College van burgemeester en wethouders

GOEDGEKEURD

Besluit

Vergadering van 26 oktober 2021
Team Grondzaken en Vastgoed

2021_BW_00508	**Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2021-2 - Besluitvormend**

Zaaknummer: 192119
Portefeuillehouder: Laura Werger
Openbaar
Ja
Embargo
Nee

Samenstelling

Aanwezig:
mevrouw Annemieke Vermeulen, Burgemeester; mevrouw Eva Boswinkel, Wethouder; de heer Mathijs ten Broeke, Wethouder; mevrouw Annelies de Jonge, Wethouder ; mevrouw Laura Werger, Wethouder; mevrouw Monique Stouten, Gemeentesecretaris; mevrouw Anja de Rouw, Adjunct-secretaris

Besluit

Besluitpunt 1
Het college besluit de raad voor te stellen de Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2021-2 (bijlage) vast te stellen.

Besluitpunt 2
Het college besluit de raad voor te stellen de begroting 2021 dienovereenkomstig te wijzigen (2021-19).

Motivering

Aanleiding en context
Om ruimtelijke en maatschappelijke doelen te behalen ontwikkelt het gemeentebestuur nieuwe ruimtelijke plannen. Wanneer de gemeente gronden voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zelf verwerft, bouw- en woonrijp maakt en weer uitgeeft, spreekt men van een actief grondbeleid. Voor die gebiedsontwikkelingen worden grondexploitaties vastgesteld. Via de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) wordt tweemaal per jaar gerapporteerd over de voortgang van deze grondexploitaties. De MPG geeft informatie over actuele ontwikkelingen binnen de projecten en de verwachte financiële resultaten, de bijbehorende risico's en de ontwikkeling van de reserves en voorzieningen van het grondbedrijf. De eerste rapportage (MPG 2021-1) heeft de raad in juli 2021 vastgesteld. De nu voorliggende tweede rapportage (MPG 2021-2) betreft een voortgangsrapportage. De MPG bestaat uit twee delen: deel A, de samenvatting op hoofdlijnen, en deel B, met daarin een toelichting op de individuele projecten.

Beoogd effect
Zie raadsvoorstel.

Argumenten
Zie raadsvoorstel.

Kanttekeningen
Zie raadsvoorstel.

Communicatie / vervolgtraject / uitvoering
Zie raadsvoorstel.

Rapportage / evaluatie
Zie raadsvoorstel.

Financiële consequenties
Zie raadsvoorstel.

Risico's
Zie raadsvoorstel.

Personele consequenties
n.v.t.

Bijlagen

1. Raadsvoorstel mpg 2021-2, versie 21-10-2021.pdf
2. Bijlage 1 MPG 2021-2 compleet.pdf
3. Bijlage 2 Begrotingswijziging 2021-19 Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2021-2.pdf

ONTWERP
RAADSVOORSTEL

Griffienummer:

Onderwerp	Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2021-2	
Programma	3. Duurzame leefomgeving	--

Forum	technisch blok (hamerstuk)	
Portefeuillehouder	Laura Werger	
Inlichtingen bij	M. van Leeuwen	
	06-28946114	m.vanleeuwen@zutphen.nl

Soort bevoegdheid	☐ kaderstellend	☒ controlerend	☒ budgetrecht	☐ overig
Beleidsvrijheid	☐ geen	☒ beperkt	☐ ruim	
Programmabegrotingswijziging	☒ ja	2021-19	☐ nee	

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor:

1. De Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2021-2 (bijlage) vast te stellen.
2. De begroting 2021 dienovereenkomstig te wijzigen (2021-19).

TOELICHTING

Inleiding/aanleiding

Om ruimtelijke en maatschappelijke doelen te behalen ontwikkelt het gemeentebestuur nieuwe ruimtelijke plannen. Wanneer de gemeente gronden voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zelf verwerft, bouw- en woonrijp maakt en weer uitgeeft, spreekt men van een actief grondbeleid. Voor die gebiedsontwikkelingen worden grondexploitaties vastgesteld. Via de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) wordt tweemaal per jaar gerapporteerd over de voortgang van deze grondexploitaties. De MPG geeft informatie over actuele ontwikkelingen binnen de projecten en de verwachte financiële resultaten, de bijbehorende risico's en de ontwikkeling van de reserves en voorzieningen van het grondbedrijf. De eerste rapportage (MPG 2021-1) heeft de raad in juli 2021 vastgesteld. De nu voorliggende tweede rapportage (MPG 2021-2) betreft een voortgangsrapportage. De MPG bestaat uit twee delen: deel A, de samenvatting op hoofdlijnen, en deel B, met daarin een toelichting op de individuele projecten.

Beoogd effect

De bijgewerkte grondexploitaties zijn vastgesteld.

Aan de raad is verantwoording afgelegd over de stand van zaken van de grondexploitaties en de daarbij horende onderwerpen: risico's, voorzieningen en reserves.

Argumenten

1.1 Het vaststellen van de grondexploitaties is een bevoegdheid van de raad
De 'Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2021-2' wordt ter vaststelling voorgelegd aan de raad. De MPG bevat alle actuele grondexploitaties van de gemeente Zutphen. Het college is bevoegd om te besluiten binnen de vastgestelde grondexploitaties.

1.2 De goedgekeurde grondexploitaties vormen de basis voor kredietverlening en planontwikkeling
In de grondexploitaties zijn actuele inzichten verwerkt. Een vastgestelde exploitatie is de basis voor de verdere planontwikkeling en kredietverlening.

1.3 De raad dient volledig, juist en tijdig geïnformeerd te worden over de voortgang van de grondexploitaties
De raad wordt met de MPG twee maal per jaar geïnformeerd over de voortgang van de grondexploitaties.

2.1 De begroting wordt in lijn gebracht met de actuele ramingen voor 2021-2024
Uit de geactualiseerde grondexploitaties volgen de geraamde kosten en opbrengsten voor de jaarschijven 2021-2024. De meerjarenbegroting 2021-2024 wordt hieraan aangepast, zodat deze een actueel beeld geeft. De raad besluit over het jaar 2021; de voorliggende begrotingswijziging voorziet hierin.

Kanttekeningen

N.v.t.

Risico's

Exploitatie van bouwgrond gaat gepaard met risico's. In paragraaf 1.6 van de rapportage worden de belangrijkste ontwikkelingen met betrekking tot de risico's geschetst. Een volledige doorrekening van de risicoanalyse en toetsing aan het weerstandsvermogen vindt weer plaats bij de MPG 2022-1.

Communicatie/Vervolgtraject/Uitvoering

n.v.t

Rapportage/evaluatie

n.v.t.

Financiën

Een toelichting op de financiële stand van zaken van de grondexploitaties is in de MPG 2021-2 (bijlage 1) opgenomen. Het verwachte resultaat van een grondexploitatie bestaat uit reeds gerealiseerde kosten en opbrengsten (de boekwaarden) en nog te realiseren kosten en opbrengsten, inclusief faseringinvloeden zoals rente en inflatie. Het geeft dus een beeld over meerdere jaren.

De ontwikkeling van de verwachte resultaten staat in onderstaande tabel. De bedragen zijn weergegeven als kosten – opbrengsten. Bij de getoonde resultaten in onderstaande tabel betekent een negatief bedrag dus een verwachte winst.

De verwachte resultaten (Netto Contante Waarde) per 1-1-2021 zijn als volgt.

Bedragen * €1.000	MPG 2021-1	MPG 2021-2
Leesten-Oost	2.009	2.005
Noorderhaven	2.162	2.319
Helbergen Zuid	-2.289	-2.289
Fort de Pol	348	348
Achtermars	455	419
Vitensterrein	-183	-183
Totaal generaal	**€ 2.502**	**€ 2.619**

Het verwachte resultaat op portefeuilleniveau ("totaal generaal") is ten opzichte van de eerste rapportage dit jaar (2021-1) met circa € 100.000 verslechterd. Het totale verlies komt daarmee op € 2,6 miljoen euro.
De wijziging van het verwachte resultaat komt door een toename van geraamde saneringskosten in Noorderhaven.

