

# **Uittreksel uit de Uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2015**

Versie: Definitief 1.0  
Datum: 17 mei 2016



# INHOUDSOPGAVE

<b>1. Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1 Relatie met de planning- en controlcyclus en andere rapportages .....	5
1.2 Opbouw en inhoud van de Uitvoeringsrapportage Grondexploitaties 2015 .....	6
1.3 De resultaten in het kort.....	6
1.4 De methode van de Netto Contante Waarde .....	7
<b>2. Samenvatting uitgangspunten, resultaten en risico's</b>	<b>8</b>
2.1 Scenario-uitwerkingen grondexploitaties Zevenaar Oost en Babberich.....	8
2.2 Uitgangspunten en resultaten in exploitatie zijnde complexen per 31-12-2015.....	8
2.2 Risicoprofiel in exploitatie zijnde complexen per 31-12-2015.....	11
2.3 Gevolgen voor de reservepositie en het weerstandsvermogen van de gemeente Zevenaar .....	12
<b>3. Toelichting op hoofdlijnen van in exploitatie zijnde complexen</b>	<b>14</b>
3.1 Zevenaar Oost Algemeen .....	14
3.2 Zevenaar Oost Woningen (Groot Holthuizen) .....	14
3.3 Zevenaar Oost Bedrijven (7Poort, Landweer en Spoorallee).....	15
3.4 Zevenaar Oost bovenwijkse voorzieningen .....	17
3.5 Zevenaar Oost bijzondere kosten & opbrengsten .....	17
3.6 Middag Oost & Zwanenwaay .....	19
3.8 Mercurion .....	20
3.9 Oud Ooy.....	20
3.10 Centrumplan .....	21
3.11 Oranjelaan .....	22
3.12 Overgang naar deel II .....	22
<b>DEEL II: DETAILS EN BIJLAGEN</b>	Error! Bookmark not defined.
<b>4. Herziening grondexploitatie Zevenaar Oost</b>	Error! Bookmark not defined.
4.1 Herziening grondexploitatie Zevenaar Oost per 1 januari 2016 .....	Error! Bookmark not defined.
<b>5. Risicoanalyse grondexploitatie Zevenaar Oost</b>	Error! Bookmark not defined.
5.1 Inleiding en werkwijze .....	Error! Bookmark not defined.
5.2 Risico's en beheersmaatregelen .....	Error! Bookmark not defined.
5.3 Kwantitatieve risico's Zevenaar Oost.....	Error! Bookmark not defined.
<b>6. Herziening grondexploitatie Middag Oost &amp; Zwanenwaay</b>	Error! Bookmark not defined.
6.1 Herziening grondexploitatie Middag Oost & Zwanenwaay per 1 januari 2016.....	Error! Bookmark not defined.
<b>7. Risicoanalyse grondexploitatie Middag Oost &amp; Zwanenwaay</b>	Error! Bookmark not defined.
7.1 Inleiding en werkwijze .....	Error! Bookmark not defined.
7.2 Risico's en beheersmaatregelen .....	Error! Bookmark not defined.
7.3 Kwantitatieve risicoanalyse.....	Error! Bookmark not defined.
<b>9. Besluitvorming College</b>	Error! Bookmark not defined.
9.1 Advies ten behoeve van besluitvorming .....	Error! Bookmark not defined.
9.2 Besluitvorming college van B&W d.d. xxx 2016 .....	Error! Bookmark not defined.

**10. Bijlagen**

Error! Bookmark not defined.

# **Uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2015**

## **1. Inleiding**

Voor u ligt uit uittreksel uit de Uitvoeringsrapportage Grondexploitaties van de gemeente Zevenaar over het jaar 2015. In dit uittreksel wordt op hoofdlijnen toelichting gegeven op de gemeentelijke grondexploitaties.

De Uitvoeringsrapportage Grondexploitaties 2015 bestaat uit 2 delen, te weten:  
Deel I, Hoofdlijnen betreffende hoofdstuk 2 en 3  
Deel II, Details en bijlagen, betreffende hoofdstuk 4 t/m 10

Dit uittreksel bestaat uit deel I van de rapportage waarbij de vertrouwelijke gegevens zijn weggelaten of zwart gearceerd. De gehele rapportage ligt vertrouwelijk ter inzage in het gemeentehuis. Om deze in te zien kunt u een afspraak maken met het bestuurssecretariaat.

### **1.1 Relatie met de planning- en controlcyclus en andere rapportages**

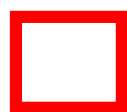
Sinds begin 2013 wordt uw raad maandelijks op de hoogte gehouden over het project Zevenaar Oost. In deze maandrapportages staan de verkoopresultaten onder meer ( in aantallen) en de bijzonderheden.

Daarnaast ontvangt u in de maanden februari, mei en oktober een koersrapportage Zevenaar Oost. Deze rapportage geeft met name financiële informatie met betrekking tot het lopende dan wel afgelopen boekjaar. In februari wordt teruggeblikt op de eindstand van het vorige jaar. Op 21 maart jl. heeft u deze koersrapportage Zevenaar Oost ontvangen.

In mei/juni wordt de voortgang tot en met mei financieel verantwoord. De koersrapportage van oktober geeft inzicht in de stand per 1 juli van het jaar waarbij de financiële effecten ook zijn verwerkt in de 2<sup>e</sup> Voortgangsrapportage (VGR) van het lopende boekjaar. Ook vindt hier een actualisatie van de risico's en beheersmaatregelen plaats. De effecten hiervan vormen de input voor de bepaling van de paragraaf weerstandsvermogen in de nieuwe meerjarenbegroting. De 2<sup>e</sup> VGR en de koersrapportage van oktober worden gelijktijdig beschikbaar gesteld. De meerjarenbegroting staat voor de maand november op de raadsagenda.

Tot slot vindt eenmaal per jaar een integrale herziening van alle grondexploitaties plaats. Hierbij worden de uitgangspunten opnieuw bepaald, op basis van actuele en objectieve (markt)informatie. Er wordt vervolgens een nieuwe doorrekening gemaakt van het verwachte resultaat en het risicoprofiel van de desbetreffende projecten. In voorliggende Uitvoeringsrapportage wordt u over deze integrale herziening geïnformeerd.

Onderstaand worden de rapportagemomenten over het project Zevenaar Oost schematisch weergegeven:



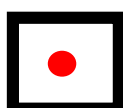
Uitvoeringsrapportage in Raad (besluitvormend)



Koersrapportage (informereren)



Uitgangspunten grex (bespreken)



Maandrapportage (informereren)

• JAN	• FEB	• MRT	• APR
• MEI	• JUN	• JUL	• AUG
• SEP	• OKT	• NOV	• DEC

In het kader van het in 2012 gehouden rekenkameronderzoek naar de grondexploitatie Zevenaar Oost is ons college zich er van bewust dat een goede informatievoorziening aan de raad essentieel is om hiermee haar controlerende rol te kunnen uitvoeren.

## 1.2 Opbouw en inhoud van de Uitvoeringsrapportage Grondexploitaties 2015

In dit document wordt eerst een samenvatting gegeven 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 wordt inhoudelijk en financieel gerapporteerd over de voortgang van de actieve grondexploitaties (in exploitatie genomen complexen).

In deze rapportage is rekening gehouden met de BBV-regels (Besluit Begroting en Verantwoording) en de daarbij behorende boekhoudkundige regels voor het treffen van verliesvoorzieningen. Cijfermatig zijn deze verwerkt in de jaarrekening 2015. De 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 De resultaten in het kort

### Hoe zat het ook alweer?

Deze uitvoeringsrapportage geeft inzicht in de te verwachten resultaten van de grondexploitaties in Zevenaar. Op dit moment kent Zevenaar 7 grondexploitaties, waarvan Zevenaar Oost en Middag-oost/Zwanenwaay de omvangrijkste zijn.

