



# **Uittreksel uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2021**

# INHOUDSOPGAVE

<b>1. Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Definities en uitleg Netto Contante Waarde .....	3
1.2 Opbouw en inhoud van de Uitvoeringsrapportage Grondexploitatie 2021 .....	5
1.3 Ontwikkelingen 2021 op hoofdlijnen .....	5
1.4 De resultaten in het kort .....	6
<b>DEEL I: RESULTATEN OP HOOFDLIJNEN</b>	<b>9</b>
<b>2. Samenvatting uitgangspunten, resultaten en risico's</b>	<b>9</b>
2.1 Uitgangspunten en resultaten in exploitatie zijnde grexten per 01-01-2022 .....	9
2.2 Totaalbeeld resultaten .....	12
2.3 Risicoprofiel in exploitatie zijnde grondexploitatie per 01-01-2022 .....	16
2.4 Gevolgen voor de reservepositie en het weerstandsvermogen van de gemeente Zevenaar.....	17
<b>3. Ontwikkeling en van de in exploitatie zijnde grondexploitatie</b>	<b>18</b>
3.1 Zevenaar Oost Wonen en Bedrijven .....	18
3.2 Middag Oost & Zwanenwaay .....	18
3.3 Mercurion .....	19
3.4 Overgang naar deel II .....	20

# Uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2021

## 1. Inleiding

Voor u ligt de Uitvoeringsrapportage Grondexploitaties van de gemeente Zevenaar over het jaar 2021.

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.

Het document bestaat uit 2 delen, te weten:

Deel I, Hoofdlijnen betreffende hoofdstuk 2 en 3

Deel II, Details en bijlagen, betreffende hoofdstuk 4 t/m 9

### 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

wordt gedaan met de zogenoemde 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 01-01-2021 naar 01-01-2022. 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 2021.

**Kostenstijging:** dit is het percentage welke wordt toegepast op de nog te maken kosten vanaf 01-01-2022 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 01-01-2022. 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 2022. 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						
2022	index = 2,5%		2023	rente = 1,35%		2027
A	→		B	→		C
D (NCW)	←					
Terugrekenen met discontovoet 2% geeft dan de Netto Contante Waarde						
Voorbeeld kostenraming van € 1.000,- en huidige kengetallen						
1-1-2022	index = 2,5%		1-1-2024	rente = 1,35%		1-1-2028
€ 1.000,00	→		€ 1.050,63	→		€ 1.108,52
€ 984,33	←					
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 1-1-2024 plaats. Deze wordt vanaf dat moment rentedragend tegen (in dit rekenvoorbeeld) 1,35%. 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 rentpercentage (nu 1,35%).

### Financiële tabellen

Vanwege afronding op € 1.000 kunnen afrondingsverschillen ontstaan in de (sub)totalen.

### 1.2 Opbouw en inhoud van de Uitvoeringsrapportage Grondexploitaties 2021

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 2021. De voorliggende rapportage wordt vertrouwelijk voor de raad ter inzage gelegd omdat deze hier en daar bedrijfsgevoelige informatie bevat welke de onderhandelingspositie van de gemeente kan schaden. Het daarbij behorende (openbare) raadsvoorstel wordt ter vaststelling aan de raad voorgelegd.

### 1.3 Ontwikkelingen 2021 op hoofdlijnen

De gemeente heeft over het jaar 2021 geprofiteerd van gunstige marktomstandigheden. We benoemen de volgende bijzonderheden met betrekking tot 2021, op hoofdlijnen:

1. In 2021 zijn er in Groot Holthuizen 31 kavels uitgegeven.
2. De ontwikkeling van Groot Holthuizen in 2021 stond voor een groot deel in het teken van de verdere uitwerking van de deelgrondgrondexploitatie De Holtkamp en het (verder) woonrijp maken van de inmiddels bebouwde gebieden
3. Per 1-1-2022 kunnen er nog 134 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.
4. Met betrekking tot de ontwikkeling van de Middag Oost is de bouw van 17 woningen (waarvan de grond in 2020 is geleverd) van ontwikkelaar Zegers van fase 2 gereed. Daarnaast zijn er in 2021 ook 2 vrije kavels geleverd. Op dit moment zijn er nog 2 vrije kavels beschikbaar. In het najaar van 2021 heeft een uitvraag plaatsgevonden voor de ontwikkeling van de 3e fase van de Middag Oost. Medio december 2021 heeft dit geleid tot de gunning aan een ontwikkelaar. Deze gaat een programma van 44 woningen realiseren waarvan de helft in het betaalbare koopsegment en (12 stuks) sociale huur is. De andere helft betreft een programma in het duurdere segment.
5. In 2021 is een 3-tal kavels uitgegeven in Zevenaar Oost bedrijven met een totale grootte van 0,91 hectare. In vergelijking met de bijgestelde planning in de genoemde RIB (2,02 hectare) zijn de werkelijke leveringen met 1,12 hectare achtergebleven. Er was immers ook rekening gehouden met de uitgifte voor het toekomstige aanbestedstation. De levering daarvan is in 2021 echter niet tot stand gekomen. De koopovereenkomst hiervoor is op 12 januari 2022 ondertekend en de levering zal naar verwachting in het 2e kwartaal 2022 plaatsvinden.

