



Jaarverslag 2018 project De Volgerlanden

Inhoudsopgave

Inleiding	2
Voortgang De Volgerlanden	3
1. Voortgang projecten	3
2. Woningbouwprogramma	4
3. Ruimtelijke Ordening en Milieu	5
4. Marketing en Communicatie	5
5. Risico's	6
Toelichting jaarverantwoording 2018	7
BIJLAGE: Overzichtskaart per 01-10-2018	10

Inleiding

Ten opzichte van 2017 is 2018, wat betreft het aantal opgeleverde woningen, een relatief rustig jaar geweest. Dit komt voornamelijk door de beperkte hoeveelheid bouwrijpe grond die de afgelopen jaren beschikbaar is geweest. In project Waterhof zijn 80 woningen opgeleverd, waardoor er nog slechts 6 woningen resteren die in dit project opgeleverd moeten worden. In De Volgerlanden-Oost zijn de 6 twee-onder-een-kap woningen in project De Linde en de 8 twee-onder-een-kap woningen in project Scholekster opgeleverd, net als 14 woningen op vrije sector kavels.

Met de verkoop van de gronden in project Stekelbaars, waar 10 twee-onder-een-kap woningen gerealiseerd zullen worden, zijn alle gronden voor projectmatige bouw in De Volgerlanden-West verkocht en resteren er slechts nog enkele zelfbouwkavels die voor verkoop beschikbaar zijn. De aanleg van het openbare gebied in West komt zo ook steeds dichterbij de afronding, waarmee de nadruk meer en meer op de verdere ontwikkeling van De Volgerlanden-Oost komt te liggen.

In deelgebied Watervogels wordt nog volop gebouwd en naar verwachting worden de laatste projectmatige woningen in dit gebied in 2019 opgeleverd. Ook het dorpje De Laantjes is in een vergevorderd stadium van woningbouwontwikkeling. Naar verwachting kan eind 2019 de woningbouw in dit gebied starten. Door de in 2018 bereikte overeenstemming over de verwerving van de laatste benodigde gronden in De Volgerlanden (gelegen in De Laantje en De Straatjes), is een tijdrovende en onzekere onteigeningsprocedure afgewend. Een groot deel van de onzekerheid in de planning van de woningbouwontwikkeling in De Laantjes en De Straatjes is hiermee weggenomen.

Verder is in 2018 het definitieve besluit betreffende de realisatie van een collectief warmtenet in De Volgerlanden-Oost genomen. Hierdoor zullen de nog te realiseren woningen niet meer op gas aangesloten worden. Enkele woningen kunnen, vanwege hun ligging, niet op dit warmtenet aangesloten worden. De betreffende kavelkopers zullen in dat geval zelf voor een alternatieve warmtevoorziening moeten zorgdragen.

De situatie betreffende PFOA is ten opzichte van 2017 niet veel veranderd. Met name door het ontbreken van een wettelijk toetsingskader zijn er (tijdelijke) strenge regels verbonden aan het afvoeren van grond. Sterk verontreinigde grond met een licht verhoogd gehalte PFOA mag momenteel het plangebied helemaal niet verlaten. Deze grond wordt nu tijdelijk opgeslagen in een gronddepot aan de Wepsterlaan. Zodra het weer toegestaan is zal de grond gereinigd moeten worden.

In dit jaarverslag wordt de voortgang van de grondexploitatie beschreven en worden de verschillen tussen de geraamde en de werkelijke uitgaven en inkomsten verklaard.