Ieder jaar stelt de gemeenteraad de uitvoeringsrapportage vast. Op 1 januari 2015 was er een tekort van € 43,6 miljoen, door de effecten van rente was het verwachte tekort op 1-1-2016 47,9 miljoen. De afgelopen jaren heeft de gemeente, na de forse tegenvallers door de crisis, voor de grondexploitaties een reëel financieel perspectief aangehouden en forse afboekingen gedaan. Daarmee is er financieel rekening mee gehouden dat er minder woningen worden gerealiseerd en dat de uitgifte van bedrijventerreinen minder snel gaat. Met de dekking van deze tekorten is rekening gehouden in de begroting en zijn de afgelopen jaren diverse bezuinigingen doorgevoerd om dit op te vangen. Naast het resultaat van de grondexploitaties wordt ook een inschatting gemaakt van de mogelijke risico's. In 2014 is rekening gehouden met een risicoprofiel van € 11,2 miljoen (door rente-effecten en een actualisatie van risico's oplopend naar € 12,0 miljoen eind 2015) voor de grondexploitaties. Daarbij wordt bijvoorbeeld rekening gehouden met mogelijke bijstelling van grondprijzen of stijging van kosten

door een langere looptijd. Met deze risico's wordt rekening gehouden bij het bepalen van het weerstandsvermogen van de gemeente.

#### Resultaten verbeteren

In de uitvoeringsrapportage wordt duidelijk dat het resultaat verbetert met afgerond € 1,8 miljoen tot een totaal van € 46,1 miljoen. De belangrijkste reden hiervoor is het hanteren van een lagere rekenrente (3½% in plaats van 4%) waardoor de rentelasten afnemen. Een andere reden is het rekenen met een lager percentage voor kostenstijging (2,3% in plaats van 2,6%). Het naar beneden bijstellen van grondprijzen en het bijramen van kosten voor planvorming hadden een negatief effect.

#### Risico's nemen toe

Daarnaast zien we ook een verslechtering van het risicoprofiel van afgerond € 0,5 miljoen tot een totaal van € 12,5 miljoen.

Voornaamste reden daarvoor is het toegenomen financiële risico door minder uitgifte van het bedrijventerrein. Doordat daarnaast met een lagere rekenrente wordt gerekend neemt het risico op rentestijgingen toe.

Het risico voor Zevenaar Oost Wonen wordt lager doordat de grondprijzen voor het dure programma woningen in de grex zijn verlaagd en daardoor het afzetrisico afneemt. Dat geldt ook voor de prijzen van bestaande woningen welke zijn verlaagd waardoor ook dit afzetrisico afneemt.

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

Bovenstaande getallen kunnen niet zomaar met elkaar opgeteld of afgetrokken worden.

Voor dit verbeterde resultaat van de grondexploitaties kan een gedeelte van de zogenaamde verliesvoorziening komen vrij te vallen. Voor de jaarrekening van 2015 betekent dit een "plus" van afgerond € 1,8 miljoen.

Voor het risicoprofiel zal een claim gelegd worden op het weerstandsvermogen. Dit wordt in de jaarrekening 2015 integraal opgenomen.

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

	<b>Uitvoerings- rapportage 2014</b>	<b>Uitvoerings- rapportage 2015</b>	<b>verschil</b>	<b>Effect op</b>
Verwacht <b>resultaat</b> per 1-1-2016 (NCW)	-47,9	-46,1	Verbetering 1,8	Verliesvoorziening in jaarrekening 2015
Verwacht <b>risico</b> per 1-1-2016 (NCW)	-12,0	-12,5	Verslechtering 0,5	Claim op weerstandvermogen jaarrekening 2015

#### **1.4 De methode van de Netto Contante Waarde**

Hieronder wordt in het kort uitleg gedaan omtrent het begrip Netto Contante Waarde (NCW). Het is de enige methode om getallen goed met elkaar te kunnen vergelijken.

Definitie:

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 en vervolgens teruggerekend naar een geldwaarde op eenzelfde tijdstip, de zogenaamde Netto Contante Waarde.

De grexperiode van bijvoorbeeld Zevenaar Oost en Middag Oost & Zwanenwaay verschillen van elkaar. De kosten en opbrengsten komen op verschillende tijdstippen tot uiting. Door gebruik te maken van de Netto Contante Waarde berekening zijn ze toch vergelijkbaar, te weten per 1 januari 2016. De geldwaarde van een nominaal bedrag in het ene jaar heeft immers een andere waarde dan een vergelijkbaar nominaal bedrag in het andere jaar.

## 1. DEEL I: 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.

In 2015 heeft het college besloten om de ambtelijke organisatie opdracht te geven tot het uitwerken van een aantal scenario's rond de bovengenoemde grondexploitaties. De doelstelling van deze scenario-uitwerkingen bestond uit het inzicht krijgen in de (on)mogelijkheden in de betreffende grondexploitaties. Waar zijn er keuzes te maken? Is de ingeslagen weg van financieel behoudend ramen maar ambities behouden de juiste?

De scenario-uitwerkingen bevatten marktgevoelige informatie waardoor deze als vertrouwelijk worden aangemerkt. Daarom wordt hiervoor verwezen naar de vertrouwelijke Uitvoeringsrapportage.

#### **2.1 Scenario-uitwerkingen grondexploitaties Zevenaar Oost en Babberich**



#### **2.2 Uitgangspunten en resultaten in exploitatie zijnde complexen per 31-12-2015**

Om tot een realistische berekening van het financiële resultaat te komen is opnieuw in een breed verband stilgestaan bij de te hanteren uitgangspunten. Hierbij zijn de scenario-uitwerkingen uit voorgaande § 2.1 betrokken. Op 16 februari 2016 zijn de uitgangspunten voor de herziening van de grondexploitaties (hierna: uitgangspuntennotitie) door het college vastgesteld (Z/15/241739). Vanwege de marktgevoeligheid van deze notitie wordt deze – op onderdelen- als vertrouwelijk aangemerkt. Daarom wordt hiervoor verwezen naar de vertrouwelijke Uitvoeringsrapportage. De niet vertrouwelijke onderdelen zijn hieronder weergegeven en luiden als volgt:

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

In de fasering van de vigerende grondexploitatie Zevenaar Oost Bedrijven werd uitgegaan van een volgende gronduitgifte:

Fasering gronduitgifte 7Poort, Landeweer en Spoorallee grex 1-1-2015									
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022-2025	2026-2030
Uitgifte per jaar	2 ha.	2 ha.	5,5 ha.	5,5 ha.	2,5 ha.	2,5 ha.	2 ha.	2 ha. p.jr.	4 ha. p.jr.

In bovenstaande planning is de gronduitgifte van Spoorallee (6 hectare) verdeeld over de jaren 2017 en 2018.

De verwachte gronduitgifte voor 2015 van 2 hectare op 7Poort is voor 0,75 hectare gerealiseerd terwijl voor 0,8 hectare een koopovereenkomst is gesloten met een uitgestelde levering .

In de uitgangspuntennotitie is aangegeven hoe deze niet gerealiseerde afzet in de grondexploitatie verwerkt wordt. Het kwam er hier op neer dat genoemde afzet van 0,8 hectare is toegevoegd aan de taakstelling van 2018. Het resterende oppervlak van 0,45 hectare is toegevoegd aan de doelstelling voor de jaren 2017 tot en met 2020.

Een en ander resulteert in de volgende uitgifteplanning:

Fasering gronduitgifte 7Poort, Landeweer en Spoorallee grex 1-1-2016									
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022-2025	2026-2030
Uitgifte per jaar	0,75 ha.	2 ha.	2,6 ha.	6,4 ha.	5,6 ha.	3,7 ha.	3,1 ha.	2 ha. p.jr.	4 ha. p.jr.