Voor verwachte verliesgevende grondexploitaties worden voorzieningen getroffen. Dit gebeurt tegen contante waarde. De verwachte ontwikkeling van de verliesvoorzieningen is als volgt:

Verlies voorzieningen

Bedragen * €1.000	31-12-2020	Toevoeging	Onttrekking	31-12-2021
Leesten-Oost	2.009		4	2.005
Noorderhaven	2.162	157		2.319
Fort de Pol	348			348
Achtermars	455		36	419
Totaal generaal	4.974	157	40	5.091

De omvang van de verliesvoorzieningen neemt toe. Dit komt hoofdzakelijk door de toename van het verwachte verlies op de grondexploitatie Noorderhaven.

De verwachte ontwikkeling van de reserves is als volgt:

Bedragen * €1.000	31-12-2020	Toevoeging	Onttrekking	13-12-2021
Reserve GZ exploitatieresultaten	3.138	40	157	3.020
Afwikkelreserve afgesloten grex	964	0	100	864
Reserve Strategische aankopen	850	0	50	800
Reserve Bovenwijkse voorzieningen	151	107	0	258
Totaal generaal	5.104	147	307	4.943

De omvang van de reserves neemt af. Dit komt mede door het ophogen van de verliesvoorziening voor Noorderhaven.

Uit de herziene grondexploitaties volgen ook de actuele kosten en opbrengsten voor de jaarschijf 2021. Sommige kosten en opbrengsten worden volgens de nieuwe inzichten eerder gemaakt, andere later. Per saldo wordt verwacht dat de boekwaarde (balans) aan het eind van 2021 € 62.500 hoger is dan eerder voorzien. Dit is verwerkt in de begrotingswijziging 2021-19. Deze wijziging is budgettair neutraal voor de begroting 2021: inkomsten en uitgaven nemen met hetzelfde bedrag toe.

Bijlagen

1. Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2021-2
2. Begrotingswijziging 2021-19

Stukken die ter inzage liggen

n.v.t.

ONTWERP

BESLUIT

Griffienummer:

De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 26 oktober 2021 met nummer 192119;

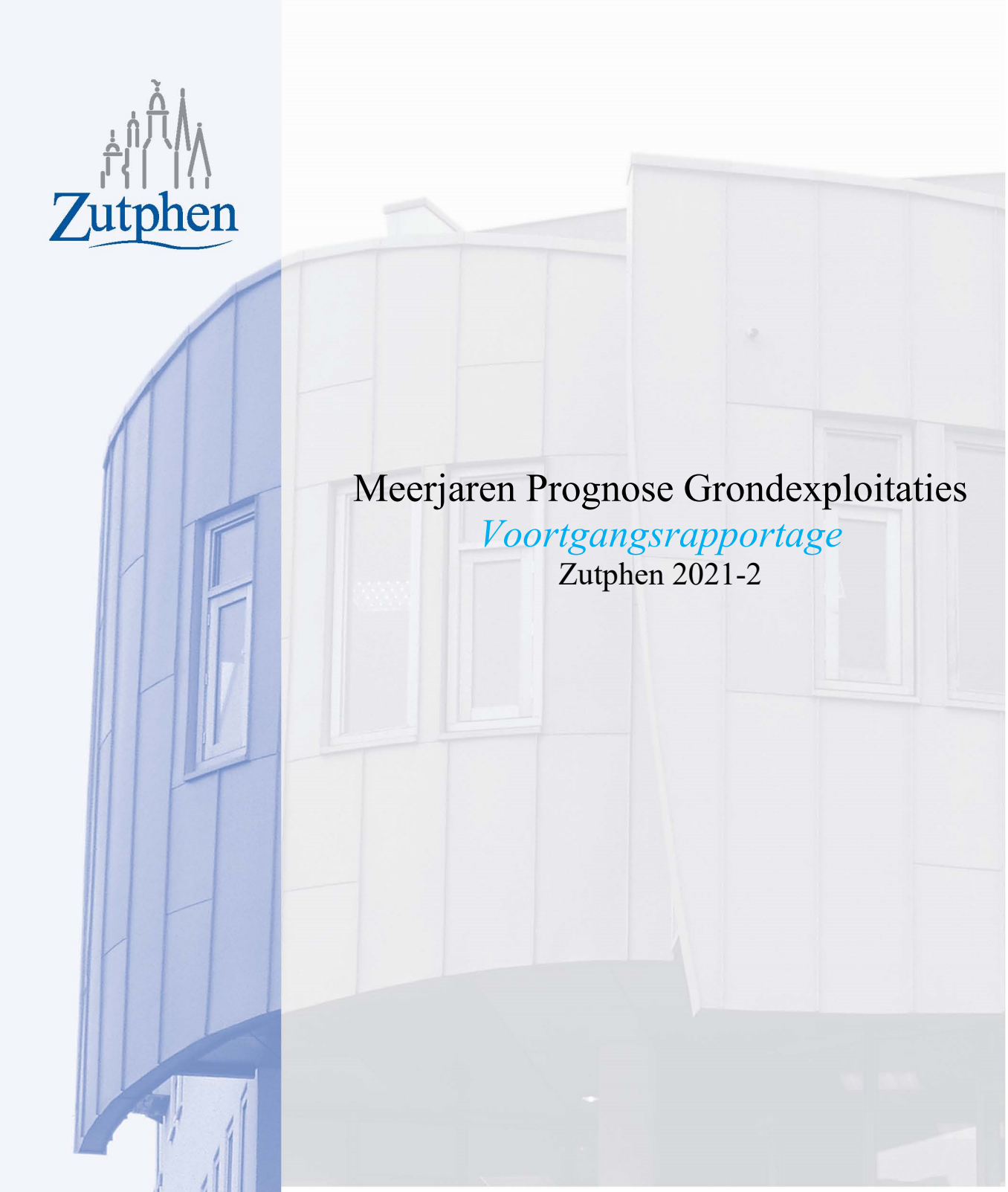
gelet op artikel 108 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

1. De Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2021-2 (bijlage 1) vast te stellen.
2. De begroting 2021 dienovereenkomstig te wijzigen (2021-19).

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

De voorzitter, de griffier,



Meerjaren Prognose Grondexploitaties

Voortgangsrapportage

Zutphen 2021-2

Gemeente Zutphen
Team Grondzaken en Vastgoed
september 2021
192119

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 4
1.5 Voorzieningen en reserves 4
1.6 Risicoanalyse 5
1.7 Conclusies en verwachtingen. 6
Deel B Projectinformatie grondexploitaties 7
2.1 Exploitatiegebieden 7
2.2 Projectrapportages 8
Bijlage 1 Begrippenlijst 9
Bijlage 2 Toelichting projectrapportages 12

Deel A Samenvatting

1.1 Grondbeleid en MPG

Het gemeentelijk grondbeleid is vastgelegd in de “Nota grondbeleid gemeente Zutphen 2017”. Deze nota heeft als doel op hoofdlijnen vast te leggen op welke wijze wij de komende jaren doelgericht opereren op de grondmarkt. Naast de nota grondbeleid wordt jaarlijks bij de begroting en jaarrekening in de paragraaf grondbeleid verslag gedaan van o.a. het grondbeleid in relatie tot de realisatie van de doelstellingen van de programma’s uit de begrotingen, de te verwachten resultaten van de grondexploitaties en de stand van zaken omtrent de risico’s en reserves.

De periodieke rapportage van de doorrekening van projecten (de bouwgronden in exploitatie, BIE) vindt plaats in de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG). Deze rapportage wordt twee maal per jaar opgesteld. Dit is de tweede Meerjaren Prognose Grondexploitaties van het jaar 2021 (MPG 2021-2). Het betreft een actualisatie van de MPG 2021-1 die in juli door de raad is vastgesteld. In deze rapportage wordt een toelichting gegeven op de voortgang van en (verwachte) wijzigingen in de grondexploitaties van de gemeente Zutphen en de financiële positie van grondzaken.

