

Meerjaren Prognose Grondexploitaties

Zutphen 2021-1



Gemeente Zutphen
Team Grondzaken en Vastgoed
Maart 2021
180479

Inhoudsopgave

Deel A	Samenvatting.....	3
1.1	Grondbeleid en MPG.....	3
1.2	Ontwikkelingen grondmarkt.....	3
1.3	Resultaten grondexploitatie.....	3
1.4	Geïnvesteed kapitaal	5
1.5	Verwachte ontwikkeling boekwaarde.....	5
1.6	Voorzieningen en reserves.....	6
1.7	Risicoanalyse	6
1.8	Conclusies en verwachtingen.	8
Deel B	Projectinformatie grondexploitatie.....	9
2.1	Exploitatiegebieden	9
2.2	Projectrapportages	10
Bijlage 1	Begrippenlijst.....	12
Bijlage 2	Toelichting projectrapportages.....	15
Bijlage 3	Toelichting voorzieningen en reserves (geheim).....	16
Bijlage 4	Toelichting risicoanalyse (geheim)	17

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 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 is in trek bij woningzoekenden van binnen en buiten de regio. De spanning op de woningmarkt neemt toe, net als in de meeste delen van Nederland. Er is veel vraag en relatief weinig aanbod. Hierdoor neemt de vraag naar bouwgrond voor woningbouw toe. Ook de vraag naar kwalitatief goede bedrijventerreinen blijft op peil. Daar tegenover staat dat ruimte in Nederland schaars is en belangen vanuit natuur, landbouw en wonen/werken vaak tegenstrijdig zijn. Het realiseren van nieuwe plannen vraagt tijd, inzet en zorgvuldigheid.

1.3 Resultaten grondexploitaties

De saldo’s in de tabellen worden weergegeven 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 grondexploitatie resultaten 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:

	2020	2021-2022	2023 e.v.
Prijsstijgingspercentage kosten bwr	1,00%	2,00%	2,00%
Prijsstijgingspercentage P, V & T-kosten	2,00%	2,00%	2,00%
Prijsstijgingspercentage overige kosten	2,00%	2,00%	2,00%
Prijsstijgingspercentage baten (woningbouw)	2,00%*	2,00%*	2,00%*
Prijsstijgingspercentage baten (bedrijventerrein)	1,00%*	1,00%*	1,00%*
Prijsstijgingspercentage baten (maatschappelijk)	0,00%	0,00%	0,00%
Rentepercentage kosten en baten	1,72%	1,72%	
Rentepercentage contant maken	2,00%		

* Afweging per project

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 (Netto Contante Waarde) van de herziene grondexploitaties (MPG 2021-1) zijn in onderstaande tabel weergegeven.

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

Het verwachte resultaat op portefeuilleniveau (“*totaal Zutphen*”) is ten opzichte van de voorgaande 2 rapportages (MPG 2020-1 en MPG 2020-2) verbeterd. Het verwachte totale verlies is gedaald van ca. €3 miljoen naar ca. € 2,5 miljoen. De belangrijkste oorzaak hiervan is de verbetering van het verwacht resultaat Leesten Oost door verlaging van de kosten en actualisatie van de grondopbrengsten. Op eindwaarde (31-12-2027) bedraagt het verwachte verlies op portefeuilleniveau € 2,76 miljoen.

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



De afgelopen jaren is een aantal (verliesgevende) grondexploitaties afgesloten. Hierdoor is een sprong in het exploitatieresultaat op portefeuilleniveau zichtbaar tussen 2018 en 2019. Van de lopende grondexploitaties zijn de verwachte resultaten over de afgelopen jaren redelijk stabiel. Het verwachte resultaat voor Leesten- oost is verbeterd.

1.4 Geïnvesteed kapitaal

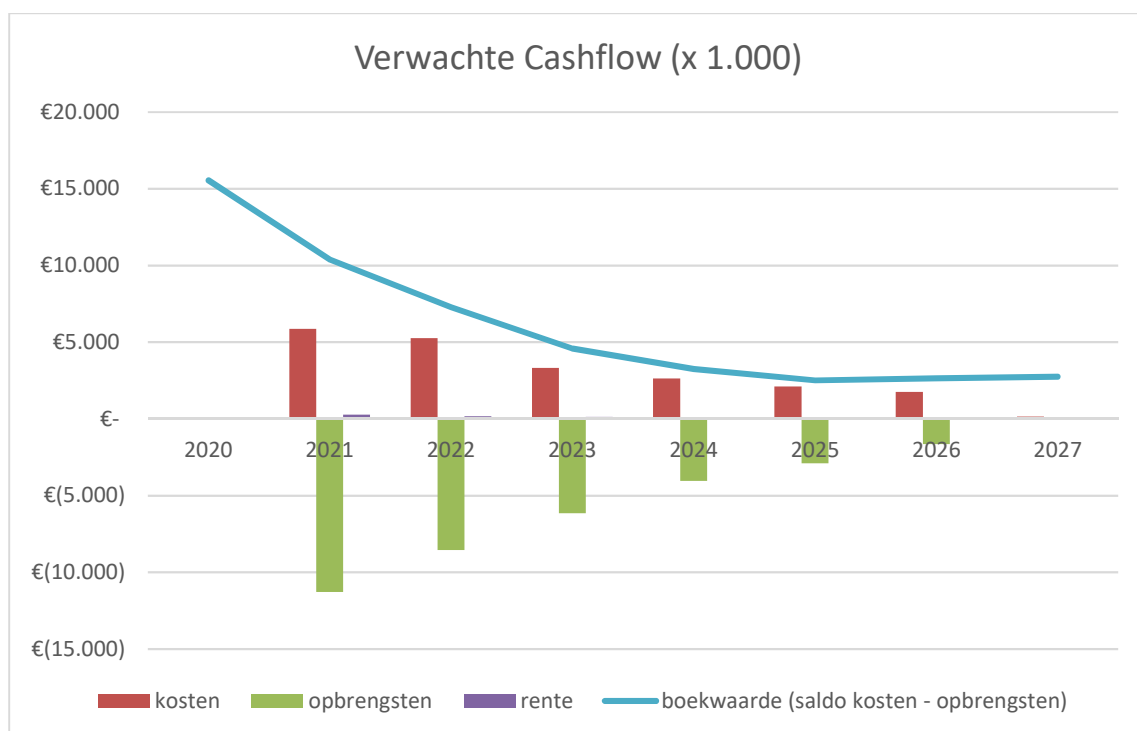
Over de boekwaarde moet rente (ook wel: kapitaallasten) betaald worden. Een lagere boekwaarde betekent minder rentekosten. Bij een negatieve boekwaarde worden rentebaten bijgeschreven.

