

RAADSINFORMATIEBRIEF – Nr. 2019- 040

Aan de leden van de gemeenteraad

Datum 16 april 2019
Zaaknummer Z/19/327932 /INT/19/895688
Onderwerp Koersrapportage Grondexploitatie Zevenaar Oost per 1 januari 2019
Portefeuillehouder N. van Dellen

Contactpersoon Roland van den Bogaard
E-mail R.vandenBogaard@zevenaar.nl
Telefoon 0316 – 595 525

Geachte leden van de gemeenteraad,

Inleiding

De koersrapportage grondexploitatie Zevenaar Oost geeft inzicht in de stand van zaken van het project Zevenaar Oost per 1 januari 2019.

Kernboodschap

Op basis van de gemaakte afspraken met de raad over de informatievoorziening omtrent de grondexploitatie Zevenaar Oost (hierna: grex), informeren wij u over de stand van zaken van dit project. Er wordt een beeld geschetst van de financiële situatie per ultimo 2018.

Context

- ☐ Actueel maatschappelijk onderwerp/probleem
- ☐ Collegeprogramma
- ☐ Motie/amendement/toezegging
- ☒ Anders, namelijk de afspraken met de raad met betrekking tot de informatievoorziening over het project Zevenaar Oost.

Inhoudelijke boodschap

Deze koersrapportage is de voorloper op de jaarlijkse herziening van de grondexploitaties per 1 januari 2019. De koersrapportage biedt u een financiële 'doorkijk'. De herzieningen van alle gemeentelijke grondposities worden vertaald in de Uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2018 welke in de raadsvergadering van 3 juli 2019 aan u ter vaststelling wordt voorgelegd.

Communicatie en vervolgproces

Communicatie naar buiten

Communicatie vindt plaats conform de publicatie van de besluitenlijst van het college. De koersrapportage wordt u ter kennisname toegezonden.

Vervolgproces

- Commissiebehandeling Ruimte van de Uitvoeringsrapportage Grondexploitaties 2018: 19-06-2019
- Raadsbehandeling: 03-07-2019

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Zevenaar,



Michel Tromp
Secretaris



Lucien van Riswijk
burgemeester

Bijlagen

1. Koersrapportage Grondexploitatie Zevenaar Oost per 01-01-2019 (895680)

Koersrapportage grondexploitatie Zevenaar Oost per 01-01-2019

Afdeling	Ruimtelijke Ontwikkeling
Auteur(s)	B. Hendrikx/L. van Duren/R. van den Bogaard
Datum	16-04-2019
Versie	0.3
Status	Concept



Inhoudsopgave

1.	Aanleiding/inleiding	4
2.	Zevenaar Oost Totaal	5
3.	Zevenaar Oost Bedrijven	7
4.	Zevenaar Oost Wonen	10
5.	Globale doorkijk herziening grondexploitatie per 01-01-2019	14

1. Aanleiding/inleiding

Met het oog op een goede en tijdige informatievoorziening over de stand van zaken rondom de grondexploitaties zijn er afspraken met de raad gemaakt over de wijze waarop dit gebeurt. Bij het vaststellen van de Uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2018 op 4 juli 2018 (Z/18/298841 INT/18/834914 is 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. Door omstandigheden is het niet gelukt om deze tijdig aan u toe te sturen waardoor u deze pas nu beschikbaar heeft.

In voorliggende koersrapportage wordt verslag gedaan over de stand van zaken per 31 december 2018. Hierbij wordt een toelichting gegeven op de grootste financiële afwijkingen waarbij de herziening van de grondexploitaties per 1 januari 2018 als basis geldt. Deze herziening is verwerkt in de Uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2017 welke is vastgesteld in de raadsvergadering van 5 juli 2018. In deze Uitvoeringsrapportage is het beeld geschetst dat de economische crisis inmiddels achter ons ligt en dat de grondexploitatie Zevenaar Oost kan meeprofiteren van de positieve ontwikkelingen van de woningmarkt. Daarnaast is er ook zorg uitgesproken omtrent de afzet van gronden op het BusinessPark 7Poort.

Van de meest actuele (financiële) ontwikkelingen wordt uw raad in deze rapportage geïnformeerd.

Doel

Door middel van deze koersrapportage wordt u in de gelegenheid gesteld om kennis te nemen van de stand van zaken rond het project Zevenaar Oost. Indien zich tussentijds belangrijke wijzigingen voordoen wordt u daar separaat aanvullend over geïnformeerd.