1.2 Ontwikkelingen Grondmarkt

De vraag naar woningen in Zutphen is hoog onder woningzoekenden binnen en buiten de regio. De spanning op de woningmarkt blijft, in lijn met de landelijke situatie, toenemen. Er is veel vraag terwijl aanbod relatief schaars is. Hierdoor neemt de vraag naar bouwgrond voor woningbouw toe. Daarnaast houdt ook de vraag naar kwalitatief goede bedrijventerreinen aan. Ruimte in Nederland is echter schaars en belangen vanuit natuur, landbouw en wonen/werken zijn vaak tegenstrijdig. Dit vormt een knelfactor in de realisatie van nieuwe bedrijventerreinen. Het realiseren van nieuwe plannen vraagt tijd, inzet en zorgvuldigheid.

1.3 Resultaten grondexploitaties

De saldo’s in de tabellen worden weergeven als kosten – opbrengsten. Bij de getoonde resultaten betekent een negatief bedrag dus een verwachte winst. Een positief bedrag betekent een (verwacht) verlies.

Voor de berekening van de grondexploitatieresultaten worden kosten en opbrengsten uitgezet in de tijd. In die berekening wordt rekening gehouden met kostenstijging, opbrengstenstijging en rente. Voor deze 2e periodieke rapportage van 2021 is gebruik gemaakt van de parameters zoals vermeld in het MPG 2021-1.

De verwachte resultaten (Netto Contante Waarde) per 1-1-2021 zijn als volgt.

Bedragen * €1.000	MPG 2021-1	MPG 2021-2
Leesten-Oost	2.009	2.005
Noorderhaven	2.162	2.319
Helbergen Zuid	-2.289	-2.289
Fort de Pol	348	348
Achtermars	455	419
Vitensterrein	-183	-183
Totaal generaal	**€ 2.502**	**€ 2.619**

Het verwachte resultaat op portefeuilleniveau (*"totaal generaal"*) is ten opzichte van de eerste rapportage dit jaar (2021-1) licht verslechterd en bedraagt nu een verlies van €2,6 miljoen euro. De wijziging van het verwachte resultaat komt hoofdzakelijk door een toename van de geraamde kosten in Noorderhaven op het gebied van bodemsanering.

1.4 Geïnvesteerd kapitaal

In onderstaande tabel worden de investeringen en inkomsten die in de periode januari tot augustus 2021 zijn gedaan/gerealiseerd weergegeven. De hoogte van de boekwaarde heeft invloed op de rentekosten. Bij een negatieve boekwaarde worden rentebaten bijgeschreven.

Bedragen * €1.000	Boekwaarde 31-12-2020	Investering 2021	inkomsten 2021	boekwaarde 1-8-2021
Leesten-Oost	2.684	436	-2.646	474
Noorderhaven	8.789	632	0	9.421
Helbergen Zuid	136	17	0	153
Fort de Pol	1.213	2		1.215
Achtermars	2.929	28	-684	2.273
Vitensterrein	-198	8		-190
Totaal Zutphen	15.553	1.123	-3.330	13.346

De boekwaarde neemt volgens verwachting af.

1.5 Voorzieningen en reserves

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

De verwachte ontwikkeling van de verliesvoorzieningen is als volgt:

Bedragen * €1.000	31-12-2020	Toevoeging	Onttrekking	31-12-2021
Leesten-Oost	2.009		4	2.005
Noorderhaven	2.162	157		2.319
Fort de Pol	348			348
Achtermars	455		36	419
Totaal generaal	4.974	157	40	5.091

De omvang van de verliesvoorzieningen is iets toegenomen als gevolg van de wijzigingen in het verwachte resultaat van de grondexploitaties Noorderhaven en Achtermars.

De verwachte ontwikkeling van de reserves is als volgt:

Bedragen * €1.000	31-12-2020	Toevoeging	Onttrekking	13-12-2021
Reserve GZ exploitatieresultaten	3.138	40	157	3.020
Afwikkelreserve afgesloten grex	964	0	100	864
Reserve Strategische aankopen	850	0	50	800
Reserve Bovenwijkse voorzieningen	151	107	0	258
Totaal generaal	5.104	147	307	4.943

De omvang van de reserves is afgenomen. Dit komt mede door het ophogen van de verliesvoorziening voor Noorderhaven vanuit de reserve GZ en de onttrekking van € 50.000 uit de reserve strategische aankopen.

1.6 Risicoanalyse

Exploitatie van bouwgrond gaat altijd gepaard met risico's. Afhankelijk van de aard, omvang en duur van een project kunnen deze risico's groot of klein zijn. Risico's bestaan uit kansen en bedreigingen. Om de financiële gevolgen van bedreigingen op te kunnen vangen, wordt de reserve GZ exploitatieresultaten aangehouden. De reserve GZ exploitatieresultaten vormt het zogeheten "weerstandsvermogen van het grondbedrijf". Jaarlijks wordt een risicoanalyse gemaakt om te bepalen hoe hoog het benodigde weerstandsvermogen is. Indien het aanwezige weerstandsvermogen lager is dan het benodigde weerstandsvermogen dan wordt de reserve GZ exploitatieresultaten aangevuld vanuit de algemene reserve.

Volledige doorrekening van de risicoanalyse en toetsing aan het weerstandsvermogen vindt 1 keer per jaar plaats bij de eerste MPG. In deze voortgangsrapportage worden alleen de belangrijkste ontwikkelingen geschetst.

Marktrisico's

Hoewel de vraag naar woning- en/of bedrijfskavels op dit moment niet afneemt zijn er wel een aantal ontwikkelingen te benoemen die een risico vormen. Ten eerste blijven de prijzen van bouwmaterialen stijgen, dit is terug te zien in de ontwikkeling van de Bouwkostenindex. Er is sprake van toenemende schaarste voor bouwmaterialen vanwege stijgende vraag. Daarnaast nemen ook de levertijden toe van materialen als gevolg van de corona pandemie. Dit werkt onder andere door in de bouwexploitatie van aannemers en in de woningprijzen[1]. In combinatie met het risico op een licht stijgende hypotheekrente[2][3] (hoewel de voorspellingen hierover verschillen) kan dit leiden tot afnemende vraag naar woningen (vanwege de betaalbaarheid). Dit heeft mogelijk als gevolg een vertraagde afzet van kavels en woningen en toenemende rentekosten in de grondexploitaties. Tot slot nemen ook de kosten toe voor civiele werken, zoals de GWW-index laat zien. Dit kan een stijging teweeg brengen in de vorm van hogere kosten voor bouw- en woonrijp maken. Budgetten hiervoor in lopende grondexploitaties kunnen daardoor ontoereikend blijken. De verwachte effecten van de coronapandemie op de markt voor woning- en bedrijfskavels zoals geuit in de MPG 2020-2 blijven vooralsnog uit. Het langetermijneffect blijft daarentegen een risico voor de grondexploitaties.

[1] https://www.dlvadvies.nl/nieuws/ongekende-stijging-in-bouwkosten-en-levertijden/1494
[2] https://www.abnamro.nl/nl/prive/hypotheken/actuele-hypotheekrente/voorspelling-ontwikkeling-hypotheekrente.html
[3] https://www.hypotheek.nl/hypotheekrente/renteverwachting/

Projectspecifieke risico's
Door de vernietiging van het bestemmingsplan in combinatie met de stikstofproblematiek is invulling van de resterende kavels op Fort de Pol onzeker. Het komende jaar moet duidelijkheid ontstaan over de bouwmogelijkheden van de kavels. De resterende grondopbrengsten zijn afhankelijk van die mogelijkheden.

1.7 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. Voor het project Fort de Pol bestaat het risico op vertraagde gronduitgifte en/of het gedeeltelijk tot volledig vervallen van de geprognosticeerde resterende opbrengsten. Dit heeft te maken met stikstofproblematiek waardoor er een bouwverbod geldt voor veld 2 en 3. Voor de gebiedsontwikkeling Noorderhaven gelden risico's die samenhangen met de uitwerking van resterende deelgebieden.

Door de druk op de woningmarkt staat Zutphen de komende jaren voor de uitdaging om het woningaanbod uit te breiden en te verbreden. Binnen de organisatie wordt gekeken welke nieuwe plannen de komende jaren tot ontwikkeling kunnen worden gebracht.

