

*Z04D987EB3B

*



Raadsvoorstel

Onderwerp	Uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2020
Zaaknummer	Z/20/376293
Documentnummer	INT/21/1028187
Portefeuillehouder	De heer N. van Dellen
Portefeuille	Grondexploitaties/financiën
Behandelend ambtenaar/afdeling	Roland van den Bogaard
Telefoon	0316 – 595 525
E-mail	r.vandenbogaard@zevenaar.nl

1. Samenvatting

De uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2020 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 inmiddels meer dan een jaar gebukt onder de Coronacrisis. De economische gevolgen zijn groot, onder meer als gevolg van de door de overheid gestelde beperkende maatregelen en het steunpakket dat hiervoor beschikbaar is gesteld. Voor de grondexploitaties lijken deze echter mee te vallen. Op Groot Holthuizen is het aantal verkochte en geleverde kavels opnieuw ver boven de verwachtingen uitgekomen. Het Businesspark 7Poort heeft nog slechts enkele kavels te koop, waarover we met serieuze kandidaten in gesprek zijn.

Ten opzichte van de 2^e Voortgangsrapportage 2020 is er daarom een financieel positieve ontwikkeling waar te nemen en de mogelijke gevolgen, welke de coronacrisis nog kan hebben, is verwerkt in het risicoprofiel. De hoogte van laatstgenoemde is aanzienlijk afgenomen, onder meer doordat het risico als gevolg van het mogelijk schrappen van het deel van het Businesspark kon worden weggenomen in verband met de hernieuwde afspraken binnen het Regionaal Programma Werklocaties.

Met betrekking tot de gemeentelijke grondexploitaties benoemen we op hoofdlijnen de volgende bijzonderheden:

1. De ontwikkeling van Groot Holthuizen verloopt nog steeds voorspoedig. Nadat in 2019 67 kavels waren geleverd, betrof het in 2020 een uitgifte van 135 kavels. In de bestaande deelgebieden Tol, Bem en Stede zijn nog 38 kavels te leveren. Samen met de in 2020 geopende deelgrondexploitatie De Holtkamp -met een capaciteit van ca. 120 kavels- hadden we per 1-1-2021 dus nog een voorraad van 158 kavels;
2. In De Stede is een groot aantal woningen opgeleverd en zijn de eerste delen woonrijp gemaakt. In De Tol en Bem is verder gegaan met het woonrijp maken;
3. In 2020 zijn negen bedrijfskavels verkocht met een totale oppervlakte van ca. 4,2 ha. Hiervan zijn acht kavels ook in 2020 geleverd en zes kavels inmiddels bebouwd;
4. Medio 2020 is de realisatie van de laatste weginfrastructuur op BusinessPark 7Poort afgerond, waarmee alle weginfrastructuur op BusinessPark 7Poort gerealiseerd is en alle bedrijfskavels

bereikbaar zijn. Ook is in 2020 een nog ontbrekende verbinding in de waterstructuur van het businesspark gerealiseerd;

5. Tevens is de voorbereiding voor de aanbesteding en realisatie van de inrichting van de Wal Masqué en de naastliggende waterstructuur gestart. Tot slot is een aanvang gemaakt met de voorbereiding van het woonrijp maken (aanleg voet- en fietspaden, definitieve inrichting kruispunten, inrichting bermen en groenvoorzieningen, etc.) van het gehele Businesspark. Deze werkzaamheden besteden we in 2021 aan;
6. Met betrekking tot de ontwikkeling van de Middag Oost is de bouw van de woningen van de 1^e fase van de projectontwikkelaar gereed. In december heeft deze ontwikkelaar ook grond afgenomen voor de bouw van fase 2 van 17 woningen. Daarnaast zijn er ook 2 vrije kavels geleverd. Op dit plan zijn er nog 3 vrije kavels beschikbaar. Er was een bodemsanering noodzakelijk op en rond het Kloosterpad.

In voorliggende Uitvoeringsrapportage informeren wij u over de integrale herziening van de gemeentelijke grondexploitaties, waarbij we opmerken dat deze ook zijn verwerkt in de jaarstukken 2020.

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 2019/2^e VGR 2020	Uitvoerings- rapportage 2020	verschil	Effect op
Verwacht resultaat (NCW)	-/-36,3	-/-30,2	Verbetering 6,1	Verliesvoorziening en saldo jaarstukken 2020
Verwacht risico	7,1	1,1	Verbetering 6,0	Claim op weerstandsvermogen jaarstukken 2020

Resultaten verbeteren:

In de voorliggende uitvoeringsrapportage wordt duidelijk dat het resultaat verbetert met afgerond € 6,1 miljoen tot een totaal van € 30,2 miljoen negatief.

Deze verbetering verklaren we op hoofdlijnen als volgt:

Voordelen:

1. Er heeft een herbeoordeling plaatsgevonden van het uitgeefbaar gebied van Businesspark 7Poort waaruit bleek dat de afgelopen jaren een gunstige gronduitgifte heeft plaatsgehad;
2. Hogere grondprijzen woningbouw door hogere VON-prijzen;
3. Rentevoordelen door een lagere rekenrente.

Nadelen:

4. Een prijspeilcorrectie van 1-1-2020 naar 1-1-2021 wegens kostenstijgingen in de markt;
5. Lagere opbrengststijgingen voor de resterende looptijd van de grex door versnelde gronduitgifte.