Financiën

In deze koersrapportage zijn de kaders voor 2018 verwerkt zoals die zijn opgenomen in de Uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2017. Er wordt verslag gedaan van de financiële afwijkingen, zoals die zich hebben voorgedaan, ten opzichte van de bestaande kaders. Deze verslaggeving ziet er als volgt uit:

1. De basiskaders sluiten aan op de herziene grondexploitatie van 1 januari 2018. De begrote bedragen in de grex per 01-01-2018 (zie kolom A in de financiële overzichten van voorliggende rapportage)
2. Het begrote budget voor het jaar 2018 (kolom B) is gebaseerd op deze herziene grex.
3. In de koersrapportage per 1 mei 2018¹ is een verwachting uitgesproken over het verloop van inkomsten en uitgaven in 2018 (kolom C). Deze verwachting is ook opgenomen in de 2^e Voortgangsrapportage (VGR)² zodat deze op elkaar aansluiten.
4. In kolom D staan de werkelijke bedragen per einde 2018.
5. Over de afwijking ten opzichte van de verwachting per 1 mei 2018 wordt vervolgens verslag gedaan (C-D).

¹ Deze Koersrapportage met RIB is op 14-06-2018 aan de raad gezonden

² De 2^e VGR is in de raadsvergadering van 29-11-2018 vastgesteld



Overigens kan aan de afwijkingen (voor- of nadelig) niet de conclusie worden verbonden of dit een positief of negatief effect heeft op het grexresultaat. In de meeste gevallen worden de kosten doorgeschoven naar het volgende jaar en is er geen sprake van een verhoging of verlaging van het budget.

Het doorschuiven van kosten betekenen uitsluitend een rentevoordeel.

Doorschuiven van opbrengsten heeft een nadelig rente-effect. Versneld ontvangen van opbrengsten betekenen een voordeel voor de rentekosten.

Er wordt in dit document géén voorspelling gedaan van het nieuwe resultaat (op Netto Contante Waarde) omdat dit uitsluitend gebeurt bij de jaarlijkse herziening van de grondexploitatie. Dit herziene resultaat kunt u in de Uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2018 verwachten. Deze wordt u ten behoeve van de raadsvergadering van 3 juli 2019 begin juni a.s. aangeboden.

Op basis van de thans bekend zijnde ontwikkelingen en besluiten wordt daarentegen wel een uitspraak gedaan over de te verwachten afwijkingen ten opzichte van de herziene grondexploitatie per 1 januari 2019. Deze informatie wordt ook verwerkt in komende herziening van de grondexploitatie en de daaruit voortvloeiende Uitvoeringsrapportage grondexploitaties. Indien er op voorhand gegevens bekend zijn die gevolgen hebben voor het resultaat van de grondexploitatie, dan worden deze uiteraard in voorliggend document vermeld en toegelicht.

Risico's

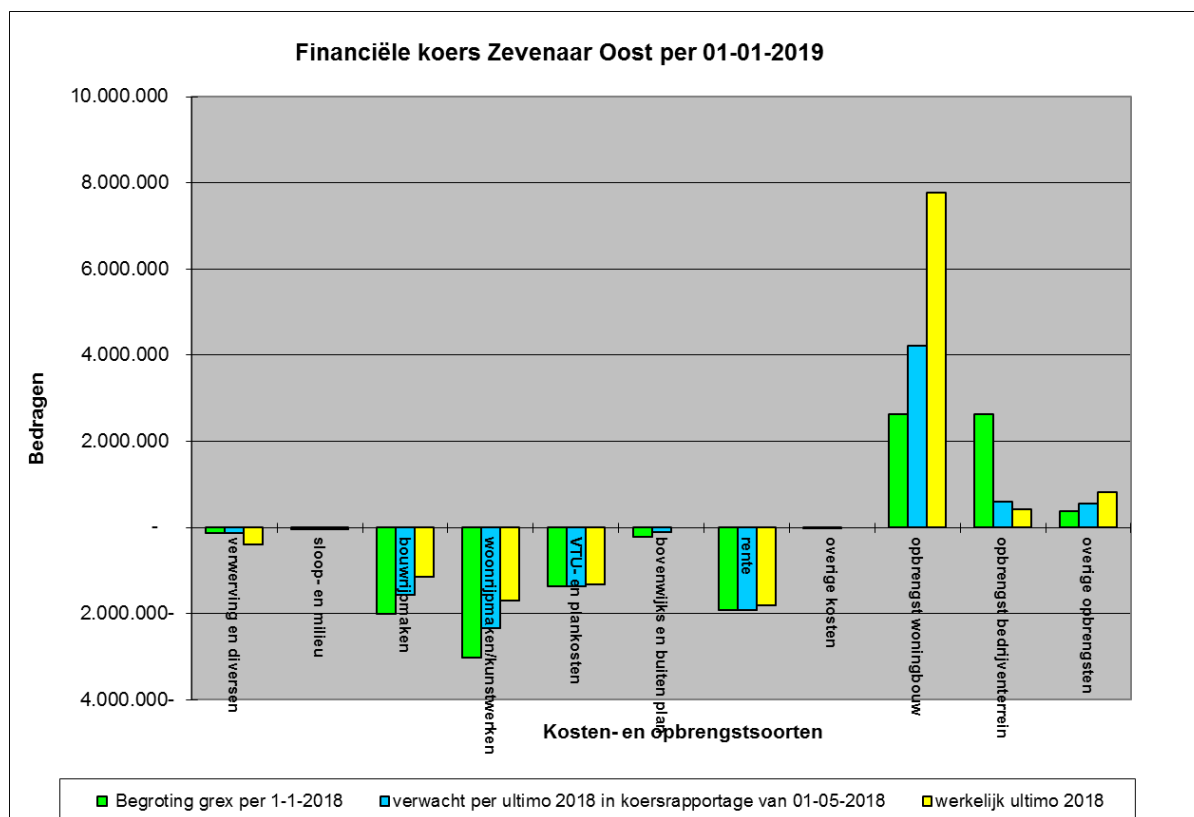
Mede ten behoeve van de meerjarenbegroting 2019-2022 (vastgesteld op 7 november 2018) heeft een actualisatie van de risico's van het project Zevenaar Oost plaatsgevonden. Dit gaf toen aanleiding voor een verlaging van het risicoprofiel en opzichte van de stand van zaken in de Uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2017. Het risicoprofiel wordt in belangrijke mate beïnvloed door de ontwikkelingen in het kader van het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) en de daarmee samenhangende dreiging van het moeten schrappen van een deel van het bedrijventerrein. Dit risico is in de meerjarenbegroting lager ingeschat vanwege het feit dat uit onderzoek is gebleken dat de XXL-kavels op 7Poort als kansrijk werden beschouwd en mogelijk "op groen" kunnen komen te staan.