Deel B Projectinformatie grondexploitaties

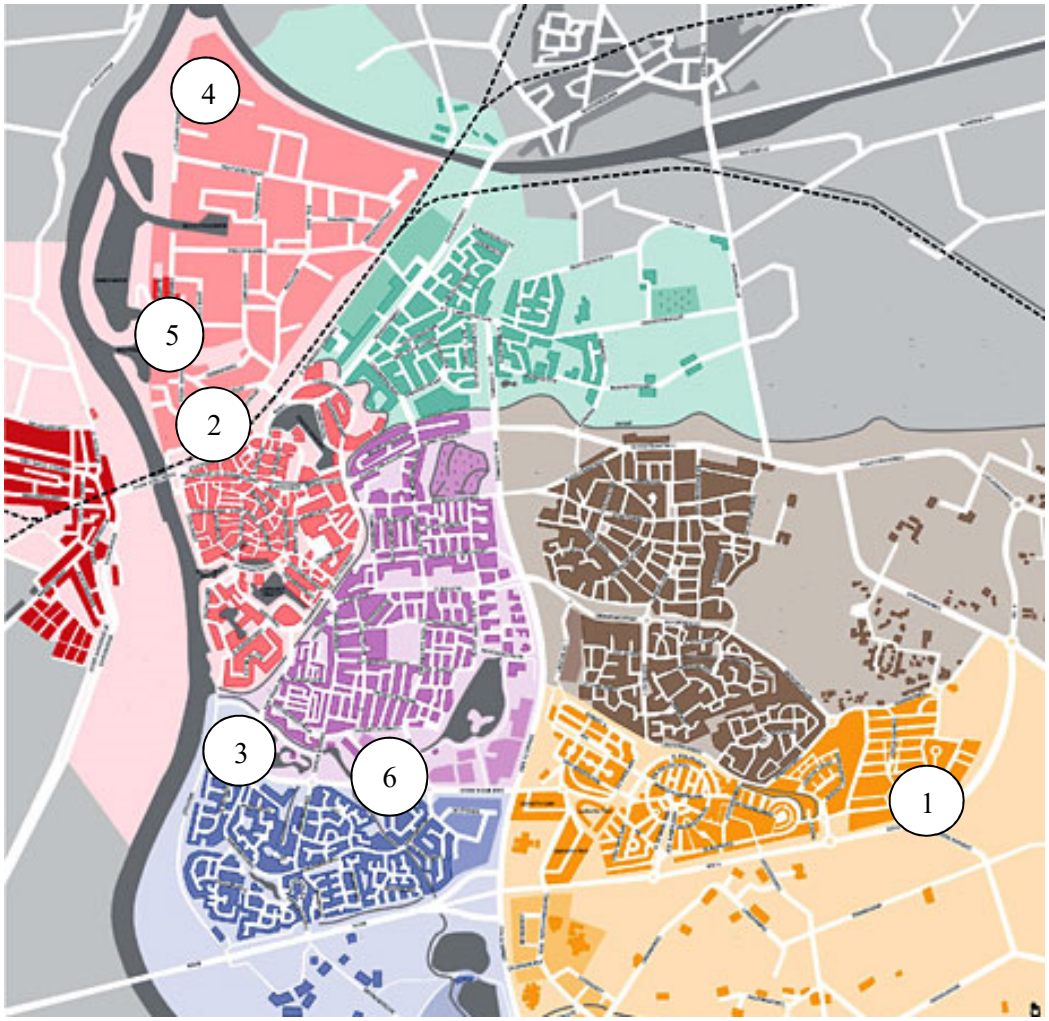
2.1 Exploitatiegebieden

Binnen de gemeente Zutphen zijn de volgende projecten in exploitatie:

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

Ligging grondexploitatieprojecten

Daarnaast zijn er veel particuliere initiatieven/ontwikkelingen, waar de gemeente soms wel, en soms niet bij is betrokken. Deze projecten worden in deze notitie buiten beschouwing gelaten.



2.2 Projectrapportages

In deze paragraaf zijn de zogeheten “projectrapportages” uit het projectmanagement informatiesysteem “Totallink” opgenomen. In deze rapportages is projectspecifieke informatie over onder meer programma, verwacht resultaat, voortgang, risico’s en duurzaamheid weergegeven.

Een uitleg over deze projectrapportages (wat staat waar en hoe leest u de visuele informatie) is opgenomen in **bijlage 2.**

Projectrapport
G.01.06 Leesten-Oost

Algemeen

Toelichting project

Leesten-Oost is een uitleglocatie met woningbouw, scholen, sport, winkels en maatschappelijke voorzieningen. De gebiedsontwikkeling bevindt zich in de afrondende fase. In de laatste deelgebieden worden 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	1	328	262	66	42	3	0	21

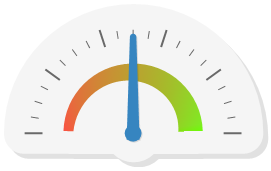
Prestatie indicatoren

Programma



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

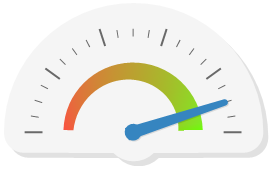
Exploitatie



Het verwachte verlies bedraagt € 2,0 miljoen op netto contante waarde per 1-8-2021. In dit project zijn in het verleden (woningmarktcrisis) veel extra kosten gemaakt (kapitaallasten en herontwikkelingskosten) die wij niet meer goed kunnen maken. Het verwachte resultaat ten opzichte van de vorige MPG is gelijk gebleven.

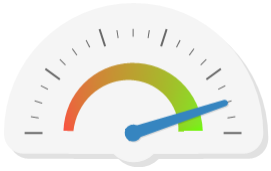
Het resultaat is exclusief het deelgebied Schouwbroek. Dit deelgebied is nog niet in exploitatie genomen. Dat kan pas na een raadsbesluit.

Planning



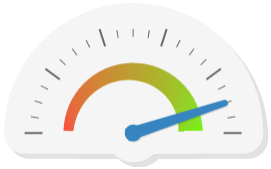
De verkoop van de woningen en daarmee de uitgifte van grond gaat sneller dan gepland. De verwachting is dat deze woningen binnen enkele jaren allemaal verkocht zijn. Vandaar dat voorbereidingen zijn gestart voor het deelgebied Schouwbroek.

Besluitvorming



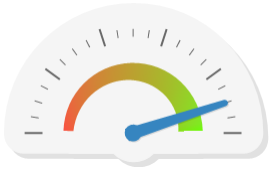
Het (herziene) bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voor het gebied ten westen van de houtwal zijn actueel. Door hernieuwde regionale afspraken over de woningbouw worden nu ook de resterende gronden zo snel mogelijk ontwikkeld. Om aan de marktvraag te kunnen blijven voldoen, is het noodzakelijk de 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).

Exploitatie

Eindwaarde: **2.258.334**

Netto Contante Waarde: **2.005.336**

NCW datum: 1 jan 2021
Peildatum: 1 aug 2021
Boekwaarde op: 1 aug 2021

Omschrijving	Vorige	Mutatie	Nieuw	Geboekt	Totale Prospectie	2021	2022	2023	2024 ev
Totaal kosten	42.200.237	-	42.200.237	435.667	4.980.744	2.151.652	1.626.669	737.911	900.179
Totaal opbrengsten	52.782.552	-	52.782.552	2.646.102	3.570.670	4.332.908	262.079	0	1.621.785
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-10.582.315	-	-10.582.315	-2.210.434	1.410.074	-2.181.256	1.364.591	737.911	-721.606
Kostenstijging	156.393	779	157.172		157.172	9.920	35.172	32.278	79.802
Opbrengstenstijging		-	-		-	0	0	0	0
Rente	12.688.019	-4.543	12.683.477	-	217.298	46.169	9.616	33.857	127.657
Saldo	2.262.098	-3.764	2.258.334	-2.210.434	1.784.544	-2.125.166	1.409.379	804.046	-514.148
Saldo Cumulatief						559.057	1.968.436	2.772.481	2.258.334

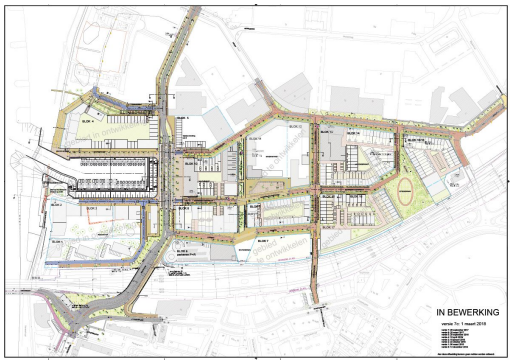
Projectrapport
M.02.02.08 Noorderhaven

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	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

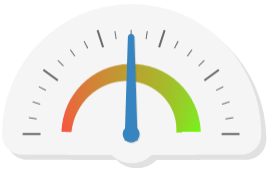
Programma



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

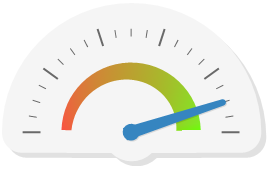
De ontwikkeling van Noorderhaven draagt bij aan het speerpunt versterken woonklimaat uit Krachtig Zutphen.

