

Uittreksel uit de Uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2018

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	4
1.1 Definities en uitleg netto contante waarde	4
1.2 Relatie met de planning- en controlcyclus en andere rapportages	6
1.2 Opbouw en inhoud van het uittreksel van de Uitvoeringsrapportage Grondexploitaties 2018	7
1.3 Ontwikkelingen 2018 op hoofdlijnen	7
1.4 De resultaten in het kort	8
 DEEL I: RESULTATEN OP HOOFDLIJNEN	 11
 2. Samenvatting uitgangspunten, resultaten en risico's	 11
2.1 Uitgangspunten en resultaten in exploitatie zijnde complexen per 01-01-2019	11
 2. Samenvatting uitgangspunten, resultaten en risico's	 11
2.1 Uitgangspunten en resultaten in exploitatie zijnde grexen per 01-01-2019	11
2.2 Risicoprofiel in exploitatie zijnde complexen per 01-01-2019	16
2.3 Gevolgen voor de reservepositie en het weerstandsvermogen van de gemeente Zevenaar	16
 3. Toelichting op hoofdlijnen van in exploitatie zijnde complexen	 17
3.1 Zevenaar Oost Woningen (Groot Holthuizen)	17
3.2 Middag Oost & Zwanenwaay	18
3.3 Mercurion	18
3.4 Centrumplan	19
3.5 Overgang naar deel II	19

Uittreksel Uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2018

1. Inleiding

Voor u ligt het uittreksel uit de Uitvoeringsrapportage Grondexploitaties van de gemeente Zevenaar over het jaar 2018.

In dit uittreksel wordt op hoofdlijnen toelichting gegeven op de gemeentelijke grondexploitaties. Het betreft uitsluitend informatie welke voor openbare doeleinden kan worden toegepast. Vertrouwelijkheden zijn weggelaten of zwart gemarkeerd. Op deze vertrouwelijkheden is artikel 10 lid 2 van de Wet Openbaarheid Bestuur (WOB) van toepassing (economische en/of financiële belangen van de gemeente). Indien u deze vertrouwelijkheden wilt raadplegen dan wordt hiervoor verwezen naar de vertrouwelijke uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2018. Hiervoor kunt u een afspraak maken met het bestuurssecretariaat van de gemeente Zevenaar.

1.1 Definities en uitleg netto contante waarde

Bouwkostenindex: de index van bouwkosten van een opstal, rentekosten, ontwikkelingskosten (winst en risico van de aannemer), overdrachtskosten en dergelijke.

BIE: bouwgrond in exploitatie; de formele term in het kader van het BBV als het gaat om grondexploitaties waaraan een raadsbesluit ten grondslag ligt.

BBV: Besluit Begroting en Verantwoording; de regelgeving omtrent de jaarlijkse begrotings- en verantwoordingsstukken die gelden voor gemeenten en provincies.

GWW Index: de index voor de Grond- Weg- en Waterbouw. In deze sector wordt de GWW index overwegend toegepast waarbij de prijsontwikkelingen m.b.t. loon, materiaal en materieel worden gevolgd.

Discontovoet: de rekenfactor die ervoor zorgt dat reeksen met jaarlijkse kosten met diverse looptijden met elkaar vergelijkbaar kunnen worden gemaakt.

Eindwaarde: het resultaat van een (deel)grondexploitatie aan het einde van de looptijd. In deze eindwaarde zijn effecten van kosten- en opbrengststijging en rente gedurende deze looptijd verwerkt. Om grondexploitaties met verschillende looptijden met elkaar te kunnen vergelijken dient de Netto Contante Waarde te worden berekend. Zie hierna.

GREX: voluit grondexploitatie. Een grondexploitatie is een begroting die wordt opgesteld om grondkosten en grondopbrengsten van een ruimtelijk ontwikkelingsplan (zoals een nieuw bestemmingsplan) in beeld te brengen. Aan de kostenkant staan de aankoop van grond, het bouwrijp maken ervan, het inrichten van de openbare ruimte en VTU- en plankosten (voor uitleg VTU: zie hierna). Aan de opbrengstenkant staan grondverkoop en eventuele andere bijdragen welke verband houden met de desbetreffende grex. In BBV-terminologie is het gewenst om van een BIE te spreken.

Netto Contante Waarde: om resultaten met elkaar te kunnen vergelijken en bij elkaar te kunnen optellen worden de nominale kosten en opbrengsten gedurende de grondexploitatieperiode vermeerderd met rente en inflatie (tot een eindwaarde) en vervolgens teruggerekend naar een geldwaarde op eenzelfde tijdstip, de zogenaamde Netto Contante Waarde. Dit contant maken

gebeurt met de zgn. discontovoet. Aan het einde van dit hoofdstuk lichten we de berekening met behulp van voorbeelden toe.

Nominale waarde: de waarde, op basis van de huidige ramingen op het huidige prijspeil. Invloeden van rente en inflatie worden hier buiten beschouwing gelaten.

Rentevoet: het percentage waarmee de grondexploitaties worden belast tot het einde van de looptijd.

Prijspeilcorrectie: dit is de correctie van het prijsniveau van de (prijspeil)datum 01-01-2018 naar 01-01-2019. De prijspeilcorrectie wordt toegepast op de nog te maken kosten op het gebied van civieltechnische werken, VTU- en plankosten.

Aan de opbrengstkant vindt de prijspeilcorrectie voor bouwgronden plaats aan de hand van de nieuwe grondprijzen volgens de grondprijsbrief 2018.

Kostenstijging: dit is het percentage welke wordt toegepast op de nog te maken kosten vanaf 01-01-2018 op het gebied van civieltechnische werken, VTU- en plankosten. Met andere woorden: voor toekomstige uitgaven wordt een percentage toegepast tot het moment waarop deze uitgave wordt verwacht.

Opbrengststijging: dit is het percentage welke wordt toegepast op de nog te verwachten opbrengsten vanaf 01-01-2018. Met andere woorden: voor toekomstige inkomsten wordt een percentage toegepast tot het moment waarop deze inkomst wordt verwacht.

V.O.N.: Vrij Op Naam betekent dat de kosten van de koop voor rekening van de verkoper zijn. De tegenhanger van 'vrij op naam' is 'kosten koper'. In het laatste geval komen de kosten van een koop voor rekening van de koper. Het gaat om kosten voor de belasting (omzet- of overdrachtsbelasting), notaris- en kadasterkosten en eventuele andere bijkomende kosten. Onder de V.O.N.-prijs wordt verstaan de verkoopprijs van een complete woning (dus een -zonder meerwerk- bewoonbare woning).

