025	2026 ev
Woningen	-	1.020	1.020	965	55	0	55	0	0
Overige Commerciële Dienstverlening	-	6.989	6.989	6.989	-	0	0	0	0

Prestatie indicatoren

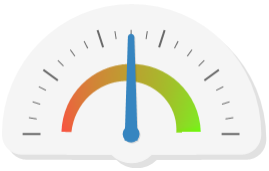
Programma



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

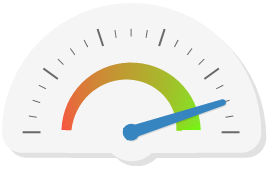
De ontwikkeling van Noorderhaven draagt bij aan de woningbouw- en voorzieningenopgave en het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving.

Exploitatie



Het verwachte resultaat van de grondexploitatie Noorderhaven bedraagt een verlies van ca. € 3,7 mln (netto contante waarde) / € 4,0 mln (eindwaarde). Ten opzichte van de grondexploitatie uit de MPG 2022-2 is dit resultaat verslechterd. Dit komt met name door de uitname van veld 5. Ook zijn de (verwachte) inrichtingskosten voor de openbare ruimte toegenomen.

Planning



Voor veld 2/3 heeft ontwikkelaar Heijmans het plan Kade Zuid bedacht, een ontwikkeling met 149 appartementen en commerciële ruimtes. De eerste appartementen zijn eind 2022opgeleverd. Het woonrijpmaken volgt direct daarop.

Alle appartementen van veld 4 (Kade Noord) zijn opgeleverd. De inrichting van de openbare ruimte is klaar.

De ontwikkeling van veld 5 zou volgens de Allonge SOK 2019 voor 2023 worden opgepakt. Het zelfstandig ontwikkelen van dit veld bleek lastig i.v.m. de ruimtelijke beperkingen door de bebouwing van omliggende bedrijfskavels. Veld 5 wordt nu onderdeel van de ontwikkeling van De kleine Linie: het gebied tussen de Contrescarp, Dreef en Coenensparkstraat. Besluitvorming over verdere ontwikkeling van De Kleine Linie vindt begin 2023 plaats. Veld 5 is per 1-1-2023 uit de voorliggende grondexploitatie Noorderhaven gehaald.

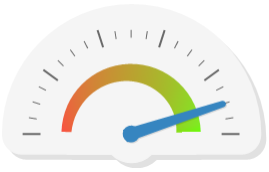
Stichting Knarrenhof heeft op veld 9 een gemeenschappelijk meer-generatie woonproject laten bouwen. De woningen zijn in 2022 opgeleverd. De openbare ruimte rondom veld 9 is ingericht. De inrichting van het Waterplein wordt aansluitend opgepakt (2023).

De bebouwing op veld 15,16 en 17 (plan met wonen en zorg) is eind 2022 opgeleverd. Het woonrijpmaken van het terrein rondom veld 15-16-17 is gereed, op de beplanting na.

In het kader van de woningbouwopgave (betaalbaar wonen) en de WBI-aanvraag voor De Kleine Linie is veld 18 in beeld voor de realisatie van middenhuur-appartementen. Ruimtelijk gezien is er plaats voor ca. 55 appartementen. De planvorming en bijbehorende afspraken worden in 2023 opgepakt.

Veld 21 wordt in 2 fases ontwikkeld. In de eerste fase, PUUR21, worden 77 grondgebonden woningen gebouwd. De oplevering vindt in de eerste helft 2023 plaats.
In fase 2 worden 3 woontorens met ondergrondse parkeergarage gebouwd. De grond hiervoor is december 2022 overgedragen. Het ontwerp van het IJsselpark (Zwaanpark) is opgepakt als gezamenlijke opdracht vanuit Gemeente en Heijmans.

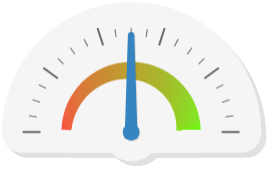
Besluitvorming



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.

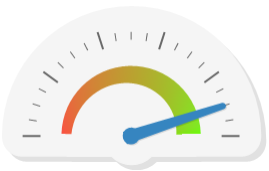
Na die tijd zijn tussen Partijen op diverse momenten en vanwege verschillende omstandigheden afwijkende én aanvullende afspraken gemaakt. Deze afspraken zijn vastgelegd in diverse allonges en afsprakenbrieven. In 2019 is de SOK herijkt, wat heeft geleid tot ondertekening van de “allonge SOK 2019".

