



Uittreksel uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2020

Versie: Concept1
Datum: 18-05-2021

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	3
1.1 Definities en uitleg Netto Contante Waarde.....	3
1.2 Opbouw en inhoud van de Uitvoeringsrapportage Grondexploitaties 2020	5
1.3 Ontwikkelingen 2020 op hoofdlijnen	5
1.4 De resultaten in het kort.....	6
DEEL I: RESULTATEN OP HOOFDLIJNEN	9
2. Samenvatting uitgangspunten, resultaten en risico's	9
2.1 Uitgangspunten en resultaten in exploitatie zijnde grexen per 01-01-2021	9
2.2 Totaalbeeld resultaten	12
2.2 Risicoprofiel in exploitatie zijnde grondexploitaties per 01-01-2021	15
2.3 Gevolgen voor de reservepositie en het weerstandsvermogen van de gemeente Zevenaar	15
3. Ontwikkeling en van de in exploitatie zijnde grondexploitaties	17
3.1 Zevenaar Oost Wonen en Bedrijven	17
3.2 Middag Oost & Zwanenwaay	17
3.3 Mercurion.....	18
3.4 Overgang naar deel II	19

Uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2020

1. Inleiding

Voor u ligt het openbare uittreksel uit de Uitvoeringsrapportage Grondexploitaties van de gemeente Zevenaar over het jaar 2020.

In deze rapportage worden de grondexploitaties getoetst op hun financieel-economische haalbaarheid en er wordt op hoofdlijnen ingegaan op de voortgang van de desbetreffende projecten.

Indien u toegang wilt hebben tot de vertrouwelijke stukken inzake de gemeentelijke grondexploitaties dan kunt u daarvoor een afspraak maken bij de griffie.

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 eind 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 01-01-2020 naar 01-01-2021. 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 grondprijnsbrief 2020.

Kostenstijging: dit is het percentage welke wordt toegepast op de nog te maken kosten vanaf 01-01-2021 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 01-01-2021. 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 kosten van andere ondersteuning (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 grexperiodes 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 2021. 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						
2021	index = 2,5%		2022	rente = 1,57%		2026
A	→		B	→		C
D (NCW)	←					
Terugrekenen met discontovoet 2% geeft dan de Netto Contante Waarde						
Voorbeeld kostenraming van € 1.000,- en huidige kengetallen						
1-1-2021	index = 1,7%		1-1-2023	rente = 1,57%		1-1-2027
€ 1.000,00	→		€ 1.034,29	→		€ 1.100,79
€ 977,47	←					
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 1,7% geïndexeerd. In dit voorbeeld vindt de investering op 1-1-2023 plaats. Deze wordt vanaf dat moment rentedragend tegen (in dit rekenvoorbeeld) 1,57%. 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 1,57%).

1.2 Opbouw en inhoud van het uittreksel Uitvoeringsrapportage Grondexploitaties 2020

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

In deze rapportage is rekening gehouden met de BBV-regels en de daarbij behorende boekhoudkundige regels rond verliesvoorzieningen en het nemen van (tussentijdse) winst. Cijfermatig is een en ander ook verwerkt in de jaarstukken 2020. Het hierbij behorende (openbare) raadsvoorstel wordt ter vaststelling aan de raad voorgelegd.

1.3 Ontwikkelingen 2020 op hoofdlijnen

Ten aanzien van de gemeentelijke grondexploitaties profiteren we momenteel van de gunstige marktomstandigheden.

We benoemen de volgende bijzonderheden met betrekking tot 2020, op hoofdlijnen:

1. In 2020 zijn er in Groot Holthuizen 135 kavels uitgegeven.
2. In 2020 is de deelgrondgrondexploitatie De Holtkamp geopend met een capaciteit van circa 120 woningen (raadsbesluit van 07-10-2020). Per 1-1-2021 kunnen er nog 158 woningen in Groot

Holthuizen worden gerealiseerd. De voorbereidingen voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan en de civieltechnische voorbereiding voor het bouwrijp maken van De Holtkamp zijn in 2020 in gang gezet.

3. In De Stede is een groot aantal woningen opgeleverd en zijn de eerste delen woonrijp gemaakt. In de deelgebieden Tol en Bem hebben we in 2020 7 vrije kavels en 31 kavels voor projectmatige ontwikkeling geleverd. In beide plannen is verdergegaan met het woonrijp maken.
4. In 2020 zijn negen kavels verkocht met een totale oppervlakte van ca. 4,2 ha. Hiervan zijn acht kavels ook in 2020 geleverd en zes kavels inmiddels bebouwd. Medio 2020 is de realisatie van de laatste weginfrastructuur op BusinessPark 7Poort afgerond, waarmee alle weginfrastructuur op BusinessPark 7Poort gerealiseerd is en alle bedrijfskavels bereikbaar zijn. Ook is in 2020 een nog ontbrekende verbinding in de waterstructuur van het businesspark gerealiseerd.
5. Tevens is de voorbereiding voor de aanbesteding en realisatie van de inrichting van de Wal Masqué en de naastliggende waterstructuur gestart. Tot slot is een aanvang gemaakt met de voorbereiding van het woonrijp maken (aanleg voet- en fietspaden, definitieve inrichting kruispunten, inrichting bermen en groenvoorzieningen, etc.) van het gehele businesspark. Deze werkzaamheden besteden we in 2021 aan.
6. Met betrekking tot de ontwikkeling van de Middag Oost is de bouw van de woningen van ontwikkelaar Zegers van fase 1 gereed. In december 2020 heeft deze ontwikkelaar de grond afgenomen voor de bouw in fase 2 van 17 woningen. Daarnaast zijn er ook 2 vrije kavels geleverd. Op dit moment zijn er nog 3 vrije kavels beschikbaar. Er worden verkenningen uitgevoerd voor een 3e fase waarbij het gaat om 20-30 woningen. Dit moet nog verder worden uitgewerkt en daarom kan dit nog niet in de grondexploitatie verwerkt worden, wat ook geldt voor de civieltechnische- en plankosten.