VTU- en plankosten: dit betreffen de kosten voor Voorbereiding, Toezicht en Uitvoering enerzijds en plankosten anderzijds. Kosten van Voorbereiding, Toezicht en Uitvoering betreffen de personele kosten van eigen medewerkers en ingehuurd personeel ten behoeve van een desbetreffend project. Plankosten zijn alle andere kosten (advieskosten, kosten van communicatie e.d.) welke bij derden wordt ingekocht.

Uitleg methode Netto Contante Waarde

Hieronder leggen we het begrip Netto Contante Waarde (NCW) in het kort uit . Het is de enige methode om getallen goed met elkaar te kunnen vergelijken.

De grexperiode van bijvoorbeeld Zevenaar Oost en Middag Oost & Zwanenwaay verschillen van elkaar. De kosten en opbrengsten komen op verschillende tijdstippen tot uiting. Door gebruik te maken van de Netto Contante Waarde berekening zijn ze toch vergelijkbaar, te weten per 1 januari 2019. De geldwaarde van een nominaal bedrag in het ene jaar heeft immers een andere waarde dan een vergelijkbaar nominaal bedrag in het andere jaar.

In onderstaand schema verduidelijken we deze werkwijze:

Voorbeeld zonder getallen						
2018	index = 2,5%		2021	rente = 2,28%		2025
A			B			C
D (NCW)						
Terugrekenen met discontovoet 2% geeft dan de Netto Contante Waarde						
Voorbeeld kostenraming van € 1.000,- en huidige kengetallen						
1-1-2019	index = 2,5%		1-1-2021	rente = 2,28%		1-1-2025
€ 1.000,00			€ 1.050,63			€ 1.149,77
€ 1.020,96						
Terugrekenen met discontovoet van 2% geeft dan de Netto Contante Waarde						

In bovenstaand schema zijn de volgende momenten te onderkennen:

1. Moment A is de prijspeildatum; dat datum van kostenraming en start van de exploitatie
2. Moment B is het jaar/de datum van investering. In bovenstaand voorbeeld worden de kosten jaarlijks met 2,5% geïndexeerd. In dit voorbeeld vindt de investering op 1-1-2021 plaats. Deze wordt vanaf dat moment rentedragend tegen (in dit rekenvoorbeeld) 2,28%. Kostenstijging is niet meer aan de orde omdat de investering reeds heeft plaatsgevonden.
3. Moment C is het eindjaar/de einddatum van de exploitatie. Vanaf die datum wordt de kostenpost, verhoogd met rente weer teruggebracht naar het moment van nu, ofwel Netto Contant gemaakt.
4. Dit contant maken gebeurt met behulp van de zgn. discontovoet. Sinds 2016 zijn hier in het kader van het BBV aanvullende regels over bepaald. Dit houdt in dat de huidige discontovoet op 2% is bepaald. Vóór 2016 was de discontovoet gelijk aan het rentepercentage (nu 2,28%).

1.2 Relatie met de planning- en controlcyclus en andere rapportages

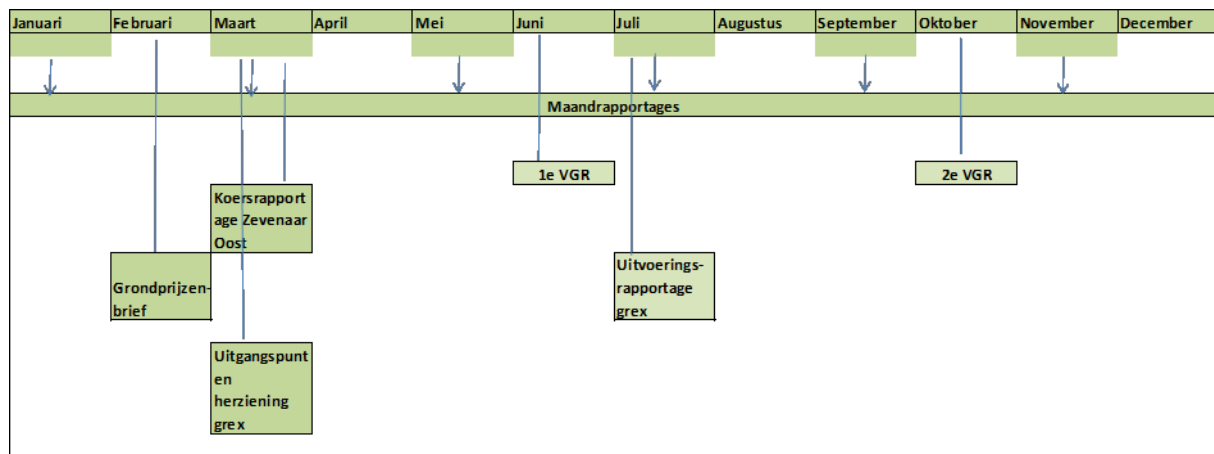
Tijdens de raadsinformatieavond op 17 april 2018 brachten wij u middels een presentatie in het kort op de hoogte over de rapportagemomenten over – met name- de grondexploitatie Zevenaar Oost. Sinds begin 2013 houden wij u maandelijks op de hoogte over het project Zevenaar Oost. In deze maandrapportages staan de verkoopresultaten onder meer (in aantallen) en de bijzonderheden. De koersrapportages informeert u ook over de financiën in het desbetreffende jaar, overigens zonder een berekening te maken van het verwachte resultaat van de grex op netto contante waarde. Dat laatste gebeurt in voorliggende uitvoeringsrapportage waarin ook in wordt gegaan op het risicoprofiel.

Bij het vaststellen van de Uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2018 op 4 juli 2018 (Z/18/298841 INT/18/834914 heeft u besloten om de frequentie van de maand- en koersrapportages Zevenaar Oost omlaag te brengen.

- Het aantal maandrapportages Zevenaar Oost is sinds het genoemde raadsbesluit teruggebracht van 12 naar 6 per jaar.
- Het aantal koersrapportages Zevenaar Oost is gereduceerd van 3 naar 1 per jaar. De laatste ontvangt u jaarlijks in maart.
- Daarnaast informeren wij u – waar nodig- in de reguliere P& C documenten over de gemeentelijke grondexploitaties.

- Op 25 april jl. heeft u de koersrapportage Zevenaar Oost per 01-01-2019 ontvangen.

Schematisch zien de rapportagemomenten er nu als volgt uit:



1.2 Opbouw en inhoud van het uittreksel van de Uitvoeringsrapportage Grondexploitaties 2018

In dit document wordt eerst een samenvatting gegeven van resultaten en (in beperkte mate) van de risico's. Hierbij wordt inzicht verschaft in het hoe en waarom van de verandering van het resultaat en de bepaling van de uitgangspunten. Vervolgens wordt inhoudelijk en financieel gerapporteerd over de voortgang van de actieve grondexploitaties (in BBV-term: Bouwgronden in exploitatie).

