

Raadsvoorstel

onderwerp	Raadsvoorstel – Uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2025
zaaknummer	Z/26/514176
documentnummer	INT/26/1297176
portefeuillehouder	A. Boone en A. van Orden
portefeuille	Grondexploitatie/financiën

1. Samenvatting

Dit raadsvoorstel heeft betrekking op het besluit om de Uitvoeringsrapportage grondexploitatie 2025 vast te stellen. De uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2025 geeft inzicht in de te verwachten resultaten van de grondexploitaties in de gemeente Zevenaar. Op dit moment kent Zevenaar acht grondexploitaties, waarvan de combinatie van Zevenaar Oost Wonen en Bedrijven de grootste is. Door vaststelling van voorliggende rapportage wordt de herziening van de grondexploitatie geformaliseerd en worden de resultaten van de herziene grondexploitatie met peildatum 1-1-2026 vastgesteld.

Dit betekent een algemene verslechtering van het resultaat op het totaal van alle grondexploitatie van € 7,0 miljoen.

De oorzaak van deze verslechtering is met name het gevolg van het aangaan van projectfinanciering op Businesspark 7Poort II en doorbelasten van overheadkosten over inhuur aan de grondexploitaties. De afgelopen jaren zijn de activiteiten rondom de gebiedsontwikkeling aanzienlijk toegenomen, waarbij veelal gebruik werd gemaakt van inhuur. Om de continuïteit te waarborgen en de afhankelijkheid van inhuur te beperken zetten wij in op vaste formatie. In het verlengde van deze keuze en de toename van de activiteiten hebben wij ook gekeken naar een juiste toerekening van kosten aan de gebiedsontwikkelingen. Op basis hiervan hebben wij geconcludeerd dat een groter deel van de overhead (in lijn met de financiële verordening) aan de gebiedsontwikkeling kan en moet worden toegerekend. Hierdoor ontstaat een structureel voordeel op het begrotingssaldo, maar zullen de incidentele resultaten op de gebiedsontwikkeling lager worden, omdat dit gevolgen heeft voor hoogte van de plankosten binnen de grondexploitaties. Hierover bent u in de eerste voortgangsrapportage 2026 op de hoogte gesteld.

Daarnaast hebben een langere planvorming dan eerder ingeschat bij een aantal projecten en het ophogen van civieltechnische kosten voor Businesspark 7Poort I (zoals reeds aangekondigd in de Meerjarenbegroting 2026-2029) een negatieve invloed op het totaalresultaat van de grondexploitaties.

De verliesvoorziening dient opgehoogd te worden met € 3,5 miljoen. Het ophogen van de verliesvoorziening is het gevolg van verslechterende resultaten van de grondexploitaties met een negatief resultaat en wordt veroorzaakt door de hierboven benoemde oorzaken.

Tot slot verbetert het saldo van het totale risicoprofiel met een bedrag van € 0,9 miljoen.

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

	Uitvoerings- rapportage 2024/2^e VGR 2025	Uitvoerings- rapportage 2025	Vershil	Effect op
Verwacht resultaat (NCW)	-/-12,9	-/-19,9	Verslechtering 7,0	Verliesvoorziening en saldo jaarstukken 2025
Verwacht risico	3,0	2,1	Verbetering 0,9	Claim op weerstandvermogen jaarstukken 2025
Verloop verliesvoorziening	23,6	27,1	Verslechtering 3,5	Verliesvoorziening

2. Aanleiding

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 2025 welke geheim ter inzage is gelegd bij de griffie. De financiële belangen van de bescherming van de bedrijfsgegevens die zijn vermeld in deze Uitvoeringsrapportage wegen zwaarder dan het belang van openbaarmaking van deze gegevens. Daarnaast is er geheimhouding door het college opgelegd voor bijlage 1 en 2 bij dit raadsvoorstel, met hetzelfde argument. Op afspraak is deze in te zien bij de griffie. De accountant voert in het eerste kwartaal de jaarlijkse controle uit. Na de controle zijn alle jaarcijfers van 2025 akkoord bevonden en nu kan de definitieve Uitvoeringsrapportage worden opgesteld. Voor de formaliteit wordt, door middel van een raadsvoorstel, deze aan u voorgelegd ter vaststelling.