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?

Dit uittreksel uit de uitvoeringsrapportage geeft inzicht in de te verwachten resultaten van de grondexploitaties in de gemeente Zevenaar. Op dit moment kent Zevenaar 3 grondexploitaties, waarvan Zevenaar Oost de omvangrijkste is.

1. Ieder jaar stelt de gemeenteraad de uitvoeringsrapportage vast. In de uitvoeringsrapportage 2019 was er sprake van een resultaat van alle grondexploitaties samen van € 35,1 miljoen negatief.
2. De deelgrondexploitatie Holtkamp is bij raadsbesluit van 7 oktober 2020 geopend met een verwacht resultaat van € 1,2 miljoen Netto Contante Waarde per 1 januari 2020.
3. Het bijgestelde uitgangspunt, na verwerking van voorgaande, is een resultaat van € 33,9 miljoen Netto Contante Waarde per 01-01-2020. Dit getal vindt u terug in tabel 2.1 op pagina 12 van voorliggende rapportage.
4. Rekening houdend met bovenstaande mutaties en door de effecten van rente bedraagt het verwachte resultaat op 1 januari 2021 € 34,6 miljoen negatief. Dit bedrag vindt u ook terug in tabel 2.1. Met de dekking van deze verliezen is rekening gehouden in de voorgaande jaarstukken en in de meerjarenbegroting. 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 2021-2024 hielden we voor de grondexploitaties rekening met een risicoprofiel van € 7,2 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 € 4,4 miljoen tot een totaal van € 30,2 miljoen negatief.

In vergelijking met de situatie tot 2^e Voortgangsrapportage 2020 bedraagt de verbetering van het resultaat € 6,1 miljoen netto contant. Dit komt hoofdzakelijk doordat coronarisico's als eenmalig financieel effect waren verwerkt in de 2^e VGR. Deze zijn nu als risico meegenomen in de risico-analyse.

Deze verbetering van het resultaat verklaren we op hoofdlijnen als volgt:

Voordelen:

1. Er heeft een herbeoordeling plaatsgevonden van het uitgeefbaar gebied van 7Poort waaruit bleek dat de afgelopen jaren een gunstige gronduitgifte heeft plaatsgehad.
2. Hogere grondprijzen woningbouw door hogere VON-prijzen.
3. Rentevoordelen door een lagere rekenrente

Nadelen:

4. Een prijspeilcorrectie van 1-1-2020 naar 1-1-2021 wegens kostenstijgingen in de markt
5. Lagere opbrengststijgingen voor de resterende looptijd van de grex door versnelde gronduitgifte

Risico's nemen af

Daarnaast zien we ook een verbetering van het risicoprofiel van afgerond € 6,0 miljoen tot een totaal van € 1,1 miljoen.

1. Het risico in het kader van het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) is komen te vervallen doordat de marktsituatie aangeeft dat er geen sprake meer is van overaanbod van bedrijventerreinen. Er blijkt zelfs ruimte voor toevoeging van nieuwe ontwikkelgebieden. Dit maakt dat het risico van het schrappen van bedrijfsgronden voor (logistieke) bedrijfsdoeleinden kan worden weggenomen.
2. Het vertragingsrisico als gevolg van de coronacrisis was bij de 2e Voortgangsrapportage voor een belangrijk deel verwerkt door een extra toevoeging aan de verliesvoorziening. Deze toevoeging is in voorliggende jaarstukken achterwege gebleven wat niet wegneemt dat er geen risico op vertraging is. Het vertragingsrisico is nu verwerkt in het voorliggende risicoprofiel.
3. We hebben een risicopost opgenomen voor mogelijke stijging van materiaalkosten en kosten voor inhuur en externe advisering.

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 € 5,6 miljoen. Deze bestaat uit de eerder genoemde verbetering van het resultaat van € 4,4 miljoen en de vrijval van € 1,2 als gevolg van de uitbreiding van Groot Holthuizen met De Holtkamp (raadsbesluit van 07-10-2020).

- Als gevolg van de start van de Holtkamp, de uitkomsten uit corona impactanalyse grondexploitaties en effecten van doorbelasting van rente- en salariskosten werd in de 2^e Voortgangsrapportage per saldo rekening gehouden met een dotatie aan de verliesvoorziening (= negatief) van 0,5 miljoen in het jaar 2020.
- Het verschil tussen bovenstaande bedragen betekent een extra vrijval van de verliesvoorziening van € 6,1 miljoen. Een en ander manifesteert zich in het resultaat van de jaarstukken 2020.

Voor het risicoprofiel wordt een claim gelegd op het weerstandsvermogen. Dit nemen we integraal op in de jaarstukken 2020.