In voorliggende rapportage wordt géén actueel beeld van dit risicoprofiel gegeven. Hieraan wordt momenteel volop gewerkt en de uitkomsten daarvan kunt u verwachten bij de komende Uitvoeringsrapportage grondexploitaties. Het uitdrukken van de risico's in euro's is pas goed mogelijk indien het grondexploitatieresultaat (op Netto Contante Waarde) bekend is. Daar wordt op dit moment nog aan gewerkt.

In het kader van de jaarrekening 2018 worden de projectrisico's van Zevenaar Oost meegenomen in het risicoprofiel van de gemeente als geheel. Van dit gemeente brede risicoprofiel wordt in de paragraaf weerstandsvermogen in de jaarrekening 2018 verslag gedaan.

2. Zevenaar Oost Totaal

Onderstaande grafiek geeft een totaalbeeld van de aanwezige budgetten van 2018 en de werkelijke inkomsten en uitgaven tot eind 2018, een en ander gerubriceerd naar hoofdkosten- en opbrengstsoort:



De groene kolom geeft het budget van 2018 weer, volgens vigerende grex. In de blauwe kolom zijn de (bijgestelde) uitgaven en inkomsten voor dit jaar gepresenteerd, gebaseerd op de inzichten bij de koersrapportage per 1 mei 2018. De gele kolommen betreffen de werkelijke uitgaven en inkomsten in 2018. Hierdoor is een goed inzicht te verkrijgen in de financiële koers van 2018.

Met betrekking tot de kostenkant (deze begeeft zich onder de horizontale nullijn) kunnen we concluderen dat er sprake is van een onderschrijding van de kosten van bouw- en woonrijp maken, bovenwijkse en buitenplanse kosten en – in mindere mate – de rentekosten. Van de onderschrijdingen kan worden verondersteld dat deze worden doorgeschoven naar volgend jaar. Dit geldt niet voor de rente omdat deze elk jaar opnieuw wordt berekend. De rente van het lopende jaar (in dit geval 2018) staat dan vast en verandert dan niet meer. Uiteraard kunnen toekomstige rentekosten wel fluctueren.

De kosten van verwerving en diversen is overschreden wat verband houdt met de inbreng van zgn. buitenplangronden ten behoeve van de uitbreiding van deelgrex De Stede (raadsbesluit "uitbreiding grondexploitatie Zevenaar Oost d.d. 04-07-2018).

Bij de opbrengsten (deze begeven zich boven de horizontale nullijn) zien we dat de opbrengst voor de woningbouw aanzienlijk hoger is dan de uitgesproken verwachting van 1 mei jl. Dit komt hoofdzakelijk doordat het aantal geleverde kavels hoger is uitgevallen dan verwacht (124 in plaats van 93). Daarnaast waren de Vrij-Op-Naamprijzen (VON) bij de projectmatige bouw hoger dan begroot waardoor een hogere grondprijs kon worden ingeboekt.

De verwachting met betrekking tot de opbrengsten van het bedrijventerrein 7Poort is in mei jl. al naar beneden bijgesteld. Er was hierbij rekening gehouden dat een kavel van 1.500 m² nog uitgegeven zou



worden maar dat is niet gelukt. Partijen zijn hierover nog in gesprek. Ook zijn hieromtrent raadvragen gesteld.