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 3 grondexploitaties, waarvan Zevenaar Oost de omvangrijkste is.

1. Ieder jaar stelt de gemeenteraad de uitvoeringsrapportage vast. In de uitvoeringsrapportage 2020 was er sprake van een resultaat van alle grondexploitaties samen van € 30,2 miljoen negatief.
2. De deelgrondexploitatie Regionale weg (resultaat € 2.168.000 negatief) en Spoorviaduct (resultaat € -3.726.000 negatief) zijn in 2020 afgesloten en de resultaten zijn verwerkt in de voorgaande jaarrekeningen. Deze grondexploitaties vindt u dus niet meer terug in de voorliggende rapportage.
3. Het bijgestelde uitgangspunt, na verwerking van voorgaande, is een resultaat van € 24,3 miljoen Netto Contante Waarde per 01-01-2021. 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 2022 € 24,8 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 2022-2025 hielden we voor de grondexploitaties rekening met een risicoprofiel van € 1,2 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 € 1,7 miljoen tot een totaal van € 23,0 miljoen negatief. Resultaten kunnen afwijken wegens afronding.

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

##### Voordelen:

1. Op basis van de uitvraag bij ontwikkelaars van De Holtkamp en de herverdeling van vrije kavels konden hogere grondopbrengsten worden ingeboekt.
2. De bijstelling van de grondopbrengsten in de grondexploitatie op basis van de Grondprijsbrief 2022 is positief. Echter is de verwachting dat dit in 2023 bijgesteld dient te worden, gezien de huidige bouwkostenstijgingen.
3. Rentevoordelen door een lagere rekenrente.

##### Nadelen:

1. Een prijspeilcorrectie van 1-1-2021 naar 1-1-2022 wegens kostenstijgingen in de markt.
2. Budget voor VTU- en plankosten moest verhoogd worden.

##### Risico's minimaal verslechterd

We zien een minimale verslechtering van het risicoprofiel. De afwijking bedraagt afgerond € 70 duizend met een totaal risicoprofiel van € 1,2 miljoen.

1. Kostenstijging van materialen. De prijsstijgingen van materiaal is in 2021 bijna net zo hoog als in de totale periode 2015-2020. Hoe het prijsverloop verder zal gaan is onzeker en is ook afhankelijk van de brandstofprijzen. Voor het maken van staal, aluminium, et cetera is veel energie nodig en de energieprijz bepaalt dus mede de prijs van het materiaal. Holtkamp is al grotendeels ingekocht want zit in de aanneemsom. Aannemer kan extreme prijsstijgingen doorleggen aan opdrachtgever.
2. Het Didam arrest kan ervoor zorgen dat we opnieuw de markt op moeten. Dit is de stand per 1-1-2022.
3. Gevolgen Corona impactanalyse zijn volledig verdwenen uit de risico's.

##### 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 1,7 miljoen. Deze bestaat uit de eerder genoemde verbetering van het resultaat van € 1,7 miljoen.

Voor het risicoprofiel wordt een claim gelegd op het weerstandsvermogen. Dit nemen we integraal op in de jaarstukken 2021.

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

	<b>Uitvoerings- rapportage 2020/2<sup>e</sup> VGR 2021</b>	<b>Uitvoerings- rapportage 2021</b>	<b>Verschil</b>	<b>Effect op</b>
Verwacht <b>resultaat</b> (NCW)	-/-24,8	-/-23,0	Verbetering 1,7	Verliesvoorziening en saldo jaarstukken 2021
Verwacht <b>risico</b>	1,1	1,2	Verslechtering 0,1	Claim op weerstandvermogen jaarstukken 2021



## 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 01-01-2022**

Om tot een realistische berekening van het financiële resultaat te komen hebben we de te hanteren uitgangspunten opnieuw bepaald. Op 25 maart 2022 zijn de uitgangspunten voor de herziening van de grondexploitaties door het college vastgesteld (Z22///413431/ADV/22/1078610).