Risico's



De belangrijkste risico's binnen dit project hangen samen met de uitwerking van de resterende deelgebieden. Deze risico's zijn benoemd en uitgewerkt in de risicoanalyse bij de MPG 2023-1. Veld 5 is per 1-1-2023 uit de grondexploitatie gehaald. De risico's die gepaard gaan met de uitwerking / ontwikkeling van dit gebied zijn daarmee binnen deze grondexploitatie komen te vervallen.

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 was gebouwd volgens de scherpere BENG-eisen.
In veld 21 2e fase wordt een collectief gesloten bronsysteem met individuele warmtepompen aangelegd.

Exploitatie

Eindwaarde: **4.001.038**

Netto Contante Waarde: **3.696.341**

NCW datum: 1 jan 2023
Peildatum: 2 feb 2023
Boekwaarde op: 1 jan 2023

Omschrijving	Vorige	Mutatie	Nieuw	Geboekt	Totale Prospectie	2023	2024	2025	2026
Totaal kosten	48.580.567	-945.888	47.634.680	-168	7.380.041	3.386.327	2.181.114	1.021.351	791.080
Totaal opbrengsten	49.417.143	-2.048.056	47.369.088	-	1.435.625	0	1.435.625	0	0
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-836.576	1.102.168	265.592	-168	5.944.416	3.386.327	745.489	1.021.351	791.080
Kostenstijging	983.121	-475.581	507.540		507.540	95.945	165.833	120.932	124.829
Opbrengstenstijging		-	-		-	0	0	0	0
Rente	3.208.984	18.922	3.227.906	-	55.197	-41.599	15.516	30.902	50.377
Saldo	3.355.529	645.509	4.001.038	-168	6.507.152	3.440.673	926.839	1.173.186	966.286
Saldo Cumulatief						934.727	1.861.566	3.034.752	4.001.038

Projectrapport
G.01.16 Fort de Pol

Algemeen

Toelichting project

Fort de Pol is een gebied waar door de gemeente bouwrijpe kavels worden uitgegeven. Het is gelegen in de noordwest-hoek van bedrijventerrein de Mars en grenst aan de uiterwaarden van de IJssel en het Twentekanaal.

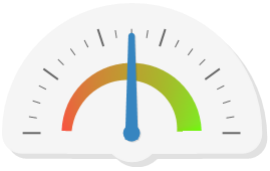


Programma

Programmaonderdeel	Vorige	Mutatie	Nieuw	Gerealis.	Totaal	2023	2024	2025
Bedrijfsterreinen	-	58.448	58.448	23.872	34.576	0	34.576	0

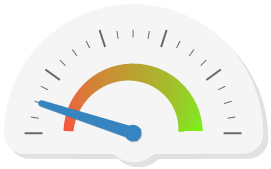
Prestatie indicatoren

Programma



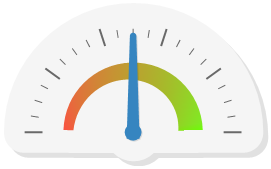
Het programma bestaat uit 5,8 hectare energielandschap, verdeeld over drie plateaus / vier percelen. Het college heeft in 2022 een invulling van de resterende plateaus als bedrijventerrein losgelaten. Zie verder onder het punt "besluitvorming" .

Exploitatie



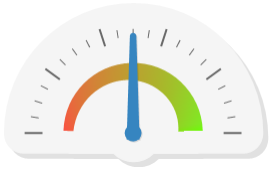
Het actuele verwachte resultaat bedraagt een verlies van ca. € 0,8 miljoen. De toename van het verlies bedraagt ca. € 0,4 miljoen en wordt veroorzaakt door de grondwaardedaling die ontstaat bij een invulling met zonnepanelen i.p.v. bedrijventerrein.

Planning



Het zonnepark op het bovenste plateau is gerealiseerd. Voor de overige 2 kavels moet de uitgifteprocedure nog worden opgestart. De uitgifte is afhankelijk van de planologische procedure(s). Voor de windmolenkavel is een voorwaardelijke koopovereenkomst gesloten. Naar verwachting kunnen de resterende kavels in 2024 worden uitgegeven.

Besluitvorming

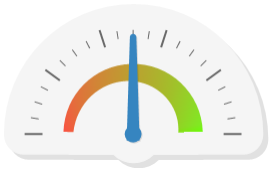


Op 12 mei 2021 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het bestemmingsplan Fort de Pol, Eefde-West en Windpark IJsselwind vernietigd. Dit betekent dat er voor het gebied momenteel geen bestemmingsplan geldt. Het gebied is een zogenaamde “witte vlek”, waar geen regels en/of beperkingen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

Om ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen publiekrechtelijk te voorkomen heeft de raad in 2022 voor de 2e keer 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. Het nieuwe bestemmingsplan wordt @@ ter inzage gelegd. Uitgangspunt bij het bestemmingplan is het Collegebesluit van 15 maart 2022 waarin is besloten in te zetten op de realisatie van een energielandschap (inzet op zonnepanelen).

