

Raadsvoorstel

Onderwerp	Uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2021
Zaaknummer	Z/22/421769
Documentnummer	INT/22/1097854
Portefeuillehouder	De heer N. van Dellen
Portefeuille	Grondexploitatie/financiën
Behandelend ambtenaar/afdeling	Wouter Berk
Telefoon	0316 – 595 434
E-mail	w.berk@zevenaar.nl

1. Samenvatting

De uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2021 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.

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

1. De ontwikkeling van Groot Holthuizen in 2021 stond voor een groot deel in het teken van de verdere uitwerking van de deelgrondgrondexploitatie De Holtkamp en het (verder) woonrijp maken van de inmiddels bebouwde gebieden. De ontwikkeling van Groot Holthuizen verloopt nog steeds voorspoedig. Nadat in 2020 135 kavels waren geleverd, betrof het in 2021 een uitgifte van 31 kavels. Per 1-1-2022 kunnen er nog 134 woningen in Groot Holthuizen worden gerealiseerd. De uitraag hiervoor heeft in 2021 plaatsgevonden en is gegund. Voorbereidingen voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan en de civieltechnische voorbereiding voor het bouwrijp maken van De Holtkamp zijn in gang gezet.
2. Met betrekking tot de ontwikkeling van de Middag Oost is de bouw van 17 woningen (waarvan de grond in 2020 is geleverd) van ontwikkelaar Zegers van fase 2 gereed. Daarnaast zijn er in 2021 ook 2 vrije kavels geleverd. Op dit moment zijn er nog 2 vrije kavels beschikbaar. In het najaar van 2021 heeft een uitraag plaatsgevonden voor de ontwikkeling van de 3e fase van de Middag Oost. Medio december 2021 heeft dit geleid tot de gunning aan een ontwikkelaar. Deze gaat een programma van 44 woningen realiseren waarvan de helft in het betaalbare koopsegment en sociale huur is. De andere helft betreft een programma in het duurdere segment.
3. In 2021 is een 3-tal kavels uitgegeven in Zevenaar Oost aan bedrijven met een totale grootte van 0,91 hectare. In vergelijking met de bijgestelde planning in de genoemde RIB (2,02 hectare) zijn de werkelijke leveringen met 1,12 hectare achtergebleven. Er was immers ook rekening gehouden met de uitgifte voor het toekomstige aanbestedingsstation. De levering daarvan is in 2021 echter niet tot stand gekomen. De koopovereenkomst hiervoor is op 12 januari 2022 ondertekend en de levering zal naar verwachting in het 2e kwartaal 2022 plaatsvinden.

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 2021.

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 2020/2 ^e VGR 2021	Uitvoerings- rapportage 2021	Vershil	Effect op
Verwacht resultaat (Netto Contante waarde)	-/-24,8	-/-23,0	Verbetering 1,7	Verliesvoorziening en saldo jaarstukken 2021
Verwacht risico	1,1	1,2	Verslechtering 0,1	Claim op weerstandvermogen jaarstukken 2021

Resultaten verbeteren:

In de voorliggende uitvoeringsrapportage wordt duidelijk dat het resultaat verbetert met afgerond € 1,7 miljoen tot een totaal van € 23,0 miljoen negatief. Resultaten kunnen afwijken wegens afronding.

Deze verbetering van het resultaat verklaren we op hoofdlijnen als volgt:

Voordelen:

1. Op basis van de uitvraag bij ontwikkelaars van De Holtkamp en de herverdeling van vrije kavels konden hogere grondopbrengsten worden ingeboekt.
2. De bijstelling van de grondopbrengsten in de grondexploitatie op basis van de Grondprijsbrief 2022 is positief. Echter is de verwachting dat dit in 2023 bijgesteld dient te worden, gezien de huidige bouwkostenstijgingen.
3. Rentevoordelen door een lagere rekenrente.

