

*Z0447F7B0
75*



Raadsvoorstel

Onderwerp	Uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2019
Zaaknummer	Z/20/351903
Documentnummer	INT/20/961822
Portefeuillehouder	De heer Nanne van Dellen
Portefeuille	Grondexploitaties/Financiën
Behandelend ambtenaar/afdeling	De heer Roland van den Bogaard
Telefoon	0316 - 595 525
E-mail	r.vandenbogaard@zevenaar.nl

1. Samenvatting

De uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2019 geeft inzicht in de te verwachten resultaten van de grondexploitaties in de gemeente Zevenaar. Op dit moment kent Zevenaar 3 grondexploitaties, waarvan Zevenaar Oost de omvangrijkste is. Door vaststelling van voorliggende rapportage wordt de herziening van de grondexploitaties geformaliseerd.

De wereld gaat momenteel gebukt onder de Coronacrisis. Een pandemie waar vooralsnog geen vaccin tegen bestaat en waardoor een aanzienlijk aantal mensen ziek wordt of overlijdt.

Ook in economische zin heeft de Coronacrisis een enorme invloed. Beurskoersen zakken onderuit, bedrijven vragen werktijdverkortingen aan of sluiten voorlopig hun deuren. De economische gevolgen zijn momenteel niet te overzien.

Deze crisis is daarom niet verwerkt in de voorliggende cijfers en het risicoprofiel maar krijgt een plek in de risicoanalyse welke wordt toegevoegd aan de Kaderbrief 2021-2024. Een en ander zoals verwoord in de memo Planning- en Controlcyclus welke op 23 april jl. in de auditcommissie is besproken.

Ten aanzien van de gemeentelijke grondexploitaties profiteerden wij in 2019 van de gunstige marktomstandigheden.

We benoemen de volgende bijzonderheden met betrekking tot dat jaar, op hoofdlijnen:

1. De ontwikkeling van Groot Holthuizen verloopt nog steeds voorspoedig. Nadat in 2018 124 kavels waren geleverd, betrof het in 2019 een uitgifte van 67 kavels. Knelpunt in de afzet is niet zozeer de marktvraag maar de bouwplanning en de problematiek van de afgelopen tijd rond stikstof en de Pfas-discussie. Desondanks zijn de vooruitzichten optimistisch. Op dit moment is er geen aanleiding om te veronderstellen dat de vraag naar woningen afneemt. De planning van de gronduitgifte in de grondexploitatie is met gemiddeld 50 kavels per jaar zoals gebruikelijk behoudend;
2. In 2019 is de civieltechnische raming voor alle deelgebieden gedetailleerd beoordeeld waarbij de nog te verrichten werkzaamheden en de daarbij behorende kosten nauwkeuring in beeld zijn gebracht;
3. Op het bedrijventerrein 7Poort is de XXL-kavel in 2019 geleverd en de eigenaar is daar met de bouw van een groot logistiek centrum gestart. Daarnaast zijn er twee kleinere kavels geleverd. Ook zijn er eind 2019/begin 2020 met 6 partijen koopovereenkomsten gesloten voor de levering van kavels;

4. Vanwege voornoemde leveringen is het bouwrijp maken van 7Poort in 2019 versneld in uitvoering genomen. Deze werkzaamheden lopen in 2020 ook nog door. Een en ander was tevens aanleiding om de civieltechnische raming voor de kosten opnieuw te herzien. Dit leidde uiteindelijk tot een vrijval van kosten. De toekomstige kosten voor voorbereiding, toezicht, uitvoering en plankosten diende echter te worden bijgeraamd omdat er voor de planuitwerking meer personele capaciteit nodig blijkt;
5. Met betrekking tot de ontwikkeling van de Middag Oost is een nieuwe projectmatige fase in aanbouw. Onlangs zijn gesprekken aangegaan voor fase 2 wat heeft geleid tot een principe-overeenstemming voor de verkoop van 17 kavels ten behoeve van een gemengd programma. Inmiddels is de omgevingsvergunning aangevraagd. Deze ontwikkeling is daarom verwerkt in de voorliggende uitvoeringsrapportage en de bijbehorende cijfers. Deze fase was immers nog niet in de grex opgenomen. Dat geldt ook voor de civieltechnische kosten. De raming hiervoor is inmiddels uitgewerkt en ook deze is verwerkt.

In voorliggende Uitvoeringsrapportage informeren wij u over de integrale herziening van de gemeentelijke grondexploitaties waarbij we opmerken dat deze ook zijn verwerkt in de jaarrekening 2019. Naast het resultaat van de grondexploitaties maken we ook een inschatting van de mogelijke risico's. Bij de bepaling van het weerstandsvermogen van de gemeente houden we hier rekening mee.

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

	Uitvoerings- rapportage 2018/MJB2020- 2023	Uitvoerings- rapportage 2019	verschil	Effect op
Verwacht resultaat (NCW)	-/-39,6	-/-35,1	Verbetering 4,5	Verliesvoorziening en saldo jaarrekening 2019
Verwacht risico	9,8	7,3	Verbetering 2,5	Claim op weerstandsvermogen jaarrekening 2019

Resultaten verbeteren:

In de voorliggende uitvoeringsrapportage wordt duidelijk dat het resultaat verbetert met afgerond € 4,5 miljoen tot een totaal van € 35,1 miljoen negatief.

Deze verbetering verklaren we op hoofdlijnen als volgt:

Voordelen:

1. Versnelling uitgifte woningbouw daardoor rente- en inflatievoordelen;
2. De uitwerking van het grondgebruik m.b.t. de levering van de XXL-kavel op 7Poort, alsmede de financiële verwerking hiervan conform het BBV;
3. Rentevoordelen door een lager rentepercentage;
4. Hogere grondprijzen woningbouw door hogere VON-prijzen.