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 inpassingsplan is in november 2022 vastgesteld. Tegen het plan is beroep ingediend bij de raad van State.

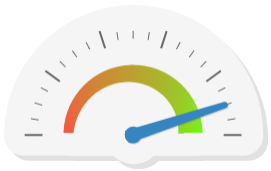
Risico's



De resterende grondopbrengsten zijn afhankelijk van de planologische mogelijkheden. Het provinciale inpassingsplan voor de windmolens en gemeentelijke bestemmingsplan zijn in procedure. Inwoners van Eefde west zijn tegen de komst van de windmolens. Tegen het inpassingsplan is beroep bij de Raad van State ingesteld.

Bouwers moeten om te kunnen realiseren onderzoek naar stikstofuitstoot doen. Daarbij moet de uitstoot in zowel de bouw- als exploitatiefase van een project in beeld worden gebracht. De verwachting is dat een zonneveld daadwerkelijk gerealiseerd kan worden. Een zonneveld kent geen uitstoot in de exploitatiefase. Ten behoeve van het bestemmingsplan is een vormvrije-mer-beoordeling en stikstofanalyse (bouwfase) uitgevoerd. Hieruit blijkt een stikstofuitstoot van 0,01 mol/ha/jaar, dit is geen significant milieueffect.

Duurzaamheid



De realisatie een energielandschap draagt bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente Zutphen.

Exploitatie

Eindwaarde: **814.824**

Netto Contante Waarde: **767.827**

NCW datum: 1 jan 2023
Peildatum: 2 feb 2023
Boekwaarde op: 1 jan 2023

Omschrijving	Vorige	Mutatie	Nieuw	Geboekt	Totale Prospectie	2023	2024	2025
Totaal kosten	1.710.212	-33.432	1.676.780	-	182.479	66.631	82.163	33.685
Totaal opbrengsten	1.574.576	-445.435	1.129.141	-	759.565	0	759.565	0
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	135.636	412.003	547.639	-	-577.086	66.631	-677.402	33.685
Kostenstijging	24.410	-12.573	11.837		11.837	1.862	6.121	3.854
Opbrengstenstijging		-	-		-	0	0	0
Rente	245.584	9.764	255.348	-	58.084	21.945	23.446	12.692
Saldo	405.630	409.194	814.824	-	-507.166	90.437	-647.835	50.231
Saldo Cumulatief						1.412.427	764.592	814.824

Projectrapport
G.01.16 Fort de Pol

Algemeen

Toelichting project

Fort de Pol is een gebied waar door de gemeente bouwrijpe kavels worden uitgegeven. Het is gelegen in de noordwest-hoek van bedrijventerrein de Mars en grenst aan de uiterwaarden van de IJssel en het Twentekanaal.

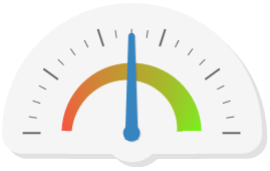


Programma

Programmaonderdeel	Vorige	Mutatie	Nieuw	Gerealis.	Totaal	2023	2024	2025
Bedrijfsterreinen	-	58.448	58.448	23.872	34.576	0	34.576	0

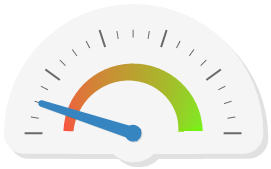
Prestatie indicatoren

Programma



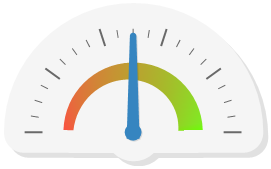
Het programma bestaat uit 5,8 hectare energielandschap, verdeeld over drie plateaus / vier percelen. Het college heeft in 2022 een invulling van de resterende plateaus als bedrijventerrein losgelaten. Zie verder onder het punt "besluitvorming" .

Exploitatie



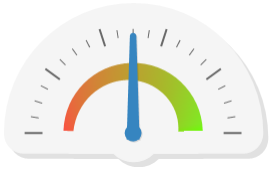
Het actuele verwachte resultaat bedraagt een verlies van ca. € 0,8 miljoen. De toename van het verlies bedraagt ca. € 0,4 miljoen en wordt veroorzaakt door de grondwaardedaling die ontstaat bij een invulling met zonnepanelen i.p.v. bedrijventerrein.