Stuurgroep De Volgerlanden,

A.J. Flach
Projectwethouder Hendrik-Ido-Ambacht

J. Huizinga
Projectwethouder Zwijndrecht

Voortgang De Volgerlanden

1. Voortgang projecten

Bij de ontwikkeling en uitvoering van de clusters worden verschillende fasen doorlopen. Voor een groot gedeelte gebeurt dit successievelijk maar een aantal fasen kunnen ook gelijktijdig doorlopen worden. Onderstaande fasen zijn in ieder geval per cluster te onderscheiden:

- Planvorming en voorbereiding
- Voorbelasting en bouwrijp maken
- Overdracht gronden
- Bouw woningen
- Woonrijp maken en groenaanleg
- Beheerfase en overdracht aan afdeling Beheer openbare ruimte (BOR)

Bij deze fasering wordt actief gestuurd op het minimaliseren van de termijn tussen investeringen en het terugverdienen daarvan via de verkoop van bouw kavels. Er vindt veel overleg plaats met marktpartijen om inzicht in de planning van de realisatie van woningbouw te verkrijgen en de planning van civieltechnische werken daarop af te stemmen.

Uitgangspunt is dat de clusters woonrijp zijn gemaakt, voordat de woningen worden opgeleverd. Hierna volgt nog een onderhoudsperiode van gemiddeld één jaar, voordat de openbare ruimte overgedragen wordt aan de afdeling Beheer Openbare Ruimte van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht.

De voortgang van de projecten die in voorbereiding dan wel in uitvoering zijn wordt hieronder kort beschreven.

Waterhof (Clusters 2.4/2.5 en 6.2/6.3/6.5)

Project Waterhof betreft de ontwikkeling van 267 woningen in de clusters 2.4, 2.5, 6.2, 6.3 en 6.5 door BPD. In 2018 zijn 80 woningen opgeleverd waarmee het totaal aan gerealiseerde woningen in dit project op 261 komt. De laatste woningen zullen begin 2019 opgeleverd worden. De woonstraten zijn dan ook woonrijp gemaakt.

Het openbare gebied in clusters 2.4 en 2.5 is in 2018 overgedragen aan BOR.

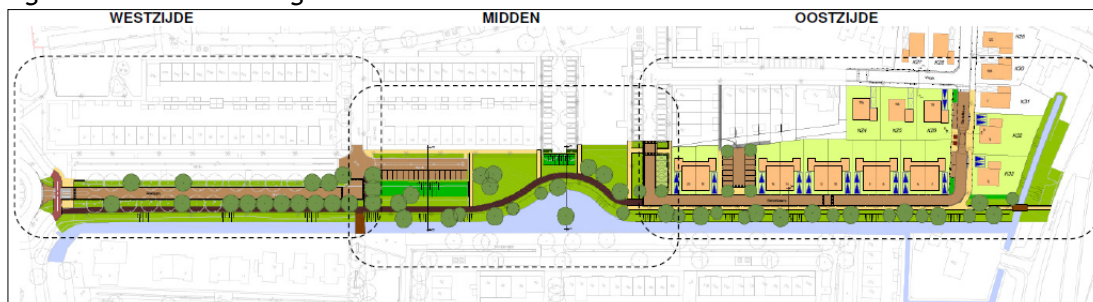
Onder de Perenboom (4.10 Noord)

Dit project is grotendeels afgerond. Slechts de vrije sector kavel dient nog verkocht te worden. Het openbare gebied is aangelegd en is in 2018 gedeeltelijk overgedragen aan BOR. Wanneer de vrije sector kavel verkocht is zal ook de rijbaan van de Blik definitief aangelegd worden

Voorn-Stekelbaars (voorheen cluster 4.7-4.10 zuid/ Zone Rietlaan-Oost)

In de oorspronkelijke plannen zou de Rietlaan op de Veersedijk aangesloten worden. Toen duidelijk werd dat deze aansluiting niet meer noodzakelijk was, is het gebied in 2017 herontwikkeld en is de realisatie van project Voorn-Stekelbaars mogelijk gemaakt.

Figuur 1 herontwikkeling zone Rietlaan



Het project bestaat uit 10 twee-onder-een-kap woningen en 10 vrije sector kavels, welke allemaal aan de oostzijde van het projectgebied gerealiseerd zullen worden.