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

	Uitvoerings- rapportage 2019/2^e VGR 2020	Uitvoerings- rapportage 2020	Vershil	Effect op
Verwacht resultaat (NCW)	-/-36,3	-/-30,2	Verbetering 6,1	Verliesvoorziening en saldo jaarstukken 2020
Verwacht risico	7,1	1,1	Verbetering 6,0	Claim op weerstandsvermoge n jaarstukken 2020

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 grexen per 01-01-2021

Om tot een realistische berekening van het financiële resultaat te komen hebben we de te hanteren uitgangspunten opnieuw bepaald. Op 23 maart 2021 zijn de uitgangspunten voor de herziening van de grondexploitaties door het college vastgesteld. Deze uitgangspunten worden als vertrouwelijk aangemerkt omdat ze marktgevoelige informatie bevatten.

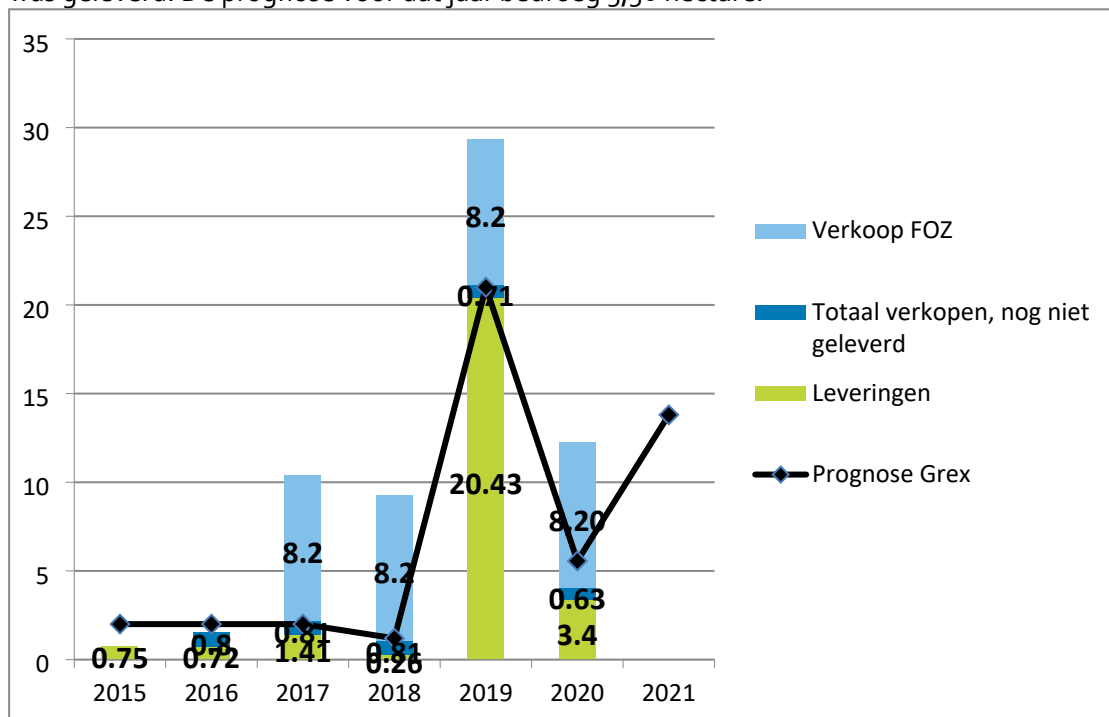
Voor een deel zijn deze uitgangspunten openbaar. Deze luiden als volgt:

Zevenaar Oost Bedrijven (7Poort, Landeweer en Spoorallee)

In de fasering van de voorliggende grondexploitatie Zevenaar Oost Bedrijven gaan we uit van een realistisch scenario waarbij rekening wordt gehouden met een aantal leveringen waarvoor inmiddels koopovereenkomsten zijn gesloten te weten:

- Ontwikkeling van de Fashion Outlet Zevenaar
- Een aantal koopovereenkomsten waarbij de levering in 2021 plaatsvindt.
- Daarnaast houden we rekening met een aanvullende afzet van kavels waarover we in gesprek zijn.