- De boekwaardes van Leesten-Oost, Noorderhaven en Achtermars zijn gedaald dankzij gerealiseerde grondopbrengsten.
- 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 31-12-2019	Investing 2020	inkomsten 2020	boekwaarde 31-12-2020
Leesten-Oost	8.517	1.193	-7.026	2.684
Noorderhaven	15.349	2.118	-8.678	8.789
Helbergen Zuid	52	84		136
Fort de Pol	1.178	35		1.213
Achtermars	3.097	86	-254	2.929
Vitensterrein	-269	71		-198
Totaal Zutphen	27.924	3.587	-15.958	15.553

1.5 Verwachte ontwikkeling boekwaarde

De verwachting is dat de boekwaarde van de lopende grondexploitaties de komende jaren verder afneemt. In onderstaande grafiek wordt dit uitgebeeld. In de jaren 2021 t/m 2027 worden meer opbrengsten dan kosten verwacht, zodat de boekwaarde afneemt. Aan het einde van de looptijd van alle (nu actieve) grondexploitaties bedraagt de verwachte boekwaarde € 2,76 miljoen. Dit is gelijk aan het verwachte verlies op eindwaarde per 31-12-2027.



1.6 Voorzieningen en reserves

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

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

Verlies voorzieningen				
Bedragen * €1.000	31-12-2019	Toevoeging	Onttrekking	31-12-2020
Leesten-Oost	2.581		572	2.009
Noorderhaven	2.099	63		2.162
Fort de Pol	354		6	348
Achtermars	460		5	455
Totaal generaal	5.494	63	583	4.974

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

Het totaaloverzicht van de reserves is als volgt:

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

De omvang van de reserves is afgenomen. Dit mede doordat een bedrag van € 650.000 is afgedragen vanuit de reserve GZ exploitatiebedragen aan de algemene reserve. Dit in verband met de noodzakelijke bezuinigingen. 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.

Bij de MPG 2020-2 was een extra actualisatie van de risicoanalyse gemaakt waarin de Corona-crisis als projectoverstijgend risico was toegevoegd. Ondanks dat de corona-crisis de vraag naar bouwkvelds tot op heden nauwelijks beïnvloedt, is het lange termijn effect nog altijd een risico voor

de grondexploitaties. In de geactualiseerde risicoanalyse is de coronapandemie daarom wederom verwerkt als marktrisico.

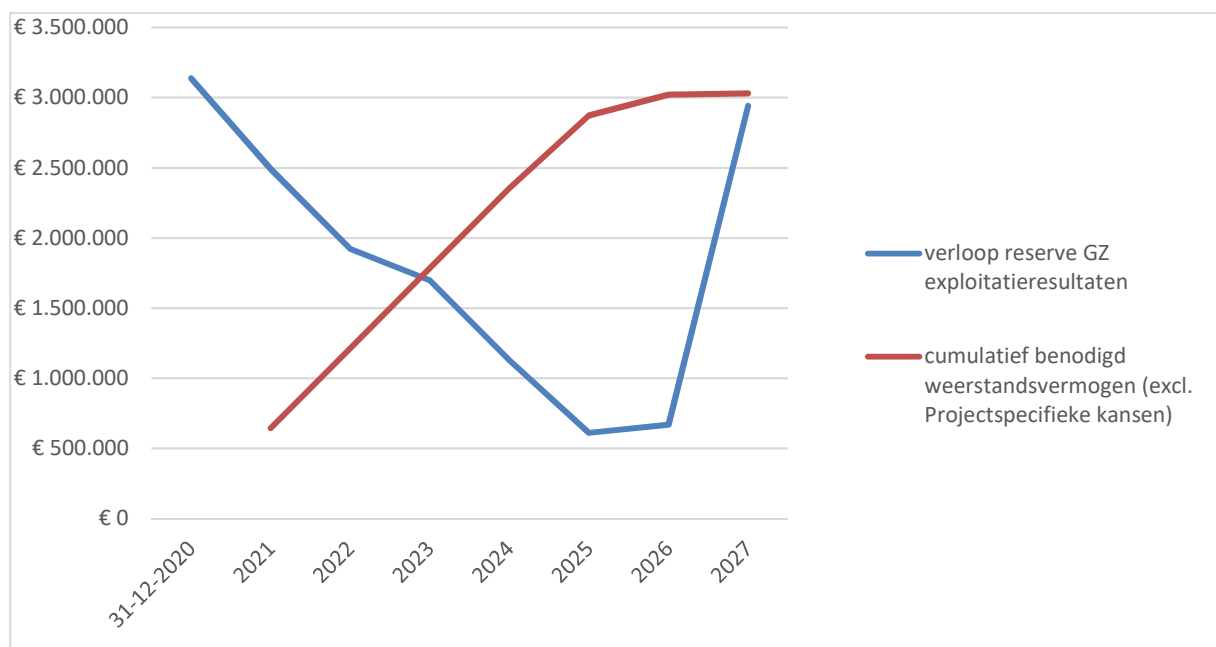
In bijlage 3 (geheim) staat een nadere toelichting op de geactualiseerde risicoanalyse. In het vervolg van deze paragraaf wordt alleen ingegaan op de verwachte ontwikkeling van de Reserve GZ exploitatieresultaten.