Aan de westzijde zal de Rietlaan, in aangepaste vorm, gehandhaafd blijven. In het middendeel komt een parkje waar een pad voor voetgangers en fietsers doorheen zal lopen.

In 2018 zijn de 10 twee-onder-een-kap woningen allemaal verkocht en de bouw zal in het eerste kwartaal van 2019 starten. Van de vrije sector kavels zijn er 3 notarieel getransporteerd, 6 verkocht en 1 onder optie gegeven. Het openbaar gebied aan de oostzijde zal in 2020 aangelegd worden. De werkzaamheden aan de westzijde en in het middengebied zijn in 2018 gestart en zullen begin 2019 worden afgerond, waarna in de loop van 2019 het groenaanleg zal plaatsvinden.

Onder de Linden (Deelgebied A1)

Dit project omvat de verkoop van 42 vrije sector kavels en 6 projectmatige twee-onder-een-kap woningen. De laatst beschikbare kavel is in 2018 overgedragen. De twee-onder-een-kapwoningen zijn in 2018 gebouwd en opgeleverd. Het openbare gebied zal begin 2019 woonrijp gemaakt worden.

Watervogels (deelgebied B1)

Dit project omvat de bouw 112 projectmatige koopwoningen, 25 sociale huurwoningen, 15 wooneenheden voor begeleid wonen en de verkoop van 23 vrije sector kavels.

Het zuidelijke deel van B1 is eerst in ontwikkeling gebracht. De werkzaamheden in dit gebied zijn afgerond en het openbare gebied is woonrijp gemaakt.

Het middengebied wordt door BPD ontwikkeld. De woningbouw is in 2018 gestart en de eerste woningen zullen begin 2019 opgeleverd worden. Het openbare gebied zal gefaseerd aangelegd worden. Naar verwachting zal het gebied medio 2019 woonrijp gemaakt zijn.

In het noordelijke deel ligt Het Eiland, met 14 vrije sector kavels, en De Rietkraag met 9 vrije sector kavels en 8 twee-onder-een-kap woningen. Alle vrije kavels zijn inmiddels verkocht, wel dienen er nog 5 kavels overgedragen te worden. De twee-onder-een-kap woningen zijn eind 2018 opgeleverd. Het openbare gebied zal gefaseerd woonrijp gemaakt worden, waarbij De Rietkraag medio 2019 woonrijp is en Het Eiland in 2020.

De Vier Dorpen (C1, C2, A2 en B2)

De deelgebieden C1 (De Laantjes), C2 (De Straatjes), A2 (De Hofjes) en B2 (De Erfjes) verkeren voor het grootste gedeelte nog in de fase van planvorming en voorbereiding. Voor het hele gebied is een nieuw stedenbouwkundig perspectief opgesteld.

In 2017 en 2018 zijn er diverse werkateliers georganiseerd om samen met de projectontwikkelaars tot een gezamenlijk gedragen verkaveling voor De Laantjes en De Straatjes te komen. Voor De Laantjes is in 2018, op basis van de overeengekomen verkavelingsopzet, een stedenbouwkundige matenplan (SMP2) opgesteld, waarna uitwerking van de bouwplannen is aangevangen. In 2019 zal dit traject voor De Straatjes doorlopen worden.

De voorbelasting op De Laantjes fase 1 is begin 2018 aangebracht. Begin 2019 zal gestart worden met het afgraven van de overtollige grond, waarna het gebied bouwrijp gemaakt kan worden. Naar verwachting kunnen de eerste gronden begin december 2019 uitgegeven worden.

In 2018 is met de eigenaren van de voor de ontwikkeling van De Laantjes en De Straatjes benodigde gronden overeenstemming bereikt over de verwerving. Een deel van de gronden is in 2018 in eigendom bij de gemeente gekomen. Voor de resterende gronden zal dat in 2019 gebeuren.