Planning



Het zonnepark op het bovenste plateau is gerealiseerd. Voor de overige 2 kavels moet de uitgifteprocedure nog worden opgestart. De uitgifte is afhankelijk van de planologische procedure(s). Voor de windmolenkavel is een voorwaardelijke koopovereenkomst gesloten. Naar verwachting kunnen de resterende kavels in 2024 worden uitgegeven.

Besluitvorming

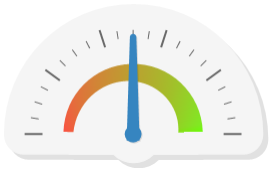


Op 12 mei 2021 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het bestemmingsplan Fort de Pol, Eefde-West en Windpark IJsselwind vernietigd. Dit betekent dat er voor het gebied momenteel geen bestemmingsplan geldt. Het gebied is een zogenaamde “witte vlek”, waar geen regels en/of beperkingen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

Om ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen publiekrechtelijk te voorkomen heeft de raad in 2022 voor de 2e keer 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. Het nieuwe bestemmingsplan wordt @@ ter inzage gelegd. Uitgangspunt bij het bestemmingplan is het Collegebesluit van 15 maart 2022 waarin is besloten in te zetten op de realisatie van een energielandschap (inzet op zonnepanelen).

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 inpassingsplan is in november 2022 vastgesteld. Tegen het plan is beroep ingediend bij de raad van State.

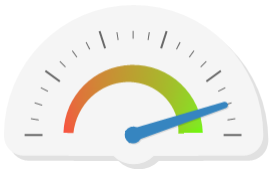
Risico's



De resterende grondopbrengsten zijn afhankelijk van de planologische mogelijkheden. Het provinciale inpassingsplan voor de windmolens en gemeentelijke bestemmingsplan zijn in procedure. Inwoners van Eefde west zijn tegen de komst van de windmolens. Tegen het inpassingsplan is beroep bij de Raad van State ingesteld.

Bouwers moeten om te kunnen realiseren onderzoek naar stikstofuitstoot doen. Daarbij moet de uitstoot in zowel de bouw- als exploitatiefase van een project in beeld worden gebracht. De verwachting is dat een zonneveld daadwerkelijk gerealiseerd kan worden. Een zonneveld kent geen uitstoot in de exploitatiefase. Ten behoeve van het bestemmingsplan is een vormvrije-mer-beoordeling en stikstofanalyse (bouwfase) uitgevoerd. Hieruit blijkt een stikstofuitstoot van 0,01 mol/ha/jaar, dit is geen significant milieueffect.

Duurzaamheid



De realisatie een energielandschap draagt bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente Zutphen.

Exploitatie

Eindwaarde: **814.824**

Netto Contante Waarde: **767.827**

NCW datum: 1 jan 2023
Peildatum: 2 feb 2023
Boekwaarde op: 1 jan 2023

Omschrijving	Vorige	Mutatie	Nieuw	Geboekt	Totale Prospectie	2023	2024	2025
Totaal kosten	1.710.212	-33.432	1.676.780	-	182.479	66.631	82.163	33.685
Totaal opbrengsten	1.574.576	-445.435	1.129.141	-	759.565	0	759.565	0
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	135.636	412.003	547.639	-	-577.086	66.631	-677.402	33.685
Kostenstijging	24.410	-12.573	11.837		11.837	1.862	6.121	3.854
Opbrengstenstijging		-	-		-	0	0	0
Rente	245.584	9.764	255.348	-	58.084	21.945	23.446	12.692
Saldo	405.630	409.194	814.824	-	-507.166	90.437	-647.835	50.231
Saldo Cumulatief						1.412.427	764.592	814.824

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.



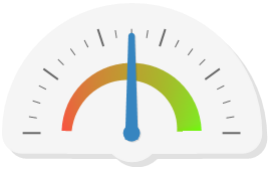


Programma

Programmaonderdeel	Vorige	Mutatie	Nieuw	Gerealis.	Totaal	2023	2024	2025	2026 ev
Woningen	30	4	34	-	34	15	12	7	0

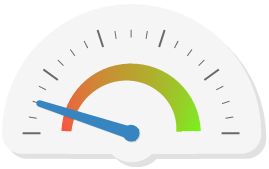
Prestatie indicatoren

Programma



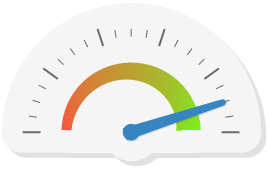
Het programma voor Helbergen Zuid bestaat uit 34 kavels voor vrijstaande en 2^1-woningen die in particulier opdrachtgeverschap worden ontwikkeld.