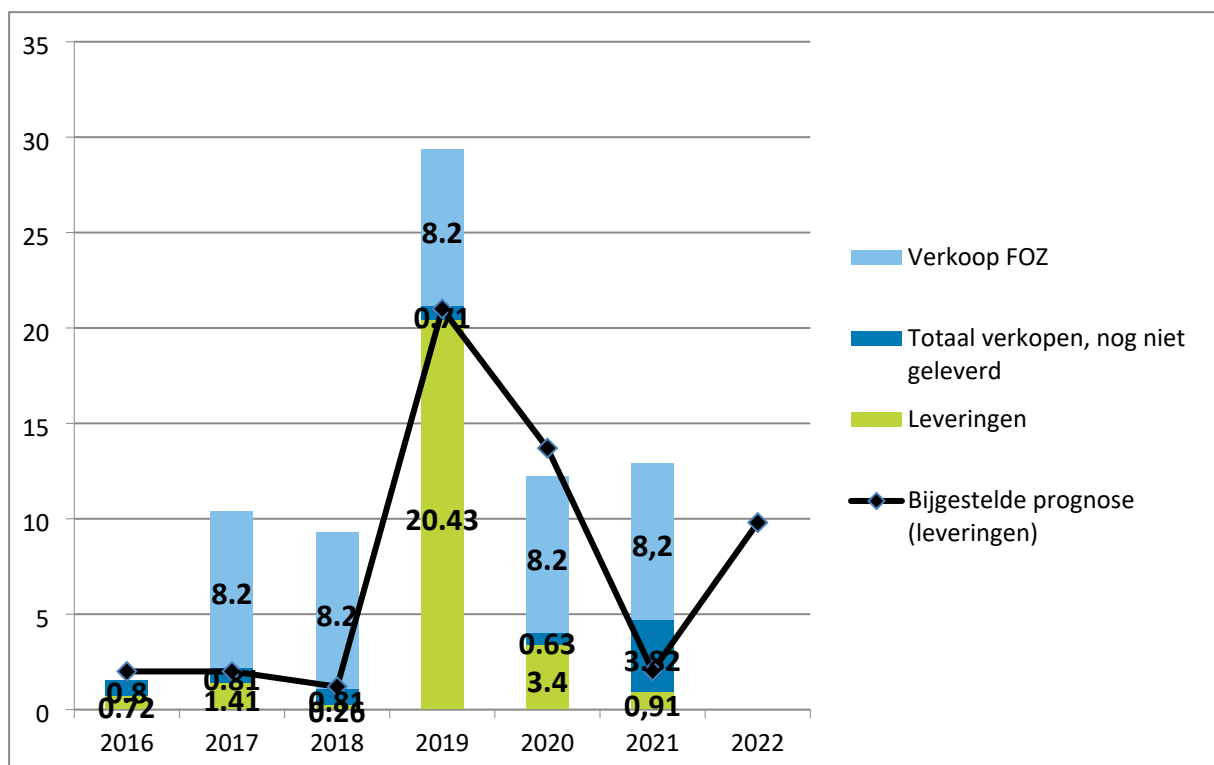
Kort samengevat luiden deze uitgangspunten voor de herziening van de grondexploitaties, welke eveneens in bijlage 9.3 is opgenomen, als volgt:

#### Zevenaar Oost Bedrijven (7Poort, Landeweer en Spoorallee)

In de fasering van de 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 2022 plaatsvindt.
- Daarnaast houden we rekening met een aanvullende afzet van kavels waarover we in gesprek zijn.

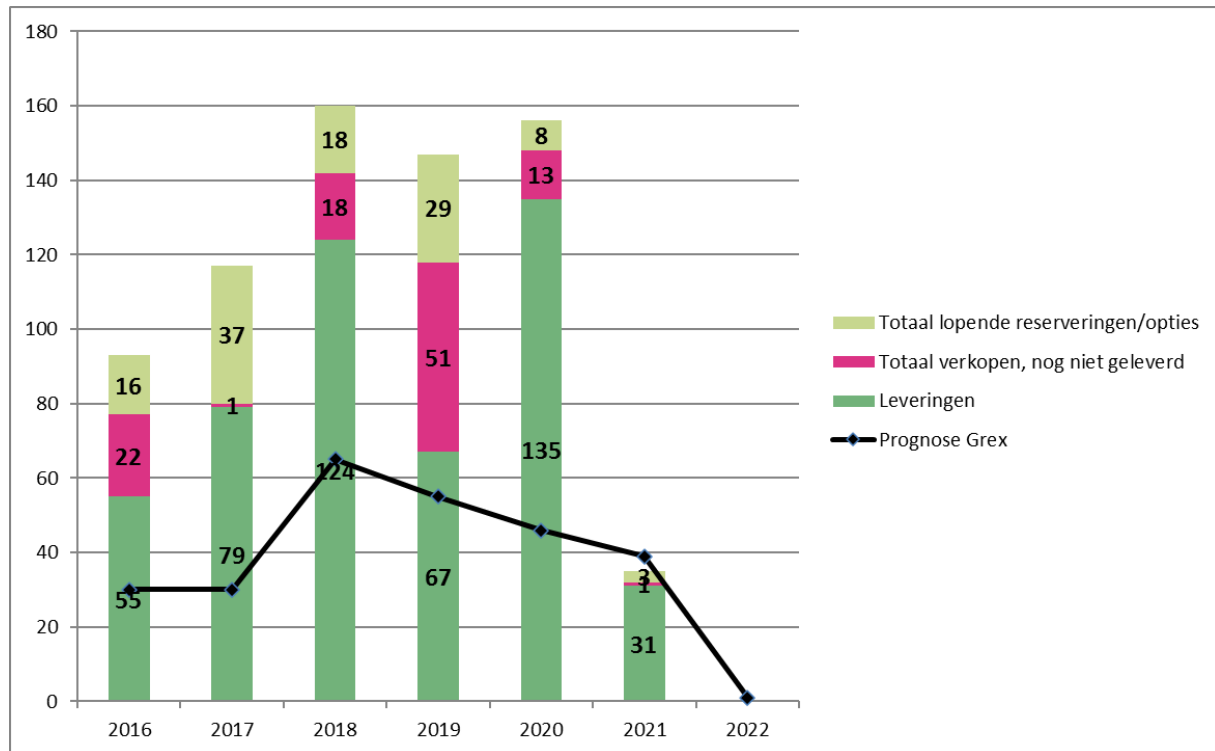
Door middel van de halfjaarlijkse rapportages stelden wij u op de hoogte van de voortgang van de gronduitgifte op 7Poort. In de maandrapportage over juli-december 2021 hebben we gemeld dat er in 2021 in totaal 0,91 hectare bedrijventerrein was geleverd. De bijgestelde prognose voor dat jaar bedroeg 2,02 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 juli-december 2021 hebben we gemeld dat er in 2021 in totaal 31 kavels waren geleverd. De prognose voor dat jaar bedroeg 39 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 2022.