Aan de noordzijde van De Straatjes, gelegen aan de Onderdijkse Rijweg, zijn de gronden van project Dijkwachter bouwrijp gemaakt. Begin 2019 zal gestart worden met de realisatie van 5 rijwoningen in dit project.

2. Woningbouwprogramma

Woningen

Op 31 december 2018 zijn in De Volgerlanden (cumulatief) 3.999 woningen opgeleverd, waarvan 110 in 2018. Na 2018 worden er naar verwachting nog ongeveer 1.000 woningen gebouwd, waardoor er in De Volgerlanden uiteindelijk rond de 5.000 woningen gerealiseerd zullen zijn.

Tabel 1 Opgeleverde woningen

	t/m 2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Cumulatief
Totaal opgeleverde woningen	3.037	158	63	106	75	63	116	271	110	3.999

Sociale woningbouw

Tot op heden zijn er in De Volgerlanden 1.182 sociale huur- en koopwoningen gerealiseerd. In De Vier Dorpjes zal dit aantal met nog 96 huurwoningen uitgebreid worden.

Projectmatige woningbouw in marktsegment

In 2018 zijn er in project Waterhof 80 woningen opgeleverd, de laatste 6 woningen in dit project zullen begin 2019 opgeleverd worden. In De Volgerlanden-Oost zijn de 14 twee-onder-een-kap woningen in de projecten De Linde en Scholekster opgeleverd.

Begin 2019 zal gestart worden met de bouw van de woningen in de projecten Stekelbaars en Dijkwachter en naar verwachting zal aan het einde van 2019 de woningbouw in De Laantjes fase 1 aanvangen.

Vrije sector kavels

In 2018 waren de volgende vrije sector kavels in verkoop:

- Onder de Perenboom; De vrije sector kavel in dit project (1.455 m²) was gedurende het jaar twee keer onder optie gegeven. Inmiddels is de kavel weer vrij beschikbaar.
- De Voorn; In 2018 is de laatste onder optie gegeven kavel in dit project verkocht.
- Het Eiland; Begin 2018 waren er nog 3 kavels beschikbaar en 3 onder optie gegeven. In 2018 zijn alle kavels verkocht.
- De Rietkraag; De 3 kavels die begin 2018 onder optie waren gegeven zijn gedurende het jaar verkocht.
- Stekelbaars; In 2018 zijn de 5 kavels uit project Stekelbaars in verkoop gegaan. 3 kavels zijn verkocht en de overige 2 zijn onder optie gegeven.

3. Ruimtelijke Ordening en Milieu

Bestemmingsplannen

Voor het grootste deel van het plangebied De Volgerlanden gelden de bestemmingsplannen 'De Volgerlanden-West' en 'De Volgerlanden-Oost'. Het moederplan De Volgerlanden-Oost is in 2017 voor het gebied ten noorden van de Jacobuslaan uitgewerkt in het 'Uitwerkings- en wijzigingsplan gebied C1-C2'. Vervolgens is in samenwerking met de betrokken marktpartijen een verkavelingsschets voor dit gebied tot stand gebracht. Hierbij bleek, in beperkte mate, sprake van nieuwe inzichten, waar het plan op aangepast diende te worden. Op 12 juli 2018 heeft het college van B&W het 'Nader wijzigingsplan gebied C1-C2' vastgesteld welke inmiddels onherroepelijk van kracht is.

Milieu

Sinds 2017 is de aanwezigheid van PFOA (perfluorooctaanacide) in de bodem van de Drechtsteden een actueel thema. Met name de combinatie van sterk verontreinigde grond met een verhoogd gehalte aan PFOA zorgt voor problemen. Deze grond moet gereinigd worden maar vanwege de aanwezigheid van PFOA wordt de grond door de grondreinigingsbedrijven niet geaccepteerd. De gereinigde grond zal nog PFOA bevatten (net als het reinigingswater) en door het uitblijven van een wettelijk kader kan de gereinigde grond vervolgens niet meer toegepast worden. De reinigingsbedrijven zouden dan met de gereinigde grond blijven zitten.

