



ONTWERP RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 977327

Onderwerp:	Meerjaren Prognose Grondexploitaties gemeente Zutphen 2025-1
Programma:	2. Wonen en leefbaarheid 3. Werken en leren

Forum:	Oordeelsvormend	
Portefeuillehouder	Rick Verschure	
Inlichtingen bij:	Verkampen, Erik	
	Telefoonnummer: 14 0575	E-mailadres: info@zutphen.nl

Soort bevoegdheid:	Controlerend Budgetrecht
Beleidsvrijheid:	Beperkt
Programmabegrotingswijziging:	Ja

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor:

1. De bijgaande Meerjarenprognose Grondexploitaties 2025-1 vast te stellen;
2. Af te wijken van de Nota Grondbeleid en geen afdracht aan de Algemene reserve te doen vanuit de reserve GZ exploitatieresultaten;
3. Een extra voorbereidingskrediet van € 260.000,00 voor het project De Kleine Linie beschikbaar te stellen en de kapitaallasten te dekken uit de reserve GZ Exploitatieresultaten;
4. De begroting dienovereenkomstig te wijzigen (2025-10).

Inleiding

Om ruimtelijke en maatschappelijke doelen te behalen ontwikkelt de gemeente Zutphen nieuwe ruimtelijke plannen. Wanneer de gemeente gronden voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zelf verwerft, bouw- en woonrijp maakt en weer uitgeeft, spreekt men van actief grondbeleid. Voor die gebiedsontwikkelingen worden grondexploitaties vastgesteld. Via de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) wordt jaarlijks gerapporteerd aan de raad over de voortgang van deze grondexploitaties. De MPG geeft informatie over actuele ontwikkelingen binnen de projecten en de verwachte financiële resultaten, de bijbehorende risico's en de ontwikkeling van de reserves en voorzieningen van "het grondbedrijf". De rapportage bestaat uit twee delen; deel A, de samenvatting op hoofdlijnen, en deel B, een toelichting op de individuele projecten.

Beoogd effect

De geactualiseerde grondexploitaties zijn vastgesteld.

Aan de raad is verantwoording afgelegd over de stand van zaken van de grondexploitaties en de daarbij horende onderwerpen, zoals risico's, voorzieningen en reserves.

Argumenten

1.1 Het vaststellen van de grondexploitaties is een bevoegdheid van de raad.

De 'Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2025-1' wordt op grond van artikel 17 van de Financiële verordening gemeente Zutphen 2024 ter vaststelling voorgelegd aan de raad. De MPG bevat alle actuele grondexploitaties van de gemeente Zutphen. Besluiten binnen de vastgestelde exploitaties zijn een bevoegdheid van het college.

1.2 De goedgekeurde grondexploitaties vormen de basis voor kredietverlening en planontwikkeling.

In de herziene grondexploitaties zijn alle actuele inzichten verwerkt. Een vastgestelde exploitatie is de basis voor de verdere planontwikkeling en kredietverlening.

1.3 De raad moet volledig, juist en tijdig geïnformeerd worden over de voortgang van de grondexploitaties.

De raad wordt met de MPG jaarlijks geïnformeerd over de voortgang van de grondexploitaties.

2.1 Hiermee wordt financiële ruimte gecreëerd om aankomende ontwikkelingen mogelijk te maken.

Conform de Nota Grondbeleid wordt jaarlijks 20% van het surplus/ tekort op de Reserve GZ exploitatieresultaten verrekend met de Algemene reserve van de gemeente. Uit de risicoanalyse volgt dat er ruimte is in de Reserve GZ exploitatieresultaten voor een afdracht. Deze bedraagt € 565.600. We voorzien echter dat de grondexploitatie van De Kleine Linie een negatief resultaat kent waarvoor we bij opening van de grondexploitatie een verliesvoorziening moeten treffen. Om deze te kunnen dekken en voldoende ruimte te houden voor de risico's, stellen we voor om het surplus dit jaar niet verrekenen met de Algemene reserve.

3.1 Bij het opstellen van het voorbereidingskrediet was nog beperkt zicht op de verwervingskosten.

In het raadsvoorstel 'Raadsvoorstel Gebiedsontwikkeling De Kleine Linie (511902)' d.d. 3 juli 2023 is in de kanttekeningen aangegeven dat op hoofdlijnen gekeken is naar de mogelijkheden om de bedrijfskavels te verwerven. Taxaties van panden/ gronden en gesprekken met de erfpachters en huurders moesten nog plaatsvinden. Het was mogelijk dat de kosten hoger zouden uitvallen dan toentertijd werd verwacht.

3.2 Sterke marktontwikkelingen zorgen dat het bestaande krediet niet toereikend is.

Nu we zicht hebben op de laatste verwervingen blijkt dat het krediet niet toereikend is voor de voorbereidingen om te komen tot een gebiedsontwikkeling. De marktontwikkelingen van de afgelopen 2 jaar zijn dusdanig geweest dat de verwervingskosten aanzienlijk hoger zijn dan vooraf gedacht. Om de voorbereiding verder vorm te kunnen geven, is een aanvullend krediet nodig van € 260.000. Zodra de grondexploitatie wordt geopend, worden de gemaakte kosten daar in ondergebracht.

3.3 en 4.1 Dit is een bevoegdheid van de raad.

Het budgetrecht ligt op grond van artikel 186 e.v. van de Gemeentewet bij de raad.

4.2 De begroting wordt in lijn gebracht met de actuele ramingen voor 2025-2028.

Uit de herziene grondexploitaties volgen de geraamde kosten en opbrengsten voor de jaarschijven 2025-2028. De meerjarenbegroting 2025-2028 wordt hieraan aangepast, zodat deze een actueel beeld geeft. De raad besluit over het jaar 2025; de voorliggende begrotingswijziging voorziet hierin.

