

*Z0338D55B

18*



Raadsvoorstel

Z/19/326761 INT/19/897166

Onderwerp	Uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2018
Zaaknummer	Z/19/326761
Documentnummer	INT/19/897166
Portefeuillehouder	N. van Dellen
Portefeuille	Grondexploitaties
Behandelend ambtenaar/afdeling	R. van den Bogaard
Telefoon	0316 - 595 525
E-mail	r.vandenbogaard@zevenaar.nl

1. Samenvatting

De uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2018 geeft inzicht in de te verwachten resultaten van de grondexploitaties in de gemeente Zevenaar. Op dit moment kent Zevenaar 4 grondexploitaties, waarvan Zevenaar Oost de omvangrijkste is. De grondexploitatie Centrumplan kan per ultimo 2018 worden afgesloten zodat nog 3 grondexploitaties resteren. Door vaststelling van voorliggende rapportage wordt dit geformaliseerd.

Ten aanzien van de gemeentelijke grondexploitaties profiteren we van de gunstige marktomstandigheden en het begin 2017 vastgestelde plan van aanpak voor de intensivering van de uitgifte op Groot Holthuizen. We benoemen de volgende bijzonderheden met betrekking tot 2018, op hoofdlijnen:

1. De "lokale woningmarkt" in Zevenaar profiteert de afgelopen jaren van een groeiende economie en een groot vertrouwen in de huizenmarkt. Dit was ook merkbaar bij de kavelverkoop in Groot Holthuizen. Ten opzichte van een gemiddelde uitgifte van 45 kavels in de jaren 2013-2016 is de afzet in 2017 naar 79 stuks gegaan. In 2018 was sprake van 124 geleverde kavels.
2. In de deelgebieden Tol en Bem hebben we in 2018 16 vrije kavels en 22 kavels voor projectmatige ontwikkeling geleverd. In beide plannen is verder gegaan met het woonrijp maken, wat gefaseerd plaatsvindt.
3. Met het oog op het herstel van de woningmarkt en de verkoopcijfers van de voornoemde deelgebieden hebben we in 2017 de ontwikkeling in het 3^e buurtschap, de Stede, verder opgepakt. In 2018 is het gebied voor de eerste 3 fases bouwrijp gemaakt en zijn in totaal 86 kavels geleverd, allen voor projectmatige ontwikkeling. Deze 3 fases zijn momenteel in aanbouw.
4. De gunstige ontwikkelingen in de woningbouw vormden in 2018 daarnaast aanleiding om de grondexploitatie Zevenaar Oost uit te breiden (raadsbesluit Z/18/305181/836622 d.d. 04-07-2018). De deelgrondexploitatie De Stede is daarbij met 155 woningen uitgebreid waarbij Het Hof werd afgesloten en 40 woningen uit het (financiële) programma zijn vervallen. Netto gaat het dus om 115 woningen.
5. Nadat eind 2017 het fietspad aan de Landeweerdijk in gebruik is genomen, hebben we de rijbaan in 2018 civieltechnisch afgewerkt. In het voorjaar 2019 vinden hier nog groenwerkzaamheden plaats. De subsidie voor het fietspad hebben we in 2018 afgewikkeld.
6. Voor het bedrijventerrein 7Poort is in de grondexploitatie een jaarlijkse grondafzet van 2 hectare begroot. Voor 2018 hebben we de oorspronkelijke verwachting echter bijgesteld in de koersrapportage Zevenaar Oost per 1 mei 2018. In totaal hebben we 0,3 hectare uitgegeven. Voor 2019 gaan we voor een grondafzet van 24 hectare. Dit komt doordat we op 19 februari 2019 een overeenkomst hebben gesloten met Zevenaar DC XXL B.V. voor de uitgifte van 19 hectare.

Daarnaast houden we rekening met een “reguliere” afzet van 2 hectare. Tevens is een gronduitgifte ten behoeve van de outletontwikkeling op de Spoorallee gepland van 3 hectare in 2019 en nog eens 3 hectare in 2020.

7. Afgelopen jaar startten we de voorbereidingen voor de aanpak van de Wal Masqué, de waterpartijen en de aanleg van de resterende infrastructuur. De realisatie hiervan start medio 2019 en loopt door tot medio 2020.
8. Ten behoeve van de locatie Bommersheufsestraat leverden we in juni 2018 de grond aan een ontwikkelaar ten behoeve van de realisatie van 9 appartementen. Omdat de ontwikkelaar heeft gezorgd voor het bouwrijp maken en verantwoordelijk is voor de inrichting van het openbaar gebied na de bouwfase, kan de grondexploitatie Centrumplan per ultimo 2018 worden afgesloten.
9. In de Middag Oost te Babberich pakten we de woningbouwontwikkeling in 2018 verder op. We leverden de grond voor 9 woningen eind 2018 aan een ontwikkelaar. Begin 2019 zijn nog eens 4 kavels geleverd. Ook leverden we het afgelopen jaar één vrije kavel.

In voorliggende Uitvoeringsrapportage informeren wij u over de integrale herziening van de gemeentelijke grondexploitaties waarbij we opmerken dat deze ook worden verwerkt in de jaarrekening 2018.

Naast het resultaat van de grondexploitaties maken we ook een inschatting van de mogelijke risico's. In de meerjarenbegroting 2019-2022 hielden we voor de grondexploitaties rekening met een risicoprofiel van € 12,3 miljoen. Daarbij houden we bijvoorbeeld rekening met mogelijke bijstelling van grondprijzen of stijging van kosten door een langere looptijd. Bij de bepaling van het weerstandsvermogen van de gemeente houden we rekening met deze risico's.

In hoofdlijnen kent de herziening van de grondexploitaties de volgende uitkomsten¹:

	Uitvoerings- rapportage 2017/MJB2019- 2022	Uitvoerings- rapportage 2018	verschil	Effect op
Verwacht resultaat (NCW)	-/-45,5	-/-40,3	Verbetering 5,2	Verliesvoorziening en saldo jaarrekening 2018
Verwacht risico	12,3	9,8	Verbetering 2,5	Claim op weerstandvermogen jaarrekening 2018

Resultaten verbeteren:

In de voorliggende uitvoeringsrapportage wordt duidelijk dat het resultaat verbetert met afgerond € 5,2 miljoen tot een totaal van € 40,3 miljoen negatief.

Deze verbetering verklaren we op hoofdlijnen als volgt:

Voordelen:

1. Versnelling uitgifte woningbouw en bedrijventerrein met daardoor rentevoordelen
2. Rentevoordelen door een lager rentepercentage
3. Hogere grondprijzen woningbouw door hogere VON-prijzen en effecten van de grondprijsbrief 2019

¹ Cijfers in € miljoen o.b.v. Netto Contante Waarde per 01-01-2019



Nadelen:

4. Een prijspeilcorrectie van 1-1-2018 naar 1-1-2019 wegens kostenstijgingen in de markt
5. Lagere opbrengststijgingen voor de resterende looptijd van de grex door versnelde gronduitgifte

Risico's nemen af

Daarnaast zien we ook een verbetering van het risicoprofiel van afgerond € 2,5 miljoen tot een totaal van € 9,8 miljoen.

Afname van het risicoprofiel:

1. Het risico in het kader van het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) blijft aanwezig. Omtrent dit onderwerp bent u de afgelopen periode diverse malen geïnformeerd. Voor het laatst op 12 maart 2019 (RIB 2019-024). De ruimtelijke uitwerking van het RPW betekende een verlaging van het aantal te schrappen vierkante meters in de grondexploitatie. Gelet op de interesse voor het businesspark 7Poort wordt het RPW-risico bovendien lager ingeschat;
2. Omdat de ontwikkeling van het Outletcenter steeds dichterbij komt (er is inmiddels een omgevingsvergunning verleend) wordt het risico op het niet-ontwikkelen daarvan lager;
3. Het risico op vertraging van de gronduitgifte neemt af door verkorting van de looptijd van een aantal deelgrexen;
4. Doordat een groot deel van de civieltechnische werkzaamheden inmiddels zijn uitgevoerd wordt de impact als gevolg van kostenstijgingen lager;

Toename van het risicoprofiel:

5. Er wordt rekening gehouden met een mogelijke opbrengststijging van de gronden indien het Tracébesluit A15/a12 onherroepelijk wordt. Deze onherroepelijkheid is er nog niet maar de impact wordt lager doordat de verkoop van de 19-hectare kavel niet meer betrokken kan worden in dit (negatieve) risico;
6. De impact op een aantal deelgrondexploitaties is groter als het gaat om mogelijke rentestijgingen.

Wat betekent dit voor de reservepositie en het weerstandsvermogen van Zevenaar?

Bovenstaande getallen kunnen we niet zomaar bij elkaar optellen of aftrekken.

- Voor dit verbeterde resultaat van de grondexploitaties Zevenaar Oost en Middag Oost & Zwanenwaay valt een gedeelte van de zogenaamde verliesvoorziening vrij. Voor beide grondexploitaties samen gaat het om een bedrag van afgerond € 5,2 miljoen.
- De grex Centrumplan wordt afgesloten. Afgerond is het resterende resultaat hiervan in de jaarrekening 2018 € 49.000 positief. Door vaststelling van voorliggende uitvoeringsrapportage formaliseert u deze afsluiting.
- Bovenstaande manifesteert zich in het jaarrekeningresultaat van 2018.

Voor het risicoprofiel leggen we een claim op het weerstandsvermogen. Dit nemen we integraal op in de jaarrekening 2018.

2. Raadsvoorstel

We stellen u voor om:

1. De Uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2018 vast te stellen.

3. Waarom naar de raad

In de Nota Grondbeleid van de voormalige Gemeente Zevenaar 2012 is bepaald, dat de vaststelling van grondexploitaties is voorbehouden aan de raad. Dit geldt ook voor de jaarlijkse herziening daarvan.

De herzieningen zijn uitgewerkt in de Uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2018 welke vertrouwelijk ter inzage is gelegd.

4. Doelstelling en beoogd resultaat

Beoogd wordt om inzicht te verschaffen in de diverse grondexploitaties van de gemeente Zevenaar. In de rapportage brengen wij de - vaak- complexe materie op het gebied van grondexploitaties op een leesbare manier voor het voetlicht. Het boekwerk is opgebouwd in een onderdeel hoofdlijnen (deel 1) en een onderdeel details en bijlagen (deel 2). Als bijlage bij dit raadsvoorstel voegen wij een uittreksel bij van de uitvoeringsrapportage (bevattende Hoofdstuk 1 t/m 3). De reden van dit uittreksel is, dat de uitvoeringsrapportage een vertrouwelijk document is. Door middel van dit openbare uittreksel kunt u toch op eenvoudige wijze kennis nemen van de belangrijkste informatie.

De uitvoeringsrapportage heeft een vertrouwelijk karakter omdat het bedrijfsgevoelige informatie bevat die bij openbaarheid de onderhandelingspositie van de gemeente kan schaden. De vertrouwelijkheden in dit uittreksel zijn onleesbaar gemaakt. Indien u van deze vertrouwelijkheden toch kennis wilt nemen dan kunt u daarvoor de volledige vertrouwelijke rapportage inzien door daarvoor een afspraak te maken bij het bestuurssecretariaat.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

1.1 *De uitvoeringsrapportage grondexploitaties geeft inzicht in de actuele ontwikkelingen van de grondexploitaties*

Analoog aan het proces van de jaarrekening 2018 brengen wij uw raad op de hoogte van de voortgang, de financiën en het risicoprofiel van de grondexploitaties. De uitkomsten hiervan verwerken wij in de jaarrekening 2018.