Om vertraging in de woningbouwontwikkeling te voorkomen zal de grond (tijdelijk) opgeslagen moeten worden. Aan de Wepsterlaan is hiervoor een depot ingericht, dat voor een periode van maximaal 6 maanden gebruikt kan worden. Onderzocht zal worden of deze locatie voor een langere periode benut kan worden of dat er eventueel elders een geschikte locatie gevonden kan worden.

4. Marketing en Communicatie

Bij Project De Volgerlanden werkten we ook in 2018 aan gebiedspromotie voor geïnteresseerden kopers en voor de huidige bewoners in de wijk.

Communicatie geïnteresseerde kopers

De gebiedspromotie voor geïnteresseerde kopers verzorgen we via digitale nieuwsbrieven, de website, lokale advertenties in bijvoorbeeld de BrAM en het Cascade theaterboekje en sociale media. In 2019 volgt nieuw aanbod van woningen en zelfbouwkavels. Dit aanbod is in het nieuwe buurtje De Vier Dorpjes. De Vier Dorpjes is het laatste gebied in De Volgerlanden dat ontwikkeld wordt en bestaat uit de Laantjes, de Straatjes, de Hofjes en de Erfjes.

Om het aanbod in dit buurtje op hoofdlijnen bekend te maken, hebben we eind 2018 en begin 2019 vier informatieve filmpjes opgenomen, waarin medewerkers van Project De Volgerlanden, wethouder Flach en stedenbouwkundig bureau OD205 aan het woord kwamen. Deze filmpjes zijn geplaatst op ons YouTube kanaal.

De communicatie over het nieuwe aanbod in De Vier Dorpjes vermelden we op de website van De Volgerlanden en volgt ook via www.devierdorpjes.nl en sociale media @devierdorpjes. Deze kanalen wordt ingezet op de verkoop van de woningen en zelfbouwkavels. In april 2019 vindt de Woonbeurs plaats in samenwerking met de vier andere ontwikkelaars in het gebied van de Laantjes, het eerste dorpje dat is ontwikkeld.

Communicatie bewoners

De communicatie over de werkzaamheden in de wijk verloopt via de gemeentecommunicatie. Hiervoor schuift Project De Volgerlanden aan bij het communicatie-overleg van de gemeente. Het nieuws vanuit De Volgerlanden wordt, indien interessant voor de inwoners, opgenomen in het gemeentenieuws en het nieuws vanuit de gemeente wordt gedeeld via de sociale media van De Volgerlanden.

In 2019 zal er aandacht zijn voor 20 jaar De Volgerlanden. Op 1 november 1999 is de handtekening gezet onder het stedenbouwkundig plan. Dat is in 2019 dus 20 jaar geleden. Om hierbij stil te staan verschijnt elk kwartaal een special over de wijk in weekblad De Brug, waarin aandacht is voor bewoners, winkeliers, historie en nog veel meer vanuit de wijk. Daarnaast zal in september feest gevierd worden. De communicatie over dit feest gaat via www.devolverlanden20jaar.nl en via social media met het kenmerk #DV20jaar

Achter de schermen

In 2018 hebben we de nieuwe website van De Volgerlanden voorbereid. Deze website zal begin 2019 online gaan. De site wordt zowel zichtbaar als onzichtbaar vernieuwd en zal mogelijkheden bieden om de komende jaren snel en goed informatie te delen.

Offline is in 2018 nieuw briefpapier ontwikkeld dat aansluit op de nieuwe media en de uitstraling van Project De Volgerlanden en tevens kunnen we de brieven online eenvoudig opmaken. Verder is een nieuwe stijl voor de kavelpaspoorten en kavelinformatie ontworpen.