De gemiddelde gronduitgifte in de jaren 2018 t/m 2021 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 2022 127 kavels te koop. Deze kavels zijn in de grondexploitatie in 2023 en 2024 met een gemiddelde van 67 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 in 2022 Het Hof oppakken.

### Overige grondexploitaties

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

- 1 kavel per jaar in Zwanenwaay in de periode 2023 tot en met 2026. Vanaf 2027 tot en met 2029 2 kavels per jaar.
- 2 vrije kavels in de Middag-Oost in de periode tot en met 2023

In Babberich 3e fase worden 44 woningen 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.

### 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 2022 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 2022. 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 2022.
- De grondprijzen voor de resterende bedrijvenlocaties zijn "op aanvraag" beschikbaar.

We stelden de Grondprijsbrief 2022 (Z/21/404713/ADV/22/1061927) op 25 januari 2022 vast. Door middel van de Raadsinformatiebrief 2022-004 van 25 januari 2022 stelden wij u hiervan op de hoogte en heeft u de grondprijsbrief ontvangen.

### Parameters

Voor de parameters verwijzen wij u naar het B&W voorstel en -besluit en de bijbehorende uitgangspuntennotitie (bijlage 9.1 t/m 9.3).

## 2.2 Totaalbeeld resultaten

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

(bedragen x € 1.000,-)

Financiële resultaten actieve grondexploitaties januari 2021 en januari 2022							
Naam grondexploitatie	Einddatum exploitatie	Resultaat eindwaarde	Resultaat herziene grex NCW per 01-01-2021	Resultaat 01-01-2021 NCW per 01-01-2022	Resultaat herziene grex NCW per 01-01-2022	Vershil	Afwijking in %
Zevenaar Oost - bedrijven	31-12-2024	13.933	12.531	12.782	12.437	-345	-2,7%
Zevenaar Oost – wonen	31-12-2025	-33.750	-32.559	-33.210	-31.465	1.745	5,3%
<b>Totaal Zevenaar Oost</b>	<b>31-12-2025</b>	<b>-19.817</b>	<b>-20.028</b>	<b>-20.428</b>	<b>-19.028</b>	<b>1.400</b>	<b>6,9%</b>
Middag Oost & Zwanenwaay	31-12-2029	4.588	-4.499	-4.589	-4.251	338	7,4%
Mercurion	31-12-2025	262	255	260	242	-18	-6,9%
<b>TOTAAL GRONDEXPLOITATIES</b>	<b>31-12-2029</b>	<b>-24.143</b>	<b>-24.272</b>	<b>-24.757</b>	<b>-23.037</b>	<b>1.720</b>	<b>6,9%</b>

Tabel 2.1: Financiële resultaten actieve grondexploitaties januari 2021 en 2022

De tabel laat een verbetering van het totale resultaat zien van € 1.720.000 NCW per 01-01-2022.

Het resultaat van Zevenaar Oost is met € 1.400.000 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 “renteverhaal”. 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	155-	29-	486-	633	-	4	6	€ 27-
Landeweer	59-	2-	26-	-	-	-	11	€ 76-
Spoorallee	146-	117-	411-	905	270-	78-	125-	€ 242-
Alg. Bedrijven	26-	18	38	-	29-	-	-	€ 1
<b>Totaal Bedrijven</b>	<b>€ 386-</b>	<b>€ 130-</b>	<b>€ 885-</b>	<b>€ 1.538</b>	<b>€ 299-</b>	<b>€ 74-</b>	<b>€ 108-</b>	<b>€ 344-</b>

Ten behoeve van de jaarlijkse herziening van de grondexploitaties heeft een integrale doorrekening plaatsgevonden. Een en ander op basis van actuele marktontwikkelingen en een uitgangspuntennotitie welke op 18 maart 2022 door ons is vastgesteld. Deze jaarlijkse herziening is vervat in de uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2021. In deze uitvoeringsrapportage is het verwachte resultaat voor Zevenaar-Oost Bedrijven becijferd op € 12.437.000 op basis van netto contante waarde (NCW) per 1 januari 2022. Ten opzichte van vorig jaar is dit een verslechtering van € 345.000 NCW. Verschilt van tabel door afronding.