Met betrekking tot de Spoorallee is op 17 december 2015 een samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten tussen de gemeente en KondorWessels Projecten (KWP) inzake de realisatie van een Fashion Outletcenter (FOC). Bij deze SOK hoort onder meer een gewijzigde fasering, verdeeld in 2 fasen. Voor fase 1 van de gronduitgifte is dat 2018-2019, voor fase 2 betreft dat de jaren 2020-2021.



### Zevenaar Oost Wonen (Groot Holthuisen)

Aan de planning voor de gronduitgifte voor woningbouw ligt een woningmarktanalyse van eind 2013 ten grondslag. Deze woningmarktanalyse geeft geen aanleiding om de planning van de uitgifte in de actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2016 aan te passen. Dit wordt mede ingegeven door de goede verkoopresultaten van 2015 waarin we de planning van de verkoop ruimschoots hebben gehaald. Overigens wordt het aanbod van goedkope koopwoningen niet vergroot en bespeuren we daarnaast een toenemende belangstelling voor 2<sup>1</sup> kapwoningen en vrije kavels.

Het financiële uitgangspunt voor Groot Holthuisen blijft om grond uit te geven voor 30 woningen per jaar voor de periode van 2016 tot en met 2030. Een en ander vanuit een voorzichtig financieel beleid.

### Overige grondexploitaties

Aan voornoemde grondexploitaties worden de volgende geplande gronduitgiftes toegevoegd:

- 1 kavel per jaar in Middag-Oost en Zwanenwaay in de periode 2016 tot en met 2024
- 1 kavel Oud Ooij gefaseerd in 2016 (hiervoor is inmiddels een koopovereenkomst getekend)
- Centrumplan, locatie Bommersheufsestraat: 10 woningen in 2016, locatie Schoolstraat: 10 woningen in 2021

### Grondprijzen

Uitgangspunt is een marktconforme prijs voor zowel bedrijvenlocaties als woningbouwlocaties. Ten aanzien van de Spoorallee wordt rekening gehouden met de ontwikkeling van detailhandel wat een waarde verhogend effect heeft voor de grondprijs. De grondprijs welke in de samenwerkingsovereenkomst met KWP op 17 december 2015 is vastgelegd (ADV/15/002688), is daarentegen niet verwerkt in de voorliggende uitvoeringsrapportage. Een ander houdt verband met het feit dat er momenteel nog onzekerheid bestaat over de lopende procedure bij de Raad van State (RvS) over het Uitwerkingsplan Spoorallee. Pas als de RvS hierop positief besluit, zullen de effecten van deze samenwerkingsovereenkomst worden verwerkt in de grex. Dit zal bij de eerstvolgende herziening gebeuren.

Voor wat betreft de deelplannen de Tol en de Bem worden de gesloten overeenkomsten met ontwikkelaars gehandhaafd. De overige grondprijzen sluiten aan op de onlangs vastgestelde Grondprijnsbrief 2016 (Advies 713711).

### Parameters

De parameters zijn middels een vertrouwelijk document door het college van B&W vastgesteld en deze is als vertrouwelijke bijlage aan de Uitvoeringsrapportage Grondexploitaties 2015 toegevoegd. In dit uittreksel wordt hierop niet nader ingegaan.

### **Totaalbeeld**

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

<b>Financiële resultaten actieve grondexploitaties januari 2015 en 2016</b>					
<b>Naam complex</b>	<b>Resultaat januari 2015 NCW per 01-01-2015</b>	<b>Resultaat januari 2015 NCW per 01-01-2016</b>	<b>Resultaat januari 2016 NCW per 01-01-2016</b>	<b>Vershil jan. 2015 - jan. 2016 NCW per 01-01-2016</b>	<b>Afwijking in%</b>
Zevenaar Oost - bedrijven	-4.908.000	-5.104.000	-3.366.000	1.738.000	34,1%
Zevenaar Oost – wonen	-36.801.000	-38.273.000	-38.321.000	-48.000	-0,1%
<b>Totaal Zevenaar Oost</b>	<b>-41.709.000</b>	<b>-43.377.000</b>	<b>-41.687.000</b>	<b>1.690.000</b>	<b>3,9%</b>
Middag Oost & Zwanenwaay	-5.114.000	-5.318.000	-5.126.000	192.000	3,6%
Mercurion	595.000	619.000	640.000	21.000	100,0%
Oud Ooy	-63.000	-66.000	-80.000	-14.000	-100,0%
Oranjelaan	282.000	293.000	308.000	15.000	-100,0%
Centrumplan	-94.000	-98.000	-151.000	-53.000	-54,1%
<b>TOTAAL COMPLEXEN</b>	<b>-46.103.000</b>	<b>-47.947.000</b>	<b>-46.096.000</b>	<b>1.851.000</b>	<b>3,9%</b>

Tabel 2.1: Financiële resultaten actieve grondexploitaties januari 2015 en 2016

Bovenstaande tabel laat een verbetering van het totale resultaat zien van € 1.851.000 NCW. Het resultaat van Zevenaar Oost is hierbij met € 1.690.000 verbeterd waarvan de oorzaken hieronder worden weergegeven.

## Toelichting Zevenaar Oost

Hieronder worden de verschillen op hoofdlijnen verklaard. Hierbij wordt opgemerkt dat, indien onderliggende bedragen worden gespecificeerd, dit op nominale waarde<sup>1</sup> gebeurt. Gevolgen in verband met kosten-, opbrengststijging en rente worden vervolgens afzonderlijk toegelicht. De totalen van deze verschillen worden in ons rekenmodel vervolgens "netto contant gemaakt".

(V = voordelig verschil, N = nadelig verschil)

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

(deel) grex	bedrag	V/N	Toelichting
Zevenaar Oost - bedrijven		V	Rentevoordeel door – met name- een lagere rekenrente . Dit voordeel wordt in enige mate negatief beïnvloed door de uitfasering van de uitgifte op Spoorallee.
		V	Voordelige inflatieverschillen door toepassing van lager percentage voor kostenstijging.
		V	Hoger gerealiseerde verkoopprijs van een verkochte kavel op 7Poort (benzineverkoop punt)
		N	Verhoging budget voor VTU- en plankosten
		N	Onvoorziene bijdrage aan EnNatuurlijk wegens het niet (tijdig) realiseren van een aansluiting op het warmtenet.
		N	Hogere kosten voor beheer/ WOZ-heffingen wegens hogere tarieven en uitfasering
		V	Niet geraamde pachtinkomsten
		N	Overige niet nader genoemde verschillen
	€ 4.474.000	V	<b>Totaal nominaal</b>
	€ 1.738.000	V	<b>Totaal NCW</b>
(deel) grex	bedrag	V/N	Toelichting
Zevenaar Oost - Wonen		V	Rentevoordeel door – met name- een lagere rekenrente. Dit voordeel wordt nadelig beïnvloed door lagere grondopbrengsten
		V	Voordelige inflatieverschillen door toepassing van lager percentage voor kostenstijging.
		N	Neerwaartse bijstelling van grondprijzen voor het dure segment in De Bem.
		N	Verlaging verkoopprijs bestaande woningen in Groot Holthuizen
		N	Verhoging budget voor VTU- en plankosten
		V	Effecten toepassing grondprijsbrief 2016 op rijwoningen en vrijstaande woningen in Hof en Holtkamp
		V	Hogere grondopbrengsten vrije kavels De Tol door o.m. uitwerkingsplan De Tol, rente en indexeringsvergoedingen ontwikkelaars
		V	Opnemen van meerjarige pachtinkomsten in Hof en Holtkamp
		N	Bijstelling raming civieltechnische kosten De Bem i.v.m. onvoorziene werkzaamheden rond een keerlus voor vrachtauto's, overlaging Bemweg en Bemlaan
		V	Hogere opbrengsten warmtenet EnNatuurlijk door herontwikkeling projectmatige bouw en herschikking vrije kavels
		N	Lagere opbrengst bestaande woning
		V	Per saldo hogere opbrengsten ontwikkelingen Bem