3. Beoogd effect

Het beoogde doel van de jaarlijkse Uitvoeringsrapportage is inzicht geven in de verschillende grondexploitaties van de gemeente Zevenaar. Op deze manier leggen we complexe materie op een leesbare manier aan uw raad voor. De Uitvoeringsrapportage zorgt voor een transparante, actualisatie van prognoses- en risicobeheersing. Hierdoor kunnen gemeenten tijdig bijsturen en verantwoording afleggen.

4. Argumenten

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

Vergelijkbaar met het proces van de jaarstukken 2025 brengen wij uw raad op de hoogte van de voortgang, de financiën en het risicoprofiel van de grondexploitaties. De uitkomsten hiervan zijn verwerkt in de jaarstukken 2025.

4.2 Het totaalresultaat van de gemeentelijke grondexploitaties laat een verslechtering zien.

Om tot een realistische berekening van het financiële resultaat te komen, stonden wij opnieuw stil bij de te hanteren uitgangspunten. Op 16 december 2025 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.

¹ Cijfers in € miljoen o.b.v. netto contante waarde per 01-01-2026



De integrale doorrekening van de grondexploitaties heeft de volgende financiële gevolgen voor de jaarstukken 2025 (op basis van netto contante waarde per 01-01-2026):

Grondexploitatie	Saldo 1-1-2025	Saldo 1-1-2026	Verbetering of verslechtering	Verklaring
Zevenaar Oost Bedrijven	€ 12,69 mln.	€ 8,59 mln.	-€ 4,10 mln.	Nieuwe civieltechnische raming en aanpassing overheadkosten.
Zevenaar Oost Wonen	-€ 32,04 mln.	-€ 31,88 mln.	€ 0,16 mln.	Vrijval van overbodig budget bouw- en woonrijp maken en aanpassing overheadkosten.
Middag Oost & Zwanenwaay	-€ 3,70 mln.	-€ 3,35 mln.	€ 0,35 mln.	Vrijval van overbodig budget bouw- en woonrijp maken en aanpassing overheadkosten.
Mercurion	€ 0,09 mln.	€ 0,05 mln.	€ 0,04 mln.	Actualisatie.
Waaijakkers	€ 0,12 mln.	-€ 0,13 mln.	€ 0,25 mln.	Aanpassing overheadkosten.
Vestersbos	-€ 0,51 mln.	-€ 0,36 mln.	€ 0,15 mln.	Aanpassing overheadkosten, hogere grondopbengsten.
Businesspark 7Poort II	€ 9,80 mln.	€ 6,61 mln.	€ 3,19 mln.	Rente-effecten, prijspeilcorrectie,
Vastgoedlocaties	€ 0,62 mln.	€ 0,58 mln.	€ 0,04 mln.	Actualisatie.
Totaal	-€ 12,93 mln.	-€ 19,89 mln.	€ 6,96 mln.	

In totaal is sprake van een eenmalig negatief effect op het resultaat de grondexploitaties in 2025 van € 7 miljoen per 1-1-2026.

4.3 Risicoreservering

De benodigde risicoreservering voor de gemeentelijke grondexploitaties bedraagt € 2.081.000. Ten tijde van de 2^e Voortgangsrapportage van 2025 bedroeg het totale verwachte risico nog € 2.974.000. De totale risicoreservering is daardoor afgenomen met € 893.000, wat een voordelig effect heeft op het weerstandsvermogen.

4.4 Verloop verliesvoorziening en het effect op het weerstandsvermogen van de gemeente Zevenaar.

Verloop verliesvoorziening (bedragen x € 1000)							
Grondexploitatie	Stand 1-1-2025	positieve projecten die negatief worden	toevoeging rente	afsluiting deelcomplexen	aanpassing door mutatie resultaat	Stand 31-12-2025	Vershil
A	B	C	D	E	F	G	H
Zevenaar-Oost Wonen (progr. 8)	32.041	-	641	-	807	31.875	166
Zevenaar-Oost Bedrijven (progr. 3)	12.690	-	254	-	4.354	8.590	4.100
Totaal grex Zevenaar Oost	19.351	-	387	-	3.547	23.285	3.934
Vestersbos (progr. 8.)	512	-	10	-	161	362	151
Waaijakkers (prog. 8)	-	124	-	-	129	129	129
Middag-Oost & Zwanenwaay (progr. 8)	3.703	-	74	-	423	3.353	349
Totaal	23.566	124	471	-	3.092	27.130	3.564