Exploitatie



Het verwachte resultaat van de grondexploitatie Noorderhaven bedraagt ca. € 2,3 mln negatief op contante waarde per 1-1-2021 (verwacht verlies). Ten opzichte van de grondexploitatie uit de MPG 2021-1 is dit resultaat iets verslechterd. Dit komt met name doordat uit bodemonderzoek blijkt dat hogere saneringskosten worden verwacht voor veld 5.

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 is gestart en verloopt voorspoedig. 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.

Alle appartementen van veld 4 (Kade Noord) zijn inmiddels opgeleverd. De inrichting van de openbare ruimte vindt dit jaar plaats.

De bouw van veld 5 wordt volgens de Allonge SOK 2019 vanaf 2022 opgepakt. Heijmans dient voor dit gebied een ontwikkelvoorstel uit te werken. Voor het hele gebied tussen de Contrescarp, dreef en Coenensparkstraat (deels buiten plangebied Noorderhaven) zijn verkennende stedebouwkundige studies verricht. Besluitvorming over verdere ontwikkeling van dit gebied moet nog plaatsvinden.

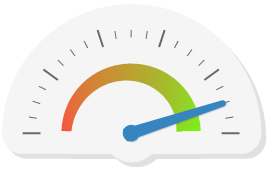
De grond van veld 9 is overgedragen. Stichting Knarrenhof laat hier een gemeenschappelijk meer-generatie woonproject bouwen. De bouw hiervan is in Q4 2020 begonnen en is in volle gang. De inrichting van het waterplein wordt aansluitend op de bouw opgepakt.

Voor velden 15,16 en 17 heeft ontwikkelaar Heijmans in samenwerking met Habion een plan uitgewerkt met wonen en zorg. De grond is december 2020 overgedragen aan Heijmans en de bouw is begin 2021 gestart.

Veld 18 wordt volgens de Allonge SOK 2019 vanaf 2022 opgepakt. Heijmans dient voor dit gebied een ontwikkelvoorstel uit te werken.

Veld 21 wordt in 2 fases ontwikkeld. In de eerste fase, PUUR21, worden 77 grondgebonden woningen gebouwd. Het bestemmingsplan is vastgesteld. Tegen het bestemmingsplan is beroep ingesteld bij de Raad van State. De planning is de grond voor deze fase eind 2021 over te gedragen. Start bouw is voorzien eind 2021 / begin 2022. Voor de ontwikkeling van deze fase is het van belang dat een aanwezige POP-kast (glasvezelnetwerk) verplaatst wordt. Hierover worden afspraken gemaakt met KPN.
In fase 2 worden 3 woontorens met ondergrondse parkeergarage gebouwd. De uitwerking van het IJsselpark wordt dit jaar opgepakt.

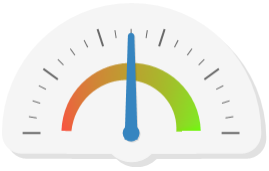
Besluitvorming



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). Deze risico's zijn benoemd en uitgewerkt in de risicoanalyse bij de MPG 2021-1 en zijn nog steeds van toepassing. Bij deze tussentijdse rapportage is geen nieuwe doorrekening gemaakt.

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.

Exploitatie

Eindwaarde: **2.611.311**

Netto Contante Waarde: **2.318.769**

NCW datum: 1 jan 2021
Peildatum: 1 aug 2021
Boekwaarde op: 1 aug 2021

Omschrijving	Vorige	Mutatie	Nieuw	Geboekt	Totale Prospectie	2021	2022	2023	2024 ev
Totaal kosten	47.663.802	164.500	47.828.302	631.603	9.820.460	2.921.042	2.184.020	1.876.014	3.470.988
Totaal opbrengsten	48.878.520	-	48.878.520	-	17.350.375	5.801.446	7.898.192	3.650.737	0
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-1.214.717	164.500	-1.050.217	631.603	-7.529.915	-2.880.405	-5.714.172	-1.774.723	3.470.988
Kostenstijging	441.425	-1.218	440.207		440.207	16.944	53.484	82.602	287.178
Opbrengstenstijging		-	-		-	0	0	0	0
Rente	3.207.922	13.399	3.221.321	-	279.904	151.180	104.528	8.962	15.234
Saldo	2.434.629	176.681	2.611.311	631.603	-6.809.803	-2.712.281	-5.556.160	-1.683.159	3.773.400
Saldo Cumulatief						6.077.230	521.070	-1.162.089	2.611.311

Projectrapport
G.01.11 Helbergen

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.



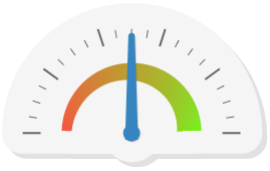


Programma

Programmaonderdeel	Vorige	Mutatie	Nieuw	Gerealis.	Totaal	2021	2022	2023	2024 ev
Woningen	30	4	34	-	34	0	0	8	26

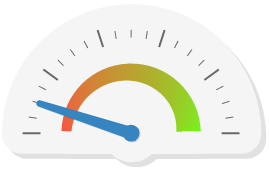
Prestatie indicatoren

Programma



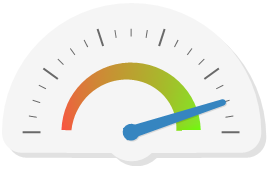
Het beoogde programma voor Helbergen Zuid bestaat uit kavels voor vrijstaande, levensloopbestendige en 2^1-woningen die in particulier opdrachtgeverschap worden ontwikkeld.

Exploitatie



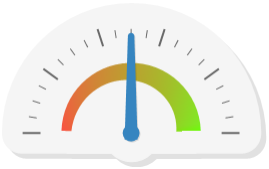
Voor het zuidelijk deel resteert een verwachte winst van € 2,3 mln (Netto contante waarde per 1-8-2021). Dit is gelijk aan de het verwachte resultaat bij de vorige MPG. De eerste tussentijdse winstneming kan naar verwachting in 2023 plaatsvinden.

Planning



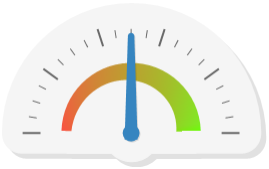
In 2020 is de gemeente Zutphen gestart om samen met bureau Imoss, omwonenden en andere betrokken inwoners invulling te geven aan het plangebied Helbergen Zuid. In een participatie traject geven inwoners samen met de gemeente Zutphen vorm aan de toekomst van Helbergen.
Naar verwachting kunnen de eerste kavels in 2023 worden uitgegeven.

Besluitvorming



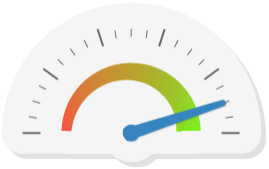
In juni 2021 is het definitief ontwerp met beeldkwaliteitsplan, kavelpaspoorten en definitieve verkaveling en inrichtingsplan afgerond. Een kleine bestemmingsplanwijziging is nodig om de plannen planologisch mogelijk te maken en hoogbouw onmogelijk. In 2021 worden deze stukken ter besluitvorming voorgelegd 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.