In dit uittreksel is rekening gehouden met de BBV-regels (Besluit Begroting en Verantwoording) en de daarbij behorende boekhoudkundige regels voor het treffen van verliesvoorzieningen. Cijfermatig zijn deze verwerkt in de jaarrekening 2018. Het daarbij raadsvoorstel wordt ter vaststelling aan de raad voorgelegd.

1.3 Ontwikkelingen 2018 op hoofdlijnen

Ten aanzien van de gemeentelijke grondexploitaties profiteren we van de gunstige marktomstandigheden en het begin 2017 vastgestelde plan van aanpak voor de intensivering van de uitgifte op Groot Holthuizen.

We benoemen de volgende bijzonderheden met betrekking tot 2018, op hoofdlijnen:

1. De "lokale woningmarkt" in Zevenaar profiteert de afgelopen jaren van een groeiende economie en een groot vertrouwen in de huizenmarkt. Dit was ook merkbaar bij de kavelverkoop in Groot Holthuizen. Ten opzichte van een gemiddelde uitgifte van 45 kavels in de jaren 2013-2016 is de afzet in 2017 naar 79 stuks gegaan. In 2018 was sprake van 124 geleverde kavels.
2. In de deelgebieden Tol en Bem hebben we in 2018 16 vrije kavels en 22 kavels voor projectmatige ontwikkeling geleverd. In beide plannen is verder gegaan met het woonrijp maken, wat gefaseerd plaatsvindt.
3. Met het oog op het herstel van de woningmarkt en de verkoopcijfers van de voornoemde deelgebieden hebben we in 2017 de ontwikkeling in het 3^e buurtschap, de Stede, verder opgepakt. In 2018 is het gebied voor de eerste 3 fases bouwrijp gemaakt en zijn in totaal 86 kavels geleverd, allen voor projectmatige ontwikkeling. Deze 3 fases zijn momenteel in aanbouw.
4. De gunstige ontwikkelingen in de woningbouw vormden in 2018 daarnaast aanleiding om de grondexploitatie Zevenaar Oost uit te breiden (raadsbesluit Z/18/305181/836622 d.d. 04-07-

2018). De deelgrondexploitatie De Stede is daarbij met 155 woningen uitgebreid waarbij Het Hof werd afgesloten en 40 woningen uit het (financiële) programma zijn vervallen. Netto gaat het dus om 115 woningen.

5. Nadat eind 2017 het fietspad aan de Landeweerdijk in gebruik is genomen, hebben we de rijbaan in 2018 civieltechnisch afgewerkt. In het voorjaar 2019 vinden hier nog groenwerkzaamheden plaats. De subsidie voor het fietspad hebben we in 2018 afgewikkeld.
6. Voor het bedrijventerrein 7Poort is in de grondexploitatie een jaarlijkse grondafzet van 2 hectare begroot. Voor 2018 hebben we de oorspronkelijke verwachting echter bijgesteld in de koersrapportage Zevenaar Oost per 1 mei 2018. In totaal hebben we 0,3 hectare uitgegeven. Voor 2019 gaan we voor een grondafzet van minimaal 21 hectare omdat we op 19 februari 2019 een overeenkomst hebben gesloten met Zevenaar DC XXL B.V.. voor de levering van 19 hectare. Daarnaast wordt de "reguliere" afzet van 2 hectare gehandhaafd.
7. Afgelopen jaar startten we de voorbereidingen voor de aanpak van de Wal Masqué, de waterpartijen en de aanleg van de resterende infrastructuur. De realisatie hiervan start medio 2019 en loopt door tot medio 2020.
8. Ten behoeve van de locatie Bommersheufsestraat leverden we in juni 2018 de grond aan een ontwikkelaar ten behoeve van de realisatie van 9 appartementen. Omdat de ontwikkelaar heeft gezorgd voor het bouwrijp maken en verantwoordelijk is voor de inrichting van het openbaar gebied na de bouwphase, kan de grondexploitatie Centrumplan per ultimo 2018 worden afgesloten.
9. In de Middag Oost te Babberich pakten we de woningbouwontwikkeling in 2018 verder op. We leverden de grond voor 9 woningen eind 2018 aan een ontwikkelaar. Begin 2019 zijn nog eens 4 kavels geleverd. Ook leverden we het afgelopen jaar één vrije kavel. Momenteel bereiden we een eventuele 2^e fase voor

In de hoofdstukken hierna lichten we de ontwikkelingen nader toe en gaan we in op de financiële gevolgen.

1.4 De resultaten in het kort

Hoe zat het ook alweer?

Deze uitvoeringsrapportage 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. De grondexploitatie Centrumplan kan per ultimo 2018 worden afgesloten zodat nog 3 grondexploitaties resteren. Door vaststelling van voorliggende rapportage wordt dit geformaliseerd.

1. Ieder jaar stelt de gemeenteraad de uitvoeringsrapportage vast. In de uitvoeringsrapportage 2017 was er sprake van een resultaat van alle grondexploitaties samen van € 46,5 miljoen negatief.
2. De deelgrondexploitaties Oud Ooy (resultaat € 108.000 negatief) en Oranjelaan (€ 341.000 positief) zijn toen afgesloten en de resultaten zijn verwerkt in de voorgaande jaarrekeningen. Deze grondexploitaties vindt u dus niet meer terug in de voorliggende rapportage.
3. Omdat u op 04-07-2018 heeft besloten om de grondexploitatie Zevenaar Oost Wonen uit te breiden verbeterde het resultaat van Zevenaar Oost Wonen met € 2.583.000 (in de vorige uitvoeringsrapportage bedroeg het resultaat van deze grex nog € 39,4 miljoen negatief). De verbetering van het resultaat is verwerkt in de Voortgangsrapportage 2018, zoals vastgesteld in de raadsvergadering van 24-10-2018. Het bijgestelde uitgangspunt voor deze deelgrex bedraagt dus € 36,8 miljoen NCW per 01-01-2018.

4. Tot slot is – ten aanzien van de grondexploitatie Mercurion (resultaat ultimo 2017 € 765.000 positief)- in 2017 winst genomen tot een bedrag van € 478.000. Het uitgangspunt voor deze grex bedraagt dus nu € 287.000 NCW per 01-01-2018.
5. Rekening houdend met bovenstaande mutaties en door de effecten van rente bedraagt het verwachte resultaat op 1 januari 2019 € 45,5 miljoen negatief. Dit bedrag vindt u ook terug in tabel 2.1 op pagina 12 van voorliggende rapportage. Met de dekking van deze verliezen is rekening gehouden in de voorgaande jaarrekeningen en in de meerjarenbegroting. Ook zijn er de afgelopen jaren diverse bezuinigingen doorgevoerd om dit op te vangen. Vanuit dit uitgangspunt leggen wij de herziening van de grex aan u voor.