5. Risico's

Het voeren van de grondexploitatie De Volgerlanden brengt onvermijdelijk risico's met zich mee, zowel financieel als kwalitatief. Elk jaar worden de risico's en de beheersmaatregelen daarbij benoemd. Ook in 2018 zijn de benoemde beheersmaatregelen zo veel mogelijk toegepast. Het risicoprofiel is in 2018 iets afgenomen.

Het risico voor het mislukken van de minnelijke verwervingen is komen te vervallen en de effecten van de gerealiseerde koopovereenkomsten zijn verwerkt in de grex. Ook het planschaderisico van Vrouwgelenweg 2 is komen te vervallen omdat er inmiddels tot betaling is overgegaan.

De algemene projectrisico's zijn over het algemeen afgenomen. Deze risico's geven de bandbreedte van de te verwachten kosten weer. Doordat de nog te realiseren kosten ten opzichte van de vorige grex zijn afgenomen, zijn de risicobedragen ook lager.

Enkele risico's zijn nauwelijks beïnvloedbaar, zoals het (macro-economisch) marktrisico. Na het treffen van beheersmaatregelen blijft er bij dit soort risico's onvermijdelijk een restrisico over. Over deze restrisico's wordt een gewogen risicobedrag berekend. Vervolgens wordt geadviseerd over het benodigde weerstandsvermogen waarmee de beide gemeenten geacht worden voldoende gedekt te zijn voor de financiële risico's die de grondexploitatie De Volgerlanden met zich meebrengt.

Toelichting jaarverantwoording 2018

Elk jaar wordt de grondexploitatie integraal herzien en vervolgens vastgesteld. De grondexploitatie per 1 januari 2018 is op 9 juli 2018 vastgesteld en dient als uitgangspunt voor de verantwoording. In dit verslag worden de werkelijke uitgaven en inkomsten afgezet tegenover de ramingen die in deze grondexploitatie zijn opgenomen.

Tabel 2 Realisatie 2018

	Boekwaarde 1-1-2018	Begroting 2018	Werkelijk in 2018	Verschil	Boekwaarde 31-12-2018
UITGAVEN					
Plankosten en VTU	54.607.816	1.756.925	1.676.378	80.547	56.284.194
Verwervingen	89.660.716	0	2.697.090	-2.697.090	92.357.806
Sloop	3.549.407	3.826	0	3.826	3.549.407
Milieukosten	5.513.174	203.205	305.319	-102.114	5.818.492
Bouwrijp maken	23.529.960	2.814.872	800.410	2.014.461	24.330.371
Woonrijp maken	24.957.735	1.526.359	688.351	838.007	25.646.087
Groen/water	3.468.536	574.034	297.572	276.462	3.766.108
Openbare verlichting en brandkranen	1.953.055	229.538	74.852	154.687	2.027.907
Hoofdplanstructuur	27.802.349	0	0	0	27.802.349
Excessieve bovenwijken	11.709.601	0	0	0	11.709.601
Tijdelijk beheer en onderhoud	275.742	221.723	73.720	148.003	349.462
Infocentrum	670.734	0	0	0	670.734
Stortingen in reserve bovenwijken	1.965.354	0	0	0	1.965.354
Stortingen in reserve kunst	719.679	0	0	0	719.679
Niet verrekenbare BTW	1.113.316	0	0	0	1.113.316
Verkoopkosten	311.417	0	23.973	-23.973	335.390
Regionalisering	126.986	0	0	0	126.986
Overige goederen en diensten	1.929.930	0	54.223	-54.223	1.984.153
Financieringslasten	47.531.155	951.360	870.168	81.192	48.401.324
Totaal UITGAVEN	301.396.663	8.281.842	7.562.055	719.786	308.958.719
INKOMSTEN					
Woningbouw	182.507.104	5.466.552	3.043.367	2.423.185	185.550.471
Winkels/Horeca	8.371.815	0	0	0	8.371.815
Bijzondere bebouwing	636.662	0	0	0	636.662
Bijdrage VINEX	6.550.478	0	0	0	6.550.478
Overige subsidies en bijdragen	15.457.684	5.944.236	5.720.075	224.161	21.177.760
Overige opbrengsten	4.316.951	246.085	247.414	-1.329	4.564.365
Bijdrage marktpartijen	10.175.863	21.584	2.100	19.484	10.177.963
Renteopbrengsten	1.259.121	0	0	0	1.259.121
Totaal INKOMSTEN	229.275.678	11.678.457	9.012.956	2.665.501	238.288.634
Saldo nominaal	72.120.985	-3.396.616	-1.450.901	-1.945.715	70.670.084