Exploitatie



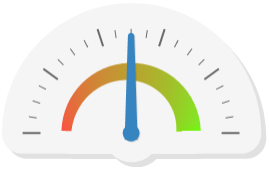
Voor het zuidelijk deel resteert een verwachte winst van ca. € 3,3 mln (Netto contante waarde per 1-1-2023). De eerste tussentijdse winstneming kan naar verwachting in 2024 plaatsvinden.

Planning



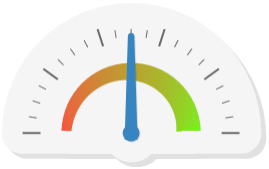
In een participatie traject hebben inwoners samen met de gemeente Zutphen vorm gegeven aan de toekomst van Helbergen. Dit heeft geleid tot een definitief ontwerp. Het bouw- en woonrijp maken is aanbesteed en de werkzaamheden zijn gestart. Het bouwrijp maken is naar waarschijnlijkheid Q2 2023-Q32023 afgerond waarna de kavels overgedragen worden aan de kopers.

Besluitvorming



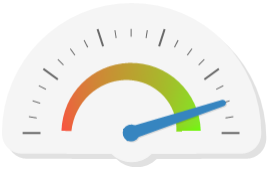
In juni 2021 is het definitief ontwerp met beeldkwaliteitsplan, kavelpaspoorten en definitieve verkaveling en inrichtingsplan afgerond. Deze stukken alsmede de kavelprijzen zijn eind 2021 vastgesteld. Het (gewijzigde) bestemmingsplan is eind 2022 vastgesteld.

Risico's



De risico's zijn begin 2023 opnieuw geïnventariseerd. Voor een deel van de risico's is binnen de exploitatie een beheersmaatregelen getroffen. Voor een aantal risico's is dit niet tot nauwelijks mogelijk. Deze risico's zijn aanvaard en hiervoor wordt een risicoreservering gedaan volgens de methode kans maal gevolg. Het totaal van de gewogen risico's bedraagt ca. € 90.000.

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, hier wordt ook op gelet bij beoordeling van de ontwerpen van de woningen. In het ontwerp van de openbare ruimte is aandacht besteed aan biodiversiteit, groen en een goede waterhuishouding.

Exploitatie

Eindwaarde: **-3.681.344**

Netto Contante Waarde: **-3.334.306**

NCW datum: 1 jan 2023
Peildatum: 2 feb 2023
Boekwaarde op: 1 jan 2023

Omschrijving	Vorige	Mutatie	Nieuw	Geboekt	Totale Prospectie	2023	2024	2025	2026 ev
Totaal kosten	8.283.013	-147.068	8.135.945	-	2.783.001	1.227.103	404.103	648.517	503.278
Totaal opbrengsten	11.837.229	103.463	11.940.692	-	6.979.339	3.112.707	2.481.095	1.385.537	0
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-3.554.217	-250.531	-3.804.747	-	-4.196.338	-1.885.604	-2.076.992	-737.020	503.278
Kostenstijging	365.114	-145.517	219.597		219.597	34.806	29.272	77.039	78.480
Opbrengstenstijging	428.019	-428.019	-		-	0	0	0	0
Rente	-65.125	-31.068	-96.193	-	-201.676	8.251	-22.335	-56.698	-130.895
Saldo	-3.682.247	903	-3.681.344	-	-4.178.418	-1.842.546	-2.070.055	-716.678	450.862
Saldo Cumulatief						-1.345.472	-3.415.527	-4.132.206	-3.681.344

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	2023	2024
Woningen	327	-	327	327	-	0	0

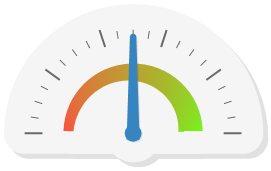
Prestatie indicatoren

Programma



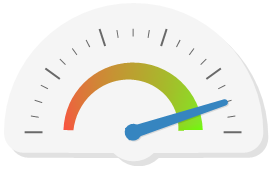
Het programma Leesten-Oost is grotendeels gerealiseerd. Het resterende programma bestaat uit tweekappers en vrijstaande woningen in het deelgebied kerkhofweg NW. De gronden hiervoor zijn geleverd en de woningen worden op dit moment gebouwd.