<sup>1</sup> Onder de nominale waarde wordt verstaan: de waarde, op basis van de huidige ramingen op het huidige prijspeil. Invloeden van rente en inflatie worden hier buiten beschouwing gelaten.

			m.b.t. tweekappers Bemog en contracten met ontwikkelaars in Bem 2.
		V	Overige niet nader genoemde verschillen
	<b>€ 7.478.000</b>	<b>V</b>	<b>Totaal nominaal</b>
	<b>€ 48.000</b>	<b>N</b>	<b>Totaal NCW<sup>2</sup></b>

### Toelichting Middag Oost & Zwanenwaay

Voor de grex Middag Oost & Zwanenwaay is eveneens een vrijval van de bestaande verliesvoorziening aan de orde. Per einde 2014 (NCW per 01-01-2016) werd nog rekening gehouden met een tekort van € 5.318.000. Dit verlies bedraagt nu € 5.126.000 waardoor er sprake is van een verbetering van € 192.000.

Op hoofdlijnen kunnen de verschillen binnen de grondexploitatie Middag Oost & Zwanenwaay als volgt worden verklaard:

(deel) grex	bedrag	V/N	Toelichting
Middag Oost & Zwanenwaay		V	Door het raadsbesluit van 28-05-2015 om niet in te stemmen met een omzetting van een deel van het programma op de Zwanenwaay (rijwoningen CPO i.p.v. welstandsvrije kavels) keren we terug naar het oorspronkelijke plan met hogere grondopbrengsten
		V	Rentevoordeel door lagere rekenrente. Dit voordeel overtreft het nadeel van een verdere uitfasering van de gronduitgifte
		V	Inflatieverschil door lager percentage voor kostenstijging en uitfasering van kosten
		N	Verhoging budget voor beheerskosten en belastingen wegens gestegen belastingtarieven en verlenging looptijd
		N	Overige niet nader genoemde verschillen
	<b>€ 601.000</b>	<b>V</b>	<b>Totaal nominaal</b>
	<b>€ 192.000</b>	<b>V</b>	<b>Totaal NCW</b>

In § 3.6 wordt een nadere toelichting gegeven op de ontwikkeling van dit complex. In bijlage 10.5 wordt een uitgebreidere toelichting verstrekt op de verschillen.

## 2.2 Risicoprofiel in exploitatie zijnde complexen per 31-12-2015

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

<sup>2</sup> Het grote verschil op nominale waarde (€ 7.478.000) in relatie tot het "geringe" verschil op Netto Contante Waarde (€ 48.000) heeft een rekenkundige verklaring; Zevenaar Oost Wonen kent een aanzienlijk hogere boekwaarde dan Zevenaar Oost Bedrijven. Het nominale rente verschil bij eerstgenoemde is daardoor ook beduidend hoger. Op Netto Contante Waarde heeft een lager rentepercentage over de boekwaarde echter geen effect.

<b>Risicoprofiel actieve grondexploitaties 01-01-2015 en 01-01-2016</b>					
<b>Naam complex</b>	<b>Risicoprofiel januari 2015 NCW per 01-01-2015</b>	<b>Risicoprofiel juli 2015 NCW per 01-01-2015</b>	<b>Risicoprofiel januari 2016 NCW per 01-01-2016</b>	<b>Vershil jan. 2016 - jan. 2015 NCW per 01-01-2016</b>	<b>Afwijking in%</b>
Zevenaar Oost - bedrijven	8.766.000	8.940.000	10.067.000	-1.127.000	-12,6%
Zevenaar Oost – wonen	1.914.000	2.520.000	1.881.000	639.000	25,4%
<b>Totaal Zevenaar Oost</b>	<b>10.680.000</b>	<b>11.460.000</b>	<b>11.948.000</b>	<b>-488.000</b>	<b>-4,3%</b>
Middag Oost & Zwanenwaay	193.000	197.000	242.000	-45.000	-22,8%
Centrumplan	288.000	294.000	292.000	2.000	0,7%
<b>TOTAAL RISICO'S</b>	<b>11.161.000</b>	<b>11.951.000</b>	<b>12.482.000</b>	<b>-531.000</b>	<b>-4,4%</b>

Tabel 2.2: Risicoprofiel actieve grondexploitaties 01-01-2015 en 01-01-2016

Het totale risicoprofiel voor deze grondexploitaties bedraagt € 12,5 miljoen NCW. In vergelijking met het risicoprofiel per 1 juli 2015 is sprake van een verslechtering van het risicoprofiel van € 0,5 miljoen.

Belangrijke oorzaken voor de wijziging van het risicoprofiel zijn:

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Middag Oost & Zwanenwaay:

[Redacted text block]

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

De resultaten, zoals becijferd in § 2.1, worden verwerkt in de jaarrekening 2015.

De bestaande verliesvoorziening kan komen vrij te vallen met een bedrag van € 1.815.000 wat ten gunste komt van het jaarrekeningresultaat 2015. Deze vrijval is als volgt opgebouwd:

<b>Overzicht toevoegingen/vrijval verliesvoorziening 2015</b>	
(afgerond op € 1.000,--)	Toevoeging
	verliesvoor-
<b>Complex</b>	ziening
Zevenaar-Oost	€ 1.690.000
Middag-Oost & Zwanenwaay	€ 192.000
Centrumplan	€ -53.000
Oud Ooy	€ -14.000
<b>Totaal</b>	<b>€ 1.815.000</b>
negatief getal = verlies = toevoeging verliesvoorziening	
positief getal = winst = onttrekking verliesvoorziening	

Voor positieve bedragen geldt, dat de bestaande verliesvoorziening kan komen vrij te vallen. Voor negatieve bedragen geldt dat de bestaande verliesvoorziening dient te worden verhoogd. Grondexploitaties met een verwacht positief resultaat (bijv. Mercurion) komen in bovengenoemd overzicht niet voor; zij hebben immers geen invloed op de verliesvoorziening. Op grond van het BBV mogen winstgevendende exploitaties niet worden verrekend met verlieslatende.

Voor wat betreft het risicoprofiel van € 12,5 miljoen (toename € 0,5 miljoen) zal een claim worden gelegd op het benodigde weerstandsvermogen.

### **3. Toelichting op hoofdlijnen van in exploitatie zijnde complexen**

In dit hoofdstuk worden de in exploitatie zijnde plannen per complex in afzonderlijke paragrafen op hoofdlijnen toegelicht. Daarbij wordt bij de grondexploitaties van Zevenaar Oost en Babberich (Middag Oost en Zwanenwaay) stilgestaan bij de belangrijkste ontwikkelingen. Voor deze beide complexen is een nadere toelichting op de financiële uitwerking en risicoanalyse opgenomen in de hoofdstukken 4 tot en met 7. Voor de overige complexen wordt stilgestaan bij een aantal kengetallen en de algemene ontwikkelingen met daarbij een overzicht met uitgevoerde dan wel nog uit te voeren activiteiten. Tevens wordt aandacht besteed aan de risico's per complex.

#### **3.1 Zevenaar Oost Algemeen**

Afgelopen jaren hebben de aanpassing en uitfasering van het woningbouwprogramma en van de fasering voor het bedrijventerrein tot een forse afwaardering van de grondexploitatie Zevenaar Oost geleid. Er wordt sindsdien rekening gehouden met een financieel behoudend scenario waarbij de ambities overeind blijven maar financieel niet worden vertaald.