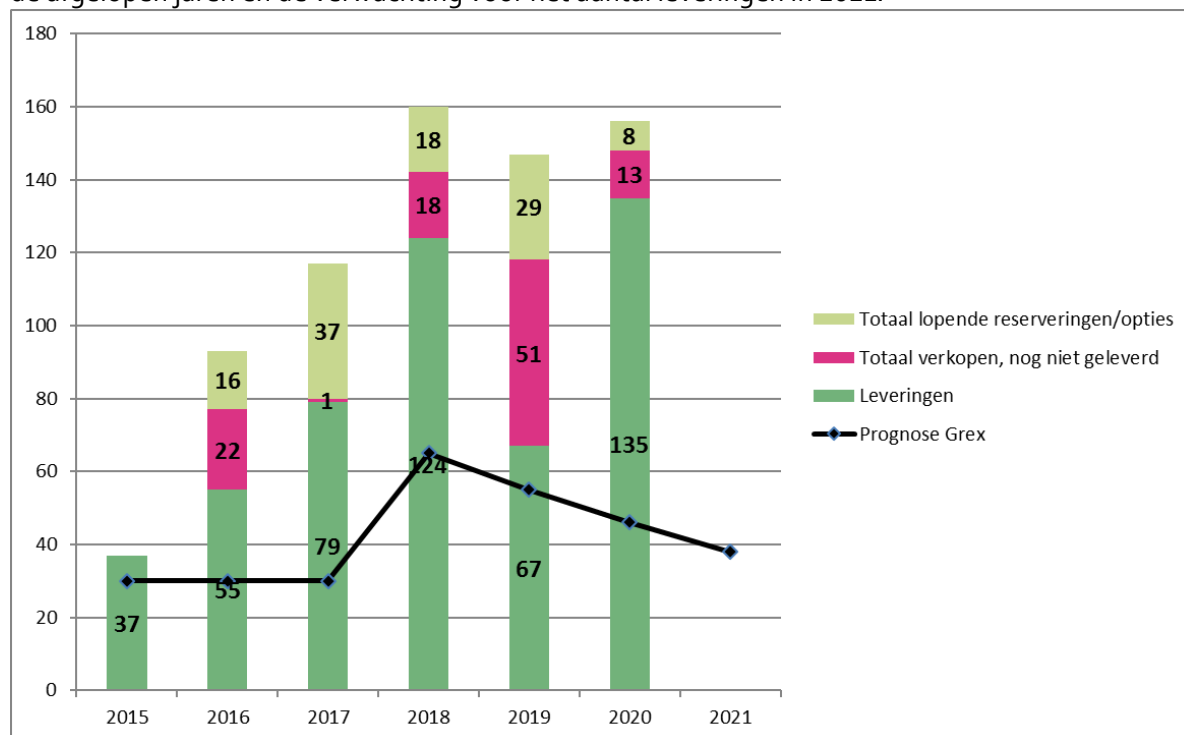
Door middel van de periodieke rapportages (2-maandelijks of per kwartaal in 2020) stelden wij u op de hoogte van de voortgang van de gronduitgifte op 7Poort. In de maandrapportage over november-december 2020 hebben we gemeld dat er in 2020 in totaal 3,4 hectare bedrijventerrein was geleverd. De prognose voor dat jaar bedroeg 5,56 hectare.



Zevenaar Oost Wonen (Groot Holthuizen)

In de bovengenoemde rapportages stelden wij u ook op de hoogte van de voortgang van de gronduitgifte op Groot Holthuizen. In de maandrapportage over november-december 2020 hebben we gemeld dat er in 2020 in totaal 135 kavels waren geleverd. De prognose voor dat jaar bedroeg 46 kavels.

Onderstaande grafiek laat een beeld zien van de verkopen, leveringen en reserveringen/opties van de afgelopen jaren en de verwachting voor het aantal leveringen in 2021.



De gemiddelde gronduitgifte in de jaren 2017 t/m 2020 bedraagt 89 kavels per jaar.

Voor de komende jaren kunnen deze verkoopaantallen niet worden gehaald omdat we daarvoor onvoldoende kavels op voorraad hebben. Samen met de uitbreiding van Groot Holthuizen met De Holtkamp zijn er per 1 januari 2021 158 kavels te koop deze zijn in de grondexploitatie met een gemiddelde van 40 uitgiftes per jaar opgenomen, waardoor we in 2024 gereed zijn met de gronduitgifte.

De relatie moet de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen

Op 03-03-2020 heeft het college ingestemd met de overeenkomst Woondeal regio Arnhem-Nijmegen. Aanleiding hiervoor zijn de toenemende woningtekorten en de complexiteit van de stedelijke vraagstukken. Doel van deze woondeal is om tot een gezamenlijke inzet van instrumentarium en middelen te komen om opgaven op de woningmarkt op te pakken. De woondeal bevat een zestal kernafspraken, waar onder woningbouwopgave en versnelling en betaalbaarheid. Met betrekking tot de woningbouwopgave en versnelling worden de locaties Hof, Holtkamp en BAT met name genoemd. Het Hof en de Holtkamp zijn gemeentelijke locaties welke volgens bestemmingsplan geschikt zijn voor woningbouw. De BAT locatie is inmiddels in ontwikkeling maar is een particulier initiatief.

De gemeentelijke ambitie om Groot Holthuizen verder te ontwikkelen (waaronder De Holtkamp) wordt ondersteund door de woondeal.

Nu we met De Holtkamp in ontwikkeling zijn gegaan ligt het voor de hand dat we daarna Het Hof oppakken. Uitgaande van een grondgebonden programma is hier ruimte voor ca. 40 woningen.

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 2029
- 3 vrije kavels in de Middag-Oost, verdeeld over de jaren 2021 t/m 2024.

Met betrekking tot de ontwikkeling van de Middag Oost is de bouw van de woningen van het projectmatige deel van fase 1 gereed. In december 2020 heeft deze ontwikkelaar de grond afgenomen voor de bouw in fase 2 van 17 woningen. Daarnaast zijn er ook 2 vrije kavels geleverd. Er worden verkenningen uitgevoerd voor een 3e fase waarbij het gaat om 20-30 woningen. Dit moet nog verder worden uitgewerkt en daarom kan dit nog niet in de grondexploitatie verwerkt worden, wat ook geldt voor de civieltechnische- en plankosten. Hierover wordt de raad later geïnformeerd.

Voor de korte termijn staat de ontwikkeling van de Zwanenwaay op een laag pitje. Prioriteit wordt gegeven aan de Middag Oost. Hiermee moet worden voorkomen dat plannen elkaars concurrent worden.

