

Samenvatting

Meerjaren Prognose Grondexploitaties

Zutphen 2017-1

Grondzaken en Vastgoed
Juni 2017

1. Grondbeleid

Het doel van het gemeentelijk grondbeleid is het direct en indirect bijdragen aan een evenwichtige en duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Zutphen.

De Strategische Visie, de Structuurvisie en de Woonvisie geven, evenals andere sectorale beleidsnota's, richting aan de toekomstige ontwikkeling van de gemeente. Om ervoor te zorgen dat de gemeente hierin een sterke regie kan voeren is het van belang dat zij zich naast de publiekrechtelijke kaders (zoals structuurvisies en bestemmingsplannen) kan bedienen van privaatrechtelijke mogelijkheden en instrumenten.

De gemeente dient de volgende vraag te beantwoorden: met welke grondbeleidsinstrumenten kunnen de ruimtelijke opgaven beheerst worden zodat de sectorale belangen behartigd worden en de kwaliteit past bij de Zutphense mogelijkheden en ambities?

De Nota Grondbeleid en Nota grondprijnsbeleid schetsen de kaders hiervoor. De Nota Grondprijnsbeleid is in 2017 door de raad vastgesteld. De Nota grondbeleid wordt geactualiseerd en in 2017 ter vaststelling aan de raad aangeboden.

2. Woningmarkt Zutphen

2.1 Vraag

Het jaar 2016 was voor de woningmarkt in de gemeente Zutphen een zeer positief jaar. Het aantal verkopen is in een jaar tijd fors toegenomen en doordat het aanbod daalt hebben potentiële kopers steeds minder keuzemogelijkheden, de markt begint steeds meer in evenwicht te geraken. Deze ontwikkelingen hebben ervoor gezorgd dat het mediane¹ prijsniveau in de lift zit. De mediane prijzen zijn het afgelopen jaar met bijna 3 % gestegen. Tevens is de doorlooptijd van woningen afgenomen. (....)

Positieve ontwikkelingen in 2016 bieden veel vertrouwen voor het jaar 2017. De markt zal steeds meer in evenwicht komen of zich zelfs richting een verkopersmarkt verplaatsen. Gevolg zal zijn dat het mediane prijsniveau in 2017 verder zal stijgen.

Bron: Ten Hag Woningmarktrapportage 4^e kwartaal 2016, 12 januari 2017

2.2 Aanbod

Iedere vijf jaar worden in overleg met de provincie regionale afspraken gemaakt over het maximaal te bouwen aantal woningen voor een nieuwe tienjaars periode. Er zijn nu afspraken gemaakt voor de periode 2015 tot en met 2024. Voor deze nieuwe periode mag Zutphen maximaal 1.100 woningen (netto) aan de woningvoorraad toevoegen. Dit betekent een afname van het aantal woningen dat Zutphen mag bouwen.

In 2015 en 2016 zijn er respectievelijk 26 (oplevering 199, sloop 173) en 108 (oplevering 121, sloop 13) woningen netto toegevoegd. De resterende plancapaciteit woningen is inclusief de strategische reserve. Verdeeld over de drie prioriteitsgebieden en overige ontwikkelingen, staan de volgende aantallen op dit moment op de planning lijst.