Exploitatie



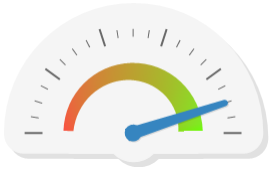
Het verwachte resultaat bedraagt ca. € 1.125.000 op netto contante waarde per 1-1-2023. Per 31-12-2021 is reeds ca. € 92.000 aan tussentijdse winst genomen. Per 31-12-2022 wordt een verwachte tussentijdse winst genomen van ca. € 1.073.000. Het verwachte resultaat is ten opzichte van de vorige MPG wederom verbeterd. Ondanks forse kostenstijging binnen de GWW sector zijn de resterende budgetten neerwaarts bijgesteld. Alle werken zijn ondertussen aanbesteed en het project nadert afronding. Daardoor zijn de resterende kosten steeds nauwkeuriger in te schatten.

Planning



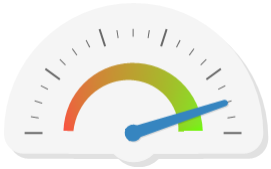
De laatste bouwkavels zijn geleverd en de bouw van de laatste woningen is aangevangen. Vervolgens resteren er dan nog opleverwerkzaamheden en werkzaamheden in het kader van woonrijp maken (2023/2024) waarna de grondexploitatie kan worden afgesloten.

Besluitvorming



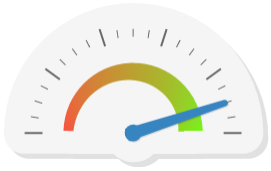
Het (herziene) bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voor het gebied ten westen van de houtwal zijn actueel. Door hernieuwde regionale afspraken over de woningbouw worden nu ook de resterende gronden zo snel mogelijk ontwikkeld. Dit deelgebied (Schouwbroek) wordt onder gebracht in een afzonderlijke grondexploitatie.

Risico's



Het risicoprofiel is beperkt. Alle opbrengsten zijn gerealiseerd. Daarnaast zijn alle grote civieltechnische werken aanbesteed waardoor er goed zicht is op de resterende kosten. Het totaal van de gewogen risico's (kans x gevolg) bedraagt ca. € 70.000.

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: **-1.169.773**

Netto Contante Waarde: **-1.124.349**

NCW datum: 1 jan 2023
Peildatum: 2 feb 2023
Boekwaarde op: 1 jan 2023

Omschrijving	Vorige	Mutatie	Nieuw	Geboekt	Totale Prospectie	2023	2024
Totaal kosten	40.423.554	-923.653	39.499.900	5.348	876.051	588.260	293.140
Totaal opbrengsten	53.121.884	24.356	53.146.240	-	-	0	0
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-12.698.330	-948.009	-13.646.339	5.348	876.051	588.260	293.140
Kostenstijging	186.267	-147.758	38.509		38.509	16.546	21.963
Opbrengstenstijging		-	-		-	0	0
Rente	12.464.616	-26.559	12.438.058	-	-57.973	-33.726	-24.246
Saldo	-47.447	-1.122.326	-1.169.773	5.348	856.587	571.079	290.856
Saldo Cumulatief						-1.460.629	-1.169.773

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	2023	2024	2025	2026 ev
Maatschappelijk	8.521	-	8.521	4.456	4.065	0	0	2.247	1.818

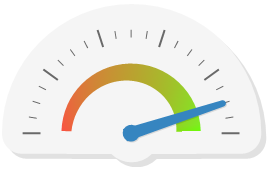
Prestatie indicatoren

Programma



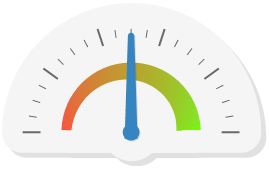
Er worden drie kavels uitgegeven voor maatschappelijke doeleinden. Eén kavel is tijdelijk uitgegeven. De andere twee kavels worden naar verwachting in 2025 en 2027 uitgegeven.

Exploitatie



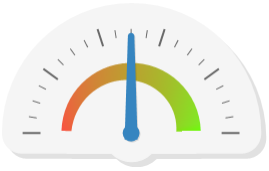
We verwachten een winst van ca. € 105.000,- (netto contante waarde per 1-1-2023). Dit is een verslechtering ten opzichte van de vorige MPG. Dit wordt veroorzaakt door het naar achter schuiven van de planning rondom civiele werkzaamheden en gronduitgifte (als gevolg van vertraging rondom de bestemmingswijziging).