Verwachte ontwikkeling reserve GZ exploitatieresultaten

In onderstaande grafiek is de verwachte ontwikkeling van de reserve GZ exploitatieresultaten weergegeven (blauwe lijn). In dit verloop is rekening gehouden met:

- Gewogen risico's (bedreigingen) van lopende projecten, uitgezet in de tijd;
- Toevoegingen vanuit winstgevende grondexploitaties. De eerste tussentijdse winstneming wordt in 2023 verwacht.

Afdrachten aan de algemene reserve in het kader van de bezuinigingen hebben reeds plaatsgevonden.



Uit bovenstaande grafiek blijkt dat de omvang van de reserve voor de komende vijf jaar toereikend is voor de lopende projecten. Zodra nieuwe grondexploitaties worden geopend, verandert het risicoprofiel en zal meer geld uit de reserve GZ nodig zijn om de gewogen risico's te dekken.

Conform nota grondbeleid wordt jaarlijks 20% van het surplus/tekort op de Reserve GZ exploitatieresultaten verrekend met de Algemene reserve van de gemeente. Op basis van de huidige stand van de reserve en de risicoanalyse wordt in 2021 een bedrag van € 52.860 gestort in de algemene reserve. De storting vindt plaats bij de Burap.

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. 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 de projecten verloopt overwegend voorspoedig. Financieel betekent dit dat het geïnvesteerd kapitaal in gronden verder terug zal lopen en de resultaten niet verslechteren. De omvang van de Reserve GZ exploitatieresultaten blijft naar verwachting voldoende om de risico's van de lopende projecten te dekken.

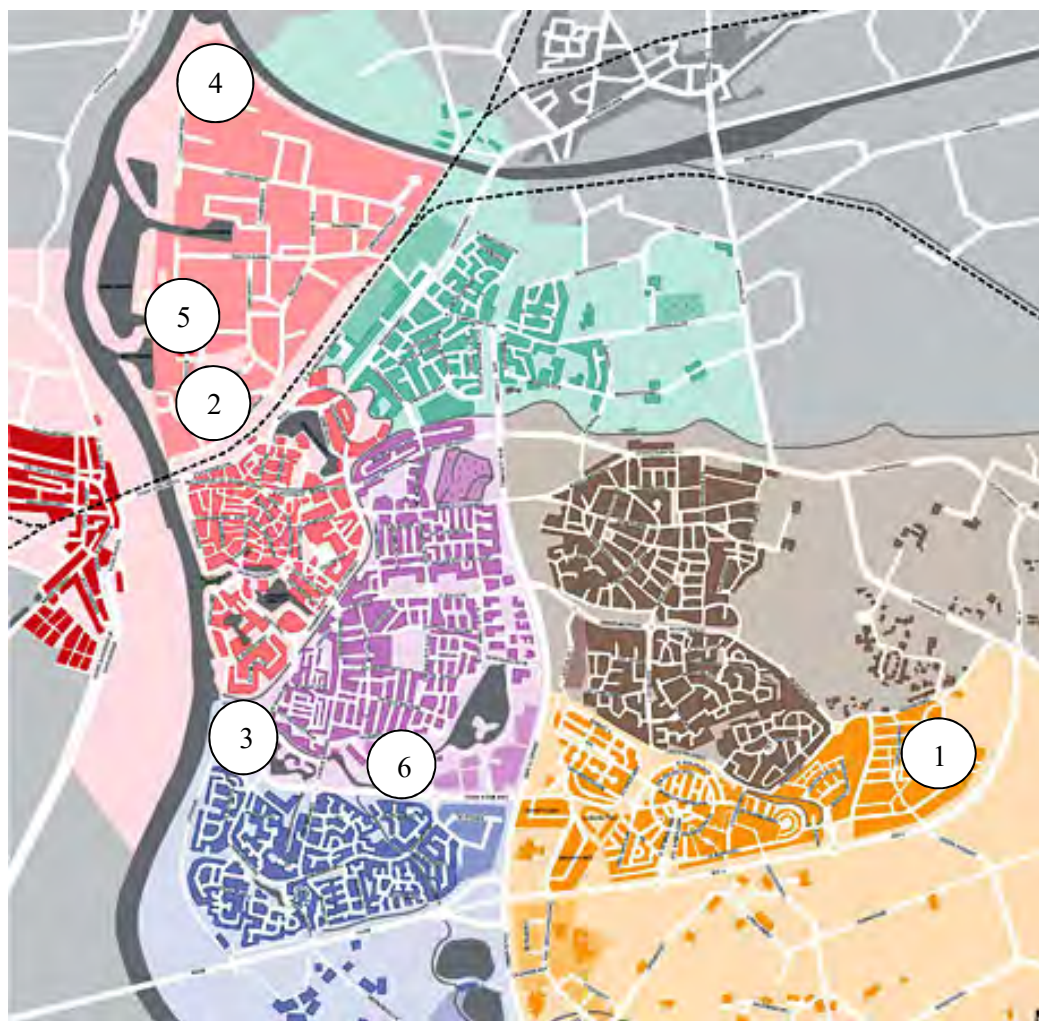
De komende jaren staat Nederland voor een grote woningbouwopgave. Ook in Zutphen is een uitbreiding en verbreding van het woningaanbod noodzakelijk om te voldoen aan de vraag. Hiervoor moeten nieuwe plannen in ontwikkeling worden gebracht. De signalen van de provincie staan hiervoor op groen. Voor de coördinatie, uitwerking en begeleiding van nieuwe plannen is voldoende capaciteit nodig. Aan deze randvoorwaarde wordt nu (maart 2021) nog niet voldaan. In de organisatie wordt gekeken naar oplossingen hiervoor.