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 2021 geven wij hieraan uitvoering. Op basis van de huidige marktontwikkelingen stelden wij een nieuwe grondprijsbrief op met daarin marktconforme prijzen voor (bouw)grond voor woningbouw, bedrijventerreinen en kantoren voor het jaar 2021. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- Om duurzaamheid in de projectmatige woningbouw te stimuleren zetten wij al enkele jaren 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 en particuliere kavelkopers zijn de desbetreffende afspraken in de grondexploitatie verwerkt.
- De overige grondprijzen sluiten aan op de bovengenoemde grondprijsbrief 2021.
- De grondprijzen voor de resterende bedrijvenlocaties zijn "op aanvraag" beschikbaar.

We stelden de Grondprijsbrief 2021 (Z/20/376292/ADV/21/1010274) op 16 maart 2021 vast. Door middel van de Raadsinformatiebrief 2021-024 van 16 maart 2021 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 2020 toegevoegd. In dit uittreksel wordt hierop niet nader ingegaan.

2.2 Totaalbeeld resultaten

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

(bedragen x € 1.000,-)

Financiële resultaten actieve grondexploitaties januari 2020 en januari 2021							
Naam grondexploitatie	Einddatum exploitatie	Resultaat eindwaarde	Resultaat herziene grex NCW per 01-01-2020	Resultaat 01-01-2020 NCW per 01-01-2021	Resultaat herziene grex NCW per 01-01-2021	Vershil	Afwijking in %
Zevenaar Oost - bedrijven	31-12-2024	7.051	3.057	3.118	6.637	3.519	112,9%
Zevenaar Oost – wonen	31-12-2025	-35.634	-32.644	-33.324	-32.559	765	2,3%
Totaal Zevenaar Oost	31-12-2025	-28.583	-29.587	-30.206	-25.922	4.284	14,2%
Middag Oost & Zwanenwaay	31-12-2029	4.952	-4.524	-4.615	-4.499	116	2,5%
Mercurion	31-12-2024	276	257	262	255	-7	-2,7%
TOTAAL GRONDEXPLOITATIES	31-12-2029	-33.259	-33.854	-34.559	-30.166	4.393	12,7%

Tabel 2.1: Financiële resultaten actieve grondexploitaties januari 2020 en 2021

De tabel laat een verbetering van het totale resultaat zien van € 4.393.000 NCW per 01-01-2021.

Het resultaat van Zevenaar Oost is met € 4.284.000 verbeterd waarvan de oorzaken hieronder worden weergegeven.

Toelichting Zevenaar Oost

Hieronder verklaren we de verschillen – ten opzichte van de grondexploitatie van vorig jaar- in de verschillende kosten- en opbrengstsoorten 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 “renteververschil”. De totalen van deze verschillen worden in de rekenmodellen vervolgens “netto contant gemaakt”.

Het effect op de jaarstukken kunt u verderop lezen in paragraaf 2.3.

Zevenaar Oost Bedrijven

(bedragen x € 1.000,-)

Zevenaar Oost Bedrijven	Prijspeil-correctie	Vershil inflatie	Rente-vershil	Verkoop-resultaat/ prijsverschillen	Budget VTU- en plankosten	CT-kosten	Overige	totaal
7Poort	108-	115	90-	2.746	-	796	8	€ 3.467
Landeweer	31-	56	43	74	-	-	2-	€ 140
Regionale weg *	-	4	10	-	-	78	-	€ 92
Spoorviaduct *	-	8	19	-	-	482	1-	€ 508
Spoorallee	30-	57	9	-	31	1.011-	-	€ 944-
Alg. Bedrijven	43-	31	299	-	31-	-	-	€ 256
Totaal Bedrijven	€ 212-	€ 271	€ 290	€ 2.820	€ -	€ 345	€ 5	€ 3.519

* Deze deelgrondexploitaties worden per 31-12-2020 afgesloten.

Toelichting op hoofdlijnen:

1. Er heeft een herbeoordeling plaatsgevonden van het uitgeefbaar gebied waaruit bleek dat de afgelopen jaren een gunstige gronduitgifte heeft plaatsgehad. Aanvankelijk openbaar gebied kon worden uitgegeven. Dit is met name zichtbaar gebleken bij de kavel van 19 hectare welke in 2019 in erfpacht is uitgegeven. Op deze kavel was voor een deel nog openbare ruimte voorzien omdat in de oorsprong werd uitgegaan van een uitgifte in kleinere kavels met daardoor noodzakelijke ontsluitingswegen en inritten. Dit geldt ook voor andere kavels waarbij bijvoorbeeld aanleg van schanskorven op uitgeefbaar gebied is gesitueerd. Aanvankelijk was dit op openbaar gebied ingetekend. Met inachtneming van de nu geldende grondprijzen levert dit een voordeel op van € 2.746.000,-
2. Overige extra grondopbrengsten als gevolg van de vaststelling grondprijsbrief 2021 € 74.000,-
3. Doordat een groot deel van de ontsluitingsstructuur op 7Poort in 2020 bouwrijp is gemaakt binnen budget, kon een deel van de post onvoorzien vrijvallen wat een voordeel betekent van per saldo € 345.000,-. Er heeft hierbij overigens ook een budgetverschuiving plaatsgevonden tussen de deelgrex Spoorviaduct (deze wordt per 31-12-2020 afgesloten) naar de Spoorallee. Dit betreft het budget voor het herinrichten van de vestibule rond het bestaande viaduct.
4. Er heeft een prijspeilcorrectie plaatsgevonden om de budgetten te actualiseren op het huidige prijsniveau. Afgezet tegen toekomstige inflatieverschillen leverde dit een voordeel op van € 59.000 (€ -212.000 + € 271.000).
5. De rente-effecten op de diverse deelgrondexploitaties Bedrijven bedragen € 290.000,- voordelig, onder meer door een lagere rentevoet (1,57% in plaats van 1,93%) en verschillen in looptijd. Doordat de voorgeschreven discontovoet van 2% (ten behoeve van het contant maken van de resultaten) afwijkt van de gehanteerde rekenrente levert dit ook rente-effecten op.
6. De overige niet nader verklaarde verschillen bedragen per saldo € 5.000,- voordelig.