Boekwaarde

Per 1 januari 2018 had de grondexploitatie De Volgerlanden een boekwaarde van € 72.120.985,-. Voor 2018 stond er € 8,3 miljoen aan uitgaven en € 11,7 miljoen aan inkomsten geraamd. In werkelijkheid is er in 2018 € 7,6 miljoen aan uitgaven en € 9,0 miljoen aan inkomsten gerealiseerd. De boekwaarde neemt hierdoor met € 1,9 miljoen af tot € 70.670.084,-.

Planontwikkelingskosten en VTU (voorbereiding, toezicht en uitvoering)

De in 2018 gemaakte plankosten zijn lager uitgevallen dan geraamd, voornamelijk doordat diverse werkzaamheden zijn doorgeschoven naar de komende jaren, de personeelskosten iets lager zijn uitgevallen en diverse bodemonderzoeken onder Milieukosten zijn verantwoord.

Daar staat tegenover dat er meer kosten zijn gemaakt voor stedenbouwkundige werkzaamheden voor De Laantjes en De Straatjes. Met name de inpassing van voldoende (openbare) parkeerplaatsen en begeleiding van de bouwteams met de verschillende ontwikkelaars (om tot een definitieve verkaveling te komen) hebben tot hogere kosten geleid. Ook de kosten voor het opstellen van bestekken en VTU zijn hoger uitgevallen dan geraamd. Bij het opstellen van de grondexploitatie 2018 is er in de ramingen vanuit gegaan dat alleen de vier dorpen nog uitgewerkt moesten worden en dat deze per dorp in één keer ontwikkeld zouden worden. De Laantjes en De Straatjes worden echter in diverse fasen ontwikkeld, waardoor er meerdere bestekken per dorp opgesteld moeten worden. Ook de bestekken voor Stekelbaars en Dijkwachter (die in 2018 zijn opgesteld) waren niet in de ramingen opgenomen.

Grondverwerving

Voor 2018 stonden geen verwervingskosten geraamd. Door het bereiken van overeenstemming met de eigenaar/pachter van de gronden aan de noordkant van De Volgerlanden-Oost, konden de gronden eerder verworven worden dan gepland. De kosten stonden voor 2019 geraamd.

Sloopkosten

De in 2018 geplande sloopwerkzaamheden zullen later uitgevoerd worden.

Milieukosten

Als gevolg van de mogelijke aanwezigheid van PFOA waren de in 2018 uitgevoerde bodemonderzoeken uitgebreider dan waar vooraf rekening mee werd gehouden en waren er diverse aanvullende onderzoeken benodigd waardoor de kosten hoger zijn uitgevallen dan geraamd. Daarnaast waren enkele bodemonderzoeken onder planontwikkelingskosten geraamd.

Bouwrijp maken

In de grex 2018 werd ervan uitgegaan dat de werkzaamheden voor het bouwrijp maken van De Straatjes, De Erfjes en de Dorpsweide in 2018 zouden aanvangen. Dit is niet gebeurd waardoor de te maken kosten zijn uitgesteld. De voorbelastingwerkzaamheden in De Laantjes zijn gaande, maar nog niet volledig in rekening gebracht. Daarnaast zijn de kosten lager uitgevallen dan geraamd. De werkzaamheden aan de Stekelbaars zijn nog niet afgerond.