De verliesvoorziening gaat enkel over het saldo van de negatieve grondexploitaties en niet over de positieve grondexploitaties. Daarnaast dient de verliesvoorziening direct verhoogd of verlaagd te worden bij veranderende te verwachten resultaten. Volgens het BBV mag de verliesvoorziening geen rekening houden met toekomstige opbrengsten. Hierdoor heeft het positieve resultaat van Businesspark 7Poort II geen invloed op de extra te treffen verliesvoorziening. De totale verliesvoorziening neemt toe met een bedrag van € 3.564.000. Uit bovenstaande tabel is op te maken dat de ophoging van de verliesvoorziening voornamelijk voortkomt uit grondexploitatie Zevenaar-Oost Bedrijven. De vertraging rond het Tracébesluit Via15 heeft tot uitstel in de uitvoering geleid. Hierdoor is besloten om de exploitatie met een jaar te verlengen, wat extra VTU- en plankosten tot gevolg heeft. Conform de financiële verordening zijn de overheadkosten over de kosten voor inhuur doorbelast aan de grondexploitatie (voor 2025 betrof dit 80%) en geraamd voor komende jaren. Tot slot is er een nieuwe civieltechnische raming uitgewerkt, uitgaande van het volledige plangebied 7Poort en inclusief herstelwerkzaamheden van beschadigd geraakte bestaande wegen.

4.5 Geheimhouding door het college opgelegd voor bijlage 1 en 2 bij dit raadsvoorstel.

Het college heeft op grond van artikel 87 van de Gemeentewet op grond van een belang, genoemd in artikel 5.1 van de Wet open overheid, geheimhouding opgelegd ten aanzien van de stukken die zij aan de raad of leden van de raad overleggen. De geheimhouding wordt door hen die bij de behandeling aanwezig waren en allen die van het behandelde of de stukken kennis dragen, in acht genomen totdat de raad haar opheft. De financiële belangen van de bescherming van de bedrijfsgegevens die zijn vermeld in deze bijlagen wegen zwaarder dan het belang van openbaarmaking van deze gegevens.

5. Kanttekeningen

5.1 De macro-economische ontwikkelingen die invloed hebben op de grondexploitaties stagneren langzaam.

Op dit moment zijn er veel macro-economische en geopolitieke ontwikkelingen die invloed kunnen hebben op de woningbouwmarkt en de parameters waarmee in de grondexploitaties wordt gerekend (kosten- en opbrengstenstijging, rente). De parameters waarmee in deze grondexploitaties gerekend worden zijn eind 2025 vastgesteld en beschouwen we op dit moment nog als reëel.

Het is nog niet duidelijk in welke mate geopolitiek spanningen het langdurig macro-economisch beeld zullen verstoren en daarmee invloed hebben op de parameters waar in de grondexploitaties rekening mee wordt gehouden.

Wel is duidelijk dat een structurele verslechtering van de parameters een verslechtering van het resultaat van de grondexploitaties zou kunnen betekenen. De eerste analyses hierop laten zien dat, afhankelijk van de mate van verslechtering, hier sprake zou kunnen zijn van een verslechtering van miljoenen euro's.



6. Alternatieven

N.v.t.

7. Planning en evaluatie

De oplevering van de uitvoeringsrapportage geeft de huidige stand van de gemeentelijke grondexploitaties weer. Als grondexploitaties binnen de kaders bewegen, betreft de herziening voornamelijk macro-economische ontwikkelingen. De kaders zijn vastgesteld door de raad. Bij wijzigingen van deze kaders van een project moet een apart raadsvoorstel ingediend te worden. Door de uitvoeringsrapportage heeft uw raad de mogelijkheid om te evalueren over de huidige stand van de grondexploitaties.

8. Communicatie

N.v.t.

9. Financiële gevolgen

Te verwachten winsten van grondexploitaties mogen volgens de BBV-regels niet vooraf ingerekend worden in de begroting. Het verlagen van de winstverwachting van de grondexploitaties met een positief verwacht resultaat heeft dan ook geen directe invloed op de begroting van de gemeente.

Op basis van de voorliggende Uitvoeringsrapportage grondexploitaties dient de bestaande verliesvoorziening met een bedrag van € 3.564.000 opgehoogd te worden. Dit heeft wel direct effect en het financiële effect hiervan verwerken we in de jaarstukken 2025.

Het verlagen van het risicoprofiel op de grondexploitaties met € 893.000 heeft een positief effect. Ook dit effect verwerken we in de jaarstukken van 2025.

10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	1297182	Uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2025 – GEHEIM
2.	1297221	Overzicht boekwaarden grondexploitaties 2025 – GEHEIM

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk