

RAADSVOORSTEL

Datum raadsvergadering: 29 juni 2016

Onderwerp	
Uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2015	Zaaknummer Z/15/241739
	Documentnummer INT/16/729553

Samenvatting

De Uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2015 geeft inzicht in de stand van zaken van de gemeentelijke grondexploitaties en de complexen waarvoor nog geen grondexploitatie is opgesteld. Er vindt een financiële doorrekening plaats en er wordt ook ingegaan op de voortgang en risico's van de desbetreffende projecten.

In het afgelopen jaar heeft u, naast de maandrapportages, in de maanden februari, mei en oktober een koersrapportage ontvangen. De maandrapportages hebben u geïnformeerd over aantallen verkochte kavels en andere ontwikkelingen. De koersrapportage geeft met name financiële informatie met betrekking tot het lopende dan wel afgelopen boekjaar.

Ieder jaar stelt de gemeenteraad de uitvoeringsrapportage vast. Op 1 januari 2015 was er een tekort van € 46,1 miljoen, door de effecten van rente was het verwachte tekort op 1-1-2015 47,9 miljoen. De afgelopen jaren heeft de gemeente, na de forse tegenvallers door de crisis, voor de grondexploitaties een reëel financieel perspectief aangehouden en forse afboekingen gedaan. Er is financieel rekening mee gehouden dat er minder woningen worden gerealiseerd en dat de uitgifte van bedrijventerreinen minder snel gaat. Met de dekking van deze tekorten is rekening gehouden in de begroting en er zijn de afgelopen jaren diverse bezuinigingen doorgevoerd om dit op te vangen. Naast het resultaat van de grondexploitaties wordt ook een inschatting gemaakt van de mogelijke risico's. In de Meerjarenbegroting 2016-2019 is rekening gehouden met een risicoprofiel voor de grondexploitaties van € 12,0 miljoen. Daarbij wordt bijvoorbeeld rekening gehouden met mogelijke bijstelling van grondprijzen of stijging van kosten door een langere looptijd. Met deze risico's wordt rekening gehouden bij het bepalen van het weerstandsvermogen van de gemeente.

In voorliggende Uitvoeringsrapportage wordt u over deze integrale herziening geïnformeerd waarbij wordt opgemerkt dat de gevolgen ervan zijn verwerkt in de jaarrekening 2015.

In hoofdlijnen kent de herziening van de grondexploitaties de volgende uitkomsten¹:

	Uitvoerings- rapportage 2014	Uitvoerings- rapportage 2015	verschil	Effect op
Verwacht resultaat per 1-1-2016 (NCW)	-47,9	-46,1	Verbetering 1,8	Verliesvoorziening in jaarrekening 2015
Verwacht risico per 1-1-2016 (NCW)	-12,0	-12,5	Verslechtering 0,5	Claim op weerstandsvermogen jaarrekening 2015

Resultaten verbeteren

In de uitvoeringsrapportage wordt duidelijk dat het resultaat verbetert met afgerond € 1,8 miljoen tot een totaal van € 46,1 miljoen negatief. De belangrijkste reden hiervoor is het hanteren van een lagere

¹ Cijfers in € miljoen o.b.v. Netto contante waarde per 01-01-2016

rekenrente (3½% in plaats van 4%) waardoor de rentelasten afnemen. Een andere reden is het rekenen met een lager percentage voor kostenstijging (2,3% in plaats van 2,6%). Het naar beneden bijstellen van grondprijzen en het bijramen van kosten voor planvorming hadden een negatief effect.

Risico's nemen toe

Daarnaast zien we ook een verslechtering van het risicoprofiel van afgerond € 0,5 miljoen tot een totaal van € 12,5 miljoen. Vanwege de (markt)gevoelige informatie wordt voor de toelichting op deze verslechtering van het risicoprofiel verwezen naar de bijgaande vertrouwelijke rapportage.

Wat betekent dit voor de reservepositie en het weerstandvermogen van Zevenaar?

Bovenstaande getallen kunnen niet zomaar met elkaar opgeteld of afgetrokken worden. De verbetering van het resultaat van de grondexploitaties leidt tot een vrijval van de bestaande verliesvoorziening. Deze vrijval van € 1,8 miljoen is verwerkt in het resultaat van de jaarrekening 2015. Voor het risicoprofiel zal een claim gelegd worden op het weerstandsvermogen. Dit is in de jaarrekening 2015 integraal opgenomen.

Raadsvoorstel

- I. De Uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2015 vast te stellen

Waarom naar de raad

Zoals in de Nota Grondbeleid Gemeente Zevenaar 2012 is bepaald, is de vaststelling van nieuwe grondexploitaties voorbehouden aan de raad. Dit geldt ook voor de jaarlijkse herziening daarvan. De herzieningen zijn uitgewerkt in de Uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2015 welke vertrouwelijk ter inzage is gelegd.

Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Beoogd wordt om inzicht te verschaffen in de diverse grondcomplexen van de gemeente Zevenaar. In de rapportage wordt de complexe materie op het gebied van grondexploitaties op een leesbare manier voor het voetlicht gebracht. Het boekwerk is opgebouwd in een onderdeel hoofdlijnen (deel 1) en een onderdeel details en bijlagen (deel 2). Als bijlage bij dit raadsvoorstel wordt een uittreksel van de uitvoeringsrapportage bijgevoegd (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, zonder daarvoor naar het gemeentehuis te hoeven gaan. De uitvoeringsrapportage heeft een vertrouwelijk karakter omdat het bedrijfsgevoelige informatie bevat die bij openbaarheid de onderhandelingspositie van de gemeente kan schaden. De 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 bij het bestuurssecretariaat.

Argumenten en alternatieven

1.1 De uitvoeringsrapportage grondexploitaties geeft inzicht in de actuele ontwikkelingen van de grondexploitaties

Analoog aan het proces van de jaarrekening 2015 wordt uw raad op de hoogte gebracht van de voortgang, de financiën en het risicoprofiel van de grondexploitaties. De uitkomsten hiervan zijn verwerkt in de jaarrekening.

1.2 Om het inzicht in de grondexploitaties te vergroten zijn scenario's uitgewerkt

In 2015 is het college overgegaan tot het uitwerken van een aantal scenario's rond de grondexploitaties Zevenaar Oost en Babberich. De doelstelling van deze scenario-uitwerkingen bestond uit het inzicht krijgen in de (on)mogelijkheden in de betreffende grondexploitaties. Waar zijn er keuzes te maken? Is de ingeslagen weg van financieel behoudend ramen maar ambities behouden de juiste?

De conclusies van deze scenario-uitwerkingen zijn opgenomen in de vertrouwelijke uitvoeringsrapportage en zijn voor het college aanleiding om de fasering voor de gronduitgiften in de desbetreffende grondexploitaties niet aan te passen. Wel wordt ingezet op een intensivering van de gronduitgifte voor woningbouw waarbij wordt gestuurd op een afzet van 40-50 kavels per jaar tot 2020. Om dit te bewerkstelligen stellen wij voor om hiervoor extra financiële middelen (€ 210.000,-) beschikbaar te stellen.

De intensivering wordt echter, vanuit voorzichtig financieel beleid, niet in euro's vertaald in de voorliggende uitvoeringsrapportage. Voor de extra beschikbaar gestelde middelen geldt dat wel. Deze middelen zijn verwerkt in de voorliggende uitvoeringsrapportage en het resultaat van de grondexploitatie Zevenaar Oost.

1.3 *Extra inzet op de positionering van het Businesspark 7Poort is noodzakelijk*

De markt trekt aan en de gemeente wil daarop inspelen. De marketing- en communicatiestrategie voor bedrijventerrein 7Poort is daarom herzien. Het is de bedoeling om, als uw Raad instemt met de uitvoeringsrapportage grondexploitaties, meer te investeren in de communicatie, acquisitie, lobby/samenwerking in de regio en andere verkoop stimulerende maatregelen. Het college stelt daarom voor om hiervoor meer middelen in te zetten. Deze middelen zullen worden gebruikt om de naamsbekendheid van 7Poort verder te vergroten. Maar met name ook om de acquisitie te versterken en uit te breiden.

De commissie Ruimte ontvangt hiervoor de beschrijving van deze marketingstrategie, ten behoeve van de vergadering van 15 juni 2016.

De extra financiële middelen van € 200.000,- zijn opgenomen in de voorliggende uitvoeringsrapportage en het resultaat van de grondexploitatie Zevenaar Oost.

1.4 *Het totaalresultaat van de gemeentelijke grondexploitaties laat een verbetering zien*

In een breed verband zijn de uitgangspunten voor de grondexploitaties in januari/februari 2016 opnieuw tegen het licht gehouden. Deze uitgangspunten zijn op 16 februari 2016 door het college vastgesteld. Uw raad is vervolgens uitgenodigd om het plangebied Zevenaar Oost op 19 april jl. te bezoeken waarna een presentatie zou plaatsvinden over de uitgangspunten van de herziening van de grondexploitaties. Vanwege te weinig belangstelling is deze bijeenkomst niet doorgegaan.

Omdat het rentepercentage, waarmee de grondexploitaties worden belast, bij het vaststellen van de Meerjarenbegroting 2016-2019 naar beneden was bijgesteld (van 4% naar 3½%), is deze lijn ook gehanteerd bij de doorrekening van de grondexploitaties. Op basis van actuele marktgegevens was het daarnaast mogelijk om de percentages voor kostenstijging eveneens naar beneden bij te stellen (van 2,6% naar 2,3%). Tevens kon de prijspeilcorrectie van de kosten voor – met name- civieltechnische werkzaamheden achterwege blijven. De extra kosten voor planvorming en de positionering van Businesspark 7Poort (zie hierboven 1.2 en 1.3) hebben een negatief effect op het resultaat.

De integrale doorrekening van de grondexploitaties heeft de volgende financiële gevolgen (op basis van Netto Contante Waarde per 01-01-2016):

Zevenaar Oost Bedrijven:	€ 3,4 mln. negatief (verbetering € 1,7 mln.)
Zevenaar Oost Wonen:	€ 38,3 mln. negatief (afgerond ongewijzigd)
Middag Oost & Zwanenwaay:	€ 5,1 mln. negatief (verbetering € 0,2 mln.)
Mercurion:	€ 0,6 mln. positief (afgerond ongewijzigd)
Oud Ooy:	€ 0,1 mln. negatief (afgerond ongewijzigd)
Centrumplan:	€ 0,2 mln. negatief (verslechtering € 0,1 mln.)

Per saldo is sprake van een verbetering van € 1,8 mln. NCW per 01-01-2016.

Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

n.v.t.