##### Herziening grondexploitatie per 1 januari 2016

In het kader van de herziening van de grondexploitatie per 1 januari 2016 zijn de uitgangspunten in de collegevergadering van 16 februari 2016 vastgesteld. In deze uitgangspunten (zie hiervoor bijlage [REDACTED]) is vastgelegd met welke rekenkundige parameters, afzetprognoses e.d. gerekend wordt. Ter onderbouwing van de afzetprognose voor de woningbouw is eind 2013 onder meer een analyse van de Zevenaarse woningmarkt opgesteld. Ook zijn er eind 2015 scenario's doorgerekend [REDACTED]

Er bestaat, mede gelet hierop en de werkelijke realisatie van 2013 tot en met 2015, geen aanleiding om de planning ten opzichte van vorig jaar aan te passen. Op basis hiervan is de prognose in aantallen (30 kavels per jaar) niet bijgesteld. Een en ander vanuit voorzichtig financieel beleid.

De planning voor gronduitgifte van het bedrijventerrein 7Poort is mede gebaseerd op [REDACTED]

#### **3.2 Zevenaar Oost Woningen (Groot Holthuizen)**

##### Planologische capaciteit en fasering woningbouw

De gemeente Zevenaar houdt planologisch rekening met de realisatie van in totaal 1.337 woningen, verdeeld over 5 deelprojecten: De Tol, De Bem, Het Hof, De Holtkamp en Studentenplaats. In de grondexploitatie wordt als uitgangspunt genomen dat voor 30 woningen per jaar grond wordt verkocht. Het uitgiftetempo zoals dat vanaf 2013 als uitgangspunt voor de grondexploitatie is geformuleerd wordt gecontinueerd. In totaal wordt er vanaf 1 januari 2016 nog een gronduitgifte voor 414 woningen in de grondexploitatie verwacht. Het totaal aantal te realiseren woningen komt in de grondexploitatie uit op 866. Er is dus sprake van 471 woningen (1337-866) die planologisch wel mogelijk zijn maar in financiële uitwerking van de grondexploitatie niet worden meegerekend.

[REDACTED]

[REDACTED]

In de vertrouwelijke bijlage (niet beschikbaar bij dit uittreksel) is de fasering per deelplan weergegeven. In de fasering is rekening gehouden met de afspraken zoals die nu met verschillende marktpartijen zijn gemaakt. Dat wil zeggen dat de plannen welke nu in verkoop zijn, in de planning als eerste zijn meegenomen. Daarnaast is voor de planning aangenomen dat de deelplannen Tol en Bem eerst worden afgerond voordat Hof, Studentenplaats en Holtkamp in ontwikkeling worden genomen. Gelet echter op de huidige uitgifteplanning en de beoogde intensivering van de gronduitgifte dient de ontwikkeling van een volgend deelgebied het in 2016/2017 te worden uitgewerkt. Hiermee wordt voorkomen dat het gedifferentieerde woningaanbod van dit moment "opdroogt".

#### Realisatie 2015

Omtrent de werkelijke realisatie van de gronduitgifte wordt de raad maandelijks geïnformeerd. De koersrapportage, welke 3 maal per jaar aan de raad wordt aangeboden geeft inzicht in de daarbij behorende euro's en andere ontwikkelingen.

Samengevat komt het erop neer dat een gronduitgifte van 36 kavels en de verkoop van 1 bestaande woning is gerealiseerd. Hiermee is de (financiële) taakstelling gehaald.

#### Prognose 2016

##### *De Tol*

De ontwikkelaars OTK en Hegeman hebben in totaal nog 20 stuks 2<sup>^</sup>1 kap woningen in verkoop. Inmiddels zijn er daarvan 6 verkocht in 2016. De grond is onlangs geleverd en betaald. In de grex wordt voor 2016 rekening gehouden met een afzet van 16 kavels. Daarnaast wordt de verkoop van 1 vrije kavel geprognosticeerd.

##### *De Bem*

Het resterende programma rijwoningen van Bemog (nog 16 stuks) is ook in verkoop. Voor het jaar 2016 wordt rekening gehouden met een gronduitgifte van 6 kavels. Voor de tweekappers van Bemog wordt een afzet van 2 kavels verwacht.

Voor de Bem2 zijn met drie partijen overeenkomsten aangegaan ten behoeve van de realisatie van in totaal 54 tweekappers en rijenwoningen. De afspraak is dat deze de komende 3 jaar gerealiseerd zullen worden. Uiterlijk 31-12-2018 worden de gronden voor deze woningen afgenomen door de marktpartijen. Voor het jaar 2016 worden hieromtrent 4 grondtransacties verwacht.

In De Bem 3 zal in 2016 in elk geval 1 kavel worden geleverd aan Palazzo/Haase Bouw voor de bouw van een vrijstaande woning.

Voor de Bem geldt dat nu voor bijna alle projectmatige woningen een overeenkomst is gesloten met een ontwikkelaar, rest nog de verkoop van 22 vrije kavels. De verkoop is hiervan gefaseerd tot en met het jaar 2026.

Onzekerheden ten aanzien van de gronduitgifte zijn opgenomen in de risico-inventarisatie van de grondexploitaties.

### **3.3 Zevenaar Oost Bedrijven (7Poort, Landweer en Spoorallee)**

#### Realisatie 2015

Omtrent de werkelijke realisatie van de gronduitgifte wordt de raad maandelijks geïnformeerd. De koersrapportage, welke 3 maal per jaar aan de raad wordt aangeboden geeft inzicht in de daarbij behorende euro's en andere ontwikkelingen.

Op 7Poort is in 2015 een koopovereenkomst gesloten voor de verkoop van een bedrijfskavel van 1,55 ha.. Hiervan is in 2015 een gronduitgifte (lees: levering en betaling) van 0,75 hectare gerealiseerd, ofwel 1/3 van de doelstelling, en een aanbetaling van 10% voor de afzet van nog eens 0,8 hectare. Deze 0,8 hectare zal uiterlijk op 1 juli 2018 worden afgenomen..

In § 2.2 is aangegeven, hoe de niet gerealiseerde gronduitgifte in de resterende looptijd van de grex wordt verwerkt.

In de risicoanalyse wordt rekening gehouden met [REDACTED]

In onderstaande tabel is een overzicht gemaakt van de stand van zaken van de gronduitgiftes ultimo 2015.

Netto	uitgifte	verkocht	geleverd	optie	reservering	resteert
Totaal	<b>627.531</b>	<b>141.695</b>	<b>130.029</b>	<b>148.822</b>	<b>127.622</b>	<b>209.392</b>

#### Prognose 2016

Voor 2016 zijn we er vrijwel zeker van dat we (ruim 3.600 m<sup>2</sup>) grond gaan leveren ten behoeve van een benzineverkoop punt. Dit gebeurt waarschijnlijk in mei van dit jaar.

De optieovereenkomst met logistiek vastgoedontwikkelaar Vailog (optie voor 148.822 m<sup>2</sup>) is op 24 februari 2016 verlopen waarbij Vailog geen gebruik heeft gemaakt van haar optierecht.

Om de verkoop op 7Poort te stimuleren heeft het college een marketing en communicatieplan voor de jaren 2016-2018 vastgesteld op 17 mei 2016.

In de afgelopen jaren hebben we met de in 2010 vastgestelde strategie gewerkt. Elk jaar is deze geëvalueerd en waar nodig bijgesteld. Ook de nieuwe strategie voor 2016 – 2018 is hierop gebaseerd omdat de vastgestelde strategie uit 2010 nog steeds actueel is en gehandhaafd kan worden. Er zijn wel accentverschuivingen die in de afgelopen jaren reeds zijn ingezet die nu meer aandacht krijgen. De focus voor 2016 – 2018 in de marketing- en communicatiestrategie bestaat uit 3 hoofdrichtingen:

1. Marketing gericht op regionale en lokale bedrijven;
2. Marketing gericht op grote ondernemingen met een landelijk of internationaal karakter;
3. Ambtelijke en bestuurlijke lobby binnen projecten RPW, Gelderse Corridor en Logistics Valley.