Zevenaar Oost Wonen

(bedragen x € 1.000,-)

Z.oost Wonen	Prijspeilcorrectie	Verschil inflatie	Rente-verschil	verkoopresultaat/prijsverschillen	CT-kosten	huur/pachtnkomsten	Overige	totaal
Tol	13-	28-	3-	52	9	-	-	€ 17
Bem	22-	6-	36	8-	10	-	-	€ 10
De Stede	65-	202-	53	400	373-	-	4	€ 183-
De Stede	68-	82-	130	60	-	-	-	€ 40
Hoofdstructuur	15-	5-	435	-	24	-	10-	€ 429
Alg. Wonen	36-	40	434	3-	-	8	2-	€ 441
								€ -
Totaal Wonen	€ 219-	€ 283-	€ 1.085	€ 501	€ 330-	€ 8	€ 8-	€ 754

Toelichting op hoofdlijnen:

1. De rente-effecten op de diverse deelgrondexploitaties Wonen bedragen € 1.085.000 voordelig, onder meer door een lagere rekenrente (1,57% in plaats van 1,93%) en verkorting van de looptijd van de grondexploitatie. Deze looptijd is verkort doordat er in 2020 aanzienlijk meer kavels zijn uitgegeven dan verwacht. Ook de voorgeschreven discontovoet van 2% (zoals hierboven ook genoemd onder Zevenaar Oost Bedrijven) levert hier rente-effecten op.

2. Een snelle uitgifte van bouw kavels betekent echter ook dat toekomstige opbrengststijgingen niet meer worden gerealiseerd. Dat geldt andersom voor de geraamde kostenstijgingen; deze doen zich in mindere mate voor als de woongebieden versneld bouwen woonrijp worden gemaakt. Per saldo is er sprake van een nadelig inflatieverschil van € 283.000,-.
3. Doordat de woningprijzen in het afgelopen jaar opnieuw aanzienlijk zijn gestegen leverde dat voor de gemeente ook hogere grondprijzen op. Hierdoor is een voordeel ontstaan van € 501.000,-.
4. In deelgebied De Stede zijn tegenvallers ontstaan bij het bouw- en woonrijp maken. Het plaatsen van de damwanden ten behoeve van de woningen aan het water pakte aanmerkelijk duurder uit. Dit gold ook voor de aanbesteding van het woonrijp maken van De Stede 2. Omdat deze nadeliger was dan de ramingen in de grex, hebben we de budgetten voor het woonrijp maken van de 3e fase ook moeten bijstellen. In de andere deelgebieden was sprake van (beperkte) voordelen. Per saldo was er sprake van een nadeel van € 330.000,-.
5. Er heeft een prijspeilcorrectie plaatsgevonden om de budgetten te actualiseren op het huidige prijsniveau. Dit leverde een extra last op van € 219.000,-.
6. Het saldo van overige voor- en nadelen bedraagt € 8.000,- Dit nadeel wordt opgevangen door niet geraamde huur- en pachtinkomsten.

In § 3.1 en in bijlage 9.5 verstrekken we een nadere toelichting gegeven op de ontwikkelingen en de verschillen in deze grondexploitatie.

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 € 116.000 (Netto Contant) ten opzichte van de stand per 01-01-2021.

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
Middag Oost	14-	10	85	62	49-	1-	€ 93
Zwanenwaay	17-	36-	75	-	-	1	€ 23
					-		
Totaal	€ 31-	€ 26-	€ 160	€ 62	€ 49-	€ -	€ 116

Toelichting op hoofdlijnen:

1. De rente-effecten op deze grondexploitatie bedragen € 160.000 voordelig, onder meer door een lagere rekenrente (1,57% in plaats van 1,93%), hogere opbrengsten en verkorting van de looptijd van de deelgrondexploitatie Middag Oost. Deze looptijd is verkort doordat er in 2020 aanzienlijk meer kavels zijn uitgegeven dan verwacht. Doordat de voorgeschreven discontovoet van 2% (ten behoeve van het contant maken van de resultaten) afwijkt van de gehanteerde rekenrente levert dit ook rente-effecten op.
2. Het saldo van toekomstige kosten- minus opbrengststijgingen bedraagt € 26.000,- negatief.
3. Doordat de woningprijzen in het afgelopen jaar opnieuw aanzienlijk zijn gestegen leverde dat voor de gemeente ook hogere grondprijzen op. Hierdoor is een voordeel ontstaan van € 62.000,-.

4. Als gevolg van geconstateerde bodemvervuiling diende een deel van de grond te worden gesaneerd. Dit heeft in totaal € 49.000,- extra gekost waarmee geen rekening was gehouden.
5. Er heeft een prijspeilcorrectie plaatsgevonden om de budgetten te actualiseren op het huidige prijsniveau. Dit leverde een extra last op van € 31.000,-.

In § 3.2 en in bijlage 9.5 verstrekken we een nadere toelichting gegeven op de ontwikkelingen en de verschillen in deze grondexploitatie.