Voor deze verslechtering kunnen de volgende oorzaken worden aangewezen:

1. De bijstelling van de grondopbrengsten in de grondexploitatie op basis van indexering en taxatie bedraagt € 1.538.000 positief.
2. De rente-effecten op de diverse deelgrondexploitaties Bedrijven bedragen € 885.000 nadelig. De lagere rentevoet (1,35% in plaats van 1,57%) heeft voor deze winstgevende grondexploitaties een dempend effect. Vertraging in de gronduitgifte, met name de FOZ, levert ook een rentenadeel op. Dit wordt nog eens versterkt door het feit dat de verplichte discontovoet van 2% waarmee het resultaat contant wordt gemaakt in toenemende mate afwijkt van de rekenrente. De rekenrente welke ook aan regels onderhevig is, laat al enkele jaren een dalende tendens zien en is voor 2021 bepaald op 1,35%. Het verschil tussen discontovoet en rekenrente werkt bij positieve grondexploitaties nadelig uit.
3. Er heeft een prijspeilcorrectie plaatsgevonden om de budgetten te actualiseren op het huidige prijsniveau. In combinatie met een hoger percentage voor toekomstige inflatieverschillen levert dit een nadeel op van € 516.000.
4. Het budget voor VTU- en plankosten moest verhoogd worden vanwege een hogere interne doorbelasting van kosten van overhead (nadeel € 50.000).
5. Daarnaast heeft de vertraging in de uitspraak van de Raad van State rond het Tracébesluit ViA15 tot meer onzekerheden geleid bij kavelkopers en bij de ontwikkelaar van de FOZ. De eerder genoemde vertraging in de uitgifte vraagt om extra budget voor VTU- en plankosten. Enkele kavels rond de FOZ en op de Landeweer vragen om extra aandacht om deze op een verantwoorde wijze afgezet te krijgen. Hierbij is een (gedeeltelijke) planwijziging een optie en dit kost extra uren voor onderzoek e.d.. Hierdoor is het noodzakelijk om het budget voor planvorming te verhogen met € 249.000.
6. Het budget voor beheerskosten/WOZ heffingen diende te worden bijgesteld. De gronden blijven door vertraging in de uitgifte langer gemeentelijk eigendom wat een hogere interne doorbelasting van onder meer WOZ-heffingen tot gevolg heeft. Het nadelige gevolg hiervan is € 105.000.
7. Het budget voor civieltechnische werken levert per saldo een nadeel op van € 74.000 omdat de inzichten rond de (fiets)infrastructuur op 7Poort zijn gewijzigd wat onder meer leidt tot meer vierkante meters fietspad.
8. In de 2e VGR is uw raad gevraagd om een incidenteel budget ter grootte van € 50.000 wegens de ontwikkelingen rond en het vestigen van Wvg (Wet voorkeursrecht gemeenten) op 7PoortII. Dit budget blijkt onvoldoende te zijn geweest. Er waren meer uren en advieskosten benodigd. Dit heeft geleid tot een overschrijding van het budget van € 25.000.
9. De overige niet nader verklaarde verschillen bedragen per saldo € 4.000 nadelig.

## Zevenaar Oost Wonen

(bedragen x € 1.000,-)

Z.oost Wonen	Prijspeil-correctie	Vershil-inflatie	Rente-vershil	verkoop-resultaat/prijsverschillen	Budget VTU- en plankosten	CT-kosten	Overige opbrengsten	Overige	totaal
Tol	17-	1	5-	-		8-	-	-	€ 29-
Bem	34-	10	8	-		6-	-	-	€ 22-
De Stede	78-	20	98-	179		114	-	-	€ 137
De Holtkamp	124-	133	94-	2.012	61-	488-	80	1	€ 1.459
Hoofdstructuur	28-	20-	197	2		175-	-	-	€ 24-
Alg. Wonen	25-	10	217	-		-	21	1	€ 224
									€ -
Totaal Wonen	€ 306-	€ 154	€ 225	€ 2.193		€ 563-	€ 101	€ 2	€ 1.745

Ten behoeve van de jaarlijkse herziening van de grondexploitaties heeft een integrale doorrekening plaatsgevonden. Een en ander op basis van actuele marktontwikkelingen en een uitgangspuntennotitie welke op 18 maart 2022 door ons is vastgesteld. Deze jaarlijkse herziening is vervat in de uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2021. In deze uitvoeringsrapportage is het verwachte resultaat voor Zevenaar-Oost Wonen becijferd op negatief € 31.465.000 op basis van netto contante waarde (NCW) per 1 januari 2022. Ten opzichte van vorig jaar is dat een verbetering van € 1.745.000 NCW.