In de hoofdstukken hierna wordt nadere toelichting gegeven op de verschillen.

3. Zevenaar Oost Bedrijven

7Poort:

Voor het bedrijventerrein 7Poort is in de grondexploitatie een jaarlijkse grondafzet van 2 hectare begroot. Voor 2018 is de oorspronkelijke verwachting echter bijgesteld. In totaal is er 0,3 hectare uitgegeven in 2018. 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.

We zijn in 2018, en uiteraard ook nu nog, volop met gesprekken en onderhandelingen bezig. Begin 2019 heeft dit geleid tot overeenstemming over de uitgifte van de 19 ha kavel. Afgelopen jaar zijn de voorbereidingen gestart voor de aanpak van de Wal Masqué, de waterpartijen en de aanleg van de resterende infrastructuur. De realisatie hiervan start medio 2019 en zal doorlopen tot medio 2020. Daarnaast zal het bestemmingsplan voor de realisatie van het tweede viaduct over het spoor medio 2019 ter visie worden gelegd. Realisatie kan dan in 2020 starten.

Regionaal Programma Werklocaties (RPW):

Omtrent dit onderwerp bent u de afgelopen periode diverse malen geïnformeerd. Voor het laatst nog op 12 maart 2019

De Ruimtelijke Uitwerking van het Regionaal Programma Werklocaties heeft in de periode van 11 februari tot en met 24 maart 2019 ter inzage gelegen. Het college heeft hierop (samen met andere gemeenten maar ook afzonderlijk) zienswijzen ingediend. Kernboodschap in de zienswijze zijn de vraagtekens die het college heeft bij het moment van schrappen en voorzienbaarheid creëren in een tijd van economische hoogconjunctuur, het bedrijven van goede ruimtelijke ordening, het verschil in inzicht in de definitie van uitgifte en de ontbrekende koppeling met de aanleg van de nieuwe ontsluiting op de A12.

Spoorallee:

Nadat in 2017 het bestemmingsplan is vastgesteld en de koopovereenkomst met de ontwikkelaar is getekend zijn afgelopen jaar de plannen voor de Fashion Outlet verder uitgewerkt. Begin 2019 heeft de ontwikkelcombi de aanvraag omgevingsvergunning ingediend. De verwachting is dat de ontwikkelcombi in de tweede helft van 2019 gaat starten met de realisatie. Dan wordt ook de grond afgenomen.

Financieel:

Hieronder volgt een financieel overzicht van de grex Zevenaar Oost Bedrijven. Hierin is de totaalbegroting opgenomen welke geactualiseerd is per 01-01-2018 (kolom A). Daarnaast worden het begrote budget voor 2018 (kolom B), de bijgestelde verwachting per 01-05-2018 (kolom C) en de werkelijke kosten en opbrengsten (kolom D) per ultimo 2018 gepresenteerd.

		Zevenaar Oost - bedrijven				
	omschrijving	begroting grex per 01-01-2018	begroot budget 2018	verwacht per ultimo 2018 in koersrapporta- ge van 01-05- 2018	werkelijk ultimo 2018	afwijking
		A	B	C	D	(C-D)
	Kosten					
1	verwerving en diversen	25.800.000	85.000	85.000	1.000	84.000
2	sloop- en milieu	470.000	21.000	12.000	24.000	-12.000
3	bouwrijpmaken	13.397.000	1.542.000	1.101.000	421.000	680.000
4	woonrijpmaken en kunstwerke	13.868.000	687.000	175.000	145.000	30.000
5	VTU- en plankosten	10.389.000	764.000	764.000	679.000	85.000
6	bovenwijks en buiten plan	4.548.000	228.000	100.000	-	100.000
7	overige kosten	4.669.000	-	-	-	0
	totale kosten	73.141.000	3.327.000	2.237.000	1.270.000	967.000
	omschrijving	begroting grex per 01-01-2018	begroot budget 2018	verwacht per ultimo 2018 in koersrapporta- ge van 01-05- 2018	werkelijk ultimo 2018	afwijking
		A	B	C	D	(D-C)
	Opbrengsten					
8	verkopen	78.448.000	2.636.000	590.000	410.000	-180.000
9	overige opbrengsten	10.238.000	-	-	13.000	13.000
	totale opbrengsten	88.686.000	2.636.000	590.000	423.000	-167.000
	omschrijving	begroting grex per 01-01-2018	begroot budget 2018	verwacht per ultimo 2018 in koersrapporta- ge van 01-05- 2018	werkelijk ultimo 2018	afwijking
	Saldo					
10	indexering	314.000	0	0	0	0
	saldo inclusief indexering					
11	(opbrengst -/- kosten)	15.231.000	-691.000	-1.647.000	-847.000	800.000
12	totaal renterekening	-16.293.000	-855.000	-867.000	816.000	51.000
	Saldo op eindwaarde	-1.062.000	-1.546.000	-2.514.000	-1.663.000	851.000
	Saldo NCW per 01-01-2018	-2.068.000				



De relevante over- en overschrijdingen ten opzichte van de verwachting in de koersrapportage per 01-05-2018 (> € 10.000) worden hieronder toegelicht.