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 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**.

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 329 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

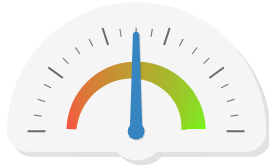
Programmaonderdeel	Vorige	Mutatie	Nieuw	Gerealis.	Totaal	2021	2022	2023	2024 ev
Woningen	327	2	329	262	67	42	3	0	22

Programma



Het programma is grotendeels gerealiseerd. Het resterende programma bestaat uit middeldure en dure koopwoningen. Dit sluit aan bij 'Krachtig Zutphen'. Ook worden er circulaire woningen en veel grondgebonden levensloopbestendige woningen gerealiseerd. De voorbereidingen zijn gestart om het aangrenzende deelgebied Schouwbroek te realiseren.

Exploitatie

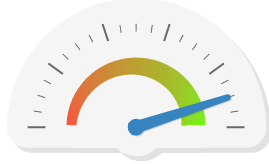


Het verwachte verlies bedraagt € 2,0 miljoen op netto contante waarde per 1-1-2021. In dit project zijn in het verleden (woningmarktcrisis) veel extra kosten gemaakt (kapitaallasten en herontwikkelingskosten) die wij niet meer volledig goed kunnen maken. Wel is er sprake van een verbetering van het verwachte resultaat ten opzichte van de vorige MPG. Deze verbetering wordt op hoofdlijnen veroorzaakt door:

- het naar beneden bijstellen van de kosten voor het bouw en woonrijpmaken;
- een gunstigere cashflow (minder verwachte rentekosten door eerdere gronduitgifte).

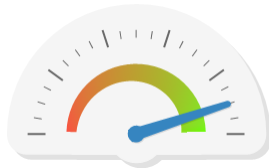
Het resultaat is exclusief het deelgebied Schouwbroek. Dit deelgebied is nog niet in exploitatie genomen. Dat kan pas na een raadsbesluit.

Planning



De verkoop van de woningen en daarmee de uitgifte van grond gaat sneller dan gepland. De verwachting is dat deze woningen binnen enkele jaren allemaal verkocht zijn. Vandaar dat voorbereidingen zijn gestart voor het deelgebied Schouwbroek.

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.

Risico's



Het risicoprofiel is beperkt. Door de herziene regionale afspraken over de woningbouw kunnen alle woningen gerealiseerd worden conform planning. De totale impact van de projectspecifieke risico's bedraagt € 130.000, de gewogen impact bedraagt € 65.000. Dit is zonder rekening te houden met het deelgebied Schouwbroek. Dit deelgebied is nog niet in exploitatie genomen. Om deze ontwikkeling te kunnen starten is het onder meer van belang dat er voldoende capaciteit beschikbaar is.

Duurzaamheid



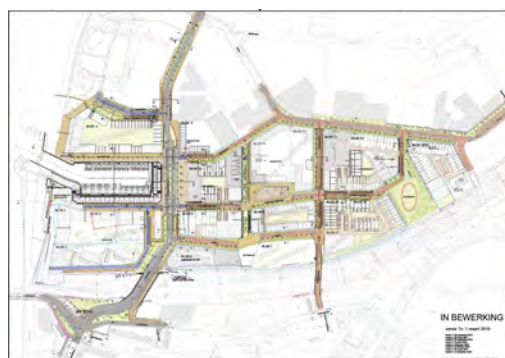
Er zijn afspraken gemaakt met de ontwikkelaars om de woningen energiezuiniger te bouwen dan het bouwbesluit. Ook krijgen de kopers het aanbod om de woning energieneutraal te bouwen (meerkosten voor de koper). Bij de aanbesteding van Berghege oost is gegund op duurzaamheidseisen (circulariteit).