Voor deze verbetering kunnen de volgende oorzaken worden aangewezen:

1. Op basis van de uitvraag bij ontwikkelaars van De Holtkamp en de herverdeling van vrije kavels konden hogere grondopbrengsten worden ingeboekt. De gevolgen van de grondprijnsbrief 2020 naar grondprijnsbrief 2021 zijn ook verwerkt in de overige grondexploitaties wat een positief effect had. Dit leidt in totaal tot een verbetering van het resultaat van € 2.193.000.
2. Aan de opbrengstenkant zijn de aansluitbijdragen voor het warmtenet geïndexeerd. Ook is het aantal aansluitingen in De Holtkamp verhoogd. Dit zorgt voor een toename van de opbrengsten van € 101.000.
3. Ten aanzien van de Holtkamp diende er ook bijstellingen plaats te vinden in de civieltechnische ramingen. Deze deelgrondexploitatie was tot op heden berekend op basis van grove kengetallen. Aan de hand van het inrichtingsplan, de inschrijvingen voor het bouwrijp maken e.d. is de raming voor deze kosten verhoogd met € 488.000. In de overige deelgebieden houden we ook rekening met hogere kosten wat leidt tot een extra nadeel van € 75.000.
4. De rente-effecten op de diverse deelgrondexploitaties Wonen bedragen € 225.000 voordelig. Hogere grondopbrengsten (zie hiervoor) leveren hogere rente-opbrengsten op. De lagere rentevoet (1,35% in plaats van 1,57%) heeft voor deze winstgevende grondexploitaties echter een dempend effect. De verplichte discontovoet van 2% (waarmee het grondexploitatieresultaat contant wordt gemaakt) wijkt de laatste jaren in toenemende mate af van de rekenrente. De laatste (welke ook aan regels onderhevig is), laat al enkele jaren een dalende tendens zien en is voor afgelopen jaar bepaald op 1,35%. Het toenemende verschil tussen discontovoet en rekenrente werkt bij negatieve grondexploitaties voordelig uit.
5. Het budget voor VTU- en plankosten moest worden verhoogd vanwege een hogere interne doorbelasting van kosten van overhead. Dit resulteert in een nadeel van € 61.000.

6. Er heeft een prijspeilcorrectie plaatsgevonden om de budgetten te actualiseren op het huidige prijsniveau. Tevens wordt rekening gehouden met hogere kostenstijgingen in de resterende periode van de grondexploitatie. Onder aftrek van toekomstige opbrengststijgingen levert dit per saldo een nadeel op van € 152.000.

7. Overige verschillen grondexploitatie Zevenaar-Oost Wonen: € 2.000 voordelig.

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

Ten behoeve van de jaarlijkse herziening van de grondexploitaties heeft een integrale doorrekening plaatsgevonden. Een en ander op basis van actuele marktontwikkelingen en een uitgangspuntennotitie die op 18 maart 2022 door ons is vastgesteld. Deze jaarlijkse herziening is vervat in de uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2021. In deze uitvoeringsrapportage is het verwachte resultaat voor Middag Oost & Zwanenwaay berekend op negatief € 4.251.000 op basis van netto contante waarde (NCW) per 1 januari 2022. Ten opzichte van vorig jaar is dat een verbetering van € 338.000 NCW.

Middag Oost/Zwanenwaay	Prijspeilcorrectie	Verschil inflatie	Renteverschil	verkoopresultaat/prijsverschillen	CT-kosten	Budget VTU- en plankosten	Overige	totaal
Middag Oost	11-	5-	39	125	145	105-	14-	€ 174
Zwanenwaay	19-	39	1	144	-	-	1-	€ 164
Totaal	€ 30-	€ 34	€ 40	€ 269	€ 145		€ 15-	€ 338

Voor deze verbetering kunnen de volgende oorzaken worden aangewezen:

1. De grondprijzen in deze grondexploitatie Zwanenwaay zijn aangepast op basis van de grondprijzbrief 2022. Ook leverde de herverkaveling van vrije kavels in de Middag Oost een voordeel op. In totaliteit is er sprake van een voordeel van € 269.000.
2. Voor het uitvoeren van trillingsonderzoeken in de Middag Oost was geen budget aanwezig. Toch werd dit als noodzakelijk geacht. Er was daarentegen een budget opgenomen wegens herontwikkelingskosten voor fase 2. Dit blijkt niet meer nodig te zijn. Per saldo nadeel van € 15.000.
3. De rente-effecten bedragen € 40.000 voordelig. De verplichte discontovoet van 2% (waarmee het grondexploitatie resultaat contant wordt gemaakt) wijkt de laatste jaren in toenemende mate af van de rekenrente. De laatste (welke ook aan regels onderhevig is), laat al enkele jaren een dalende tendens zien en is voor afgelopen jaar bepaald op 1,35%. Het toenemende verschil tussen discontovoet en rekenrente werkt bij negatieve grondexploitaties voordelig uit.
4. Het budget voor VTU- en plankosten moest worden verhoogd vanwege de planvoorbereiding van fase 3 van de Middag Oost. Deze fase is nog niet verwerkt in de grondexploitatie maar vergt wel voorbereidingstijd. In het afgelopen jaar zijn daarnaast meer uren besteed aan het toezicht houden op het woonrijp maken van fase 2. Dit alles resulteert in een nadeel van € 105.000.

5. Het woonrijp maken van fase 2 van Middag Oost kan ruim binnen budget worden uitgevoerd. Daarmee kan een deel van het budget incl. onvoorzien vrijvallen. dit levert een voordeel op van €145.000.

6. Er heeft een prijspeilcorrectie plaatsgevonden om de budgetten te actualiseren op het huidige prijsniveau. Tevens wordt rekening gehouden met enerzijds hogere kostenstijgingen in de resterende periode van de grondexploitatie. Anderzijds zijn de toekomstige opbrengststijgingen ook hoger dan het voorgaande jaar. Per saldo levert dit een voordeel op van € 4.000.