1. Verwerving en diversen:

De verwachting bestond dat in 2018 een perceel grond van het Waterschap Rijn/IJssel zou worden verworven vanwege de ontwikkeling van de Outlet. Deze verwerving is doorgeschoven naar 2019. Ook was verwacht dat de jaarlijkse aanslag OZB voor het bedrijventerrein opgelegd zou worden. Deze aanslag wordt nu in 2019 opgelegd. Dit betekent dat er dan een dubbele belastingaanslag volgt.

2. Sloop- en milieukosten:

Op 7Poort waren extra opruimwerkzaamheden noodzakelijk om het gebied er verzorgd uit te laten zien. Met het oog op aanstaande leveringen (in 2019) hebben extra bodemonderzoeken plaatsgevonden. Deze kosten passen binnen de budgetten van de grex maar zijn versneld uitgegeven.

3. Bouwrijp maken:

Er waren minder uitgaven voor de aanleg van de weg 7Poort. Bovendien kon een deel van de aanleg van deze ontsluitingsweg worden toegerekend aan de hoofdstructuur (waaronder onder meer de Landeweerdijk valt) welke hoort bij Zevenaar Oost Wonen. Daar is sprake van een overschrijding op de kosten waar te nemen, welke verderop in dit document wordt toegelicht.

4. Woonrijp maken:

Voor wat betreft de aanleg van de weg 7Poort werd er aanvankelijk rekening mee gehouden dat ook het groen zou worden gerealiseerd. Deze aanleg – en bijbehorende kosten- zijn doorgeschoven naar 2019.

5. VTU- en plankosten

Er werd vanuit gegaan dat het plankostenbudget voor 2018 geheel zou worden besteed. Dit blijkt niet het geval. Ten aanzien van het budget voor Marketing & Acquisitie zijn er in het najaar 2018 een aantal opdrachten uitgezet maar de daadwerkelijke werkzaamheden zijn begin 2019 uitgevoerd waardoor de kosten dus ook zijn doorgeschoven. Omdat de ontwikkeling van Groot Holthuizen (zie hierna) snellere vormen aannam dan verwacht is daar uiteindelijk ook extra aandacht aan besteed waardoor daar sprake is van een overschrijding. Per saldo is er budget overgebleven wat wordt doorgeschoven naar 2019.

6. Bovenwijken en buiten plan

De zgn. Wal Masqué valt administratief tot een bovenwijkse voorziening. Ten aanzien hiervan werd verwacht dat de aanleg van water rond deze wal in 2018 zijn aanvang zou nemen. De verwachte kosten zijn in de koersrapportage per 1 mei 2018 naar beneden bijgesteld tot € 100.000,-. Nu blijkt dat er in het afgelopen jaar helemaal geen uitgaven zijn gedaan. Deze kosten schuiven door naar 2019.

8. Verkopen

In de Koersrapportage van 1 mei 2018 bestond de verwachting dat in 2018 een kavel aan de Zepto van 1.500 m2 zou worden uitgegeven. Dit is echter niet gelukt. Partijen zijn hierover nog in gesprek.

4. Zevenaar Oost Wonen

Algemeen:

Door middel van de 2-maandelijksse rapportages wordt u op de hoogte gesteld van de voortgang van de gronduitgifte voor het woningbouwgebied Groot Holthuizen.

De verkoop van de kavels voor woningbouw verloopt – ten opzichte van de vorige koersrapportage – boven verwachting. Het uitgangspunt voor 2018 in de grex was, dat er 65 kavels werden uitgegeven. Dit is in de koersrapportage van mei 2018 bijgesteld naar 93 kavels. Uiteindelijk zijn 124 kavels geleverd. Dit kan worden onderverdeeld in 108 projectmatige en 16 vrije kavels.

Ofschoon voorliggende rapportage uitsluitend Zevenaar Oost behelst dient vermeld te worden de woningbouwontwikkeling op de Middag Oost in Babberich in 2018 ook gunstig is verlopen. Hier zijn in het afgelopen jaar 9 projectmatige kavels (van een programma van 13) uitgegeven en 1 vrije kavel.

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.

In de jaarschijf 2018 is een en ander financieel vertaald in extra kosten van verwervingen, VTU- en plankosten en extra verkopen. Ook wijkt het hieronder gepresenteerde resultaat op Netto Contante waarde (€ 2,6 miljoen NCW) af als gevolg van dit raadsbesluit.

Omdat dit raadsbesluit eerst na de Koersrapportage van 01-05-2018 was genomen was e.e.a. in deze rapportage niet verwerkt. Dat leidt nu tot afwijkingen bij de genoemde posten.