Planning



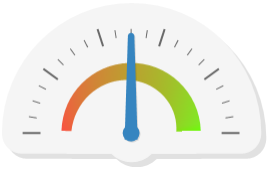
Kavel 1 is tijdelijk verhuurd. Kavels 2 en 3 kunnen na bestemmingswijziging definitief worden uitgegeven nu de gebiedsvisie is vastgesteld. De procedure daaromtrent is onderhevig aan vertraging. Daar waar bestemmingswijziging op korte termijn niet voorhanden lijkt worden kavels 2 en 3 pas na 2024 uitgegeven.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

Besluitvorming



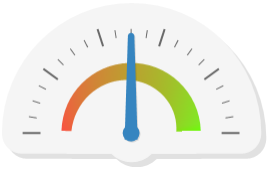
Er is een gebiedsvisie opgesteld voor het Emerpark, het hele gebied van de Keucheniusstraat tot aan de IJssel. De gebiedsvisie is in juli 2021 door de raad vastgesteld. De procedure voor een nieuw bestemmingsplan is nog niet gestart. De beoogde bestemmingswijziging lijkt op korte termijn niet plaats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

Risico's



De grondexploitatie kent een hoog risicoprofiel. Het grootste risico is dat de bestemming niet wordt gewijzigd en het plan sneuvelt. Dit betekent dat de reeds gemaakt kosten niet meer goedgemaakt worden en er geen opbrengsten voortkomen uit de verkoop van de kavels. De impact van dit risico is gewaardeerd als zijnde de huidige (negatieve) boekwaarde van het project. Daarnaast bestaan er risico's met betrekking tot de uitgifte van de kavels. De gewogen impact van de risico's bedraagt ca. € 200.000,-.

Duurzaamheid



De gebiedsvisie Emerpark is in 2021 aan het college en raad aangeboden en vervolgens vastgesteld. Binnen de gebiedsvisie is het aspect duurzaamheid meegenomen.

Exploitatie

Eindwaarde: **-116.157**

Netto Contante Waarde: **-105.207**

NCW datum: 1 jan 2023
Peildatum: 2 feb 2023
Boekwaarde op: 1 jan 2023

Omschrijving	Vorige	Mutatie	Nieuw	Geboekt	Totale Prospectie	2023	2024	2025	2026 ev
Totaal kosten	1.164.183	53.603	1.217.786	-	552.382	106.626	124.680	237.662	83.413
Totaal opbrengsten	1.357.830	20.325	1.378.155	-	548.775	0	0	303.345	245.430
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-193.647	33.278	-160.369	-	3.607	106.626	124.680	-65.683	-162.017
Kostenstijging	82.699	-29.669	53.030		53.030	2.944	9.735	28.231	12.120
Opbrengstenstijging	2.352	-2.352	-		-	0	0	0	0
Rente	-8.782	-36	-8.818	-	-1.041	-2.851	-1.080	1.134	1.756
Saldo	-122.082	5.925	-116.157	-	55.596	106.719	133.335	-36.318	-148.141
Saldo Cumulatief						-65.034	68.301	31.984	-116.157

Bijlage 1 Begrippenlijst

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

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

Bron: TotalLink 25-3-2019

Bijlage 3 Toelichting voorzieningen en reserves (geheim)

Bijlage 4 Toelichting risicoanalyse (geheim)

Bijlage 5 Cashflow totaal grex-portfolio Zutphen

Alle projecten (werkportfolio)

