

Bijlage 1: overzicht verwerkte aanpassingen binnen de 4 p's grex 17 Stadshart d.d. 2021

Achtereenvolgens worden toegelicht;

1. Programma

Programma	status	uitgeefbaar	aantal appartementen	in %	m2 plint
Koraallocatie	gerealiseerd	4.145	80		
Reservelocatie (Lapis Lazuli)	gerealiseerd	6.022	207	100%	1.114
sociale huur			63	30%	
vrije sector huur			50	24%	
koop			94	45%	
Tangentlocatie	indicatief	6.915	190		
Totaal programma		17.082	477		1.114

De grondexploitatie Stadshart bestaat uit drie locaties, wetende:

- De Koraallocatie
- De Reservelocatie (Lapis Lazuli)
- De Tangentlocatie

Hiervan wordt alleen de Tangentlocatie nog ontwikkeld. De twee andere locaties zijn bouwrijp gemaakt en de gronden zijn verkocht en geleverd. Het genoemde programma van de Reservelocatie is daadwerkelijk gerealiseerd door de ontwikkelaar in 2020 en in 2017 is de grond van de Koraallocatie al geleverd aan de ontwikkelaar. De Tangentlocatie bestaat uit een programma van ca. 190 woningen en de gesprekken over deze ontwikkeling zijn gestart in 2019. In 2021 wordt het stedenbouwkundig plan (masterplan) nader uitgewerkt met ontwikkelaar de Nijs.

2. Planning

a) De resterende looptijd

Resterende looptijd	2021	2020	verschil
jaren	6	7	-1

De verwachting is dat de periode van de grondexploitatie doorloopt tot 2026. Dit is geen verandering t.o.v. van de vorige actualisatie. Dit resulteert in een resterende looptijd van 6 jaar.

b) De ingerekende fasering

De oorspronkelijk planning van de uitgifte van de gronden was gebaseerd op de herziene grondovereenkomst met ontwikkelaar de Nijs. De planning ging uit van levering voor twee fases. Fase 1 zou in 2021 geleverd gaan worden en fase 2 in 2022. Recent heeft ontwikkelaar de Nijs uitstel aangevraagd voor het aanvragen van een omgevingsvergunning. Hierdoor zal de oorspronkelijke grondlevering van fase 1 met een paar maanden worden opgeschoven. De reden voor deze vertraging ligt in de complexiteit van de opgave en het beoogd effect voor de inwilliging ervan is dat er een kwalitatief hoogwaardig totaalplan ontwikkeld wordt.

De Nijs heeft in een brief aangegeven niet te wachten met de realisatie, zoals eerder contractueel is overeengekomen, maar alles in het werk te stellen om zo spoedig mogelijk na het onherroepelijk worden van de vergunning te starten. Dit betekent dat er geen fasering (fase 1 en 2) meer wordt gehanteerd. Het is de verwachting dat de gronden in 2022 geleverd gaan worden aan de Nijs. Dit is

gebaseerd op basis van de huidige marktsituatie en dat de omgevingsvergunning voor 1-12-2021 ingediend dient te worden.

3. Prijs

a) Ontwikkeling van het resultaat op Netto Contante Waarde

Resultaat	GREX17	GREX16	verschil
Plansaldo op startwaarde	-5.962.205	-5.901.298	60.907
Plansaldo op eindwaarde	-6.502.500	-6.632.704	-130.204
Nog te verwachte rentelasten	-325.279	-397.061	-71.782
Netto Contante Waarde	-5.774.504	-5.774.403	101

De Netto Contante waarde bedraagt ca. € 5,8 miljoen negatief en is vergelijkbaar aan de vorige actualisatie. Hierdoor zal de gevormde verliesvoorziening benodigd blijven. Het verlies behoeft nuancering door het feit dat een groot gedeelte bestaat uit een tussentijdse afdracht van € 3,8 miljoen, gedaan in 2005, ten behoeve van Bovenwijkse voorzieningen. De bijbehorende rentelasten hebben in al die jaren tot een vergroting van het verlies geleid. Een dergelijke tussentijdse afdracht is binnen de huidige BB wet- en regelgeving sinds 2016 niet meer toegestaan.

b) Ontwikkeling van de kosten

Kosten	MPG 2020 Totaal kosten op eindwaarde	in boekwaarde per 1-1-2021	Geraamd op eindwaarde expl jan 2021	GREX 17 Totaal kosten op eindwaarde	Verschil
Afdracht	€ 3.766.000	€ 3.766.000		€ 3.766.000	€ -
Sanering	€ 47.342		€ 47.338	€ 47.338	€ (3)
Diversen	€ (150.490)	€ (465.659)	€ 97.732	€ (367.927)	€ (217.437)
Ontwikkelingskosten	€ 6.756.989	€ 6.269.653	€ 579.470	€ 6.849.124	€ 92.135
Bouw- en woonrijpmaken	€ 18.995.514	€ 14.984.966	€ 4.119.501	€ 19.104.467	€ 108.953
Totale kosten incl. prijsstijging	€ 29.415.355	€ 24.554.961	€ 4.844.042	€ 29.399.003	-€ 16.352

In vergelijking met de actualisatie van vorig jaar is een sprake van een lichte kostendaling. Dit komt o.a. voort uit het verlagen van de stelpost onvoorzien. Verder zijn de kosten voor bouw- en woonrijp van de Tangentlocatie met 2,5% geïndexeerd.