Eindwaarde: 2.262.098					NCW datum: 1 jan 2021				
Netto Contante Waarde: 2.008.678					Peildatum: 1 feb 2021				
					Boekwaarde op: 1 jan 2021				
Omschrijving	Vorige	Mutatie	Nieuw	Geboekt	Totale Prospectie	2021	2022	2023	2024 ev
Totaal kosten	42.419.169	-218.932	42.200.237	6.058	5.410.353	2.526.415	1.125.549	864.268	900.179
Totaal opbrengsten	52.619.899	162.653	52.782.552	-	6.216.771	4.332.908	262.079	0	1.621.785
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-10.200.730	-381.585	-10.582.315	6.058	-806.418	-1.806.492	863.470	864.268	-721.606
Kostenstijging	351.632	-195.238	156.393		156.393	14.078	25.124	37.389	79.802
Opbrengstenstijging		-	-		-	0	0	0	0
Rente	12.813.359	-125.340	12.688.019	-	221.841	46.169	16.133	31.695	127.845
Saldo	2.964.261	-702.163	2.262.098	6.058	-428.184	-1.746.245	904.728	933.351	-513.960
Saldo Cumulatief						937.978	1.842.706	2.776.058	2.262.098

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	2021	2022	2023	2024 ev
Woningen	-	1.023	1.023	808	215	77	80	58	0
Overige Commerciële Dienstverlening	-	7.169	7.169	6.989	180	0	0	0	180

Prestatie indicatoren

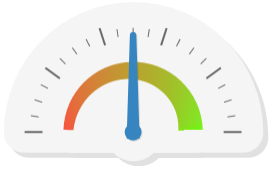
Programma



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

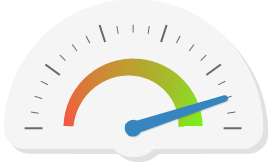
De ontwikkeling van Noorderhaven draagt bij aan het speerpunt versterken woonklimaat uit Krachtig Zutphen.

Exploitatie



Het verwachte resultaat van de grondexploitatie Noorderhaven bedraagt ca. € 2,2 mln negatief op contante waarde per 1-1-2021 (verwacht verlies). Ten opzichte van de grondexploitatie uit de MPG 2020-2 is dit resultaat nagenoeg gelijk gebleven.

Planning



Voor veld 2/3 heeft ontwikkelaar Heijmans het plan Kade Zuid bedacht, een ontwikkeling in 2 fases met 149 appartementen en commerciële ruimtes. Beide fases zijn in verkoop. De bouw start in het voorjaar van 2021. Het laatste stuk grond in deze hoek is december 2020 overgedragen. Omdat nabij de IJssel wordt gebouwd, dient rekening te worden gehouden met de waterkering. In overleg met het waterschap en Heijmans is gekozen voor een oplossing met een damwandconstructie.

De eerste appartementen van veld 4 (Kade Noord) zijn eind 2020 opgeleverd. De rest volgt in 2021. De inrichting van de openbare ruimte wordt tevens in 2021 opgepakt.

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) wordt met betrokken partijen een visie opgesteld.

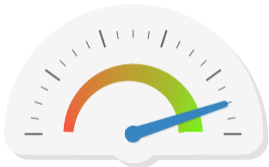
De grond van veld 9 is overgedragen. Stichting Knarrenhof laat hier een gemeenschappelijk meer-generatie woonproject bouwen. De bouw hiervan is in Q4 2020 begonnen.

Voor velden 15,16 en 17 heeft ontwikkelaar Heijmans in samenwerking met Habion een plan uitgewerkt met wonen en zorg. Voor dit veld is een wijziging van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk, waarbij met gebruikmaking van de coördinatieprocedure tevens de omgevingsvergunningaanvraag wordt meegenomen. De grond is december 2020 overgedragen aan Heijmans. Start bouw staat gepland in de 1e helft van 2021.

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. De grond voor deze fase wordt eind 2021 overgedragen. Start bouw is voorzien eind 2021. De omgevingsvergunning is in december 2021 aangevraagd. In fase 2 worden 3 woontorens met ondergrondse parkeergarage gebouwd. De uitwerking van het IJsselpark wordt dit jaar opgepakt.

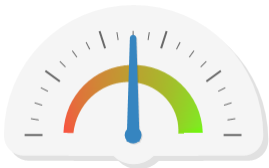
Besluitvorming



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.

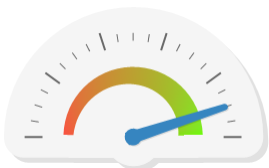
Na die tijd zijn tussen Partijen op diverse momenten en vanwege verschillende omstandigheden afwijkende én aanvullende afspraken gemaakt. Deze afspraken zijn vastgelegd in diverse allonges en afsprakenbrieven. In 2019 is de SOK herijkt, wat heeft geleid tot ondertekening van de "allonge SOK 2019".

Risico's



De belangrijkste risico's binnen dit project hangen samen met de uitwerking van de resterende deelgebieden (ontwikkelvoorstellen). In de risicoanalyse (bijlage van de MPG) wordt hier nader op in gegaan. De Corona-pandemie vormt een reëel risico voor de woningmarkt. Tot op heden is er echter nog geen sprake van een stagnatie in het aantal verkopen. Wanneer dit wel gebeurt kan dit gevolgen hebben voor de resterende gronduitgiften en exploitatiebijdragen. Het risico is als marktrisico (vertraging en daling verkoopopbrengsten) verwerkt in de risicoanalyse. De "notitie saldering stikstofdepositie" is uitgewerkt en akkoord bevonden door de provincie. Uit jurisprudentie is gebleken dat saldering kan worden toegepast. Uit verkennend bodemonderzoek is eerder gebleken dat PFAS geen probleem vormt binnen de gebiedsontwikkeling Noorderhaven.

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 zal eerder dan wettelijk verplicht worden gebouwd volgens de scherpere BENG-eisen.

In veld 21 2e fase wordt een collectief gesloten bronsysteem met individuele warmtepompen voorzien.