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

### 2.3 Risicoprofiel in exploitatie zijnde grondexploitaties per 01-01-2022

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

(bedragen x € 1.000,-)

Risicoprofiel gemeentelijke grondexploitaties 01-09-2021 en 01-01-2022				
Naam grondexploitatie	Risicoprofiel per 01-09-2021	Risicoprofiel per 01-01-2022	Verschil jan. 2022 - sept. 2021	Afwijking in%
Zevenaar Oost - bedrijven	715	642	73	10,3%
Zevenaar Oost – wonen	365	498	-133	-36,4%
<b>Totaal Zevenaar Oost</b>	<b>1.081</b>	<b>1.140</b>	<b>-59</b>	<b>-5,5%</b>
Middag Oost & Zwanenwaay	47	58	-10	-21,8%
<b>TOTAAL RISICO'S</b>	<b>1.128</b>	<b>1.198</b>	<b>-70</b>	<b>-6,2%</b>

Het totale risicoprofiel voor deze grondexploitaties bedraagt € 1,2 miljoen. In vergelijking met het risicoprofiel per 1 september 2021 (zoals verwerkt in de MJB 2022-2025) is sprake van een minimale verslechtering van het risicoprofiel van € 70 duizend.

Belangrijke oorzaken voor de wijziging van het risicoprofiel zijn:

Zevenaar Oost-Bedrijven:

1. Omdat de ontwikkeling van het Outletcenter steeds dichterbij komt (de plannen zijn verder uitgewerkt) schatten we het risico op het niet-ontwikkelen lager in.
2. Kostenstijging van materiaalkosten. Asphalt worden opnieuw fors duurder door stijgende olieprijs. Schaarste bij materialen riolering. Aannemer kan extreme prijsstijgingen doorleggen aan opdrachtgever. Crisis Oekraïne is ook onzeker. Kostenstijging bij 7Poort is lager dan bij GH want in GH wordt met gebakken materiaal gewerkt
3. Gevolgen Corona impactanalyse zijn volledig verdwenen uit de risico's.

Zevenaar Oost - Wonen:

1. Kostenstijging van materialen. De prijsstijgingen van materiaal is in 2021 bijna net zo hoog als in de totale periode 2015-2020. Hoe het prijsverloop verder zal gaan is onzeker en is ook afhankelijk van de brandstofprijzen. Voor het maken van staal, aluminium, et cetera is veel energie nodig en de energieprijzen bepaalt dus mede de prijs van het materiaal. Holtkamp is al



grotendeels ingekocht want zit in de aanneemsom. Aannemer kan extreme prijsstijgingen doorleggen aan opdrachtgever.

2. Door het Didam arrest en stijging hypotheekrente hebben we het risico op vertraging in de uitgifte omhoog bijgesteld.
3. Het Didam arrest kan ervoor zorgen dat we opnieuw de markt op moeten. Didam arrest zorgt ervoor dat we opnieuw de markt op moeten. Voor vrije kavels schatten we geen prijsverlaging in want veel belangstelling. Voor projectmatige bouw lopen we wel risico dat ontwikkelaars de economische situatie laten meebepalen in het grondbod.

#### Risicoprofiel grondexploitatie Middag Oost & Zwanenwaay

Doordat de risico's van deze grondexploitatie in verhouding tot het totale risicoprofiel beperkt zijn, hebben we de toelichting op de wijzigingen opgenomen in de paragrafen waarin de overige ontwikkelingen van deze grex zijn verwerkt. Zie hiervoor paragraaf 3.4.

#### **2.4 Gevolgen voor de reservepositie en het weerstandsvermogen van de gemeente Zevenaar**

De resultaten, zoals becijferd in § 2.1, verwerken we in de jaarstukken 2021.

Ten opzichte van de 2<sup>e</sup> Voortgangsrapportage 2021 en de bezuinigingsvoorstellen, behorende bij de MJB 2021-2024 is er sprake van een voordelig effect van € 1.738.000 wat in onderstaand overzicht is gespecificeerd. Omdat de BBV-voorschriften eisen dat de grondexploitatie 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 2021				
(bedragen x € 1.000,--)	Vrijval verliesvoorz- ening primitieve begroting 2021- 2024	Begrote mutaties doorbelasting salarissen en rente	Werkelijke vrijval verliesvoorz- iening	Effect jaarrekening- resultaat 2020
<b>Grondexploitatie</b>				
Zevenaar-Oost Wonen (progr. 8)	-		1.745	1.745
Zevenaar-Oost Bedrijven (progr. 3)	-		-345	-345
Middag-Oost & Zwanenwaay (progr. 8)	-		338	338
<b>Totaal</b>	-	-	<b>1.738</b>	<b>1.738</b>

### **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 halfjaarlijkse rapportages bent u op de hoogte gesteld van de voortgang van de gronduitgifte voor het woningbouwgebied Groot Holthuizen en Businesspark 7Poort.

