



\* Z 0 7 5 6 7 0 F 6 6 D \*

# Raadsvoorstel

<b>onderwerp</b>	Uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2022
<b>zaaknummer</b>	Z/23/439404
<b>documentnummer</b>	INT/23/1157973
<b>portefeuillehouder</b>	A. Boone
<b>portefeuille</b>	Grondexploitatie/financiën
<b>behandelend ambtenaar/afdeling</b>	Koen Stoffers
<b>telefoon</b>	0316 – 595 434
<b>email</b>	k.stoffers@zevenaar.nl

## 1. Samenvatting

De uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2022 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. Door vaststelling van voorliggende rapportage wordt de herziening van de grondexploitatie geformaliseerd.

Op dit moment zijn er veel macro-economische ontwikkelingen die invloed hebben op de grondexploitaties. Al langere tijd is sprake van stijgende materiaal- en energiekosten. De sterk gestegen energieprijzen als gevolg van de oorlog in Oekraïne hebben in 2022 tot een mondiale groeivertraging geleid. Energie-intensieve bedrijven worstelen met oplopende productiekosten en huishoudens zien hun besteedbaar inkomen teruglopen als gevolg van de hoge inflatie. Het Centraal Planbureau (CBS) heeft bekend gemaakt dat de prijzen van consumentengoederen- en diensten in 2022 gemiddeld 10% hoger waren dan in 2021. De inflatie heeft ervoor gezorgd dat de hypotheekrentes zijn gestegen en het consumentenvertrouwen is gedaald. Deze marktontwikkelingen zijn verwerkt in de grondexploitaties.

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

1. De ontwikkeling van Groot Holthuizen in 2022 stond voor een groot deel in het teken van het bouwrijp maken van De Holtkamp en het (verder) woonrijp maken van de inmiddels bebouwde gebieden. De ontwikkeling verloopt nog steeds voorspoedig. In 2022 zijn in Groot Holthuizen 3 kavels uitgegeven. Samen met de in 2022 geopende deelgrondexploitatie het Hof -met een capaciteit van ca. 120 kavels- hadden we per 1-1-2023 nog een voorraad van 248 kavels;
2. Op BusinessPark 7Poort is in 2022 een tweetal kavels uitgegeven met een totale grootte van 1,58 hectare. Ook heeft de levering bloot eigendom 19 hectare kavels plaatsgevonden. De supermarkt op Landeweer is in 2022 gerealiseerd en is in het laatste kwartaal van 2022 geopend;
3. Met betrekking tot de ontwikkeling van Middag Oost is de bouw van de woningen in fase 1 en 2 gereed. Daarnaast is er ook één vrije kavel geleverd. Ten tijde van het schrijven van deze uitvoeringsrapportage zijn er geen vrije kavels meer beschikbaar. De ontwikkelaar van fase 3 heeft eind 2022 een start gemaakt met de verkoop van de woningen. Fase 3 Middag Oost is eerder al bouwrijp gemaakt, deze werkzaamheden zijn nog niet geheel afgerond;
4. In 2022 is de grondexploitatie Waaijakkers geopend met een capaciteit van circa 45 woningen. Het plangebied Waaijakkers betreft ontwikkeling van woongebied in Aerdt. Het plangebied heeft een

omvang van circa 1,5 ha. De gemeente Zevenaar beschikt over een grondpositie met een omvang van ca. 0,8 ha. in het plangebied.

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 2022. 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 uitkomsten<sup>1</sup>:

	<b>Uitvoerings- rapportage 2021/2<sup>e</sup> VGR 2022</b>	<b>Uitvoerings- rapportage 2022</b>	<b>Vershil</b>	<b>Effect op</b>
Verwacht <b>resultaat</b> (NCW)	-/-23,5	-/-19,2	Verbetering 4,3	Verliesvoorziening en saldo jaarstukken 2022
Verwacht <b>risico</b>	1,6	1,6	Verslechtering 0,0	Claim op weerstandsvermogen jaarstukken 2022

#### Resultaten verbeteren:

In de voorliggende uitvoeringsrapportage wordt duidelijk dat het resultaat verbetert met afgerond € 4,3 miljoen tot een totaal van € 19,2 miljoen negatief. Resultaten kunnen afwijken wegens afronding.

Deze verbeteringen verklaren we op hoofdlijnen als volgt:

#### Voordelen:

1. Getekende koopovereenkomsten waarbij de koopprijs geïndexeerd wordt volgens de index CPI Alle Huishoudens hebben een positief effect door de gestegen index;
2. Kosten woonrijp maken vallen binnen de geraamde kosten. Door het einde van de looptijd van verschillende deelgrondexploitaties is een betere inschatting te maken welke kosten nog gemaakt moeten worden;
3. Rentevoordelen door een lagere rekenrente.

#### Nadelen:

1. Een prijspeilcorrectie van 1-1-2022 naar 1-1-2023 wegens kostenstijgingen in de markt;
2. Budget voor VTU- en plankosten moest verhoogd worden.

#### Risico's minimaal verslechterd

We zien een minimale verslechtering van het risicoprofiel. De afwijking bedraagt afgerond € 12.000,- met een totaal risicoprofiel van € 1,6 miljoen.