Naast het resultaat van de grondexploitaties maken we ook een inschatting van de mogelijke risico's. In de meerjarenbegroting 2019-2022 hielden we voor de grondexploitaties rekening met een risicoprofiel van € 12,3 miljoen. Daarbij houden we bijvoorbeeld rekening met mogelijke bijstelling van grondprijzen of stijging van kosten door een langere looptijd. Bij de bepaling van het weerstandsvermogen van de gemeente houden we rekening met deze risico's.

Hoe is de stand van zaken nu?

Resultaten verbeteren:

In de voorliggende uitvoeringsrapportage wordt duidelijk dat het resultaat verbetert met afgerond € 5,2 miljoen tot een totaal van € 40,3 miljoen negatief.

Deze verbetering verklaren we op hoofdlijnen als volgt:

Voordelen:

1. Versnelling uitgifte woningbouw en bedrijventerrein met daardoor rentevoordelen
2. Rentevoordelen door een lager rentepercentage
3. Hogere grondprijzen woningbouw door hogere VON-prijzen en effecten van de grondprijsbrief 2019

Nadelen:

4. Een prijspeilcorrectie van 1-1-2018 naar 1-1-2019 wegens kostenstijgingen in de markt
5. Lagere opbrengststijgingen voor de resterende looptijd van de grex door versnelde gronduitgifte en prijsaanpassingen voor de locatie Landeweer

Risico's nemen af

Daarnaast zien we ook een verbetering van het risicoprofiel van afgerond € 2,5 miljoen tot een totaal van € 9,8 miljoen.

Afname van het risicoprofiel:

1. Het risico in het kader van het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) blijft aanwezig. Omtrent dit onderwerp bent u de afgelopen periode diverse malen geïnformeerd. Voor het laatst op 12 maart 2019. De ruimtelijke uitwerking van het RPW bevat een kaart van de bedrijventerreinen met de daarop mogelijk te schrappen gebieden in 2021. Deze kaart is vertaald in de risicoanalyse en dat betekende een verlaging van het aantal te schrappen vierkante meters. Gelet op de interesse voor het businesspark 7Poort wordt het RPW-risico bovendien lager ingeschat.
2. Omdat de ontwikkeling van het Outletcenter steeds dichterbij komt (er is inmiddels een omgevingsvergunning aangevraagd) wordt het risico op het niet-ontwikkelen daarvan lager.
3. Het risico op vertraging van de gronduitgifte neemt af door verkorting van de looptijd van een aantal deelgrexten.

4. Doordat een groot deel van de civieltechnische werkzaamheden inmiddels zijn uitgevoerd wordt de impact als gevolg van kostenstijgingen lager.

Toename van het risicoprofiel:

5. Er wordt rekening gehouden met een mogelijke opbrengststijging van de gronden indien het Tracébesluit A15/a12 onherroepelijk wordt. Deze onherroepelijkheid is er nog niet maar de impact wordt lager doordat de verkoop van de 19-hectare kavel niet meer betrokken kan worden in dit (negatieve) risico.
6. De impact op een aantal deelgrondexploitaties is groter als het gaat om mogelijke rentestijgingen.

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

Bovenstaande getallen kunnen we niet zomaar bij elkaar optellen of aftrekken.

- Voor dit verbeterde resultaat van de grondexploitaties Zevenaar Oost en Middag Oost & Zwanenwaay valt een gedeelte van de zogenaamde verliesvoorziening vrij. Voor beide grondexploitaties samen gaat het om een bedrag van afgerond € 5,2 miljoen.
- De grex Centrumplan wordt afgesloten. Afgerond is het resterende resultaat hiervan in de jaarrekening 2018 € 49.000 positief. Door vaststelling van voorliggende uitvoeringsrapportage formaliseert u deze afsluiting.
- Bovenstaande manifesteert zich in het jaarrekeningresultaat van 2018.

Voor het risicoprofiel wordt een claim gelegd op het weerstandsvermogen. Dit nemen we integraal op in de jaarrekening 2018.

Hieronder zijn bovenstaande afgeronde getallen (in miljoenen euro's) in een overzicht geplaatst.

	Uitvoerings- rapportage 2017/MJB2019- 2022	Uitvoerings- rapportage 2018	verschil	Effect op
Verwacht resultaat (NCW)	-/-45,5	-/-40,3	Verbetering 5,2	Verliesvoorziening en saldo jaarrekening 2018
Verwacht risico	12,3	9,8	Verbetering 2,5	Claim op weerstandvermogen jaarrekening 2018

DEEL I: RESULTATEN OP HOOFDLIJNEN

2. Samenvatting uitgangspunten, resultaten en risico's

Dit hoofdstuk biedt een samengevat overzicht van de gehanteerde uitgangspunten, de uitkomsten van de herziene grondexploitaties (lees: de te verwachten resultaten) en het risicoprofiel welke aan de grondexploitaties kunnen worden toegerekend.

2.1 Uitgangspunten en resultaten in exploitatie zijnde complexen per 01-01-2019

2. Samenvatting uitgangspunten, resultaten en risico's

Dit hoofdstuk biedt een samengevat overzicht van de gehanteerde uitgangspunten, de uitkomsten van de herziene grondexploitaties (lees: de te verwachten resultaten) en het risicoprofiel welke aan de grondexploitaties kunnen worden toegerekend.

2.1 Uitgangspunten en resultaten in exploitatie zijnde grexen per 01-01-2019

Om tot een realistische berekening van het financiële resultaat te komen hebben we opnieuw stilgestaan bij de te hanteren uitgangspunten. Op 19 maart 2019 zijn de uitgangspunten voor de herziening van de grondexploitaties door het college vastgesteld (Z/19/326761/ADV/19/887335).

Kort samengevat luiden deze uitgangspunten voor de herziening van de grondexploitaties, welke eveneens in bijlage 9.3 is opgenomen, als volgt:

Zevenaar Oost Bedrijven (7Poort, Landeweer en Spoorallee)

In de fasering van de vigerende grondexploitatie Zevenaar Oost Bedrijven gaan we uit van een volgende gronduitgifte:

Fasering jaarlijkse gronduitgifte 7Poort, Landeweer en Spoorallee grex 1-1-2019										
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022-2023	2024-2027	2028-2029	2030
Uitgifte per jaar	0,7 ha.	1,4 ha.	0,3	24,0 ha.	5,1 ha.	2,0 ha.	3,0 ha.	2,0 ha.	0,6 ha	0,2 ha.