Deze marketing- en communicatiestrategie geeft aan wat we in de komende periode moeten doen en welke accenten we moeten leggen. Hiermee wordt tevens onderbouwd welke middelen, inzet en budget hiervoor nodig zijn. De acquisitie en de lobby heeft ook een prominente plek gekregen. Anders dan in voorgaande jaren wordt niet alleen gebruik gemaakt van verkoop stimulerende middelen maar worden ook extra manuren ingezet in de acquisitie, communicatie en ondersteuning van deze activiteiten. Het inschakelen van bedrijfsmakelaars bij de verkoop is ook nieuw. De lobbyactiviteiten zijn nu ook duidelijk gelinkt aan de ontwikkeling van 7Poort.

Om bovenstaande te bewerkstelligen heeft het college besloten om hiervoor € 200.000 extra beschikbaar te stellen, verspreid over de jaren 2016 tot en met 2018. Deze budgetverhoging is in voorliggende uitvoeringsrapportage verwerkt.

De raad is echter aan zet als het gaat om het beschikbaar te stellen van de voorgestelde geldmiddelen. Dit geschied door vaststelling van deze uitvoeringsrapportage.

Inhoudelijk wordt de commissie Ruimte geconsulteerd in de vergadering van 15 juni 2016.

Voorafgaand hieraan wordt het marketing- en communicatieplan aan de commissie toegezonden.

In relatie tot 7Poort wordt daarnaast rekening gehouden met een risico van [REDACTED]

#### Spoorallee

Het uitwerkingsplan van de Spoorallee ligt momenteel voor bij de Raad van State. Op 20 januari 2016 heeft hiervoor een zitting plaatsgevonden. De verwachting bestaat dat na 12 weken uitspraak volgt maar gelet op de problematiek wordt er rekening mee gehouden dat deze uitspraak later zal volgen. Een voorzichtige schatting is, dat dit in mei of juni 2016 zal gebeuren. Het college heeft vertrouwen in een – voor de gemeente- gunstige uitspraak.

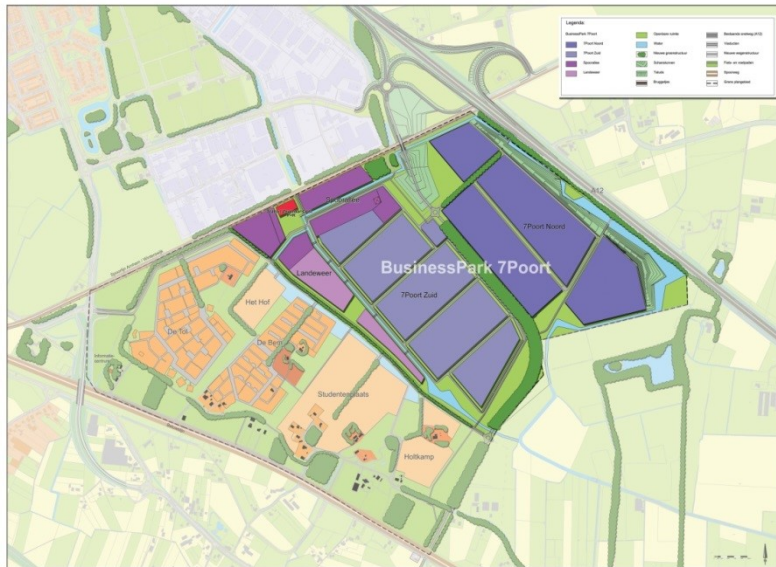


Met betrekking tot de Spoorallee is op 17 december 2015 een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de gemeente en KondorWessels Projecten (KWP) inzake de realisatie van een Fashion Outletcenter (FOC). Deze overeenkomst moet uiteindelijk leiden tot een nadere overeenkomst (koop-/realisatie of anderszins) en een uiteindelijke verkooptransactie.

Voorts is een realistische en concrete planning, waarin wordt voorzien in de nieuwe aansluiting op de A12 in combinatie van de doortrekking van de A15, een essentiële voorwaarde voor het welslagen van de samenwerkingsovereenkomst en de realisatie van de FOC.

Gelet op bovenstaande onzekerheden wordt er in de risicoanalyse (opnieuw) rekening mee gehouden dat realisatie van de Spoorallee, anders dan een factory outletcenter, ook zou kunnen plaatsvinden.

### 3.4 Zevenaar Oost bovenwijkse voorzieningen



In de grondexploitatie Zevenaar Oost wordt geen rekening gehouden met bovenwijkse voorzieningen zoals de regionale weg door 7Poort en kosten voor aansluiting op de A12 op de ontsluiting van 7Poort. Bij de herziening van de grondexploitatie van januari 2013 zijn deze budgetten komen te vervallen, omdat het uitgangspunt is gehanteerd dat deze kosten respectievelijk voor de provincie en voor Rijkswaterstaat zijn.

In de gemeentebrede risico-analyse, behorende bij de jaarrekening 2015, wordt rekening gehouden met het feit dat de gemeente een bijdrage zal moeten doen aan dergelijke voorzieningen. Dit risico is vertaald zich in de paragraaf weerstandsvermogen van de desbetreffende jaarrekening, onderdeel "grote infrastructurele wijzigingen in het lokale hoofdwegenet".

### 3.5 Zevenaar Oost bijzondere kosten & opbrengsten

In de verschillende deexploitaties is een aantal bijzondere posten opgenomen die een nadere toelichting vereisen. Deze worden in deze paragraaf besproken.

#### Kostenpost onvoorzien

In de grondexploitatie is over de kosten voor civiel technisch werk een toeslag van ██████ (afhankelijk van de detaillering van het betreffende deelplan) opgenomen voor dekking van tegenvallers en onvoorzien uitgaven. Dit is in overeenstemming met de herziening van 2015.

#### Aansluitbijdrage EnNatuurlijk

In het contract dat gemeente en Essent (nu: EnNatuurlijk) in 2008 hebben gesloten voor de realisatie van de biomassacentrale is bepaald dat de gemeente garant staat voor de betaling van de aansluitbijdrage voor de woningen conform de toen geldende woningbouwfasering. Een en ander betekende dat de gemeente voor 1505 woningen de aansluitbijdrage aan Essent vóór 2016 diende te

betalen. Conform deze overeenkomst is dat gebeurd. Bij oplevering van nieuwe woningen betaalt EnNatuurlijk deze aansluitbijdrage (geïndexeerd) aan de gemeente terug.

Omdat de bouwplanning door de crisis enorm is vertraagd en het totaal aantal te realiseren woningen in de gemeentelijke planning is teruggebracht tot ruim 1300, zijn medio 2012 gesprekken gestart met EnNatuurlijk met als doel om de afspraken uit 2008 te herzien.

Na het inwinnen van juridisch en inhoudelijk advies heeft het college op 21 april 2015 besloten om de overeenkomst met EnNatuurlijk uit te dienen. De belangrijkste redenen hiervoor zijn:

- Ook in de toekomst is warmtelevering een goede oplossing om tot duurzame woningen te komen. Warmtelevering past ook in de ambitie "op weg naar een energieneutraal Zevenaar".
- Het aanbod van EnNatuurlijk om de overeenkomst aan te passen is minder aantrekkelijk dan uitdienen van de overeenkomst.
- Juridisch gezien heeft de gemeente geen mogelijkheden om andere condities dan afgesproken te bedingen.

Per raadsinformatiebrief van 21 april 2015 (IN15.00769) is de raad hiervan op de hoogte gebracht.

De financiële consequenties van het contract zijn reeds verwerkt in de grondexploitatie.