1. De opening van (deel)grondexploitaties het Hof en Waaijakkers hebben gezorgd voor verhoging van de risico's. Ook het toevoegen van Middag Oost fase 3 heeft gezorgd voor een verhoging van de risico's. Bij deze projecten staan we aan de beginfase van ontwikkeling. In deze fase zijn nog

---

<sup>1</sup> Cijfers in € miljoen o.b.v. netto contante waarde per 01-01-2023



veel onzekerheden en kunnen risico's ontstaan in de toekomst. Risico's waar we geen grip op hebben zoals kostenstijging moeten daarom meegenomen worden;

2. Kostenstijging van materialen. De prijsstijging van materialen is in 2022 ongekend hoog geweest. Hoe het prijsverloop verder zal gaan is onzeker;
3. Gevolgen van het Oekraïne-conflict zijn volledig verwerkt in de grondexploitaties.

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

Door dit verbeterde resultaat van de grondexploitaties Zevenaar Oost en Middag Oost & Zwanenwaay valt een gedeelte van de zogenaamde verliesvoorziening vrij. Het totale resultaat van de grondexploitaties samen gaat het om een verbetering van afgerond € 4,3 miljoen, waarvan € 3,9 miljoen uit de verliesvoorziening is gehaald. Deze bestaat uit de verbetering van het resultaat van € 2,7 miljoen, de vrijval van € 0,9 miljoen als gevolg van de uitbreiding van Groot Holthuizen met Het Hof (raadsbesluit van 29 oktober 2022) en de vrijval van € 0,6 miljoen als gevolg van de opening grondexploitatie Waaijakkers (raadsbesluit van 21 december 2022).

Voor het risicoprofiel wordt een claim gelegd op het weerstandsvermogen. Dit nemen we integraal op in de jaarstukken 2022.

#### **2. Raadsvoorstel**

We stellen u voor om:

1. De Uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2022 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 2022 welke geheim 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 (betreffende Hoofdstuk 1 t/m 3). De reden van dit uittreksel is, dat de uitvoeringsrapportage een geheim document is. Door middel van dit openbare uittreksel kunt u toch op eenvoudige wijze kennis nemen van de belangrijkste informatie.

De uitvoeringsrapportage heeft een geheim 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 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 2022 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 2022.

#### 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 21 maart 2023 stelden wij de uitgangspunten voor de herziening van de grondexploitaties vast. Hierin hebben we onder meer de rente en de parameters voor inflatie en fasering bepaald.

De integrale doorrekening van de grondexploitaties heeft de volgende financiële gevolgen voor de jaarstukken 2022 (op basis van netto contante waarde per 01-01-2023):

Zevenaar Oost Bedrijven	€ 14,2 mln. positief	Verbetering € 1,5 mln.
Zevenaar Oost Wonen	€ 30,0 mln. negatief	Verbetering € 2,1 mln.
Middag Oost & Zwanenwaay	€ 4,1 mln. negatief	Verbetering € 0,3 mln.
Mercurion	€ 0,1 mln. positief	Verslechtering € 0,1 mln.
Waaijakkers	€ 0,6 mln. positief	Verbetering € 0,6 mln.

Per saldo is sprake van een eenmalig positief effect in de jaarstukken 2022 van € 4,3 mln. ncw per 01-01-2023.

### 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 € 3,9 miljoen vrij. Het financiële effect hiervan verwerken we in de jaarstukken 2022.



Effecten op jaarrekeningresultaat/verliesvoorziening 2022					
(bedragen x € 1.000,--)	Vrijval verliesvoorz- ening primitieve begroting 2022- 2025	Begrote vrijval 2022 door raadsbesluit openen deelgrex het Hof op ncw 01-01-2022	Begrote mutaties doorbelasting salarissen en rente	Effect jaarrekening- resultaat 2022	Werkelijke vrijval verliesvoor- ziening
<b>Grondexploitatie</b>					
Zevenaar-Oost Wonen (progr. 8)	-	906		1.193	2.099
Zevenaar-Oost Bedrijven (progr. 3)	-			1.491	1.491
Middag-Oost & Zwanenwaay (progr. 8)	-	-		267	267
<b>Totaal</b>	-	<b>906</b>	-	<b>2.951</b>	<b>3.857</b>

De benodigde risicoreservering voor de gemeentelijke grex-projecten bedraagt € 1,6 miljoen. Hiervoor leggen we een claim op de beschikbare weerstandscapaciteit. Ten opzichte van de genoemde claim in de Meerjarenbegroting 2023-2026 is deze € 12.000 hoger, hetgeen een minimale nadelig effect heeft op het weerstandsvermogen. Het eerstgenoemde bedrag maakt onderdeel uit van de totale gemeentelijke risicoanalyse in de jaarstukken 2022.

#### 10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	1158433	Uittreksel Uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2022

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris  
Danielle Jansen

De burgemeester  
Lucien van Riswijk

# Raadsbesluit

**onderwerp** Uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2022  
**zaaknummer** Z/23/439404  
**documentnummer** INT/23/1157973

De raad van de gemeente Zevenaar;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

besluit:

1. De Uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2022 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar, gehouden op 28 juni 2023.

De griffier  
M. van Bergen

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