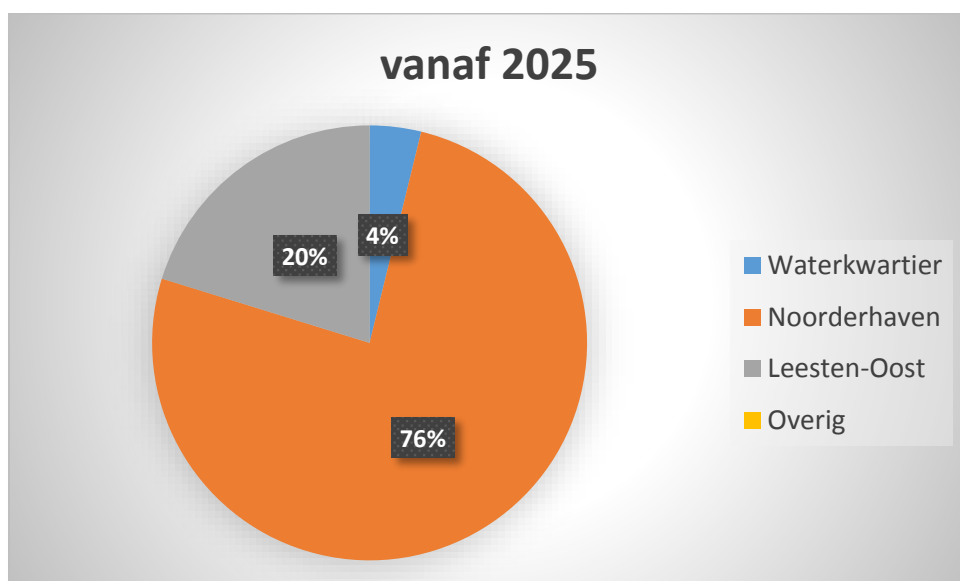
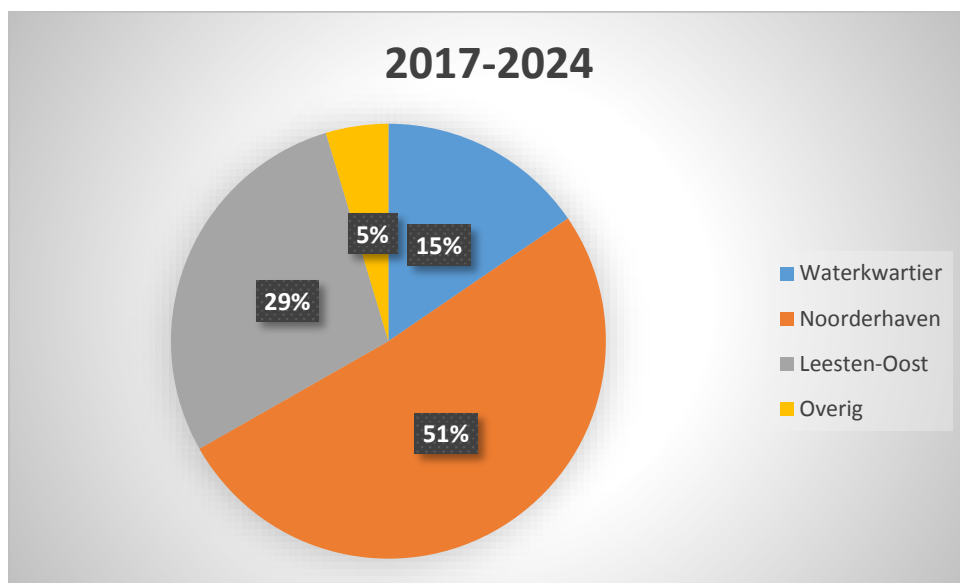
	2017 t/m 2024	Vanaf 2025	Totaal
Waterkwartier	153	17	170
Noorderhaven	508	338	846
Leesten-Oost	283	90	373
Overig	46	33	79
Reservecapaciteit	159		
Resterende opgave en reservecapaciteit	1.149	478	1.627

Alle aantallen zijn netto aantallen, dus toevoegingen gecorrigeerd voor sloop.

De afspraken over de woningbouwaantallen met de provincie zijn leidend. Er mogen nog 990 woningen worden gebouwd (opgave) t/m 2024. Dit is ook het aantal woningen in exploitatie. Dit betekent dat realisatie van woningen die niet in de gemeentelijke grondexploitatie zitten, de gemeente geld kost. Wij moeten dan of woningen later bouwen, wat hogere rentelasten geeft, of plannen gaan schrappen, waardoor we grondopbrengsten mislopen en mogelijk contractpartijen financieel moeten compenseren. Daarnaast is er nog sprake van een grote hoeveelheid plannen in de reservecapaciteit. Mochten plannen (van de opgave van 990) niet of later worden gerealiseerd, kunnen de plannen uit de reserve capaciteit worden gerealiseerd.