¹ Cijfers in € miljoen o.b.v. Netto Contante Waarde per 01-01-2021



Risico's nemen af

Daarnaast zien we bij het opmaken van de voorliggende rapportage en de jaarstukken 2020 ook een verbetering van het risicoprofiel van afgerond € 6,0 miljoen tot een totaal van € 1,1 miljoen.

1. Het risico in het kader van het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) is komen te vervallen doordat de marktsituatie aangeeft dat er geen sprake meer is van overaanbod van bedrijventerreinen. Er blijkt zelfs ruimte voor toevoeging van nieuwe ontwikkelgebieden. Dit maakt dat het risico van het schrappen van bedrijfsgronden voor (logistieke) bedrijfsdoeleinden kan worden weggenomen.
2. Het vertragingrisico als gevolg van de coronacrisis was bij de 2e Voortgangsrapportage voor een belangrijk deel verwerkt door een extra toevoeging aan de verliesvoorziening. Deze toevoeging is in voorliggende jaarstukken achterwege gebleven, wat niet wegneemt dat er geen risico op vertraging is. Het vertragingrisico is nu verwerkt in het voorliggende risicoprofiel.
3. We hebben een risicopost opgenomen voor mogelijke stijging van materiaalkosten en kosten voor inhuur en externe advisering.

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 € 5,6 miljoen. Deze bestaat uit de verbetering van het resultaat van € 4,4 miljoen op basis van de herziening van de grondexploitaties ten opzichte van vorig jaar en een vrijval van € 1,2 miljoen als gevolg van de uitbreiding van Groot Holthuizen met De Holtkamp (raadsbesluit van 07-10-2020).
- Als gevolg van de start van de Holtkamp, de uitkomsten uit corona impactanalyse grondexploitaties en effecten van doorbelasting van rente- en salariskosten werd in de 2^e Voortgangsrapportage per saldo rekening gehouden met een dotatie aan de verliesvoorziening (= negatief) van 0,5 miljoen in het jaar 2020.
- Het verschil tussen bovenstaande bedragen betekent een extra vrijval van de verliesvoorziening van € 6,1 miljoen. Een en ander manifesteert zich in het resultaat van de jaarstukken 2020.

Voor het risicoprofiel wordt een claim gelegd op het weerstandsvermogen. Dit nemen we integraal op in de jaarstukken 2020.

2. Raadsvoorstel

We stellen u voor om:

1. De Uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2020 vast te stellen.

3. Waarom naar de raad

In de Nota Grondbeleid van de Gemeente Zevenaar 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 2020 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 met de griffie.

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 jaarstukken 2020 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 jaarstukken 2020.

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 23 maart 2021 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 voor de jaarstukken 2020 (op basis van Netto Contante Waarde per 01-01-2021):

Zevenaar Oost Bedrijven	€ 6,6 mln. positief	verbetering € 4,7 mln.
Zevenaar Oost Wonen	€ 32,6 mln. negatief	verbetering € 1,1 mln.
Middag Oost & Zwanenwaay	€ 4,5 mln. negatief	verbetering € 0,3 mln.
Mercurion	€ 0,3 mln. positief	Ongewijzigd

Per saldo is sprake van een eenmalig positief effect in de jaarstukken 2020 van € 6,1 mln. NCW per 01-01-2021.

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 € 5,6 miljoen vrij. Het financiële effect hiervan verwerken we in de jaarstukken 2020. Omdat rekening werd gehouden met een verslechtering van de resultaten van € 0,5 miljoen is het effect ten opzichte van de 2^e Voortgangsrapportage 2020 als volgt:

Effecten op jaarrekeningresultaat/verliesvoorziening 2020						
(bedragen x € 1.000,-)	Vrijval verliesvoorziening primitieve begroting 2020 2023	Begrote dotatie a.g.v. Corona Impact Analyse	Begrote vrijval 2020 door raadsbesluit openen deelgrex Holtkamp	Begrote mutaties doorbelasting salarissen en rente	Werkelijke vrijval verliesvoorziening	Effect jaarrekeningresultaat 2020
Grondexploitatie						
Zevenaar-Oost Wonen (progr. 8)	-	-670	1.212	283	1.973	1.148
Zevenaar-Oost Bedrijven (progr. 3)	-	-1.304		89	3.519	4.734
Middag-Oost & Zwanenwaay (progr. 8)	-	-185	-	28	116	273
Totaal	-	-2.159	1.212	400	5.608	6.155

De benodigde risicoreservering voor de gemeentelijke grex-projecten bedraagt € 1,1 miljoen. Hiervoor leggen we een claim op de beschikbare weerstandscapaciteit. Ten opzichte van de genoemde claim in de Meerjarenbegroting 2021-2024 is deze € 6,0 miljoen lager, hetgeen een gunstig effect heeft op het weerstandsvermogen. Het eerstgenoemde bedrag maakt onderdeel uit van de totale gemeentelijke risicoanalyse in de jaarstukken 2020.

10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	1029438	Uittreksel Uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2020

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

Onderwerp Uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2020
Zaaknummer Z/20/376293
Documentnummer INT/21/1028187

De raad van de gemeente Zevenaar;

overwegende dat ;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

besluit:

1. De Uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2020 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar, gehouden op 7 juli 2021.

De griffier
W. van der Vlies

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