#### VTU- en plankosten

Uitgaande van een doorlooptijd tot en met 2030 was - op basis van een minimale bezetting van het projectteam en een minimaal budget voor plankosten voor de jaren 2014 tot en met 2025- een jaarbudget opgenomen van € 550.000. Voor de jaren 2026 t/m 2030 wordt dit jaarbudget teruggebracht naar € 275.000.

#### *Intensivering gronduitgifte Groot Holthuizen*

In het kader van de scenario-uitwerkingen, welke zijn uitgevoerd op de grondexploitatie Zevenaar Oost (hierover is verslag gedaan in § 2.1 van voorliggende rapportage) is geadviseerd om de komende jaren in te zetten op een intensivering van de gronduitgifte voor woningbouw. In de huidige markt lijkt een afzet van 40 tot 50 woningen per jaar reëel.

Om deze versnelling te realiseren zal er meer personele capaciteit in Groot Holthuizen moeten worden gestoken. Op dit moment zijn er geen vrije locaties voor projectmatige ontwikkelingen meer beschikbaar in de Bem en de Tol. De komende jaren zal de versnelling gerealiseerd moeten worden in deze twee buurten en dat is maar op beperkte schaal mogelijk. In 2016 wordt daarom gestart met de planvorming voor het vervolg van Groot Holthuizen. Voor het resterende plangebied in Groot Holthuizen wordt een nieuwe visie en een nieuw perspectief opgesteld waarbij niet vastgehouden wordt aan de eerder geformuleerde grenzen en verkavelingen. Afhankelijk van de verkopen in 2016 kunnen verdere besluiten over het daadwerkelijk in ontwikkeling nemen van een volgend deelplan eind 2016 of in 2017 worden genomen en verwerkt in de grondexploitatieherziening van januari 2017.

In voorliggende uitvoeringsrapportage is voor bovenstaande een extra budget voor vtu- en plankosten verwerkt van, per saldo, € 210.000,- gedurende de resterende looptijd van de grondexploitatie. Voor de korte termijn (jaren 2016 t/m 2019) betekent dit een verhoging van het budget van € 760.000,-. Door verkorting van de looptijd van de grex, als gevolg van deze intensivering, vallen daarmee de budgetten voor de jaren 2027 t/m 2030 vrij wat een besparing oplevert van € 550.000,-. Per saldo is er dus € 210.000,- extra benodigd.

#### *Positionering in de markt van Businesspark 7Poort*

Met het oog op de huidige marktontwikkelingen is het dringend aan te bevelen om in de komende jaren meer in te zetten op de positionering van dit bedrijventerrein. In vergelijking met gemeenten om ons heen met bedrijventerreinen in verkoop zijn onze activiteiten minimaal te noemen. Ofschoon een en ander moeilijk meetbaar is, bestaat de verwachting dat de gemeente Zevenaar "de slag met de concurrentie" verliest indien niet meer activiteiten op dit gebied worden ontplooid. Het moeizaam bereiken van onze jaarlijkse doelstelling van gronduitgifte van 2 hectare is hiervan een indicatie.

Naast de zorg dat we onze doelstellingen halen op o.a. 7Poort is het ook van belang dat wij aangehaakt blijven bij allerlei andere beleidsontwikkelingen die spelen. Te denken valt hierbij de aan Liemerse corridor, het RPW en de Economic board. Ook hiervoor moet Zevenaar zijn strategische

positie bepalen en inbrengen in de verschillende gremia. Dit vraagt om duidelijke beleidsmatige slagkracht en een profilering en positionering van de gemeente Zevenaar in en buiten de regio. Daarvoor zijn ook andere competenties noodzakelijk (o.a. netwerken, lobbyen, deelnemen aan fora etc).

Daarom is een nieuw marketing- en communicatieplan voor 7Poort opgesteld.

Voor de jaren 2016 t/m 2018 is daarom een extra budget voor marketing en communicatie verwerkt van € 200.000,-. Evaluatie van de activiteiten op dit gebied vindt begin 2018 plaats.

#### *Overheveling van niet gebruikt budget voor VTU- en plankosten uit 2015*

Ten behoeve van de planuitwerking Fietspad Landeweerdijk (IN15.01107) en extra juridische kosten (uitwerkingsplan Spoorallee) en gronduitgifte Vailog (IN15.01577) is in 2015 extra budget beschikbaar gesteld. Tezamen gaat het om een bedrag van € 80.000,-. Hiervan is de raad middels de koersrapportages van 1 juli 2015 en 1 januari 2016 op de hoogte gebracht.

Van dit bedrag is € 33.000,- nog niet gebruikt omdat de werkzaamheden ook nog niet zijn afgerond. Er zijn echter wel verplichtingen aangegaan. Dit pleit ervoor om dit onbenutte budget over te hevelen naar 2016 wat een budgettair neutrale handeling betreft.

Resumerend:

Voor vtu- en plankosten is in voorliggende uitvoeringsrapportage een verhoging benodigd van

1. Reeds beschikbaar in grex € € 826.000,- plus een overheveling van het budget uit 2015 van € 33.000,- wegens aangegane verplichtingen (budgettair neutraal)
2. Bijstelling ad 2 € 210.000,- over de resterende looptijd van de grex
3. Bijstelling ad 3 € 100.000,- voor 2016 en € 100.000,- voor 2017 voor positionering van Businesspark 7Poort

### **3.6 Middag Oost & Zwanenwaay**

#### Herziening grondexploitatie per 1 januari 2016

Op 16 februari 2016 zijn de uitgangspunten voor de herziening van deze grondexploitatie door het college vastgesteld (Z/15/241739). Een en ander conform de werkwijze bij de herziening van de grondexploitatie Zevenaar Oost (zie § 3.1).

Voor de kern Babberich wordt voor de periode 2010 tot 2020 een woningbehoefte voorzien van 60-75 woningen. Met de gerealiseerde CPO-projecten en de realisatie van de appartementen naast het Kulturhus wordt hieraan al voor een belangrijk deel invulling gegeven (53 woningen).

In de raadsvergadering van 27 mei 2015 is een raadsvoorstel behandeld wat voorzag in een gedeeltelijke aanpassing van het plan Zwanenwaay om hiermee een CPO initiatief mogelijk te maken. Dit voorstel had tot gevolg dat er een extra tekort in de grondexploitatie zou ontstaan van € 161.500, voornamelijk wegens lagere grondopbrengsten. Dit effect is destijds verwerkt in de Uitvoeringsrapportage Grondexploitaties en de jaarrekening 2014.

De raad heeft echter niet ingestemd met dit voorstel. Hierdoor is, in het kader van de Uitvoeringsrapportage Grondexploitaties 2015 "teruggevallen" op het oorspronkelijke plan van december 2011. Dit plan voorziet in een ontwikkeling van Zwanenwaay met grote (welstandsvrije) kavels voor vrijstaande woningen. Bij dit plan horen hogere grondprijzen waardoor het resultaat verbetert.

In 2015 hebben zich voor de locaties Middag Oost & Zwanenwaay geen initiatiefnemers gemeld waardoor er geen ontwikkelingen hieromtrent te melden zijn.