De Tol

Wij hebben in 2018 overeenstemming bereikt met partijen voor een nieuwe verkaveling voor de resterende gronden in de Tol1. Dit deel van de Tol kunnen wij dan ook afronden. Ook hebben we hier extra vrije kavels aangeboden om aan de groeiende vraag te voldoen, deze zijn allemaal verkocht. De projectmatige woningen gaan in 2019 in de verkoop. Het woonrijp maken (dus het definitief maken) van het openbaar gebied van een groot deel van de Tol is gereed.

De Bem

In de Bem is in 2018 gestart met het laatste grotere projectmatige plan. Ook de verkoop van vrije kavels loopt zeer voorspoedig. Het noordelijk deel van de Bem is woonrijp gemaakt. Na realisatie van het project van Reinbouw (maart 2019) wordt ook de zuidzijde woonrijp gemaakt. Daarmee is de Bem grotendeels gereed.

De Stede

De eerste fasen in het derde buurtschap (De Stede) zijn geheel geleverd. Het betreft hier in totaal 86 woningen in een divers aanbod. Voor de volgende fasen zijn afspraken gemaakt met ontwikkelaars. Hier is ook ruimte voor andere doelgroepen (starters, eenpersoonshuishoudens, senioren). De uitwerkingsplannen voor de volgende fasen van de Stede zijn vastgesteld.

Financieel:

Hieronder volgt een financieel overzicht van de grex Zevenaar Oost Wonen. Hierin is de totaalbegroting opgenomen welke geactualiseerd is per 01-01-2018 (kolom A). Daarnaast worden het begrote budget voor



2018 (kolom B), de bijgestelde verwachting (kolom C) en de werkelijke kosten en opbrengsten (kolom D) per ultimo 2018 gepresenteerd.

Zevenaar Oost - Wonen						
omschrijving	begroting grex per 01-01-2018	begroot budget 2018	verwacht per ultimo 2018 in koersrapporta- ge van 01-05- 2018	werkelijk ultimo 2018	afwijking	
	A	B	C	D	(C-D)	
Kosten						
1 verwerving en diversen	26.609.000	48.000	48.000	385.000	-337.000	
2 sloop- en milieu	456.000	24.000	24.000	24.000	0	
3 bouwrijpmaken	10.063.000	460.000	460.000	717.000	-257.000	
4 woonrijpmaken en kunstwerke	12.956.000	2.336.000	2.158.000	1.546.000	612.000	
5 VTU- en plankosten	13.254.000	606.000	606.000	653.000	-47.000	
6 bovenwijks en buiten plan	0	0	0	0	0	
7 overige kosten	9.285.000	3.000	3.000	0	3.000	
totale kosten	72.623.000	3.477.000	3.299.000	3.325.000	-26.000	
omschrijving	begroting grex per 01-01-2018	begroot budget 2018	verwacht per ultimo 2018 in koersrapporta- ge van 01-05- 2018	werkelijk ultimo 2018	afwijking	
	A	B	C	D	(D-C)	
Opbrengsten						
8 verkopen	45.771.000	2.636.000	4.227.000	7.771.000	3.544.000	
9 overige opbrengsten	4.986.000	381.000	544.000	809.000	265.000	
totale opbrengsten	50.757.000	3.017.000	4.771.000	8.580.000	3.809.000	
omschrijving	begroting grex per 01-01-2018	begroot budget 2018	verwacht per ultimo 2018 in koersrapporta- ge van 01-05- 2018	werkelijk ultimo 2018	afwijking	
Saldo						
10 indexering	-227.000	0	0	0	0	
saldo inclusief indexering						
11 (opbrengst -/- kosten)	-21.639.000	-461.000	1.472.000	5.255.000	3.783.000	
12 totaal renterekening	-23.751.000	-1.066.000	-1.043.000	-987.000	56.000	
Saldo op eindwaarde	-45.390.000	-1.526.000	429.000	4.268.000	3.839.000	
Saldo NCW per 01-01-2018	-36.822.000					



Het resultaat op Netto Contante Waarde van € 36,8 miljoen negatief wijkt af van het bedrag in de vorige koersrapportage. Daarin werd een bedrag van € 39,4 miljoen negatief genoemd. Een verschil van € 2,6 miljoen positief, zijnde het effect als gevolg van de bovengenoemde uitbreiding van de grondexploitatie Zevenaar Oost.

De overige relevante over- en onderschrijdingen ten opzichte van de verwachting in de koersrapportage per 01-05-2018 (> € 10.000) worden hieronder toegelicht.

1. Verwerving en diversen:

Deze afwijking houdt verband met bovengenoemd raadsbesluit tot uitbreiding van de grondexploitatie met netto 115 woningen. De gronden in deelgrex De Stede moesten worden "ingebracht" welke tot op heden onder de zgn. buitenplanse gronden op de balans stonden. Hier tegenover stond dat de gronden van deelgrex Het Hof zijn toegevoegd aan deze buitenplanse gronden omdat het woningbouwprogramma hier naar nul is gereduceerd. Per saldo leverde dit een kostenpost op van € 369.000,- welke in de Koersrapportage van mei 2018 nog niet was verwerkt.