Exploitatie

Eindwaarde: **-2.629.427**

Netto Contante Waarde: **-2.289.074**

NCW datum: 1 jan 2021
Peildatum: 1 aug 2021
Boekwaarde op: 1 aug 2021

Omschrijving	Vorige	Mutatie	Nieuw	Geboekt	Totale Prospectie	2021	2022	2023	2024 ev
Totaal kosten	8.293.934	-	8.293.934	17.350	3.313.551	181.856	1.535.260	227.699	1.386.085
Totaal opbrengsten	10.747.036	-	10.747.036	-	5.820.683	0	0	1.392.120	4.428.563
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-2.453.102	-	-2.453.102	17.350	-2.507.132	181.856	1.535.260	-1.164.422	-3.042.478
Kostenstijging	172.194	-153	172.041		172.041	1.444	32.013	11.350	127.234
Opbrengstenstijging	411.600	-	411.600		411.600	0	0	56.313	355.288
Rente	63.252	-16	63.235	-	-35.811	2.334	5.527	32.580	-76.252
Saldo	-2.629.257	-169	-2.629.427	17.350	-2.782.502	185.635	1.572.800	-1.176.804	-3.346.783
Saldo Cumulatief						321.361	1.894.161	717.357	-2.629.427

Projectrapport
G.01.16 Fort de Pol

Algemeen

Toelichting project

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

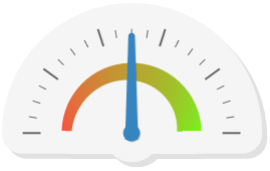


Programma

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

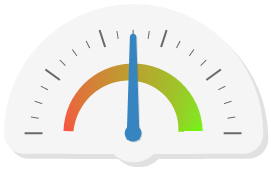
Prestatie indicatoren

Programma



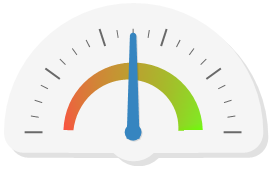
Het programma bestaat uit 5,8 hectare bedrijventerrein, verdeeld over drie plateaus / vier percelen. Het bovenste plateau is uitgegeven ten behoeve van een zonnepark. Op een deel van het onderste plateau wordt waarschijnlijk een windmolen gerealiseerd.

Exploitatie



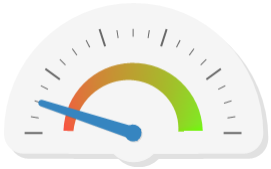
Het actuele verwachte resultaat bedraagt € 0,35 miljoen negatief op netto contante waarde per 1-1-2021 (verwacht verlies).

Planning



Het zonnepark is gerealiseerd. De uitgifte van de overige kavels is afhankelijk van de planologische procedure en de ontwikkelingen in de stikstof wet- en regelgeving. Voor de windmolenkavel is een voorwaardelijke koopovereenkomst gesloten. Indien bestemmingsplan en noodzakelijk vergunningen tijdig onherroepelijk zijn vindt afname van deze kavel uiterlijk in 2023 plaats.

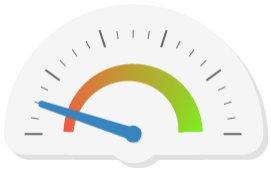
Besluitvorming



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

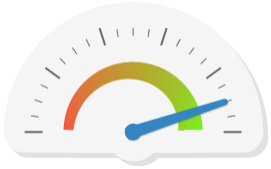
Om ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen publiekrechtelijk te voorkomen wordt de raad voorgesteld een voorbereidingsbesluit tot het opstellen van een bestemmingsplan te nemen (september 2021). Na inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit geldt een aanhoudingsplicht voor aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken en/of gebouwen. Binnen een jaar moet een nieuw bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Het doel is om het gebied in het op te stellen bestemmingsplan functies te geven die passen bij de huidige en toekomstige gewenste ontwikkelingen. Ook de (on)mogelijkheden die volgen uit de stikstofregelgeving spelen een rol bij de invulling van het bestemmingsplan.

Risico's



De invulling van de resterende kavels is, mede gezien de stikstofproblematiek, onzeker. Het komende jaar moet duidelijkheid ontstaan over de bouwmogelijkheden 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.

Exploitatie

Eindwaarde:	**383.918**	NCW datum:	1 jan 2021
		Peildatum:	1 aug 2021
Netto Contante Waarde:	**347.726**	Boekwaarde op:	1 aug 2021

Omschrijving	Vorige	Mutatie	Nieuw	Geboekt	Totale Prospectie	2021	2022	2023	2024 ev
Totaal kosten	1.696.742	-	1.696.742	1.725	268.824	33.720	28.887	78.341	129.601
Totaal opbrengsten	1.574.576	-	1.574.576	-	1.205.000	0	0	265.000	940.000
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	122.166	-	122.166	1.725	-936.176	33.720	28.887	-186.659	-810.399
Kostenstijging	14.363	-15	14.348		14.348	251	856	3.711	9.530
Opbrengstenstijging		-	-		-	0	0	0	0
Rente	247.406	-1	247.404	-	90.815	20.867	21.810	22.697	25.440
Saldo	383.934	-16	383.918	1.725	-831.013	54.838	51.553	-160.251	-775.429
Saldo Cumulatief						1.268.044	1.319.598	1.159.347	383.918

Projectrapport
G.01.17 Achtermars

Algemeen

Toelichting project

De Achtermars is een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein gelegen aan de Marsweg. De locatie was voorheen bebouwd met sociale huurwoningen, die inmiddels zijn aangekocht en gesloopt. Tot eind 2017 maakte de herontwikkeling deel uit van de grondexploitatie Noorderhaven. Omdat het plan qua locatie, invulling en ontwikkeltempo een zelfstandig geheel vormt, is per 1-1-2018 een eigen grondexploitatie geopend. Het eerder toegevoegde voormalige Flamcoterrein maakt geen onderdeel meer uit van de grondexploitatie Achtermars. Dit is omdat de grond wordt uitgegeven ten behoeve van onderwijs.



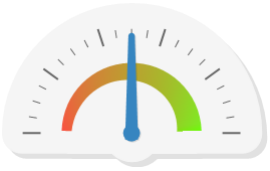


Programma

Programmaonderdeel	Vorige	Mutatie	Nieuw	Gerealis.	Totaal	2021	2022	2023	2024 ev
Bedrijfsterreinen	-	38.663	38.663	6.160	32.503	11.546	3.837	5.706	11.414
Maatschappelijk	-	-	-	-	-	0	0	0	0

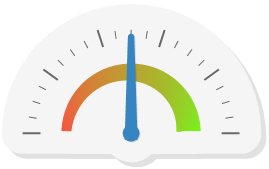
Prestatie indicatoren

Programma



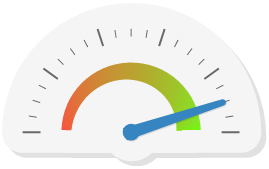
Het plan gaat uit van ca. 3,8 ha / 17 stuks uit te geven bedrijfskavels.

Exploitatie



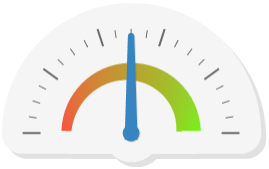
Het verwachte verlies van de grondexploitatie Achtermars bedraagt € 0,42 mln.

Planning



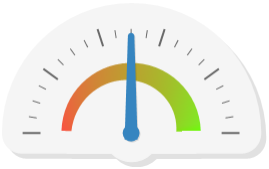
Tot en met juli 2021 zijn in totaal 4 kavels overgedragen. Voor de overige kavels zijn diverse optie- en koopovereenkomsten getekend of in de maak. De resterende kosten voor het woonrijpmaken volgen het uitgiftetempo.

Besluitvorming



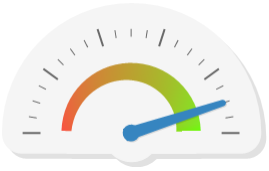
De thematische herziening van het bestemmingsplan (beeldkwaliteitsplan) is in 2018 vastgesteld.