									NCW Datum	01-01-2023				
									Peildatum	21-02-2023				
		Netto Contante waarde	1.282.703		Eindsaldo	1.300.148			Boekwaarde Datum	01-01-2023				
			Vorige Exploitatie	Mutatie Exploitatie	Nieuwe Exploitatie	Boekwaarde per 1-1	Geboekt in huidig jaar	Totale Prospectie	Restant	2023	2024	2025	2026	2027
01.10	Verwerving		31.840.905	-214.804	31.626.102	31.545.869	-	80.233	-	-	80.233	-	-	-
01.15	Bodem en Milieu		2.445.835	-170.352	2.275.482	2.147.580	-168	128.070	127.298	127.130	378	393	-	-
01.15.01	Boekwaarde bodem en milieu tm 2017		1.744.570	-	1.744.570	1.744.570	-	-	-	-	-	-	-	-
01.15.02	Sanering		443.869	-128.131	315.738	239.319	-	76.419	75.647	75.647	378	393	-	-
01.15.03	Archeologie		143.986	4.065	148.051	122.307	-168	25.912	25.912	25.744	-	-	-	-
01.15.04	Overige Bodem en Milieu		113.409	-46.286	67.123	41.384	-	25.739	25.739	25.739	-	-	-	-
01.20	Bouw- en woonrijpmaken		36.878.983	790.052	37.669.035	29.098.947	5.180	8.564.909	4.147.900	4.153.080	2.128.316	1.379.584	894.180	14.929
01.20.01	Boekwaarde Bwrm tm 2017		19.523.184	-	19.523.184	19.523.184	-	-	-	-	-	-	-	-
01.20.02	Raming CT Bwrm		16.276.798	915.384	17.192.181	9.341.078	5.348	7.845.755	3.914.695	3.920.043	1.900.056	1.225.854	805.150	-
01.20.03	Overige kosten Bwrm		1.079.001	-125.332	953.670	234.684	-168	719.153	233.205	233.037	228.260	153.730	89.030	14.929
01.30	P, V & T		21.798.364	241.703	22.040.067	18.571.678	-	3.468.389	1.088.539	1.088.539	1.020.691	712.307	515.503	131.349
01.30.01	Boekwaarde P, V & T tm 2017		14.358.313	-	14.358.313	14.358.313	-	-	-	-	-	-	-	-
01.30.02	Inhuur personeel derden		2.251.319	145.117	2.396.436	1.273.991	-	1.122.445	316.766	316.766	295.576	263.393	193.563	53.148
01.30.03	Advieskosten/honoraria		2.571.389	104.914	2.676.302	1.468.349	-	1.207.953	410.304	410.304	370.452	236.108	163.926	27.164
01.30.04	Toerekening salarissen		1.751.163	-77.240	1.673.922	1.027.778	-	646.145	205.240	205.240	201.376	120.830	89.719	28.978
01.30.05	Toerekening indirekte kosten		866.182	68.913	935.094	443.249	-	491.845	156.229	156.229	153.288	91.976	68.294	22.058
01.35	Overige kosten		5.782.260	-1.823.416	3.958.843	3.303.007	-	655.836	203.999	203.999	216.463	162.147	31.240	41.988
01.35.01	Boekwaarde Overige kosten tm 2017		3.749.947	-	3.749.947	3.749.947	-	-	-	-	-	-	-	-
01.35.02	Belastingen en heffingen		258.405	4.468	262.873	157.915	-	104.958	39.580	39.580	32.344	15.893	8.486	8.656
01.35.03	Transactiekosten		402.416	-176.891	225.525	102.612	-	122.913	42.418	42.418	38.631	30.430	-	11.435
01.35.04	Promotiekosten		113.565	-16.439	97.126	50.879	-	46.248	14.644	14.644	12.877	6.830	6.431	5.466
01.35.05	Diverse overige kosten		1.257.927	-1.634.555	-376.628	-758.345	-	381.717	107.357	107.357	132.611	108.995	16.323	16.432
01.45	Bijdragen		5.291.619	1.120.743	6.412.362	6.314.432	-	97.930	97.930	97.930	-	-	-	-
	Totaal kosten		**104.037.967**	**-56.075**	**103.981.892**	**90.981.514**	**5.012**	**12.995.367**	**5.665.666**	**5.670.678**	**3.446.081**	**2.254.432**	**1.440.922**	**188.266**
02.50	Verkoopopbrengsten		95.284.503	-753.684	94.530.819	83.036.813	-	11.494.006	3.890.661	3.890.661	5.204.033	2.153.882	-	245.430
02.55	Subsidieinkomsten		8.034.947	-	8.034.947	8.034.947	-	-	-	-	-	-	-	-
02.60	Overige opbrengsten		968.491	10.099	978.591	978.591	-	-	-	-	-	-	-	-
02.80	Exploitatiebijdragen		16.897.516	-1.595.742	15.301.774	15.301.774	-	-	-	-	-	-	-	-
	Totaal opbrengsten		**121.185.456**	**-2.339.327**	**118.846.130**	**107.352.124**	**-**	**11.494.006**	**3.890.661**	**3.890.661**	**5.204.033**	**2.153.882**	**-**	**245.430**
	Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)		-17.147.490	2.283.252	-14.864.238	-16.370.610	5.012	1.501.361	1.775.005	1.780.017	-1.757.952	100.550	1.440.922	-57.164
01.40	**Rente**		**16.149.090**	**15.295**	**16.164.385**	**16.214.617**	**-**	**-50.232**	**-2.589**	**-2.589**	**26.916**	**-806**	**-12.676**	**-61.076**
	Saldo		-998.400	2.298.547	1.300.148	-155.993	5.012	1.451.129	1.772.416	1.777.428	-1.731.036	99.744	1.428.246	-118.240
	Saldo Cumulatief		-	-	-	-	-	-	-	1.621.434	-109.602	-9.858	1.418.388	1.300.148