De beheerskosten (OZB lasten en kosten voor onderhoud van oude woningen welke destijds door de gemeente zijn verworven) bedroegen daarnaast € 32.000 minder, met name doordat de OZB-aanslag voor de nog uit te geven bouwkavels nog niet was opgelegd. Dit gebeurt in 2019 waardoor dan een dubbele aanslag zal worden opgelegd.

3. Bouwrijp maken:

De aanleg van de weg 7Poort is gecombineerd met het doortrekken van deze weg naar Groot Holthuizen. Een en ander houdt verband met het collegebesluit met betrekking tot de zgn. "Knip in de Landeweerdijk" (collegebesluit Z/18/305183/ADV/18/837157 d.d. 29-05-2018).

Hierdoor kan een deel van de kosten vanuit Zevenaar Oost Bedrijven worden toegerekend aan de deelgrex Hoofdstructuur welke onder Zevenaar Oost Wonen valt. Zie hiervoor ook de toelichting Bouwrijp maken bij Bedrijven. Alhoewel er geen sprake is van budgetoverschrijdingen (de kosten passen binnen de budgetten van de grex) was met de kosten in 2018 bij de vorige koersrapportage nog geen rekening gehouden.

4. Woonrijp maken:

Het woonrijp maken van De Tol en de Bem zijn in 2018 aangepakt. Het werk was echter nog niet afgerond zodat er in 2019 ook nog gedeeltelijke financiële afwikkeling moet plaatsvinden. Ook werd er in de koersrapportage van mei 2018 rekening mee gehouden dat de brug in De Bem zou worden gerealiseerd. Dat is niet gebeurd omdat eerst het restant van het woonrijp maken af moet zijn. Deze brug wordt in 2019 gerealiseerd

5. VTU- en plankosten:

Met name voor de uitbreiding van de grondexploitatie (zie bovengenoemd besluit en de toelichting daarbij) zijn in 2018 extra kosten voor voorbereiding, toezicht, uitvoering en planvorming gemaakt. Dit heeft er onder meer toe geleid dat er aanzienlijk meer kavels zijn geleverd dan begroot.

8. Verkopen

De verkoopopbrengsten zijn bij de koersrapportage van mei 2018 naar boven bijgesteld. Ten opzichte daarvan kan opnieuw een plus worden ingeboekt omdat in plaats van de verwachte 93 kavels in werkelijkheid 124 stuks zijn geleverd. Dit verklaart een verschil van € 2.961.000,-. Daarnaast vielen de

VON-prijzen van een groot aantal projectmatige woningen in De Bem en De Stede hoger uit dan waar rekening was gehouden. Op basis van de overeenkomsten met deze ontwikkelaars profiteert de gemeente mee in de vorm van hogere grondopbrengsten. Een groot deel van de leveringen vond in het 4^e kwartaal van 2018 plaats zodat met deze aanzienlijk hogere opbrengsten op voorhand geen rekening werd gehouden. De invloed van de hogere VON-prijzen op de gemeentelijke grondopbrengsten bedraagt € 583.000,-.

8. Overige opbrengsten

Vanwege de hogere woningaantallen zijn ook hogere opbrengsten gerealiseerd in verband met de aansluitbijdrage op het warmtenet van EnNatuurlijk. Het gaat hierbij om totaal € 214.000,- aan aansluitbijdragen. Daarnaast is er een niet verwachte bijdrage ingeboekt van de Provincie Gelderland wegens de aanleg van de oversteek bij de rotonde Landeweerdijk. Het betreft een bijdrage van € 55.000,-. Het restant van € 4.000,- negatief betreft een verschil in overige bijdragen in plankosten e.d..

5. Globale doorkijk herziening grondexploitatie per 01-01-2019

In 2018 tot heden zijn er (college) besluiten genomen met betrekking tot het project Zevenaar Oost welke financiële consequenties zullen hebben bij de herziening van de grondexploitaties van 1 januari 2019. De besluiten waarbij financiële effecten worden verwacht zijn hieronder opgesomd.

Overigens zegt het "aantal kruisjes" voor –of nadelig niets over de einduitkomst van het resultaat. Elk onderdeel heeft zijn "eigen weging" in het totaalresultaat.