Risico's



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. In de praktijk valt het nog altijd mee: er is veel animo en de meeste kopers zetten hun plannen door.

Duurzaamheid



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

Exploitatie

Eindwaarde:	**471.560**	NCW datum:	1 jan 2021
		Peildatum:	1 aug 2021
Netto Contante Waarde:	**418.732**	Boekwaarde op:	1 aug 2021

Omschrijving	Vorige	Mutatie	Nieuw	Geboekt	Totale Prospectie	2021	2022	2023	2024 ev
Totaal kosten	3.831.415	3.960	3.835.375	28.035	434.817	123.089	110.272	104.822	124.669
Totaal opbrengsten	3.630.519	42.229	3.672.748	684.173	2.373.475	1.161.673	384.314	503.887	1.007.774
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	200.896	-38.269	162.628	-656.137	-1.938.658	-1.038.583	-274.042	-399.065	-883.105
Kostenstijging	18.069	-137	17.932		17.932	678	2.572	4.552	10.130
Opbrengstenstijging	38.937	1.107	40.043		40.043	0	1.917	7.577	30.549
Rente	332.149	-1.105	331.044	-	158.998	50.387	33.402	29.274	45.936
Saldo	512.178	-40.618	471.560	-656.137	-1.801.772	-987.519	-239.985	-372.817	-857.589
Saldo Cumulatief						1.941.951	1.701.966	1.329.150	471.560

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

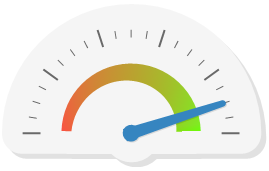
Prestatie indicatoren

Programma



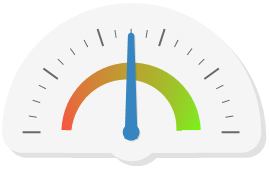
Er worden drie kavels uitgegeven voor maatschappelijke doeleinden. Eén kavel is tijdelijk uitgegeven.

Exploitatie



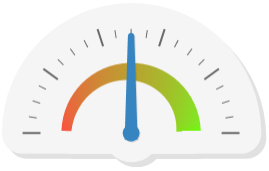
We verwachten een winst van € 0,2 miljoen.

Planning



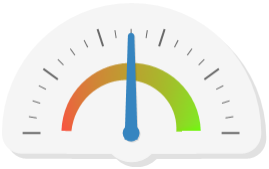
Kavel 1 is tijdelijk verhuurd. Kavels 2 en 3 kunnen definitief worden uitgegeven nu de gebiedsvisie is vastgesteld. De verhuurde kavel wordt over negen jaar definitief uitgegeven, conform de dan geldende bestemming en kwaliteitseisen.

Besluitvorming



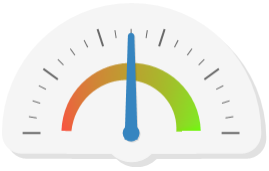
Er is een gebiedsvisie opgesteld voor het Emerpark, het hele gebied van de Keucheniusstraat tot aan de IJssel. Deze is in juli 2021 door de raad vastgesteld. De kavels kunnen definitief worden uitgegeven.

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 is in 2021 aan het college en raad aangeboden. Hierin is het aspect duurzaamheid meegenomen. Kavel 1 is tijdelijk uitgegeven. De huurder van deze kavel heeft tegen alle (contractueel vastgelegde) afspraken in al het groen verwijderd.

Exploitatie

Eindwaarde:	**-206.584**	NCW datum:	1 jan 2021
		Peildatum:	1 aug 2021
Netto Contante Waarde:	**-183.440**	Boekwaarde op:	1 aug 2021

Omschrijving	Vorige	Mutatie	Nieuw	Geboekt	Totale Prospectie	2021	2022	2023	2024 ev
Totaal kosten	1.143.137	-	1.143.137	7.549	503.123	120.661	232.711	45.188	112.113
Totaal opbrengsten	1.357.730	-	1.357.730	-	528.450	0	0	292.110	236.340
Nominaal saldo (kosten - opbrengsten)	-214.593	-	-214.593	7.549	-25.327	120.661	232.711	-246.922	-124.227
Kostenstijging	17.308	867	18.175		18.175	815	5.112	2.128	10.120
Opbrengstenstijging		-	-		-	0	0	0	0
Rente	-9.068	-1.097	-10.165	-	-8.599	-3.412	-1.381	2.685	-6.491
Saldo	-206.353	-231	-206.584	7.549	-15.751	118.064	236.441	-242.109	-120.598
Saldo Cumulatief						-80.317	156.124	-85.985	-206.584

Bijlage 1 Begrippenlijst

Gebiedexploitatie of grondexploitatie

Gedetailleerde raming van kosten en opbrengsten binnen de grenzen van een plangebied om de ontwikkeling van dat gebied financieel mogelijk te maken en te bewaken.

Weerstandsvermogen

Het aanwezige weerstandsvermogen is een beschikbare buffer die tot doel heeft financiële gevolgen van risico's op te vangen. De Reserve GZ exploitatieresultaten is het aanwezige weerstandsvermogen voor het grondbedrijf. Voor het bepalen van het benodigde weerstandsvermogen wordt een risico-analyse opgesteld.

VON prijs

De Vrij Op Naam prijs is de verkoopprijs, inclusief BTW, zoals door de makelaar in de verkoopfolder aangegeven

Grondquote

Het percentage van de VON prijs dat door de ontwikkelaar van de woning als grondkosten aan de gemeente wordt betaald

Nominale waarde

Opbrengsten minus kosten excl. kosten/opbrengstenstijging en rente

Eindwaarde

Verwacht resultaat inclusief kosten/opbrengstenstijging en rente aan het einde van de looptijd.

Contante Waarde

Waarde op dit moment van een bedrag dat in de toekomst beschikbaar komt. Eindwaarde terug gerekend naar "nu".

Looptijd

De periode waarbinnen de ontwikkeling (planvoorbereiding) en de uitvoering (realisatie) van een plangebied plaatsvindt

Fasering

De verdeling in tijd en geld over de looptijd van een project

Parameters

De jaarlijks te bepalen percentages van kosten- en opbrengstenstijging en rente aan de hand van de actuele economische omstandigheden en gerelateerd aan de looptijd van de plannen (max 10 jaar)

Kasstroom

Het verschil tussen de kosten en opbrengsten uitgezet in de tijd

Strategische aankopen

Strategisch verwervingsbeleid houdt in, dat de Gemeente vooruitlopend op verwachte planvorming, gronden aankoopt om binnen een bepaald gebied haar grondpositie en onderhandelingspositie te versterken

Bovenwijkse voorzieningen

Een bovenwijkse voorziening is een werk, werkzaamheid of maatregel van openbaar nut, waar meerdere ontwikkellocaties of gebieden profijt van hebben en waarvan de realisatiekosten wettelijk verhaalbaar worden geacht

Bovenplanse kosten

Bij bovenplanse kosten gaat het om de zogenoemde vrijwillige bijdrage in ruimtelijke ontwikkelingen. Dit is een financiële vergoeding aan de gemeente in de vorm van een fondsbijdrage voor in een vastgestelde structuurvisie vastgelegde ruimtelijke ontwikkelingen. Bepalingen over deze bijdrage kunnen op basis van vrijwilligheid worden opgenomen in een anterieure overeenkomst. Bij een aantal voorzieningen is sprake van een mogelijke toerekening aan exploitatiegebieden. De locaties die kansen bieden voor deze vorm van kostenverhaal, zijn aangeduid in de confrontatietabel.

(Commissie) BBV

De Gemeentewet en de Provinciewet schrijven voor dat elke gemeente en elke provincie jaarlijks begrotings- en verantwoordingsstukken moet opstellen. Het Besluit begroting en verantwoording (BBV) bevat de regelgeving daarvoor. In het BBV is opgenomen dat er een commissie voor het Besluit begroting en verantwoording (commissie BBV) is met als taak zorg te dragen voor een eenduidige uitvoering en toepassing van het BBV. Dit doet zij onder meer door het beantwoorden van praktijkvragen en het uitbrengen van richtinggevende notities.