Voor 2019 gaan we op 7Poort uit van een grondafzet van 24 hectare welke als volgt is bepaald:

- Op 19 februari 2019 een overeenkomst hebben gesloten met Zevenaar DC XXL B.V. voor de uitgifte van 19 hectare.
- Daarnaast houden we rekening met een "reguliere" afzet van 2 hectare.
- Tevens is een gronduitgifte ten behoeve van de outletontwikkeling op de Spoorallee gepland van 3 hectare in 2019 en nog eens 3 hectare in 2020.

De uitgften vanaf 2020 betreffen jaarlijkse hectares. De hogere uitgifte in 2022 en 2023 wordt verklaard door verwachte leveringen op de Spoorallee.

Zevenaar Oost Wonen (Groot Holthuisen)

Door middel van de 2-maandelijke rapportages stellen wij u op de hoogte van de voortgang van de gronduitgifte. In de koersrapportage per mei 2018 hebben we melding gemaakt van een voorspoedige grondverkoop. De verwachtingen zijn toen daarom bijgesteld naar 93 kavels. Uiteindelijk hebben we 124 kavels geleverd. Het gaat hierbij om 108 projectmatige en 16 vrije kavels. De taakstelling in de grondexploitatie van 65 kavels is hiermee ruimschoots gehaald.

Omdat de werkelijke gronduitgiften in Groot Holthuisen de verwachtingen in de afgelopen jaren telkens overtroffen heeft het college, bij het bepalen van de uitgangspunten van 01-01-2018, besloten om de fasering van de uitgifte voor de jaren 2018 en 2019 naar gemiddeld 60 kavels per jaar vast te stellen. Voor de jaren daarna werd vanuit voorzichtig financieel oogpunt weer van 30 kavels per jaar uitgegaan. Dit laatste is – in het kader van de uitbreiding van de grondexploitatie Zevenaar Oost (raadsbesluit Z/18/305181/836622 d.d. 04-07-2018). bijgesteld naar 40 stuks. De

gronduitgifte loopt daarmee door tot 2024. Als de woongebieden in 2025 definitief zijn ingericht kan de grondexploitatie Zevenaar Oost Wonen worden afgesloten.

Schematisch ziet een en ander er als volgt uit.

Planologische capaciteit en fasering uitgifte Groot Holthuizen								
Deelgebied	Planologische capaciteit	Totaal programma vlg. grex	Grond verkocht en geleverd	fasering resterende uitgifte				Totaal
				Nog te verkopen kavels	2019	2020	2021-2024	
		A	B	C = A - B	D	E	F	G = D + m F
Tol	432	426	381	45	35	10	0	45
Bem	250	251	230	21	6	6	9	21
Hof	200	0		0				0
De Stede	311	248	86	162	14	24	124	162
Holtkamp	121	0		0				0
Door gemeente aangekochte woningen/boerenerfkavels	23	23	14	9			9	9
Totaal	1337	948	711	237	55	40	142	237

De planologische capaciteit in Groot Holthuizen heeft een relatie met de huidige bestemmingsplanmogelijkheden. In de grondexploitatie (lees: financieel scenario) wordt van een beduidend lager aantal woningen uitgegaan, wat alles te maken heeft met het voorzichtigheidsprincipe¹, zoals dat sinds enkele jaren wordt gehanteerd.

Overige grondexploitaties

Aan bovenstaande planning zijn de volgende gronduitgiftes van andere plannen toegevoegd:

- 1 kavel per jaar in Zwanenwaay in de periode 2022 tot en met 2027
- 5 kavels in 2019 in de Middag-Oost. Van 2020 tot en met 2025 vervolgens 1 kavel per jaar

De looptijd van de grondexploitatie Middag Oost & Zwanenwaay is hiermee noodzakelijkerwijs met een jaar verlengd. Er heeft voor de locatie Zwanenwaay geen gronduitgifte in 2018 plaatsgevonden terwijl hier wel rekening mee was gehouden. De prioriteit is gelegd naar de Middag Oost waar in 2018 10 kavels geleverd. Daar was rekening gehouden met 1 kavel.

Grondprijzen

In de Nota Grondbeleid van de Gemeente Zevenaar is onder meer de beleidsregel vastgelegd dat de uitgifte van bouwgrond geschiedt tegen marktconforme prijzen, gebaseerd op de functie van de uit te geven bouwgronden.

Door middel van de grondprijsbrief 2019 geven wij hieraan uitvoering. Op basis van de huidige marktontwikkelingen maakten wij een nieuwe grondprijsbrief op met daarin marktconforme prijzen voor (bouw)grond voor woningbouw, bedrijventerreinen en kantoren voor het jaar 2019. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- Om duurzaamheid in de projectmatige woningbouw te stimuleren zetten wij de bandbreedte van de grondquote in. Ontwikkelaars komen in aanmerking voor een lagere grondquote als wordt voldaan aan bepaalde bouwnormen. Deze bouwnormen zijn in de grondprijsbrief exact en objectief vastgelegd.
- Voor reeds gesloten overeenkomsten met ontwikkelaars zijn de desbetreffende afspraken in de grondexploitatie verwerkt.

¹ Het deelgebied De Stede is in 2019 bijvoorbeeld uitgebreid met 155 waarbij de geplande woningen in Het Hof (40 stuks volgens grex) zijn "ingeleverd". De gemeente is hiermee terughoudend met het inboeken van nog te realiseren grondopbrengsten. Een en ander met de economische crisis van enkele jaren geleden in het achterhoofd, waarbij we fors hebben moeten afboeken.

- De overige grondprijzen sluiten aan op de bovengenoemde grondprijsbrief 2019.
- Ten aanzien van de Spoorallee houden we rekening met de ontwikkeling van een fashion outletcenter wat een waarde verhogend effect heeft voor de grondprijs. De afspraken met de ontwikkelaars zijn in de grondexploitatie verwerkt.
- We schaften de mogelijkheid tot het afnemen gronden in erfpacht van bedrijfskavels af.

We stelden de Grondprijsbrief 2019 (Z/18/321017/ADV/18/872381) op 19 februari 2019 vast. Door middel van de Raadsinformatiebrief 2019-014 van 26 februari 2019 stelden wij u hiervan op de hoogte en heeft u de grondprijsbrief ontvangen.

Parameters

De parameters zijn middels een vertrouwelijk document door het college van B&W vastgesteld en deze is als vertrouwelijke bijlage aan de Uitvoeringsrapportage Grondexploitaties 2018 toegevoegd. In dit uittreksel wordt hierop niet nader ingegaan.