2.2 Risicoprofiel in exploitatie zijnde grondexploitaties per 01-01-2021

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

(bedragen x € 1.000,-)

Risicoprofiel gemeentelijke grondexploitaties 01-09-2020 en 01-01-2021				
Naam grondexploitatie	Risicoprofiel per 01-09-2020	Risicoprofiel per 01-01-2021	Vershil jan. 2021 - sept. 2020	Afwijking in%
Zevenaar Oost - bedrijven	6.668	686	5.982	89,7%
Zevenaar Oost – wonen	289	351	-62	-21,5%
Totaal Zevenaar Oost	6.957	1.037	5.920	85,1%
Middag Oost & Zwanenwaay	98	47	51	52,0%
TOTAAL RISICO'S	7.055	1.084	5.971	84,6%

Het totale risicoprofiel voor deze grondexploitaties bedraagt € 1,1 miljoen. In vergelijking met het risicoprofiel per 1 september 2020 (zoals verwerkt in de MJB 2021-2024) is sprake van een verbetering van het risicoprofiel van € 5,9 miljoen.

De belangrijkste oorzaken voor de wijziging van het risicoprofiel zijn op pagina 7 en 8 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 jaarstukken 2020.

Ten opzichte van de 2^e Voortgangsrapportage 2020 en de bezuinigingsvoorstellen, behorende bij de MJB 2021-2023 is er sprake van een voordelig effect van € 6.155.000 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 jaarstukken verantwoord binnen programma 3 (Economie) en "wonen" in programma 8 (Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing).

Effecten op jaarrekeningresultaat/verliesvoorziening 2020						
(bedragen x € 1.000,-)	Vrijval verliesvoorziening primitieve begroting 2020 2023	Begrote dotatie a.g.v. Corona Impact Analyse	Begrote vrijval 2020 door raadsbesluit openen deelgrex Holtkamp	Begrote mutaties doorbelasting salarissen en rente	Werkelijke vrijval verliesvoorziening	Effect jaarrekening- resultaat 2020
Grondexploitatie						
Zevenaar-Oost Wonen (progr. 8)	-	-670	1.212	283	1.973	1.148
Zevenaar-Oost Bedrijven (progr. 3)	-	-1.304		89	3.519	4.734
Middag-Oost & Zwanenwaay (progr. 8)	-	-185	-	28	116	273
Totaal	-	-2.159	1.212	400	5.608	6.155

- De in de 2e VGR genoemde Corona Impact Analyse grondexploitaties voorspelde een vertraging in de gronduitgifte en afname van grondprijzen voor zowel Zevenaar Oost-Wonen als voor Middag Oost & Zwanenwaay. Dit, omdat er rekening werd gehouden met een toename van de werkloosheid en een achterblijvende economie. Naast lagere grondopbrengsten veroorzaakt dit ook extra rentelasten en plankosten. Op dit moment echter is deze vertraging niet merkbaar. De uitgifte van kavels is in 2020 voorspoedig verlopen en door toegenomen woningprijzen profiteerde de gemeente ook van hogere grondprijzen. Ook voor de nabije toekomst zijn er nog geen signalen dat de woningbouw zal stagneren, wat het gevolg is van de enorme vraag naar woningen. In de uitgangspunten m.b.t. de gronduitgifte wordt vooralsnog financieel geen rekening meer gehouden met de gevolgen van de coronacrisis. In de risicoanalyse doen we dat nog wel.
- De Corona Impact Analyse grondexploitaties voorspelde ook een vertraging in de gronduitgifte voor Zevenaar Oost Bedrijven. Doordat investeringsbeslissingen van bedrijven worden uitgesteld. Dit veroorzaakt extra rentelasten en plankosten. Op dit moment echter is deze vertraging niet significant merkbaar, althans de vraag bestaat in hoeverre deze aan de coronacrisis is te wijten. Ook het uitblijven van de uitspraak van de Raad van State rond het Tracébesluit ViA15 kan meespelen in de beslissing van bedrijven om zich op 7Poort te vestigen dan wel tot uitbreiding over te gaan. Op dit moment zijn de beoogde leveringen voor 2020 vrijwel geheel behaald en is de belangstelling voor de nog resterende kavels groot. In de uitgangspunten m.b.t. de gronduitgifte wordt vooralsnog financieel geen rekening meer gehouden met de gevolgen van de coronacrisis. In de risicoanalyse doen we dat nog wel.
- De begrote mutaties met betrekking tot salarissen en rente van in totaal € 400.000,- maken nu deel uit van de integrale herziening van de grex en zijn als zodanig verwerkt in de vrijval van de verliesvoorziening.

Voor wat betreft het risicoprofiel van € 1,1 miljoen (verbetering € 6,0 miljoen) kan de claim op het benodigde weerstandsvermogen worden verminderd.

3. Ontwikkeling en van de in exploitatie zijnde grondexploitaties

In dit hoofdstuk lichten we de in exploitatie zijnde plannen per grex in afzonderlijke paragrafen toe. Daarbij staan we stil bij de belangrijkste ontwikkelingen in de grondexploitaties van Zevenaar Oost en Babberich (Middag Oost en Zwanenwaay. Voor deze beide grexen is een nadere toelichting op de financiële uitwerking en risicoanalyse opgenomen in de hoofdstukken 4 tot en met 7. Ten aanzien van de overige grexen benoemen we een aantal kengetallen en de algemene ontwikkelingen met daarbij een overzicht met uitgevoerde dan wel nog uit te voeren activiteiten. Tevens vermelden we de risico's per grex.