Kengetallen

Aantal m <sup>2</sup> projectgebied	34.226
Boekwaarde per 31-12-2015	€ 6.420.499
Verwachte exploitatie-uitkomst (NCW) 01-01-2016	-/- € 5.126.000
Restant looptijd	11 jaar
Bestemming	Woningbouw

Voor Middag Oost en Zwanenwaay is per 1 januari 2016 een geactualiseerde grondexploitatie opgesteld. In hoofdstuk 6 (welke niet beschikbaar is in dit uittreksel) van de uitvoeringsrapportage wordt nadere toelichting gegeven op de cijfers

Gerealiseerde activiteiten 2015	Geplande activiteiten	Risico's
<i>Middag Oost:</i>	<b>Korte termijn:</b>	
	<b>(Middel)lange termijn</b>	
	Restant van het plan fasegewijs verder ontwikkelen, afhankelijk van belangstelling	
<i>Zwanenwaay:</i>	<b>Korte termijn:</b>	
	<b>(Middel)lange termijn</b>	
	Restant van het plan fasegewijs verder ontwikkelen, afhankelijk van belangstelling	

### 3.8 Mercurion

Kengetallen:

Aantal m <sup>2</sup> uitgeefbaar	14.321
Boekwaarde per 31-12-2015	€ 155.409
Verwachte exploitatie-uitkomst NCW 01-01-2016	€ 640.000
Boekwaarde per m <sup>2</sup> uitgeefbaar	€ 10,85
Restant looptijd	6 jaar
Bestemming	Bedrijventerrein

Met betrekking tot deze locatie zijn over het jaar 2015 geen bijzonderheden te melden.

Gerealiseerde activiteiten 2015	Geplande activiteiten	Risico's
-	<b>Korte termijn:</b>	
	In verkoop houden van de kavels	
	<b>(Middel)lange termijn</b>	
	Nog niet bekend	

### 3.9 Oud Ooy

Kengetallen:

Aantal m <sup>2</sup> uitgeefbaar	1.415
Boekwaarde per 31-12-2015	€ 263.563
Verwachte exploitatie-uitkomst NCW per 01-01-2015	-/€ 80.000
Boekwaarde per m <sup>2</sup> uitgeefbaar	€ 186,26
Restant looptijd	½ jaar
Bestemming	Woningbouw

Binnen dit complex was nog één kavel van 1.415 m<sup>2</sup> te koop.

In 2015 is een koopovereenkomst gesloten met een gegadigde. Dit is gebeurd tegen een lagere verkoopprijs dan waarmee in de grex rekening was gehouden wat een aanvullend verlies met zich mee heeft gebracht. Dit aanvullende verlies is in voorliggende uitvoeringsrapportage en de jaarrekening 2015 verwerkt.

Bodemonderzoek in 2014 heeft uitgewezen dat de kavel matig tot ernstig verontreinigd is met PAK's (polycyclische aromatische koolwaterstoffen) en PCB's (polychloorbifenyl). Een bodemsanering was daardoor noodzakelijk om de kavel als bouwkavel voor een woning te kunnen verkopen. De sanering heeft in 2015 plaatsgehad onder supervisie van de Provincie Gelderland.

De kavel is op 29 april 2016 notarieel overgedragen en de koopsom is voldaan. Bij de eerstvolgende uitvoeringsrapportage kan dan worden overgegaan op het afsluiten van dit complex.

Gerealiseerde activiteiten 2015	Geplande activiteiten	Risico's
Sanering heeft plaatsgevonden en een koopovereenkomst met een gegadigde is ondertekend.	<b>Korte termijn:</b> Levering van de kavel en betaling van de koopsom	
	<b>(Middel)lange termijn</b>	
	N.v.t.	

### 3.10 Centrumplan

Nog enkele kleinere onderdelen van het Centrumplan zijn niet uitgevoerd. Het betreft een tweetal nieuwbouwontwikkelingen aan de Bommersheufsestraat en Schoolstraat.

Voor de Bommersheufsestraat heeft het college in 2015 een koop-/realisatieovereenkomst gesloten met een ontwikkelaar voor de bouw van een appartementencomplex met 10 woningen. In december 2015 is een ontwerp bestemmingsplan ter visie gelegd. Hierop zijn zienswijzen ingebracht. Naar verwachting zal de procedure, mits geen beroep wordt ingesteld, voor de zomer van 2016 worden afgerond. Tegen die tijd zal ook het bouwplan gereed zijn voor de vergunningaanvraag.

Voor wat betreft de Schoolstraat zijn nog geen ontwikkelingen te melden.

Naar verwachting sluit het Centrumplan met een negatief resultaat van € 151.000 NCW per 01-01-2016. Dit is een verslechtering van € 54.000 wat hoofdzakelijk wordt veroorzaakt door een lagere verkoopprijs van de locatie Bommersheufsestraat dan aanvankelijk rekening mee was gehouden. Wegens de ingediende zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan zijn extra onderzoeken noodzakelijk met bijkomende extra kosten. Voor de ontwikkeling van de Schoolstraat – op termijn – zijn op voorhand kosten geraamd ten behoeve van de wijziging van het bestemmingsplan.

Voor een gedetailleerde verschillenanalyse wordt verwezen naar bijlage 10.5 (welke niet beschikbaar is in dit uittreksel) van de uitvoeringsrapportage.

In de risicoanalyse wordt er rekening mee gehouden dat de locaties Bommersheufsestraat en Schoolstraat niet tot ontwikkeling komen dan wel tegen een lagere opbrengst dan was voorzien.

Gerealiseerde activiteiten 2015	Geplande activiteiten	Risico's
Ondertekening koop-/realisatieovereenkomst met ontwikkelaar	<b>Korte termijn:</b> Afwikkeling zienswijzen en vaststelling van het (mogelijk) gewijzigde ontwerp bestemmingsplan	
In procedure brengen van het	In verkoop nemen van	

ontwerp bestemmingsplan Bommersheufsestraat	appartementen aan de Bommersheufsestraat door ontwikkelaar	
	<b>(Middel)lange termijn</b>	

### Kwantitatieve risico's Centrumplan

Nr.	Risicogebeurtenis	Kans	Maximale financiële impact	Wijziging t.o.v. 01-01- 2015
1				
2				

### 3.11 Oranjelaan

Op 14 oktober 2014 heeft het college besloten om op de locatie Oranjelaan 7 woningen te laten ontwikkelen door CPO 55+.

Na het doorlopen van de ruimtelijke procedure is op 10 maart 2015 het definitieve besluit genomen dat het plan ongewijzigd is vastgesteld. Daarna is het terrein bouwrijp gemaakt en is gestart met de bouw.

In de uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2015 is een grondexploitatie vastgesteld. De verwachting bestond toen dat dit plan zou worden afgesloten met een voordelig resultaat van € 282.000 NCW per 1-1-2015. Rekening houdend met het feit dat de locatie nog woonrijp moet worden gemaakt (dit zal medio 2016 plaatshebben) kan in voorliggende uitvoeringsrapportage een winst worden genomen van € 307.500. Een verbetering derhalve van € 25.500. Dit komt doordat het budget voor plankosten niet volledig gebruikt hoeft te worden. Bovendien kon de afgegraven grond bij het bouwrijp maken elders worden gebruikt wat geld opleverde en zijn bijdragen betaald voor kadasterkosten welke niet waren geraamd.

Voor een gedetailleerde verschillenanalyse wordt verwezen naar bijlage 10.5 van deze rapportage. De winstneming is tevens verwerkt in de jaarrekening 2015. Naar verwachting zal dit complex bij de eerstvolgende uitvoeringsrapportage worden afgesloten.

Kengetallen:

Aantal m <sup>2</sup> uitgifbaar	5.700
Boekwaarde per 31-12-2015	-/-€ 112.555
Verwachte exploitatie-uitkomst NCW per 01-01-2016	€ 307.500
Boekwaarde per m <sup>2</sup> uitgifbaar	-/-€ 19,75
Restant looptijd	1 jaar
Bestemming	Woningbouw

Gerealiseerde activiteiten 2015	Geplande activiteiten	Risico's
Bouwrijp maken en start bouw van 7 woningen	<b>Korte termijn:</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oplevering woningen</li> <li>Woonrijp maken openbare ruimte</li> <li>Afsluiten complex</li> </ul>	
	<b>(Middel)lange termijn</b>	
	N.v.t.	

### 3.12 Overgang naar deel II

Vanwege mogelijk marktgevoelige informatie zijn deze gegevens vertrouwelijk.