In 2021 zal een verdiepingsslag gemaakt gaan worden op de ramingen voor het bouw- en woonrijp maken van de Tangentlocatie. De aanleiding hiervoor is dat sinds 2020 gestart is met het opstellen van een masterplan stadshart (nog niet definitief). Op basis van dit masterplan zullen de civiele kosten voor het gebied (opnieuw) worden geraamd. Een voordeel hiervan is dat de ramingen veel gedetailleerder opgesteld kunnen worden en dat de financiële risico's bij een aanbesteding daarmee worden verkleind.

In het verleden zijn de kosten voor de Tangentlocatie geraamd op basis van (globale) eenheidsprijzen. De kans bestaat dat de kosten voor het bouw- en woonrijp maken, na het opstellen van een gedetailleerdere raming, zullen gaan veranderen. Op het moment van schrijven is

begonnen met het opstellen van de raming en is het nog onbekend of de kosten zullen gaan stijgen of dalen. Er kunnen daarom geen uitspraken gedaan worden in hoeverre de kosten voor het bouwen woonrijp maken in de toekomst zullen wijzigen. In de volgende actualisatie zal deze gedetailleerde kostenraming worden meegenomen.

Verder is gesproken om het plangebied van de grondexploitatie te gaan vergroten. Volgens de planning van openbaar beheer zullen tussen 2020 en 2030 diverse werkzaamheden plaatsvinden in een omliggend gebied (hierna te noemen Stadshart Noord) rondom het bestaande plangebied. Het betreffen hier groot onderhoudswerkzaamheden om de kwaliteit in de bestaande omgeving te waarborgen. Het Stadshart Noord bestaat uit het gebied achter het gemeentehuis tussen de wegen Zuidtangent, Parelhof en Westtangent

Gelet op de planning (2025) van het woonrijp maken van de Tangentlocatie lijkt het een goede aanleiding om deze werkzaamheden te combineren met de onderhoudswerkzaamheden conform de planning van openbaar beheer. Op deze manier wordt de overlast richting omwonende en de buurt beperkt omdat alle werkzaamheden in een keer gedaan worden i.p.v. dat het verspreid wordt over twee (zeer) korte perioden. Tevens wordt hiermee efficiënt omgegaan met geld en tijd voor het te verrichten werk.

In 2021 wordt onderzocht welke exacte onderhoudswerkzaamheden met bijbehorende investeringen plaats moeten vinden. In de volgende actualisatie zullen deze werkzaamheden inclusief investeringen toegevoegd gaan worden aan de grondexploitatie van het Stadshart. Het plangebied wordt daarmee vergroot en de kosten voor het bouw- en woonrijp maken zullen daarmee toenemen. Vanuit openbaar beheer zal, na inventarisatie, budget beschikbaar gesteld gaan worden om deze toegenomen kosten volledig te dekken.

c) Ontwikkeling van de prijzen

Opbrengsten	Totaal opbrengsten op eindwaarde	in boekwaarde per 1-1-2021	Geraamd op eindwaarde expl jan 2021	Totaal opbrengsten op eindwaarde	Vershil
Gerealiseerd	€ 17.563.004	€ 17.506.552		€ 17.506.552	€ (56.452)
Divers	€ 94.428	€ 94.428		€ 94.428	€ -
Tangent	€ 3.012.745		€ 3.051.927	€ 3.051.927	€ 39.182
Koraal	€ 1.760.634	€ 1.760.634		€ 1.760.634	€ -
Reserve	€ 3.013.463	€ 3.134.205		€ 3.134.205	€ 120.742
Totale opbrengst incl. prijsstijging	€ 25.444.274	€ 22.495.819	€ 3.051.927	€ 25.547.746	€ 103.471

De verkoopopbrengsten van de Tangentlocatie zijn conform de herziene grondovereenkomst ingerekend. Het betreft een lumpsum overeenkomst per locatie en met verschillende indexeringsmomenten.

Tevens zal in de toekomst een bijdrage vanuit openbaar beheer ontvangen worden om de volledige kosten te dekken die gepaard gaan met het vergroten van het plangebied (toevoeging van Stadshart Noord). Zoals geschetst in onderdeel **2.B** zullen de investeringen van diverse onderhoudswerkzaamheden toegevoegd gaan worden aan de grondexploitatie. Op dit moment is het onduidelijk om welke investeringen het exact gaat. Met openbaar beheer is afgesproken dat de volledige lasten t.b.v. van de onderhoudswerkzaamheden volledig gedekt gaan worden. In de volgende actualisatie zullen deze opbrengsten toegevoegd gaan worden aan de grondexploitatie.

4. Parameters

Parameters	GREX17	GREX16	verschil
Kostenstijging 1e jaar	2,50%	2,50%	0,00%
Kostenstijging 2e jaar e.v.	2,00%	2,00%	0,00%
Opbrengstenstijging 1e jaar	1,50%	1,00%	0,50%
Opbrengstenstijging 2e jaar e.v.	1,50%	1,50%	0,00%
Rentepercentage	1,23%	1,23%	0,00%
Disconeringsvoet	2,00%	2,00%	0,00%
Resterende looptijd	6	7	(1,00)

De ingeschatte kostenstijging is gebaseerd op het Bouwkostenindex en het CBS. De opbrengstenstijging wordt geïndexeerd op basis van de verwachte inschatting van het CBS CPI alle huishoudens (basisjaar = 2016). Het rentepercentage sluit aan bij het BBV en het interne rentebeleid van de gemeente.