Totaalbeeld resultaten

In onderstaand overzicht worden de resultaten van de actieve grondexploitaties weergegeven:

(bedragen x € 1.000,-)

Financiële resultaten actieve grondexploitaties januari 2018 en januari 2019							
Naam grondexploitatie	Einddatum exploitatie	Resultaat eindwaarde	Resultaat herziene grex NCW per 01-01-2018	Resultaat 01-01-2018 NCW per 01-01-2019	Resultaat herziene grex NCW per 01-01-2019	Vershil	Afwijking in %
Zevenaar Oost - bedrijven	31-12-2030	181	-2.069	-2.111	-80	2.031	98,2%
Zevenaar Oost – wonen	31-12-2025	-38.998	-36.822	-37.586	-34.973	2.613	7,1%
Totaal Zevenaar Oost	31-12-2030	-38.817	-38.891	-39.697	-35.053	4.644	11,9%
Middag Oost & Zwanenwaay	31-12-2029	5.898	-5.527	-5.637	-5.074	563	10,2%
Mercurion	31-12-2022	311	287	287	287	0	0,0%
Centrumplan	31-12-2018	429	-467	-478	-429	49	10,5%
TOTAAL GRONDEXPLOITATIES	31-12-2031	-44.833	-44.598	-45.525	-40.269	5.256	11,8%

Tabel 2.1: Financiële resultaten actieve grondexploitaties januari 2018 en 2019

De tabel laat een verbetering van het totale resultaat zien van € 5.256.000 NCW per 01-01-2019.

Het resultaat van Zevenaar Oost is met € 4.644.000 verbeterd waarvan de oorzaken hieronder worden weergegeven.

Toelichting Zevenaar Oost

Hieronder verklaren we de verschillen op hoofdlijnen. Hierbij merken we op dat, indien onderliggende bedragen worden gespecificeerd, dit op nominale waarde gebeurt. Gevolgen in verband met kosten-, opbrengststijging en rente zijn opgenomen onder het kopje "verschil inflatie" en "renteverval". De totalen van deze verschillen worden in de rekenmodellen vervolgens "netto contant gemaakt".

Op hoofdlijnen kunnen de verschillen binnen de grondexploitatie Zevenaar Oost als volgt worden verklaard:

Zevenaar Oost Bedrijven

(bedragen x € 1.000,-)

Zevenaar Oost Bedrijven	Prijspeil-correctie	Verschil inflatie	Rente-verschil	Huur/-pacht-inkomsten	Verkoopresultaat/prijsverschillen	Verwerkingen en beheerskosten	Overige	totaal
Totaal Bedrijven	€ 464-	€ 1.272-	€ 1.388	€ 1.831	€ 210-	€ 27-	€ 3-	€ 1.243

Toelichting op hoofdlijnen:

1. Prijspeilcorrectie: het nadeel als gevolg van de prijspeilcorrectie is het gevolg van het uitgangspunt dat de budgetten in de grex met een prijspeil van 1-1-2018 met 2,5% zijn verhoogd naar het prijspeil van 01-01-2019 om de marktontwikkeling in de grond-weg- en waterbouw te blijven volgen. Hiermee is het prijspeil weer marktconform.
2. Verschil inflatie: het nadelige verschil door inflatie ontstaat hoofdzakelijk door een verkorting van de looptijd van grex. Een kavel van 19 hectare wordt vervroegd uitgegeven waardoor geen opbrengststijging meer aan de orde is. Hierdoor ontstaat een nadeel. De verwachte opbrengststijging voor de overige kavels stelden we bovendien naar beneden. Daarnaast hanteren we voor de langere termijn een lager percentage voor kostenstijging, wat een voordelig effect heeft.
3. Renteverschil: door een lagere rente (2,28% i.p.v. 2,42%) ontstaan bij de deelgrex verschillende effecten. Afhankelijk van boekwaardes en toekomstige opbrengsten kan een lagere rente bijvoorbeeld nadelig uitvallen. De rente werkt in verband met de vervroegde uitgifte van de kavel van 19 hectare gunstig uit.
4. Huur-/pachtinkomsten: De uitgifte van de kavel van 19 hectare levert – niet geraamde- erfpachtvergoedingen op.
5. Verkoopresultaat-/prijsverschillen: de grondprijsbrief 2019 heeft ertoe geleid dat de grondprijzen naar boven zijn bijgesteld wat een positief effect heeft op de grondopbrengsten. Ten behoeve van een reële waardering van de grondexploitaties (BBV-richtlijnen) zijn de verkoopprijzen in de deelgrex Landweer naar beneden bijgesteld, dit in afwijking van het grondprijsbeleid van 2019.
6. Verwervingen en beheerskosten: ten behoeve van de verbreding van watergangen op 7Poort is het noodzakelijk om een aantal percelen landbouwgrond aan te kopen. Een en ander op voorschrift van het Waterschap Rijn en IJssel.

Zevenaar Oost Wonen

Bedragen x € 1.000,-

Z.oost Wonen	Prijspeil-correctie	Verschil inflatie	Rente-verschil	huur/-pacht-inkomsten	verkoopresultaat/prijsverschillen	CT-kosten	Aansluitbijdragen EnNatuurlijk	Overige	totaal
Totaal Wonen	€ 243-	€ 261-	€ 2.621	€ 2	€ 1.736	€ 203	€ 137	€ 88-	€ 4.107

Toelichting op hoofdlijnen:

1. Prijspeilcorrectie: het nadeel als gevolg van de prijspeilcorrectie is het gevolg van het uitgangspunt dat de budgetten in de grex met een prijspeil van 1-1-2018 met 2,5% zijn verhoogd naar het prijspeil van 01-01-2019 om de marktontwikkeling in de grond-weg- en waterbouw te blijven volgen. Hiermee is het prijspeil weer marktconform.
2. Verschil inflatie: het nadelige verschil door inflatie ontstaat door een snellere gronduitgifte dan verwacht. Op reeds uitgegeven gronden wordt immers geen opbrengststijging meer

verwacht. Daarnaast hanteren we voor de langere termijn een lager percentage voor kostenstijging, wat een voordelig effect heeft.