¹ De mediane verkoopprijs (gehanteerd door de NVM) is de prijs die betaald is voor de 'middelste' woning in de reeks (lopend van goedkoopste tot meest dure woning) van verkopen. Dat wil zeggen dat 50% van de verkoopprijzen onder deze mediane verkoopprijs ligt en 50% van de verkoopprijzen boven deze mediane verkoopprijs.

De woningmarkt is sterk verbeterd. Daardoor konden afspraken worden gemaakt om woningen te plannen die aansluiten bij het focustraject van de gemeente: duurzamer dan het bouwbesluit en in het hogere prijssegment. Waarbij we binnen de door de raad vastgestelde financiële kaders blijven.



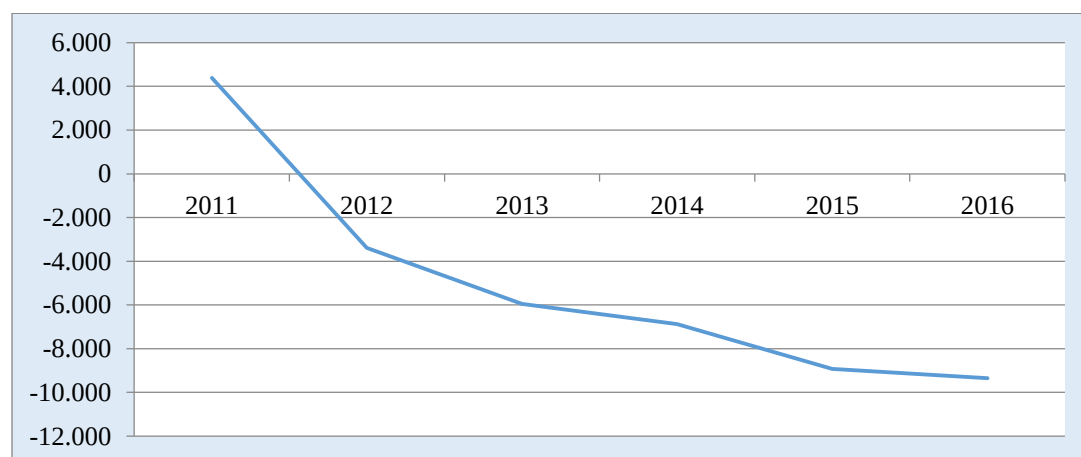
3. Resultaten exploitatiegebieden

Bij de actualisatie van de gebied exploitaties is uitgegaan van een kostenstijging van 2% (onveranderd) en een opbrengstenstijging van 0% (onveranderd). De rekenrente bedraagt 2,23% (was 3,2%). De inflatie is conform voorschrift 2%. Dit geeft voor de exploitaties de volgende verwachte resultaten (Netto Contante Waarde). Dit is de basis voor de getroffen verliesvoorzieningen.

Bedragen * €1.000	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Leesten-Oost	2.210	176	-1.702	-2.164	-2.181	-3.150
Lunettetuin	-1.605	-2.202	-2.545	-2.917	-4.173	-5.174
Halvemaanstraat		0	1	4	5	109
Gerard Doustraat	28	-304	-365	-388	-776	-327
Helbergen	3.750	951	696	1.557	1.236	2.236
Fort de Pol		426	425	68	2	1
Noorderhaven		-2.441	-2.466	-3.041	-3.041	-3.041
Exploitatieresultaten	4.383	-3.394	-5.956	-6.881	-8.928	-9.346

Voor een groot deel van Leesten-Oost worden nieuwe afspraken gemaakt, die beter aansluiten bij het Focustraject en overige doelstellingen van de gemeente. Dit heeft geleid tot een (voorziene) verslechtering van het resultaat met €1 mln. Het resultaat van Lunettetuin is met € 1 miljoen verslechterd door veranderende wetgeving. Het resultaat van Halvemaanstraat is door kostenreductie verbeterd met € 100.000. Door realisatie van de Gerard Doustraat loopt het verwachte verlies met € 450.000 terug. Het resultaat van Helbergen is fors toegenomen door de voorspoedige verkoop (ontwikkeld met belangstellenden en belanghebbenden) en meevallende kosten. Fort de Pol blijft onveranderd. Ook de prognose voor Noorderhaven blijft ongewijzigd.