Eindwaarde: 2.434.629					NCW datum: 1 jan 2021				
Netto Contante Waarde: 2.161.881					Peildatum: 19 feb 2021				
					Boekwaarde op: 1 jan 2021				
Omschrijving	Vorige	Mutatie	Nieuw	Geboekt	Totale Prospectie	2021	2022	2023	2024 ev
Totaal kosten	47.120.256	543.547	47.663.802	-	10.287.563	2.779.542	2.179.520	1.866.514	3.461.988
Totaal opbrengsten	48.931.375	-52.855	48.878.520	-	17.350.375	5.801.446	7.898.192	3.650.737	0
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-1.811.119	596.401	-1.214.717	-	-7.062.812	-3.021.905	-5.718.672	-1.784.223	3.461.988
Kostenstijging	815.675	-374.250	441.425		441.425	19.595	53.348	82.119	286.362
Opbrengstenstijging		-	-		-	0	0	0	0
Rente	3.406.339	-198.417	3.207.922	-	266.505	151.180	102.140	6.453	6.732
Saldo	2.410.895	23.735	2.434.629	-	-6.354.881	-2.851.130	-5.563.184	-1.695.650	3.755.082
Saldo Cumulatief						5.938.381	375.197	-1.320.453	2.434.629

Algemeen

Toelichting project

Helbergen is een voormalig sportterrein, 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 (woningbouw) en midden deel (parklandschap) zijn gerealiseerd. De grondexploitatie ziet op het resterende zuidelijke deel, waar eveneens woningbouw wordt gerealiseerd.



Programma

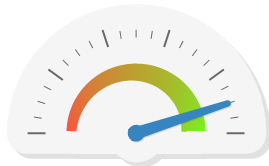
Programmaonderdeel	Vorige	Mutatie	Nieuw	Gerealis.	Totaal	2021	2022	2023	2024 ev
Woningen	30	5	35	-	35	0	0	8	27

Programma



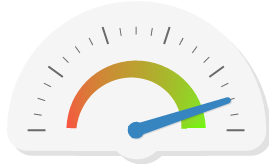
Het beoogde programma voor Helbergen Zuid bestaat uit kavels voor vrijstaande, levensloopbestendige en 2[^]1-woningen die in particulier opdrachtgeverschap (en mogelijk deels projectmatig) worden ontwikkeld.

Exploitatie



Voor het zuidelijk deel resteert een verwachte winst van € 2,3 mln (Netto contante waarde per 1-1-2021). Dit is gelijk aan de het verwachte resultaat bij de vorige MPG. De eerste tussentijdse winstneming kan naar verwachting in 2023 plaatsvinden.

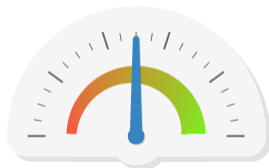
Planning



In 2020 is de gemeente Zutphen gestart om samen met bureau Imoss, omwonenden en andere betrokken inwoners invulling te geven aan het plangebied Helbergen Zuid. In een participatie traject geven inwoners samen met de gemeente Zutphen vorm aan de toekomst van Helbergen.

Naar verwachting kunnen de eerste kavels in 2023 worden uitgegeven.

Besluitvorming



Het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp wordt begin 2021 afgerond. Daarna volgt het definitief ontwerp met beeldkwaliteitsplan, kavelpaspoorten en definitieve verkaveling en inrichtingsplan. Een kleine bestemmingsplanwijziging is nodig om de plannen planologisch mogelijk te maken en hoogbouw onmogelijk. In 2021 worden deze stukken ter besluitvorming voorgelegd aan het bestuur.

Risico's



Het terrein is nu nog in gebruik door stichting Stadsgoed Helbergen. Met de Stichting zijn goede afspraken gemaakt over de termijn waarop en de staat waarin ze het gebied op moeten leveren. De kosten- en opbrengsten ramingen zijn nu nog op basis van kengetallen. Deze zullen na de ontwerpfase op bestekniveau worden geraamd (verwacht in 2021). Het onderzoek t.a.v. stikstofdepositie is in 2020 uitgevoerd. Naar verwachting levert stikstof geen belemmering voor de bouw van de woningen. De impact van de projectspecifieke risico's bedraagt € 300.000, de gewogen impact € 60.000.

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. In het ontwerp van de openbare ruimte wordt aandacht besteed aan biodiversiteit, groen en een goede waterhuishouding.

Eindwaarde: -2.629.257					NCW datum: 1 jan 2021				
Netto Contante Waarde: -2.288.926					Peildatum: 1 feb 2021				
					Boekwaarde op: 1 jan 2021				
Omschrijving	Vorige	Mutatie	Nieuw	Geboekt	Totale Prospectie	2021	2022	2023	2024 ev
Totaal kosten	8.368.739	-74.806	8.293.934	1.421	3.329.479	181.856	1.535.260	227.699	1.386.085
Totaal opbrengsten	10.876.353	-129.317	10.747.036	-	5.820.683	0	0	1.392.120	4.428.563
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-2.507.614	54.511	-2.453.102	1.421	-2.491.204	181.856	1.535.260	-1.164.422	-3.042.478
Kostenstijging	310.203	-138.009	172.194		172.194	1.597	32.013	11.350	127.234
Opbrengstenstijging	534.020	-122.419	411.600		411.600	0	0	56.313	355.288
Rente	51.973	11.279	63.252	-	-35.794	2.334	5.530	32.582	-76.241
Saldo	-2.679.458	50.201	-2.629.257	1.421	-2.766.404	185.788	1.572.803	-1.176.802	-3.346.772
Saldo Cumulatief						321.514	1.894.317	717.515	-2.629.257



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

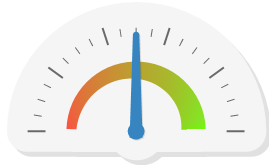
Programmaonderdeel	Vorige	Mutatie	Nieuw	Gerealis.	Totaal	2021	2022	2023	2024 ev
Bedrijfsterreinen	-	58.448	58.448	23.872	34.576	0	0	1.605	32.971

Programma



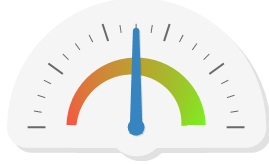
Het programma bestaat uit 5,8 hectare bedrijventerrein, verdeeld over drie plateaus / vier percelen. Het bovenste plateau is uitgegeven ten behoeve van een zonnepark. Op een deel van het onderste plateau wordt waarschijnlijk een windmolen gerealiseerd.