Woonrijp maken

In 2018 is er minder uitgegeven aan woonrijp maken dan geraamd. Voor de aanleg van het openbare gebied in de projecten Onder de Linden, Waterhof en Watervogels zijn reeds opdrachten verstrekt. De werkzaamheden worden gefaseerd uitgevoerd en zijn nog niet afgerond. De werkzaamheden aan de Dorpsweide zullen later uitgevoerd worden.

De in 2018 verstrekte opdrachten zijn over het algemeen hoger uitgevallen dan geraamd. Waar in voorgaande jaren nog aanbestedingsvoordelen werden gerealiseerd, zijn deze in 2018 uitgebleven.

Groenvoorziening

Een groot gedeelte van de aanleg van groen in de Dorpsweide en in project Onder de Linden is doorgeschoven naar 2019. Het betreft een verschuiving van kosten.

Openbare verlichting en brandkranen

Het betreft voornamelijk opdrachten die in 2016 of 2017 zijn verstrekt maar waarvan de kosten nog niet in rekening zijn gebracht. Daarnaast zijn de werkzaamheden aan de Dorpsweide nog niet gestart.

Tijdelijk beheer en onderhoud

De kosten voor beheer en onderhoud zijn in 2018 lager uitgevallen dan geraamd.

Verkoopkosten

Verkoopkosten worden geraamd onder 'Plankosten en VTU'. Een deel van de gemaakte verkoopkosten is in 2018 echter op verkoopkosten geboekt.

Overige goederen en diensten

Dit betreffen een schadevergoeding en een uitkering van planschade. Deze betalingen waren niet opgenomen in de ramingen.

Financieringslasten

Als gevolg van een afwijkend kasstroomverloop is de rente lager uitgevallen dan geraamd.

Grondverkopen woningbouw

De in 2018 gerealiseerde opbrengsten uit woningbouw zijn lager dan geraamd. Dit komt met name doordat de kavels in project Voorn/Stekelbaars niet in 2018 notarieel getransporteerd zijn. Bij het in verkoop gaan van deze kavels was er veel interesse. Sterk gestegen bouwkosten en een tekort aan goede aannemers heeft ertoe geleid dat verschillende optanten hun optie op een kavel hebben ingeleverd. Inmiddels zijn, op een na, alle kavels verkocht en zullen deze naar verwachting in 2019 getransporteerd worden.

Van de tien twee-onder-een-kap woningen in project Stekelbaars zijn er twee eind december getransporteerd. De overige notariële transporten vinden in januari 2019 plaats. Ook op zowel het Eiland als in de Rietkraag is het transport van een kavel doorgeschoven naar 2019.

De optant van de kavel in project Onder de perenboom heeft de optie ingeleverd waardoor deze kavel weer vrij beschikbaar is.

Overige subsidies en bijdragen

Doordat het notariële transport van zowel een kavel op het Eiland als een kavel in de Rietkraag pas in 2019 zal plaatsvinden zullen ook de exploitatiebijdrage in 2019 ontvangen worden.

Overige opbrengsten

Dit betreffen voornamelijk de afdrachten door Rhiant bij de verkoop van MGE (Maatschappelijk Gebonden Eigendom) woningen. Bij de verkoop van de grond aan Rhiant is destijds overeengekomen dat de gemeente een vergoeding krijgt indien de woningen binnen een afgesproken periode doorverkocht worden. Deze afdrachten worden in de grondexploitatie niet geraamd. Daarnaast is de verkoop van enkele reststroken doorgeschoven naar 2019.

Bijdrage marktpartijen

Dit betreft de bijdrage in de kosten voor marketing en communicatie door projectontwikkelaars. Een groot deel van de bijdragen die in 2018 ontvangen zijn, zijn onder grondopbrengsten woningbouw geboekt.