Nadelen:

1. Een prijspeilcorrectie van 1-1-2021 naar 1-1-2022 wegens kostenstijgingen in de markt.
2. Budget voor VTU (Voorbereiding, Toezicht en Uitvoering)- en plankosten moest verhoogd worden.

Risico's minimaal verslechterd

We zien een minimale verslechtering van het risicoprofiel. De afwijking bedraagt afgerond € 70 duizend met een totaal risicoprofiel van € 1,2 miljoen.

1. Kostenstijging van materialen. De prijsstijgingen van materiaal is in 2021 bijna net zo hoog als in de totale periode 2015-2020. Hoe het prijsverloop verder zal gaan is onzeker en is ook afhankelijk van de brandstofprijzen. Voor het maken van staal, aluminium, et cetera is veel energie nodig en de energieprijzen bepaalt dus mede de prijs van het materiaal. Holtkamp is al grotendeels ingekocht want zit in de aanneemsom. Aannemer kan extreme prijsstijgingen doorleggen aan opdrachtgever.
2. Het Didam arrest kan ervoor zorgen dat we opnieuw de markt op moeten. Dit is de stand per 1-1-2022.
3. Gevolgen Corona impactanalyse zijn volledig verdwenen uit de risico's.

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



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 1,7 miljoen. Deze bestaat uit de eerder genoemde verbetering van het resultaat van € 1,7 miljoen.

Voor het risicoprofiel wordt een claim gelegd op het weerstandsvermogen. Dit nemen we integraal op in de jaarstukken 2021.

2. Raadsvoorstel

We stellen u voor om:

1. De Uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2021 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 2021 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 2021 brengen wij de raad op de hoogte van de voortgang, de financiën en het risicoprofiel van de grondexploitaties. De uitkomsten hiervan verwerken wij in de jaarstukken 2021.

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 25 maart 2022 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 2021 (op basis van Netto Contante Waarde per 01-01-2022):

Zevenaar Oost Bedrijven	€ 12,4 mln. positief	verslechtering € 0,3 mln.
Zevenaar Oost Wonen	€ 31,5 mln. negatief	verbetering € 1,7 mln.
Middag Oost & Zwanenwaay	€ 4,3 mln. negatief	verbetering € 0,3 mln.
Mercurion	€ 0,2 mln. positief	Ongewijzigd

Per saldo is sprake van een verbetering van € 1,7 mln. NCW per 01-01-2022

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 € 1,7 miljoen vrij. Het financiële effect hiervan verwerken we in de jaarstukken 2021.

Effecten op jaarrekeningresultaat/verliesvoorziening 2021				
(bedragen x € 1.000,-)	Vrijval verliesvoor- ziening primitieve begroting 2021- 2024	Begrote mutaties doorbelasting salarissen en rente	Werkelijke vrijval verliesvoor- ziening	Effect jaarrekening- resultaat 2020
Grondexploitatie				
Zevenaar-Oost Wonen (progr. 8)	-		1.745	1.745
Zevenaar-Oost Bedrijven (progr. 3)	-		-345	-345
Middag-Oost & Zwanenwaay (progr. 8)	-		338	338
Totaal	-	-	1.738	1.738

De benodigde risicoreservering voor de gemeentelijke grex-projecten bedraagt € 1,2 miljoen. Hiervoor leggen we een claim op de beschikbare weerstandscapaciteit. Ten opzichte van de genoemde claim in de Meerjarenbegroting 2022-2025 is deze € 70 duizend hoger, hetgeen een minimaal ongunstig effect heeft op het weerstandsvermogen. Het eerstgenoemde bedrag maakt onderdeel uit van de totale gemeentelijke risicoanalyse in de jaarstukken 2021.



10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	1097771	Uittreksel Uitvoeringsrapportage grondexploitatie 2021

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

Onderwerp Uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2021
Zaaknummer Z/22/421769
Documentnummer INT/22/1097854

De raad van de gemeente Zevenaar;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

besluit:

1. De Uitvoeringsrapportage grondexploitatie 2021 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar,
gehouden op 6 juli 2022

De griffier
I.M. van Dijk

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