3. Renteverschil: door een lagere rente (2,28% i.p.v. 2,42%) ontstaan bij de deelgrex verschillende effecten. In zijn algemeenheid werkt de verkorting van de looptijd positief uit. Enerzijds door het lagere percentage en anderzijds doordat een aantal deelgrex een relatief hoge boekwaarde kennen.
4. Verkoopresultaat/prijsverschillen: In zijn algemeenheid lift de gemeente mee met de gunstige prijsontwikkeling op de woningmarkt. Doordat voor projectmatige ontwikkeling altijd een grondquote wordt toegepast ontstaat een hogere grondopbrengst bij hogere VON-prijzen. In alle deelgrex -waar sprake is van gronduitgifte- is dit het geval met als uitschieter De Stede. Omdat de VON-prijzen voor de eerste 3 fases beduidend hoger waren dan verwacht leidt dit tot hogere grondopbrengsten. De verwachtingen voor de overige fases stelden we dan ook naar boven bij.
5. CT-kosten: Doordat het woonrijp maken in De Tol en Hoofdstructuur ver gevorderd is valt een deel van de resterende budgetten (welke bijvoorbeeld voor onvoorziene uitgaven waren gereserveerd) vrij. Binnen laatstgenoemde deelgrex betroffen dat ook subsidiabele kosten voor het fietspad Landeweerdijk. Zie ook de verklaring bij overige verschillen. Ook is een deel van het budget in De Tol verschoven naar De Stede waar deze logischerwijs thuishoort. Daar leidt dat tot een nadeel maar per saldo betreft dit een budgettair neutrale handeling.
6. Aansluitbijdragen EnNatuurlijk: de nog te ontvangen aansluitbijdragen voor aansluiting op het warmtenet zijn met ingang van 01-01-2019 geïndexeerd. Ook zijn de aantallen bijdragen bijgesteld op basis van het huidige woningbouwprogramma.
7. Overige verschillen: De subsidie voor het fietspad aan de Landeweerdijk pakte lager uit dan verwacht doordat de subsidiabele kosten ook lager waren (zie ook toelichting CT-kosten).

In § 3.1 t/m § 3.4 wordt een nadere toelichting gegeven op de ontwikkeling van deze complexen. In de vertrouwelijke uitvoeringsrapportage wordt een uitgebreidere toelichting verstrekt op de verschillen.

Toelichting Middag Oost & Zwanenwaay

Voor de grex Middag Oost & Zwanenwaay leidt de herziening van de grondexploitatie op netto contante waarde tot een verbetering van het resultaat van € 563.000 (Netto Contant) ten opzichte van de stand per 01-01-2018.

Op hoofdlijnen verklaren we de verschillen als volgt:

(bedragen x € 1.000,-)

Middag Oost/Zwanenwaay	Prijspeilcorrectie	Verschil inflatie	Renteverschil	verkoopresultaat/prijsverschillen	CT-kosten	Overige	totaal
					-		
Totaal	€ 24-	€ 92	€ 132	€ 842	€ 239-	€ 64-	€ 739

Toelichting op hoofdlijnen:

1. Prijspeilcorrectie: het nadeel als gevolg van de prijspeilcorrectie is het gevolg van het uitgangspunt dat de budgetten in de grex met een prijspeil van 1-1-2018 met 2,5% zijn verhoogd naar het prijspeil van 01-01-2019 om de marktontwikkeling in de grond-weg- en waterbouw te blijven volgen. Hiermee is het prijspeil weer marktconform.

2. Verschil inflatie: het voordelige verschil door inflatie ontstaat onder meer door het toepassen van een lager percentage voor kostenstijging gedurende de resterende looptijd van de grex. Ook draagt de uitfasering van de grondopbrengsten op de Zwanenwaay bij aan een hogere opbrengststijging.
3. Renteverschil: door een lagere rente (2,28% i.p.v. 2,42%) ontstaan bij de deelgrexen verschillende effecten. Bij deelgrex Middag Oost ontstaat een positief verschil doordat de grondopbrengsten hoger uitvallen. Met de projectmatige ontwikkeling van 13 woningen was namelijk in de grex per 01-01-2018 geen rekening gehouden. Het lagere rentepercentage heeft bovendien ook een positief effect. In de deelgrex Zwanenwaay bleef de werkelijke gronduitgifte in 2018 achter bij de planning. De geplande gronduitgifte is nu verder uitgefaseerd. Ondanks een lager rentepercentage ontstaat toch een nadeel.
4. Verkoopresultaat/prijsverschillen: omdat met de projectmatige ontwikkeling van 13 woningen in de Middag Oost geen rekening was gehouden leidt dit nu tot een voordeel. De vrije kavels hebben we herverkaveld met een gunstige m2-verdeling tot gevolg. Hiervoor diende echter ook geïnvesteerd te worden. Zie hierna.
5. CT-kosten: de bovengenoemde realisatie van 13 extra woningen in de Middag Oost vraagt ook om extra kosten voor de inrichting van de openbare ruimte. Hiervoor moest extra budget worden opgenomen.
6. Overige verschillen: De realisatie van de extra woningen leidde ook tot andere kosten, zoals kosten van planaanpassingen e.d..

In § 3.2 verstrekken we een nadere toelichting gegeven op de ontwikkelingen.

2.2 Risicoprofiel in exploitatie zijnde complexen per 01-01-2019

De risico's van de actieve grondexploitaties waarvoor een risicoanalyse heeft plaatsgevonden bedragen:

Risicoprofiel gemeentelijke grondexploitaties 01-09-2018 en 01-01-2019				
Naam grondexploitatie	Risicoprofiel per 01-09-2018	Risicoprofiel per 01-01-2019	Vershil jan. 2019 - sept. 2018	Afwijking in%
Zevenaar Oost - bedrijven	11.231	8.587	2.644	23,5%
Zevenaar Oost – wonen	928	896	32	3,4%
Totaal Zevenaar Oost	12.159	9.483	2.676	22,0%
Middag Oost & Zwanenwaay	157	284	-127	-80,9%
Centrumplan Zevenaar	21	26	-5	-23,8%
TOTAAL RISICO'S	12.337	9.793	2.544	20,6%

Het totale risicoprofiel voor deze grondexploitaties bedraagt € 9,8 miljoen. In vergelijking met het risicoprofiel per 1 september 2018 (zoals verwerkt in de MJB 2019-2022) is sprake van een verbetering van het risicoprofiel van € 2,5 miljoen.

De belangrijkste oorzaken voor de wijziging van het risicoprofiel zijn op pagina 9 en 10 van voorliggend document toegelicht. Voor een verdere onderbouw wordt verwezen naar de vertrouwelijke uitvoeringsrapportage.

2.3 Gevolgen voor de reservepositie en het weerstandsvermogen van de gemeente Zevenaar

De resultaten, zoals becijferd in § 2.1, verwerken we in de jaarrekening 2018.

Ten opzichte van de Voortgangsrapportage 2018 is er sprake van een voordelig effect van € 5.256.000 wat in onderstaand overzicht is gespecificeerd. Omdat de BBV- voorschriften eisen dat de grondexploitaties m.b.t. wonen en bedrijven tot verschillende taakvelden behoren, zijn de gevolgen voor “bedrijven” in de jaarrekening verantwoord binnen programma 3 (Economie) en “wonen” in programma 8 (Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing).