Nadelen:

5. Een prijspeilcorrectie van 1-1-2019 naar 1-1-2020 wegens kostenstijgingen in de markt;

¹ Cijfers in € miljoen o.b.v. Netto Contante Waarde per 01-01-2020



6. Lagere opbrengststijgingen voor de resterende looptijd van de grex door versnelde gronduitgifte.

Risico's nemen af

Daarnaast zien we bij het opmaken van de voorliggende rapportage en de jaarrekening 2019² ook een verbetering van het risicoprofiel van afgerond € 2,5 miljoen tot een totaal van € 7,3 miljoen.

1. Het risico in het kader van het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) blijft aanwezig. Echter uit de in het najaar 2019 gestarte monitor (Monitoring Regionaal Programma Werklocaties 2019) is inmiddels gebleken dat de uitgifte van bedrijventerreinen opnieuw is toegenomen. Vanuit de diverse raden (waaronder die van Zevenaar) is inmiddels een voorstel aan Gedeputeerde Staten van de Provincie Gelderland gedaan om de kaders uit het oorspronkelijke RPW te heroverwegen. De regio stelt voor om de schrapopgave m.b.t. bedrijventerreinen volledig te laten vervallen. Formeel moeten GS hier nog wel een besluit over nemen. Dit maakt dat het risico van het schrappen van bedrijfsgronden voor (logistieke) bedrijfsdoeleinden als lager wordt aangemerkt.
2. Omdat de ontwikkeling van het Outletcenter steeds dichterbij komt (omgevingsvergunning is in 2019 verleend) wordt het risico op het niet-ontwikkelen daarvan lager.
3. Door de gunstige ontwikkeling met betrekking tot de vraag naar bedrijventerreinen (zie hierboven) wordt het vertragsrisico eveneens lager ingeschat.
4. Doordat een deel van de civieltechnische werkzaamheden is uitgevoerd en de raming voor de toekomstige werkzaamheden opnieuw is bepaald, wordt de impact als gevolg van kostenstijgingen lager.
5. Het afzetrisico van een aantal lastig verkoopbare kavels is gereduceerd omdat deze zijn verkocht of herontwikkeld.
6. Het renterisico wordt lager geschat door de huidige blijvende lage rentestanden, in combinatie met de nog relatief korte looptijd van de grondexploitatie.

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

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

1. 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 € 4,5 miljoen.
2. Als gevolg van de bezuinigingsmaatregelen in de MJB 2020-2023 en andere raadsbesluiten werd al rekening gehouden met een vrijval van het resultaat van € 3,9 miljoen in het jaar 2019.
3. Het verschil tussen bovenstaande bedragen betekent een extra vrijval van de verliesvoorziening van € 0,7 miljoen. Een en ander manifesteert zich in het jaarrekeningresultaat van 2019.

Voor het risicoprofiel wordt een claim gelegd op het weerstandsvermogen. Dit nemen we integraal op in de jaarrekening 2019.

2. Raadsvoorstel

We stellen u voor om:

1. De Uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2019 vast te stellen.

² Dit risicoprofiel is exclusief de corona-effecten welke u bij de Kaderbrief 2021-2024 aantreft

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 2019 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 eventuele 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 2019 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 2019.

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 31 maart 2020 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 01-01-2020):

Zevenaar Oost Bedrijven	€ 3,1 mln. positief	verbetering € 3,1 mln.
Zevenaar Oost Wonen	€ 33,9 mln. negatief	verbetering € 0,7 mln.
Middag Oost & Zwanenwaay	€ 4,5 mln. negatief	verbetering € 0,7 mln.
Mercurion	€ 0,3 mln. positief	Ongewijzigd

Per saldo is sprake van een verbetering van € 4,5 mln. NCW per 01-01-2020.

Alternatieven

N.v.t.



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 over dit onderwerp 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 € 4,5 miljoen vrij. Het financiële effect hiervan verwerken we in de jaarrekening 2019. Omdat er al rekening werd gehouden met een verbetering van de resultaten is het effect ten opzichte van de begroting als volgt:

Effecten op jaarrekeningresultaat/verliesvoorziening 2019					
(bedragen x € 1.000,--)	Vrijval verlies- voorziening primitieve begroting 2019-2022	Begrote vrijval 2019 conform bezui- ningsvoorstellen MJB 2020-2023	Raadsbesluit Verplaatsing metaalbedrijf	Werkelijke vrijval	Effect jaarrekening- resultaat 2019
Grondexploitatie					
Zevenaar-Oost Wonen (progr. 8)	-	1.500		769	-731
Zevenaar-Oost Bedrijven (progr. 3)	-	2.615	-240	3.138	763
Middag-Oost & Zwanenwaay (progr. 8)	-	-	-	652	652
Totaal	-	4.115	-240	4.559	684

De benodigde risicoreservering voor de gemeentelijke grex-projecten bedraagt € 7,3 miljoen. Hiervoor leggen we een claim op de beschikbare weerstandscapaciteit. Ten opzichte van de genoemde claim in de Meerjarenbegroting 2020-2023 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 2019.

10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	963600	Uittreksel uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2019

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De wnd. secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

Onderwerp	Uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2019
Zaaknummer	Z/20/351903
Documentnummer	INT/20/961822

De raad van de gemeente Zevenaar;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

besluit:

1. De Uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2019 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar, gehouden op 8 juli 2020.

De griffier
W.M. van der Vlies

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