Grafisch weergegeven:



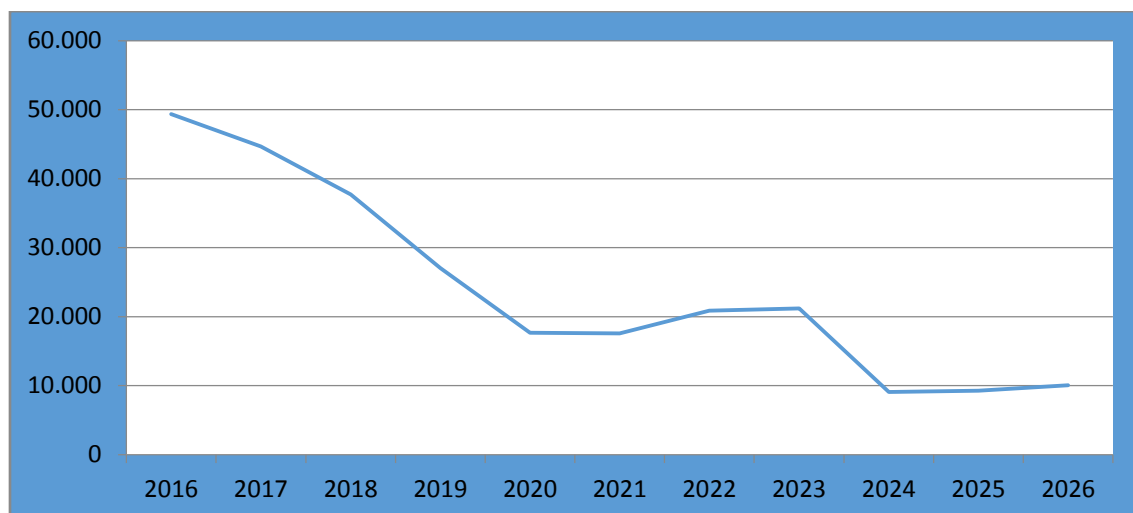
4. Geïnvesteed kapitaal

Eén van de grootste kostenposten zijn de kapitaallasten die betaald moeten worden over de boekwaarde. Om deze kosten te verlagen worden de boekwaardes afgebouwd.

- De boekwaardes van Leesten-Oost en de Gerard Doustraat dalen dankzij gerealiseerde grondverkoop.
- De boekwaarde van Fort de Pol blijft ongewijzigd.
- De boekwaarde van Lunettetuin is toegenomen vanwege investeringen die het gevolg zijn van de afspraken over onvoorwaardelijke levering van de bouwgrond.
- De boekwaarde van Helbergen is toegenomen omdat de grondopbrengsten later worden gerealiseerd dankzij een gang naar de Raad van State vanwege het bestemmingsplan.
- De boekwaarde van de Halvemaanstraat gaat conform planning richting nul.
- De boekwaarde van Noorderhaven is conform planning fors toegenomen door extra investeringen.

Bedragen * €1.000	31-12-2015	31-12-2016
Leesten-Oost	19.850	19.377
Lunettetuin	5.894	6.370
Halvemaanstraat	-640	-535
Helbergen	1.079	1.327
Gerard Doustraat	788	76
Fort de Pol	1.205	1.266
Noorderhaven	14.842	21.590
Totaal	43.018	49.471

De verwachting is dat de boekwaarde de komende jaren afneemt:



Een lage boekwaarde is gunstig omdat er dan minder rente lasten worden betaald.