1. In 2021 zijn er in Groot Holthuizen 31 kavels uitgegeven. In 2020 waren het er 135. De ervaringscijfers over de jaren daarvoor luiden: 67 bouwkavels in 2019 en 124 stuks in 2018. Dit komt neer op een gemiddelde uitgifte van 89 kavels per jaar.
2. De deelgrondexploitatie Regionale weg (resultaat € 2.168.000 negatief) en Spoorviaduct (resultaat € 3.726.000 negatief) zijn in 2020 afgesloten en de resultaten zijn verwerkt in de voorgaande jaarrekeningen. Deze grondexploitaties vindt u dus niet meer terug in de voorliggende rapportage.
3. Per 1-1-2022 kunnen er nog 134 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.
4. In De Stede is een groot aantal woningen opgeleverd. De Stede, Tol en Bem is verder gegaan met het woonrijp maken.
5. In 2021 is een 3-tal kavels uitgegeven met een totale grootte van 0,91 hectare. In vergelijking met de bijgestelde planning in de genoemde RIB (2,02 hectare) zijn de werkelijke leveringen met 1,12 hectare achtergebleven. Er was immers ook rekening gehouden met de uitgifte voor het toekomstige aanbestedingsstation. De levering daarvan is in 2021 echter niet tot stand gekomen. De koopovereenkomst hiervoor is op 12 januari 2022 ondertekend en de levering zal naar verwachting nog in het 1e kwartaal 2022 plaatsvinden.
6. De grondexploitatie Zevenaar Oost is inmiddels uitgebreid met het buurtschap De Holtkamp. Voor dit buurtschap is een uitwerkingsplan en een bestemmingsplan opgesteld. Het uitwerkingsplan is inmiddels onherroepelijk. Het bestemmingsplan (voor het erf) zal waarschijnlijk in het tweede kwartaal worden vastgesteld.

#### **3.2 Middag Oost & Zwanenwaay**

Met betrekking tot de ontwikkeling van de Middag Oost is de bouw van 17 woningen (waarvan de grond in 2020 is geleverd) van ontwikkelaar Zegers van fase 2 gereed. Daarnaast zijn er in 2021 ook 2 vrije kavels geleverd.

Op dit moment zijn er nog 2 vrije kavels beschikbaar. In het najaar van 2021 heeft een uitvraag plaatsgevonden voor de ontwikkeling van de 3<sup>e</sup> fase van de Middag Oost. Medio december 2021

heeft dit geleid tot de gunning aan een ontwikkelaar. Deze gaat een programma van 44 woningen realiseren waarvan de helft in het betaalbare koopsegment en (12 stuks) sociale huur is. De andere helft betreft een programma in het duurdere segment.

Gelet echter op het eerder genoemde "arrest Didam" laten we ons in deze uitvraag ook juridisch adviseren. Tevens geldt dat voor een aantal gronduitgifte gepubliceerd is ten behoeve van het "arrest Didam". Dit leidt tot vertraging in de uitgifte waardoor nu verwacht wordt dat deze uiterlijk in 2023 zal plaatsvinden. Het gebied is eerder al bouwrijp gemaakt.

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 <sup>2</sup> projectgebied	34.226
Boekwaarde per 31-12-2021	€ 5.425.843
Verwachte exploitatie-uitkomst (NCW) 01-01-2022	-/- € 4.251.000
Restant looptijd	10 jaar
Bestemming	Woningbouw

Voor Middag Oost en Zwanenwaay stelden we per 1 januari 2022 een geactualiseerde grondexploitatie op. In hoofdstuk 6 lichten we deze nader toe.

Gerealiseerde activiteiten 2021	Geplande activiteiten	Risico's
<i>Middag Oost:</i>	<b>Korte termijn:</b>	
Inrichting buitenruimte rond fase 2.	Afronding buitenruimte rond fase 2.	Voor de risico's wordt verwezen naar hoofdstuk 7 van deze rapportage
	<b>(Middel)lange termijn</b>	
	Fase 3 resterend bouwrijp maken. Uitgeven fase 3.	
<i>Zwanenwaay:</i>	<b>Korte termijn:</b>	
Geen	Geen	
	<b>(Middel)lange termijn</b>	
	Restant van het plan fasegewijs verder ontwikkelen, afhankelijk van belangstelling	

### 3.3 Mercurion

#### Kengetallen:

Aantal m <sup>2</sup> uitgeefbaar resterend	8.167
Boekwaarde per 31-12-2020	€ -
Verwachte exploitatie-uitkomst NCW 01-01-2022	€ 242.000
Boekwaarde per m <sup>2</sup> uitgeefbaar	€ -
Restant looptijd	3 jaar
Bestemming	Bedrijventerrein

In 2021 heeft geen verkoop plaatsgevonden. Er zijn nu nog 2 kavels beschikbaar.

<b>Gerealiseerde activiteiten 2021</b>	<b>Geplande activiteiten</b>	<b>Risico's</b>
Geen	<b>Korte termijn:</b> 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.
	<b>(Middel)lange termijn</b>	
	Nog niet bekend	

### 3.4 Overgang naar deel II

Vanwege mogelijk marktgevoelige informatie zijn deze gegevens vertrouwelijk.