Inrichtingsplan

Een inrichtingsplan is de grafische beschrijving van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in een gebied.

Beeldkwaliteitsplan

Een beeldkwaliteitplan regelt de ruimtelijke kwaliteit (uiterlijk) van gebouwen en openbare ruimte voor een deel van de stad waarin ontwikkelingen gepland zijn. Een beeldkwaliteitplan vormt een belangrijk instrument voor de kwaliteitsbewaking van ruimtelijke plannen. Het beeldkwaliteitplan (BKP) is een beleidsstuk waarmee voor een bepaald deel van de gemeente het welstandsbeleid wordt gewijzigd, zoals neergelegd in de gemeentelijke welstandsnota. In artikel 12a van de woningwet is bepaald dat de gemeenteraad bevoegd is tot het vaststellen van welstandbeleid

Bestek

Een bestek is de omschrijving van een uit te voeren (bouw)werk, inclusief de van toepassing zijnde administratieve, juridische en technische bepalingen, materialen en uitvoeringsvoorwaarden. Aan het bestek zijn tekeningen gekoppeld, de zogenaamde bestektekeningen die samen met de technische omschrijving de basis vormen van het contract tussen opdrachtgever en aannemer. Een bestek kan een volledige beschrijving, een functionele beschrijving of een prestatiebeschrijving van een werk zijn. In eerste instantie kan een bestek een basis vormen voor prijsvorming

Anterieure en posterieure overeenkomst en kostenverhaal

Indien sprake is van een bouwplan (art. 6.2.1 Bro) en voor de goedkeuring van dit bouwplan een wijziging van een ruimtelijk besluit (bijv. bestemmingsplan) nodig is, is een gemeente conform Wro verplicht om haar kosten op de initiatiefnemer te verhalen. Deze kosten zijn limitatief opgenomen in de kostensoortenlijst (art. 6.2.3 t/m 6.2.6 Bro). Er zijn drie soorten manieren voor gemeenten om kosten te verhalen bij projectontwikkelaars. Een vrijwillige overeenkomst met een grondeigenaar, een *anterieure overeenkomst*, blijft het uitgangspunt

van de wet. Hierin kunnen beide partijen over alle mogelijke onderwerpen afspraken met elkaar maken. Wanneer de gemeente met één van de grondeigenaren geen anterieure overeenkomst heeft afgesloten, dan dient de gemeente een *exploitatieplan* op te stellen. Nadat een exploitatieplan opgesteld is kan de gemeente alsnog afspraken maken met een grondeigenaar. In deze *posterieure overeenkomst* kunnen echter enkel zaken worden behandeld die ook in het exploitatieplan staan vermeld. Toch kan dit voor zowel de gemeente dan wel de grondeigenaar voordelen hebben. Indien de gemeente zelf eigenaar is van de gronden dan worden de kosten verhaald door de uitgifte (verkoop) van gronden

Boekwaarde

Waarde waarvoor de activa in de boeken staan en waarvoor ze vervolgens op de balans worden gezet.
In deze notitie zijn het de kosten minus de opbrengsten.

Particulier opdrachtgeverschap

Van particulier opdrachtgeverschap is sprake wanneer een particulier zelf de grond kan kopen of in erfpacht kan krijgen en daarna zelf kan bepalen met welke partijen zijn of haar woning wordt gerealiseerd. Een koper kan ook worden betrokken bij de bouwplannen van een projectontwikkelaar. Dit is een vorm van medezeggenschap die ook wel consumentgericht bouwen wordt genoemd en tegenwoordig veel wordt toegepast. Consumentgericht bouwen is geen vorm van particulier opdrachtgeverschap. De consument heeft wel medezeggenschap over de te bouwen woning, maar beschikt zelf niet over de grond(positie).

Programma van Eisen

Het Programma van Eisen is de basis van het ontwerp, of dit nu een gebouw betreft, een stedelijke ontwikkeling, een softwareapplicatie, een vaartuig, een voertuig, een vliegtuig, een keukenapparaat of een meubelstuk. Het is daarom een onderdeel van de opdracht aan een ontwerper. In het Programma van Eisen is nauwkeurig omschreven wat er van het product wordt verwacht

Bouwclaim

Bij het bouwclaim-model verkopen marktpartijen grond aan de gemeente in ruil voor het recht op afname van bouwrijpe kavels. De gemeenten dragen vrijwel volledig alle risico's van de grondexploitatie. De sturingsmogelijkheden voor de gemeente zijn ook maximaal. In feite is er slechts beperkt sprake van "samenwerking": het bouwclaim-model zit dicht tegen actief grondbeleid aan

P, V &T-kosten

Planontwikkelingskosten en kosten voor voorbereiding en toezicht op de uitvoering.

Bijlage 2 Toelichting projectrapportages

Projectrapport
G.01.17 Achtermars

Algemeen

Toelichting project

De Achtermars is een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein gelegen aan de Marsweg. De locatie was voorheen bebouwd met sociale huurwoningen, die inmiddels zijn aangekocht en gesloopt. Tot eind 2017 maakte de herontwikkeling deel uit van de grondexploitatie Noorderhaven. Omdat het plan qua locatie, invulling en ontwikkeltempo een zelfstandig geheel vormt, is per 1-1-2018 een eigen grondexploitatie geopend. Per eind 2018 maakt het voormalige Flamcoterrein onderdeel uit van het grondexploitatie.



In dit kader wordt een korte toelichting gegeven op het project. Waar ligt het? Wat is de beoogde invulling van het terrein?



Programma

Programmaonderdeel	Vorige	Mutatie	Nieuw	Gerealis.	Totaal	2019	2020	2021	2022 ev
Bedrijfsterreinen	-	39.146	39.146	-	39.146	5.398	5.847	5.847	22.054
Maatschappelijk	-	5.954	5.954	-	5.954	0	0	0	5.954

Hier wordt het beoogde programma weergegeven, in m2 uitgeefbaar terrein, bruto vloeroppervlakte of aantallen woningen. Let op: de fasering die is aangegeven betreft de uitgifte van kavels, niet de oplevering van de gebouwen (woningen, bedrijfsruimten etc.)

Bron: TotalLink 25-3-2019

Prestatie indicatoren

Programma



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

Onder de "prestatieindicatoren" wordt een toelichting gegeven op de onderwerpen programma, exploitatie, planning, besluitvorming, risico's en duurzaamheid. De "metertjes" kennen drie standen: links (rood: onvoldoende, bijsturing nodig), naar boven (oranje: voldoende) en naar rechts (groen: goed). Per onderwerp heeft de projectleider i.s.m. de planeconoom aangegeven welke indicatie het meest van toepassing is.

Exploitatie



Het verw
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.

Bron: TotalLink 25-3-2019

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

Programmabegroting

Omschrijving: Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2021-2

Begrotingswijziging 2021 - 19 **Griffienummer:**

De raad van de gemeente Zutphen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. .....
team Grondzaken en Vastgoed, zaaknummer 192119

besluit:
de programmabegroting 2021 als volgt te wijzigen:

Uitgaven	Bedrag van verhoging	Bedrag van verlaging
Programma 3 Duurzame leefomgeving		
Mutaties grondexploitaties		62.500
Mutaties in reserves		
	0	62.500

Inkomsten	Bedrag van verhoging	Bedrag van verlaging
Programma 3 Duurzame leefomgeving		
Mutaties grondexploitaties		62.500
Mutaties in reserves		
	0	62.500

Investeringen en mutaties reserves	Bedrag van verlaging **lasten**	Bedrag van verlaging **baten**
	0	0

Toelichting:
Het vaststellen van de grondexploitaties is een bevoegdheid van de raad. De ‘Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2021-2’ (MPG) wordt nu ter vaststelling voorgelegd. De MPG bevat alle actuele grondexploitaties van de gemeente Zutphen. Per saldo wordt verwacht dat de boekwaarde (balans) aan het eind van 2021 € 0,06 miljoen hoger dan eerder voorzien. Voorgesteld wordt de begroting 2021 door middel van deze begrotingswijziging in lijn te brengen met de Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2021-2.

De raad voornoemd,

de voorzitter, de griffier,