5. Voorzieningen en reserves

Wanneer sprake is van een verliesgevende grondexploitatie kan dit in de verslaggeving (en boekhouding) op twee manieren worden gepresenteerd:

- of via een (niet-herstelbare) afboeking (afwaarderen),
- of via het treffen van een voorziening, dat wordt afgetrokken van de waarde van het actief (boekwaarde).

Beide maatregelen zijn voor de Zutphense grondexploitaties toegepast. Voordeel van het aanbrengen van de noodzakelijke waardecorrectie via het treffen van een voorziening is dat er een automatische correctie naar mogelijk de gehele vervaardigingsprijs plaatsvindt wanneer de marktwaarden weer verbeteren. Ook blijven de gemaakte kosten inzichtelijk. Vandaar dat afwaarderen alleen gebeurt als afgezien wordt van ontwikkeling van een gebied.

Het totaaloverzicht van de (verlies)voorzieningen is als volgt:

Bedragen * €1.000	31-12-2015	Toevoeging	Onttrekking	31-12-2016
Leesten-Oost	2.181	969		3.150
Lunettetuin	4.173	1.001		5.174
Gerard Doustraat	776		449	327
Noorderhaven	3.041			3.041
Woningbouwprogrammering	381	1.800	381	1.800
Totaal	10.552	3.770	830	13.492

Het totaaloverzicht van de reserves is als volgt:

Bedragen * €1.000	31-12-2015	Toevoeging	Onttrekking	31-12-2016
Afwikkelreserve afgesloten grex	51	1	36	16
Reserve GZ exploitatieresultaten	19	3.060	1.970	1.109
Reserve Algemene kosten stadsuitleg	474	5	0	479
Reserve Strategische aankopen	372	117	45	444
Reserve De Mars	116	1	40	77
Totaal generaal	1.032	3.184	2.091	2.124

De omvang van de reserves is gestegen. De mutaties binnen de Reserve GZ exploitatieresultaten zijn het gevolg van aanpassingen van de verliesvoorzieningen en een toevoeging vanuit de Algemene middelen. Door de overgang van de grondexploitatie naar Grondzaken is de Reserve GZ exploitatieresultaten met € 1,1 opgehoogd.

De verwachting is dat de reserve de komende jaren verder wordt aangevuld door grondverkoop.

6. Portefeuillerisico's

Risico's bestaan uit kansen en bedreigingen. Deze zullen zich in de loop van de tijd al dan niet voordoen. Om de bedreigingen met een financieel gevolg op te kunnen vangen, worden reserves aangehouden. Uiteraard gaat het om de ons bekende risico's: er kunnen zich altijd situaties voordoen waarmee geen rekening is gehouden.