Effecten op jaarrekeningresultaat 2018	
(afgerond op € 1.000,--)	
Complex	Effect
Zevenaar-Oost Wonen (progr. 8)	€ 2.613
Zevenaar-Oost Bedrijven (progr. 3)	€ 2.031
Middag-Oost & Zwanenwaay (progr. 8)	€ 563
Centrumplan (progr. 8)	€ 49
Totaal	€ 5.256
negatief getal = verlies positief getal = winst	

Voor wat betreft het risicoprofiel van € 9,8 miljoen (verbetering € 2,5 miljoen) kan de claim op het benodigde weerstandsvermogen worden vermindert.

3. Toelichting op hoofdlijnen van in exploitatie zijnde complexen

In dit hoofdstuk worden de in exploitatie zijnde plannen per complex in afzonderlijke paragrafen op hoofdlijnen toegelicht. Daarbij wordt bij de grondexploitaties van Zevenaar Oost en Babberich (Middag Oost en Zwanenwaay) stilgestaan bij de belangrijkste ontwikkelingen. Voor deze beide complexen is een nadere toelichting op de financiële uitwerking en risicoanalyse opgenomen in de vertrouwelijke stukken. Voor de overige complexen wordt stilgestaan bij een aantal kengetallen en de algemene ontwikkelingen met daarbij een overzicht met uitgevoerde dan wel nog uit te voeren activiteiten. Tevens wordt aandacht besteed aan de risico's per complex.

3.1 Zevenaar Oost Woningen (Groot Holthuizen)

Algemeen:

Door middel van de 2-maandelijkse rapportages wordt u op de hoogte gesteld van de voortgang van de gronduitgifte voor het woningbouwgebied Groot Holthuizen. Ook via de koersrapportage worden ontwikkelingen gemeld en wordt financieel ingegaan op de jaarschijf 2018 en de afwijkingen daarop. De koersrapportage Grondexploitatie Zevenaar Oost zonden wij u op 25 april jl. toe.

De verkoop van de kavels voor woningbouw is in 2018 evenals in 2017 boven verwachting verlopen. Voor 2018 hanteerden wij als uitgangspunt, dat er 65 kavels werden uitgegeven. Dit stelden wij bij in de koersrapportage van mei 2018 naar 93 kavels omdat de ontwikkelingen op dat moment al gunstig waren. Uiteindelijk leverden we 124 kavels. Dit is onderverdeeld in 108 projectmatige en 16 vrije kavels.

De gunstige ontwikkelingen in de woningbouw vormden in 2018 aanleiding om de grondexploitatie Zevenaar Oost uit te breiden (raadsbesluit Z/18/305181/836622 d.d. 04-07-2018). De deelgrondexploitatie De Stede is daarbij met 155 woningen uitgebreid waarbij Het Hof werd afgesloten en 40 woningen uit het (financiële) programma zijn vervallen. Netto gaat het dus om 115 woningen extra.

Voor wat betreft de ontwikkeling in de afzonderlijke deelgebieden informeerden wij u door middel van bovengenoemde koersrapportage.

3.2 Middag Oost & Zwanenwaay

Sinds de economische crisis was er amper animo voor deze woningbouwplannen. Voor de locatie Middag Oost is in 2017 een overeenkomst gesloten met een ontwikkelaar voor fase 1. Dit heeft eind 2018 geleid tot de levering van 9 kavels. Daarnaast leverden we een kavel aan een particulier. Begin 2019 droegen we nog eens 4 kavels over aan de ontwikkelaar die momenteel bezig is met de bouw. Ten aanzien van fase 2 is de ontwikkelaar in het 1^e kwartaal 2019 begonnen met de planuitwerking. Bij deze uitwerking worden, evenals bij fase 1, bewoners/belangstellenden betrokken.

In het kader van de ontwikkeling van Zwanenwaay zijn momenteel geen ontwikkelingen te melden.
Kengetallen

Aantal m ² projectgebied	34.226
Boekwaarde per 31-12-2018	€ 6.256.238
Verwachte exploitatie-uitkomst (NCW) 01-01-2018	-/- € 5.074.009
Restant looptijd	10 jaar
Bestemming	Woningbouw

Gerealiseerde activiteiten 2018	Geplande activiteiten
<i>Middag Oost:</i>	Korte termijn:
Verkoop van een 13 projectmatige kavels waarvan 9 geleverd. Begin 2019 zijn de resterende 4 kavels geleverd. Levering van één vrije kavel.	Uitwerken van plannen voor fase 2 van initiatiefnemer voor een projectmatig programma. Verkoop vrije kavels, afhankelijk van belangstelling.
	(Middel)lange termijn
	Restant van het plan fasegewijs verder ontwikkelen, afhankelijk van belangstelling
<i>Zwanenwaay:</i>	Korte termijn:
Geen	
	(Middel)lange termijn
	Restant van het plan fasegewijs verder ontwikkelen, afhankelijk van belangstelling

3.3 Mercurion

Kengetallen:

Aantal m ² uitgeefbaar resterend	8.167
Boekwaarde per 31-12-2018	€ -
Verwachte exploitatie-uitkomst NCW 01-01-2018	€ 287.000
Boekwaarde per m ² uitgeefbaar	€ -
Restant looptijd	3 jaar
Bestemming	Bedrijventerrein

In 2018 heeft de levering plaatsgevonden van een kavel binnen dit plan van 3.861 m². De boekwaarde van deze grex is hierdoor tot nihil teruggebracht. Er zijn nu nog 2 kavels beschikbaar.

Gerealiseerde activiteiten 2018	Geplande activiteiten
Levering van een kavel	Korte termijn: In verkoop houden van de resterende 2 kavels
	(Middel)lange termijn
	Nog niet bekend

3.4 Centrumplan

Een enkel onderdeel van het Centrumplan diende nog te worden uitgevoerd. Het betrof de nieuwbouwwontwikkeling aan de Bommersheufsestraat.

Nadat het bestemmingsplan eind 2017 onherroepelijk was geworden kon worden overgegaan tot levering van de grond en start bouw van 9 appartementen door de ontwikkelaar. Dit is in 2018 gebeurd en de oplevering van de appartementen vindt in het najaar van 2019 plaats. Bij de verkoop hebben we tevens afgesproken dat de ontwikkelaar zorg draagt voor de inrichting van het openbaargebied waarna deze wordt terug geleverd aan de gemeente.

Omdat we hier dus geen kosten of opbrengsten meer verwachten, kan de grondexploitatie daarom worden afgesloten.

Gerealiseerde activiteiten 2018	Geplande activiteiten
Levering van de grond. Bouwrijp maken en start bouw door ontwikkelaar.	Korte termijn: Oplevering en ingebruikname van de woningen
	(Middel)lange termijn
	n.v.t.

3.5 Overgang naar deel II

Vanwege mogelijk marktgevoelige informatie zijn deze gegevens vertrouwelijk.