Kanttelingen

1.1 De MPG 2025-1 geeft de situatie weer van begin 2025.

De grondexploitaties worden aan het begin van het jaar (januari/ februari) herzien. Tussen het actualiseren van de grondexploitaties en de behandeling van de MPG in de raad zit enkele maanden. In die tijd kunnen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden die logischerwijs niet zijn verwerkt in de grondexploitaties/ MPG.

2.1 en 3.1 De gebiedsontwikkeling van De Kleine Linie kent een negatief verwacht exploitatieresultaat.

Uit de haalbaarheidsanalyse die is uitgevoerd in de initiatieffase volgt dat de gebiedsontwikkeling van De Kleine Linie een negatief verwacht exploitatieresultaat kent van ca. € 3,5 miljoen. Een gedeelte van dit tekort wordt gedekt uit de WBI-Subsidie en een bijdrage van de Provincie (circa € 2,0 miljoen). De rest van het tekort dient afgedekt te worden met een verliesvoorziening. Wanneer een voorziening voor een grondexploitatie moet worden getroffen wordt deze in eerste instantie gedekt vanuit de reserve GZ exploitatieresultaten. Wanneer de reserve GZ exploitatieresultaten te laag is, wordt deze aangevuld vanuit de algemene reserve. Bij het afronden van de huidige fase van het project wordt aan de Raad een besluit gevraagd over de beoogde plannen en daarmee dus ook over het openstellen van een grondexploitatie. In het raadsvoorstel dat daarbij hoort, wordt de dekking voor de ontwikkeling van De Kleine Linie verder uitgewerkt.

3.2 Bij het niet herbestemmen naar woningbouw wordt de grondexploitatie gesloten en komen de gemaakte kosten ten laste van de Reserve GZ exploitatieresultaten.

Voor het herbestemmen naar woningbouw is onder andere een Omgevingsplan nodig. Indien dit niet mogelijk is, betekent dit dat de gewenste ontwikkelingen zoals vermeld in het projectplan niet worden gerealiseerd. Dan wordt de grondexploitatie niet geopend en worden het voorbereidingskrediet en de kapitaallasten van het voorbereidingskrediet, in 5 jaar tijd, ten laste gebracht van de Reserve Grondzaken exploitatieresultaten.

Financiën

Een toelichting op de financiële stand zaken van de grondexploitaties is in de MPG 2025-1 (bijlage) opgenomen. Het verwachte resultaat van een grondexploitatie bestaat uit al gerealiseerde kosten en opbrengsten (de boekwaarden) en nog te realiseren kosten en opbrengsten, inclusief faseringinvloeden zoals rente en inflatie. Het geeft dus een beeld over meerdere jaren.

De ontwikkeling van de verwachte resultaten staan beschreven in de tabel in de paragraaf 'verwachte resultaten' van de MPG 2025-1. De bedragen zijn weergegeven als kosten – opbrengsten. Een negatief bedrag betekent dus een verwachte winst. Een uitleg van de begrippen contante waarde en eindwaarde is te vinden in bijlage 1 van MPG 2025-1.

Voor de verwachte verliesgevende grondexploitaties worden voorzieningen getroffen. Dit gebeurt tegen eindwaarde om zo beter aan te sluiten bij de aanbevelingen van de commissie Besluit begroting en verantwoording (BBV).

De omvang van de reserves is toegenomen. In Bijlage 3 (GEHEIM) staat een nadere toelichting op de voorzieningen en reserves.

Uit de herziene grondexploitaties volgen ook de actuele kosten en opbrengsten voor de jaarschijf 2025. Sommige kosten en opbrengsten worden volgens de nieuwe inzichten eerder gemaakt, andere later. Per saldo wordt verwacht dat de boekwaarde (balans) aan het eind van 2025 € 1,2 miljoen hoger is dan eerder voorzien. Dit is verwerkt in de begrotingswijziging 2025-10.

De omvang van het voorbereidings- en verwervingskrediet dient verhoogd te worden in verband met de hogere verwervingskosten. De kapitaallasten (2025: € 2.600) van het voorbereidings- en verwervingskrediet komen ten laste van de reserve Grondzaken exploitatieresultaten.

Communicatie

Niet van toepassing.

Uitvoering

De Meerjarenprognose Grondexploitaties wordt minimaal 1 maal per jaar aan de raad voorgelegd.

Evaluatie

De Meerjarenprognose Grondexploitaties wordt minimaal 1 maal per jaar aan de raad voorgelegd.

Bijlagen

977327 - Bijlage 1 - MPG 2025-1

977327 - Bijlage 2 - Begrotingswijziging 2025-10 Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2025

Stukken die ter inzage liggen

977327 - Bijlage 3 - bijlage 3 bij MPG 2025 Toelichting voorzieningen en reserves GEHEIM

977327 - Bijlage 4 - bijlage 4 bij MPG 2025 Toelichting risicoanalyse GEHEIM

BESLUIT



De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van DATUM met nummer 977327;

gelet op artikel(en) 17 van de Financiële Verordening gemeente Zutphen 2024;

b e s l u i t:

1. De bijgaande Meerjarenprognose Grondexploitaties 2025-1 vast te stellen;
2. Af te wijken van de Nota Grondbeleid en geen afdracht aan de Algemene reserve te doen vanuit de reserve GZ exploitatieresultaten;
3. Een extra voorbereidingskrediet van € 260.000,00 voor het project De Kleine Linie beschikbaar te stellen en de kapitaallasten te dekken uit de reserve GZ Exploitatieresultaten;
4. De begroting dienovereenkomstig te wijzigen (2025-10).

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zutphen, gehouden op:

De voorzitter,

de griffier,