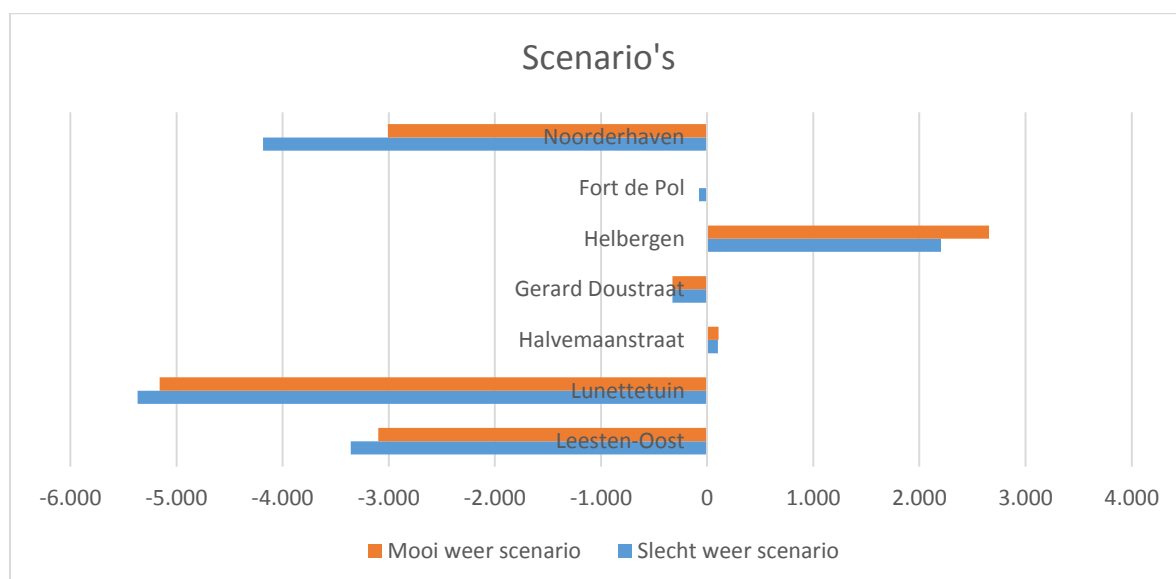
Onderstaande tabel geeft het financiële gevolg van de bedreigingen minus het projectresultaat (niet gecorrigeerd voor de verliesvoorziening) weer. De omvang van de bedreigingen en kansen is het totaal van de kans maal de omvang (gewogen risico).

Projectnaam	Verwacht resultaat	Bedreigingen	Kansen	Slecht weer scenario	Mooi weer scenario
Leesten-Oost	-3.150	209	50	-3.359	-3.100
Lunettetuin	-5.174	194	15	-5.368	-5.159
Halvemaanstraat	109	6	0	103	109
Gerard Doustraat	-327	0	0	-327	-327
Helbergen	2.236	32	420	2.204	2.656
Fort de Pol	1	76	0	-75	1
Noorderhaven	-3.041	1.143	33	-4.184	-3.008

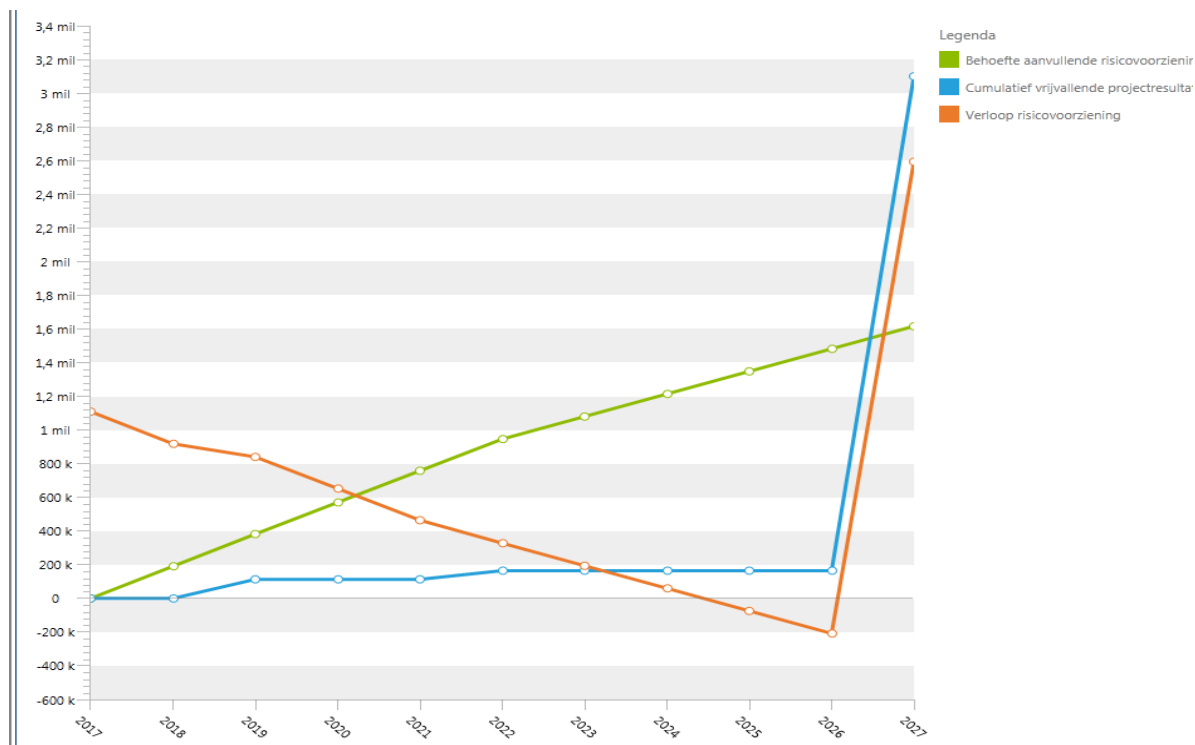
Binnen de grondexploitatie Noorderhaven is een algemene risicoreserve van €2 mln. Risico's met een omvang van dit bedrag zijn buiten bovenstaand overzicht gehouden.