Exploitatie



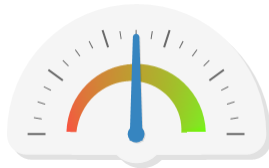
Het actuele verwachte resultaat bedraagt € 0,35 miljoen negatief op netto contante waarde per 1-1-2021 (verwacht verlies).

Planning



Het zonnepark is gerealiseerd. De uitgifte van de overige kavels is afhankelijk van de ontwikkelingen in de stikstof-crisis. Voor de windmolenkavel is een koopovereenkomst gesloten. Afname van deze kavel wordt uiterlijk in 2023 verwacht.

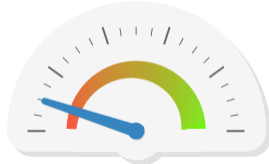
Besluitvorming



Het bestemmingsplan is in september 2019 vastgesteld. De bestemming van de onderste 2 (nog uit te geven) percelen is bedrijventerrein, waar het feitelijk gebruik is bestemd. Dit houdt in het beheer van de vuilstort. Daarnaast is een deel van de onderste twee percelen bestemd voor een windmolen. Het bovenste perceel is bestemd, conform verleende vergunning, ten behoeve van een zonneveld. Tegen het bestemmingsplan is beroep ingediend bij de raad van State.

Op de onderste twee percelen geldt een bouwverbod. Voordat de onderste twee percelen bebouwd kunnen worden is een herziening van het bestemmingsplan of een uitgebreide procedure voor een omgevingsvergunning nodig.

Risico's



De invulling van de resterende kavels is, mede gezien de stikstofproblematiek, onzeker. De komende jaren moet duidelijkheid ontstaan over de bouw mogelijkheden 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 vestiging van de windmolen dragen bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente Zutphen.

Eindwaarde: 383.934					NCW datum: 1 jan 2021				
Netto Contante Waarde: 347.741					Peildatum: 1 feb 2021				
					Boekwaarde op: 1 jan 2021				
Omschrijving	Vorige	Mutatie	Nieuw	Geboekt	Totale Prospectie	2021	2022	2023	2024 ev
Totaal kosten	1.671.526	25.216	1.696.742	190	270.360	33.720	28.887	78.341	129.601
Totaal opbrengsten	1.509.576	65.000	1.574.576	-	1.205.000	0	0	265.000	940.000
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	161.950	-39.784	122.166	190	-934.640	33.720	28.887	-186.659	-810.399
Kostenstijging	11.688	2.675	14.363		14.363	266	856	3.711	9.530
Opbrengstenstijging		-	-		-	0	0	0	0
Rente	210.070	37.336	247.406	-	90.816	20.867	21.811	22.697	25.441
Saldo	383.708	227	383.934	190	-829.461	54.854	51.553	-160.250	-775.428
Saldo Cumulatief						1.268.060	1.319.613	1.159.363	383.934

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 Flamcotterrein maakt geen onderdeel meer uit van de grondexploitatie Achtermars. Dit is omdat de grond wordt uitgegeven ten behoeve van onderwijs.



Programma

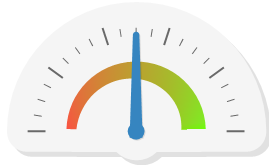
Programmaonderdeel	Vorige	Mutatie	Nieuw	Gerealis.	Totaal	2021	2022	2023	2024 ev
Bedrijfsterreinen	-	38.757	38.757	6.160	32.597	11.606	3.871	5.706	11.414
Maatschappelijk	-	-	-	-	-	0	0	0	0

Programma



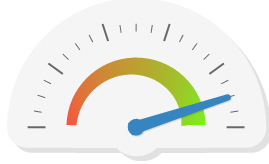
Het plan gaat uit van ca. 3,8 ha / 17 stuks uit te geven bedrijfspkavels.

Exploitatie



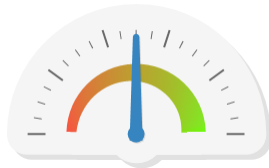
Het verwachte verlies van de grondexploitatie Achtermars bedraagt € 0,45 mln.

Planning



Tot en met 2020 zijn 2 kavels overgedragen. Voor de overige kavels zijn diverse optie- en koopovereenkomsten getekend of in de maak. In 2021 worden naar verwachting 4 kavels overgedragen. De resterende kosten voor het woonrijpmaken volgen het uitgiftetempo.

Besluitvorming



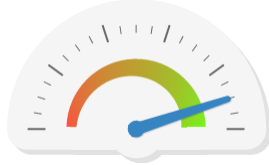
De thematische herziening van het bestemmingsplan (beeldkwaliteitsplan) is in 2018 vastgesteld.