Nr.	Omschrijving	Voor- delig effect	Na- delig effect	Toelichting
1.	Prijspeilcorrectie civieltechnische en overige kosten		X	Op basis van de huidige marktontwikkeling bestaat de aanleiding om een prijspeil correctie – naar boven- door te voeren op de bestaande budgetten in de grex.
2.	Indexering kosten van civieltechnische werken	X		Op basis van de marktontwikkelingen van de afgelopen 10 jaar vindt een indexering van kosten gedurende de resterende looptijd van de grex plaats welke hoger is dan waar in de vigerende grondexploitatie rekening mee wordt gehouden. De looptijd van een aantal deelgrexen is ten opzichte van een jaar geleden verkort waardoor indexeringen lager uitvallen. Het indexeringspercentage is daarnaast lager dan waar een jaar geleden rekening mee werd gehouden
3.	Rente	X		Als gevolg van BBV- wijzigingen (per 1-1-2016) mag uitsluitend de rente over het vreemde vermogen te worden toegerekend. Rentetoerekening over het eigen vermogen is niet langer toegestaan. Het rentepercentage wordt lager, in vergelijking tot de huidige gehanteerde rente (2,28% in plaats van 2,42%). Dit effect is overwegend positief.



Nr.	Omschrijving	Voor- delig effect	Na- delig effect	Toelichting
4.	Parameter opbrengststijging		X	Voor de grex Groot Holthuizen wordt een opbrengststijging berekend welke overeen komt met het percentage in de grex per 01-01-2018. De hogere bouwkosten voor ontwikkelaars wordt overwegend gecompenseerd door hogere VON-prijzen. Bij de grex Bedrijven geldt vanaf 01-01-2019 een lagere opbrengststijging omdat daar een grotere druk wordt verwacht op bouwkosten en afzetbaarheid.
5.	Fasering gronduitgifte 7Poort	X		De verwachte gronduitgifte voor 2018 van 2 hectare is niet geheel gerealiseerd. Omdat er begin februari 2019 een koopovereenkomst is gesloten met een ontwikkelaar voor een kavel van 19 hectare, heeft dat voor de fasering van de gronduitgifte vanaf 2019 een aanzienlijk positief effect. Ten opzichte van de taakstelling heeft dit voordelige rentegevolgen.
6.	Fasering uitgifte Groot Holthuizen	X		De gronduitgifte in 2018 op Groot Holthuizen was hoger dan waarmee rekening was gehouden. Ook voor het jaar 2019 houden we rekening met een snellere uitgifte. Dit heeft grotere rentevoordelen tot gevolg.
7.	Grondopbrengsten Groot Holthuizen	X		In 2018 zijn opnieuw afspraken gemaakt met ontwikkelaars voor de verdere ontwikkeling van Groot Holthuizen. Dit leidt tot hogere grondprijzen in de grex. Ook de werkelijk geboekte grondopbrengsten in 2018 waren hoger dan geraamd.
8.	Uitgaven voor VTU- en plankosten		X	Alhoewel het budget voor Voorbereiding Toezicht, Uitvoering (VTU) en plankosten niet wordt verhoogd. Zullen er in 2019 hogere uitgaven plaatsvinden dan waarmee in de vigerende grex is gerekend. Door verkorting van de looptijd van Groot Holthuizen kan het budget in het laatste jaar naar voren worden gehaald. Voor de grex Bedrijven is dit ook gebeurd. Dit heeft alles te maken met de versnellingsmaatregelen, welke het college in 2018 heeft genomen om de uitgifte op 7Poort te bespoedigen. Ook de versnelde uitgifte van de woningbouwkavels leidt tot snellere uitgaven voor plankosten om bijvoorbeeld het bouw- en woonrijp maken in goede banen te leiden. Dit heeft extra rentekosten tot gevolg.

Nr.	Omschrijving	Voor- delig effect	Na- delig effect	Toelichting
9.	Raadsbesluit uitbreiding Grondexploitatie Zevenaar Oost.	X		U heeft op 4 juli 2018 besloten tot uitbreiding van de grondexploitatie Zevenaar Oost (Z/18/305181 INT/18/836622). Het aan u gepresenteerde resultaat van € 2,6 miljoen voordelig Netto Contante Waarde wordt verwerkt in de herziening van de grex per 01-01-2019 en de jaarrekening 2018.
10.	Collegebesluit tot het aangaan van een koopovereenkomst met Klok Grondexploitatie ten behoeve van een kavel van 7,3 hectare in combinatie met het aangaan van een koopovereenkomst met Zevenaar DC XXL B.V.	X		Door middel van de RIB 2019-017 bent u van dit besluit op de hoogte gebracht. Het financiële effect van deze overeenkomsten is becijferd op € 2,4 miljoen voordelig Netto Contante Waarde en dit wordt verwerkt in de herziening van de grex per 0-01-2019 en de jaarrekening 2018.

Op basis van bovenstaande kan worden afgeleid dat de uiteindelijke financiële gevolgen voor de grex positief zijn.

Het risicoprofiel zal naar verwachting eveneens een positieve ontwikkeling laten zien omdat – door de gunstige verkoopaantallen- risico's rond rente, kostenstijging, vertraging e.d. gereduceerd kunnen worden.

Zevenaar, 23 april 2019