Het 'slecht weer scenario' geeft het projectresultaat wanneer alle bedreigingen zich voordoen, en de kansen niet. Het 'Mooi weer scenario' is het tegenovergestelde: dit is het projectresultaat wanneer alle kansen zich voordoen, en de bedreigingen niet. De werkelijkheid zal ergens tussen deze bedragen in zitten. Hoe groter het verschil tussen de scenario's, hoe risicovoller het project.

Grafisch weergegeven ziet het resultaat er als volgt uit.



Afgezet in de tijd geven de bedreigingen in de projecten van de gemeente Zutphen, afgezet tegen de aanwezige (vrije) algemene reserve van Grondzaken (reserve GZ exploitatieresultaten) het volgende beeld:



Uit bovenstaande grafiek blijkt dat de omvang van de reserve toereikend is. Indien er in de toekomst een tekort ontstaat, wordt conform raadsbesluit 20% van het tekort voor de komende vijf jaar bijgestort. Er is geen rekening gehouden met de kansen en de mogelijke grondverkoop (€1.900.000) op bedrijfsterrein De Revelhorst. Het is onzeker wanneer deze bedrijfskavels worden verkocht. Enerzijds doordat de markt de vraag bepaald, anderzijds doordat we liever bestaande panden vullen.

Er speelt een project overstijgend risico: de woningbouwprogrammering. Door onzekerheid over de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering (afspraken met de regiogemeenten en de provincie) neemt het risicoprofiel toe. Het is een extern risico met forse financiële gevolgen.

7. Conclusies en verwachtingen.

Er zijn nieuwe afspraken gemaakt met de regio en de provincie over de woningbouwprogrammering voor de nieuwe tienjaars periode 2015-2024. Er is binnen die programmering ruimte vrij gemaakt om de binnenstad te revitaliseren (aanloopstraten, wonen boven winkels, etc.). Sturing hierop is noodzakelijk en zal vanuit de regietafel plaats vinden. Grondzaken is hierin vertegenwoordigd. Het geplande woningbouw programma draagt, naast het versterken van de binnenstad, bij aan de versterking van het sociaaleconomisch draagvlak van de gemeente. Ook levert het een bijdrage aan de duurzaamheidsambities van onze gemeente.

De verkoop van alle projecten verloopt voorspoedig. Financieel betekent dit dat het geïnvesteerd kapitaal in gronden verder terug zal lopen, en de resultaten niet verder verslechteren. De omvang van de Reserve GZ exploitatieresultaten zal voldoende blijven om de risico's te dekken.

Naast nieuwe wetgeving over de waarderingsgrondslagen komt ook de nieuwe Omgevingswet (2019). Hierin wordt o.a. het kostenverhaal anders geregeld dan bij de huidige wetgeving. Grondzaken is actief betrokken bij de voorbereiding van implementatie van deze nieuwe wetgeving.