Risico's



Als gevolg van de coronacrisis kampen sommige bedrijven met liquiditeitsproblemen. Het is voor die partijen dan lastig om investeringen te doen. Dit kan leiden tot uit- of afstel van grondafname. Ook de stikstofproblematiek vormt een risico voor de gronduitgifte. Wanneer vergunningverlening op basis van de Wnb te complex blijkt kunnen kopers afhaken. Tot op heden lijkt dit in de praktijk mee te vallen.

Duurzaamheid



Het beeldkwaliteitsplan is vastgesteld. De gronden die niet worden uitgegeven worden groen ingericht voor mitigerende maatregelen en opvang en infiltratie van hemelwater.

Eindwaarde: 512.178					NCW datum: 1 jan 2021				
Netto Contante Waarde: 454.800					Peildatum: 19 feb 2021				
					Boekwaarde op: 1 jan 2021				
Omschrijving	Vorige	Mutatie	Nieuw	Geboekt	Totale Prospectie	2021	2022	2023	2024 ev
Totaal kosten	3.770.520	60.895	3.831.415	-	458.892	119.296	110.213	104.767	124.615
Totaal opbrengsten	3.484.155	146.364	3.630.519	-	3.015.419	1.160.600	387.714	489.035	978.070
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	286.365	-85.469	200.896	-	-2.556.527	-1.041.304	-277.501	-384.268	-853.455
Kostenstijging	24.727	-6.658	18.069		18.069	824	2.570	4.550	10.125
Opbrengstenstijging	123.636	-84.699	38.937		38.937	0	1.934	7.354	29.649
Rente	340.926	-8.776	332.149	-	160.103	50.387	33.357	29.169	47.190
Saldo	528.383	-16.204	512.178	-	-2.417.291	-990.092	-243.507	-357.903	-825.789
Saldo Cumulatief						1.939.377	1.695.870	1.337.967	512.178

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. Daartoe wordt eerst een visie voor het gehele Emerpark opgesteld.



Programma

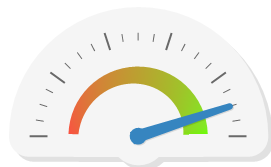
Programmaonderdeel	Vorige	Mutatie	Nieuw	Gerealis.	Totaal	2021	2022	2023	2024 ev
Maatschappelijk	8.521	-	8.521	4.456	4.065	0	0	2.247	1.818

Programma



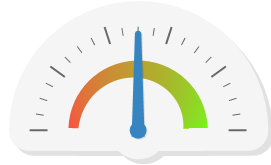
Er worden drie kavels uitgegeven voor maatschappelijke doeleinden. Eén kavel is tijdelijk uitgegeven.

Exploitatie



We verwachten een winst van € 0,2 miljoen.

Planning



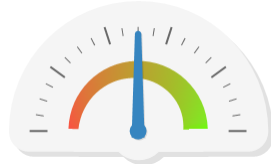
Kavel 1 is tijdelijk verhuurd. De visie wordt in 2021 afgerond, waarna de kavels 2 en 3 definitief worden uitgegeven. De verhuurde kavel wordt over negen jaar definitief uitgegeven, conform de dan geldende bestemming en kwaliteitseisen.

Besluitvorming



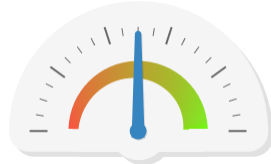
Er wordt een visie opgesteld voor het Emerpark, het hele gebied van de Keucheniusstraat tot aan de IJssel. Deze zal in 2021 ter besluitvorming aan college en raad worden aangeboden. Daarna kunnen de kavels definitief worden uitgegeven.

Risico's



De risico's zitten met name in de uitgifte van de kavels. Maatschappelijke organisaties hebben doorgaans moeite om hun exploitatie sluitend te krijgen. Dit is nodig om de grond te kunnen betalen. Subsidie vanuit een beleidsveld is lastig door de financiële situatie van onze gemeente. De gewogen impact van de risico's bedraagt € 150.000,-.

Duurzaamheid



De visie wordt in 2021 aan het college en raad aangeboden. Hierin wordt het aspect duurzaamheid meegenomen. Vooruitlopend hierop is een kavel tijdelijk uitgegeven. De huurder van deze kavel heeft tegen alle (contractueel vastgelegde) afspraken in al het groen verwijderd.

Eindwaarde: -206.353					NCW datum: 1 jan 2021				
Netto Contante Waarde: -183.236					Peildatum: 1 feb 2021				
					Boekwaarde op: 1 jan 2021				
Omschrijving	Vorige	Mutatie	Nieuw	Geboekt	Totale Prospectie	2021	2022	2023	2024 ev
Totaal kosten	1.146.974	-3.837	1.143.137	-	510.672	183.185	170.188	45.188	112.113
Totaal opbrengsten	1.357.730	-	1.357.730	-	528.450	0	0	292.110	236.340
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-210.756	-3.837	-214.593	-	-17.778	183.185	170.188	-246.922	-124.227
Kostenstijging	31.892	-14.584	17.308		17.308	1.202	3.858	2.128	10.120
Opbrengstenstijging		-	-		-	0	0	0	0
Rente	-4.490	-4.578	-9.068	-	-7.502	-3.412	-299	2.689	-6.479
Saldo	-183.354	-22.999	-206.353	-	-7.972	180.975	173.746	-242.105	-120.587
Saldo Cumulatief						-17.407	156.339	-85.766	-206.353

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.)

Prestatie indicatoren

Programma



Het plan gaat uit van ca 4,5 ha uit te geven bedrijfskavels.

Exploitatie



Het verw
opzichte
gebied a

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.

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

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 voorzieningen en reserves (geheim)

Bijlage 4 Toelichting risicoanalyse (geheim)