1.2 *Het totaalresultaat van de gemeentelijke grondexploitaties laat een verbetering zien*

Om tot een realistische berekening van het financiële resultaat te komen stonden wij opnieuw stil bij de te hanteren uitgangspunten. Op 19 maart 2019 stelden wij de uitgangspunten voor de herziening van de grondexploitaties vast. Hierin hebben we onder meer de rente, parameters voor inflatie en fasering bepaald.

De integrale doorrekening van de grondexploitaties heeft de volgende financiële gevolgen (op basis van Netto Contante Waarde per 01-01-2019):

Zevenaar Oost Bedrijven	€ 0,08 mln. negatief	verbetering € 2,0 mln.
Zevenaar Oost Wonen	€ 35,0 mln. negatief	verbetering € 2,6 mln.
Middag Oost & Zwanenwaay	€ 5,1 mln. negatief	verbetering € 0,6 mln.
Mercurion	€ 0,3 mln. positief	ongewijzigd
Centrumplan	€ 0,4 mln. negatief	verbetering € 0,05 mln.

Per saldo is sprake van een verbetering van € 5,2 mln. NCW per 01-01-2019.

De aanbieding van de jaarrekening 2018 ontvangt u later dan u gewend bent. Dit is vanwege het proces rond de aanbesteding van onze nieuwe accountant. Deze accountant zal de jaarrekening, en daarmee de toetsing van de grondexploitaties, pas later dit jaar uitvoeren. Dit betekent een latere accountantsverklaring en een vertraagde vaststelling van de jaarrekening.



Alhoewel we vertrouwen hebben in de voorliggende cijfers, past echter een kanttekening, dat de accountant opmerkingen kan hebben op de grondexploitaties en wijzigingen voorschrijft.

Alternatieven

U kunt ervoor kiezen om de voorliggende Uitvoeringsrapportage grondexploitaties pas vast te stellen als het accountantsoordeel rond de jaarrekening 2018 gereed is. Dat is naar verwachting in september a.s.. Nadeel hiervan is dat de nieuwe kaders (denk hierbij aan budgetten en aantallen) binnen de grondexploitaties pas laat zijn vastgesteld, terwijl de ontwikkelingen "gewoon" doorgaan. Voordeel is, dat u meer zekerheid heeft over de uitvoeringsrapportage omdat de accountant hier "groen licht" aan heeft gegeven.

6. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

N.v.t.

7. Klimaat en duurzaamheid

N.v.t.

8. Communicatie

Na besluitvorming in het college is een toelichting gegeven tijdens het reguliere persgesprek.

9. Kosten, baten en dekking

Op basis van de voorliggende Uitvoeringsrapportage grondexploitaties valt de bestaande verliesvoorziening met een bedrag van € 5,2 miljoen vrij. Het financiële effect hiervan verwerken we in de jaarrekening 2018.

De benodigde risicoreservering voor de gemeentelijke grex-projecten bedraagt € 9,8 miljoen. Hiervoor leggen we een claim op de beschikbare weerstandscapaciteit. Ten opzichte van de genoemde claim in de Meerjarenbegroting 2019-2022 is deze € 2,5 miljoen lager, hetgeen een gunstig effect heeft op het weerstandsvermogen. Het eerstgenoemde bedrag maakt onderdeel uit van de totale gemeentelijke risicoanalyse in de jaarrekening 2018.

10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	898968	Uittreksel Uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2018

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Michel Tromp

De burgemeester
Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

Onderwerp	Uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2018
Zaaknummer	Z/19/326761
Documentnummer	INT/19/897166

De raad van de gemeente Zevenaar;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

besluit:

1. De Uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2018 vast te stellen

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar, gehouden op .

De griffier
E.M. Geldorp

De burgemeester
L.J.E.M. van Riswijk