3.1 Zevenaar Oost Wonen en Bedrijven

Algemeen:

Door middel van de periodieke rapportages bent u op de hoogte gesteld van de voortgang van de gronduitgifte voor het woningbouwgebied Groot Holthuizen en Businesspark 7Poort. Gelet op de voortgang van deze projecten ontvangt u deze rapportage voortaan eenmaal per halfjaar.

1. In 2020 zijn er in Groot Holthuizen 135 kavels uitgegeven. In 2019 waren het er 67. De ervaringscijfers over de jaren daarvoor luiden: 124 bouw kavels in 2018 en 79 stuks in 2017. Dit komt neer op een gemiddelde uitgifte van 89 kavels per jaar.
2. In 2020 is de deelgrondgrondexploitatie De Holtkamp geopend met een capaciteit van circa 120 woningen. Per 1-1-2021 kunnen er nog 158 woningen in Groot Holthuizen worden gerealiseerd. De voorbereidingen voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan en de civieltechnische voorbereiding voor het bouwrijp maken van De Holtkamp zijn in 2020 in gang gezet.
3. In De Stede is een groot aantal woningen opgeleverd en zijn de eerste delen woonrijp gemaakt. de deelgebieden Tol en Bem hebben we in 2019 7 vrije kavels en 31 kavels voor projectmatige ontwikkeling geleverd. In beide plannen is verder gegaan met het woonrijp maken.
4. In 2020 zijn negen bedrijfskavels verkocht met een totale oppervlakte van ca. 4,2 ha. Hiervan zijn acht kavels ook in 2020 geleverd en zes kavels inmiddels bebouwd. Medio 2020 is de realisatie van de laatste weginfrastructuur op BusinessPark 7Poort afgerond, waarmee alle weginfrastructuur op BusinessPark 7Poort gerealiseerd is en alle bedrijfskavels bereikbaar zijn. Ook is in 2020 een nog ontbrekende verbinding in de waterstructuur van het businesspark gerealiseerd.
5. Tevens is de voorbereiding voor de aanbesteding en realisatie van de inrichting van de Wal Masqué en de naastliggende waterstructuur gestart. Tot slot is een aanvang gemaakt met de voorbereiding van het woonrijp maken (aanleg voet- en fietspaden, definitieve inrichting kruispunten, inrichting bermen en groenvoorzieningen, etc.) van het gehele businesspark. Deze werkzaamheden besteden we in 2021 aan.

3.2 Middag Oost & Zwanenwaay

Met betrekking tot de ontwikkeling van de Middag Oost is de bouw van de woningen van ontwikkelaar Zegers van fase 1 gereed. In december 2020 heeft deze ontwikkelaar de grond afgenomen voor de bouw in fase 2 van 17 woningen. Daarnaast zijn er ook 2 vrije kavels geleverd. Op dit moment zijn er nog 3 vrije kavels beschikbaar.

Er worden verkenningen uitgevoerd voor een 3e fase waarbij het gaat om 20-30 woningen. Dit moet nog verder worden uitgewerkt en daarom kan dit nog niet in de grondexploitatie verwerkt worden, wat ook geldt voor de civieltechnische- en plankosten.

Voor de komende korte termijn staat de ontwikkeling van de Zwanenwaay op een laag pitje. Prioriteit wordt hierbij gegeven aan de Middag Oost en voorkomen moet worden dat plannen elkaars concurrent worden.

Kengetallen

Aantal m ² projectgebied	34.226
Boekwaarde per 31-12-2020	€ 5.480.060
Verwachte exploitatie-uitkomst (NCW) 01-01-2021	-/- € 4.499.000
Restant looptijd	10 jaar
Bestemming	Woningbouw

Voor Middag Oost en Zwanenwaay stelden we per 1 januari 2021 een geactualiseerde grondexploitatie op. In hoofdstuk 6 lichten we deze nader toe.

Gerealiseerde activiteiten 2020	Geplande activiteiten	Risico's
<i>Middag Oost:</i>	Korte termijn:	
Levering van 17 projectmatige en 2 vrije kavels.	Uitwerken van fase 3 voor een projectmatig programma. Verkoop en levering vrije kavels, afhankelijk van belangstelling. Inrichting buitenruimte fase 2.	Voor de risico's wordt verwezen naar hoofdstuk 7 van deze rapportage
<i>Bodemsanering Kloosterpad</i>	(Middel)lange termijn	
	Inrichting buitenruimte rond fase 2 en vrije kavels.	
<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 31-12-2020	€ -
Verwachte exploitatie-uitkomst NCW 01-01-2021	€ 255.000
Boekwaarde per m ² uitgeefbaar	€ -
Restant looptijd	3 jaar
Bestemming	Bedrijventerrein

In 2020 heeft geen verkoop plaatsgevonden. Er zijn nu nog 2 kavels beschikbaar.

Gerealiseerde activiteiten 2020	Geplande activiteiten	Risico's
Geen	Korte termijn: In verkoop houden van de resterende 2 kavels	Financiële risico's zijn nihil doordat de boekwaarde nihil is. Investeringsvoeren we pas uit bij verdere verkoop van kavels.
	(Middel)lange termijn	
	Nog niet bekend	

3.4 Overgang naar deel II

Vanwege mogelijk marktgevoelige informatie zijn deze gegevens vertrouwelijk.

