

Bijlage 1 overzicht verwerkte aanpassingen binnen de 4 p's grex15 Stadshart d.d. 2019

Achtereenvolgens worden toegelicht;

1. Programma

Programma behorend bij herziening	2019	
	aantal appartementen	m2 plintfunctie
Reservelocatie (Lapis Lazuli)	207	1.000
Tangentlocatie	190	
	397	1.000

Er zijn nog resterende 2 ontwikkellocaties, te weten de Reservelocatie (Lapis Lazuli) en de Tangentlocatie. De genoemde programma aantallen ten aanzien van de Reservelocatie liggen vast in het al aanwezige ontwerp (werknaam Lapis Lazuli). De Tangentlocatie bestaat uit een geschat programma. Ten opzichte van vorig jaar is de Koraal locatie verkocht.

2. Planning

a) De resterende looptijd

Resterende looptijd	2019	2018	verschil
jaren	8	9	-1

Het nieuwe herziene grondcontract heeft tot strakke afspraken geleid, deze zijn als zodanig in de grondexploitatie verwerkt en resulteren in een resterende looptijd van 8 jaar.

b) De ingerekende fasering

Planning behorend bij herziening	2019	2018
Reservelocatie (Lapis Lazuli)	1-11-2019	1-6-2019
Tangentlocatie, fase 1	1-3-2021	1-3-2021
Tangentlocatie, fase 2	1-3-2022	1-3-2022

De planning is contractmatig en strak vastgelegd in de herziene grondovereenkomst en bovenstaande tabel toont de datum van verwachte grondlevering voor de verschillende locaties. Aangezien er voor de Reservelocatie (Lapis Lazuli) een bestemmingsplanwijziging nodig is, wordt deze datum door de procedure bepaald. De Koraallocatie is in 2018 met de bouw gestart en de grond derhalve verkocht. Voor de Tangentlocatie is nog niet bekend of er een procedure doorlopen moet worden, er is nog onvoldoende van het ontwerp bekend.

3. Prijs

a) Ontwikkeling van het Netto Contante Waarde resultaat

Resultaat	2019	2018	verschil
Plansaldo op startwaarde	-€ 5.921.859	-€ 5.583.081	-€ 338.778
Plansaldo op eindwaarde	-€ 6.765.285	-€ 6.801.128	€ 35.843
Rentekosten	-€ 485.636	-€ 933.738	€ 448.102
Netto Contante waarde	-€ 5.774.419	-€ 5.756.941	-€ 17.478

De Netto Contante Waarde bedraagt -/- € 5,8 miljoen en is bijna identiek aan vorig jaar, waardoor de vorig jaar gevormde verliesvoorziening benodigd zal 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 BBV wet- en regelgeving nu niet meer toegestaan.

b) Ontwikkeling van de kosten

Kosten	2019	2018	verschil
Boekwaarde	€ 23.581.722	€ 23.337.645	€ 244.078
Bodemsanering	€ 394.321	€ 232.877	€ 161.444
Kosten bouw- en woonrijpmaken	€ 3.858.973	€ 3.836.377	€ 22.596
Klimaat adaptatie	€ 231.598	€ 233.928	-€ 2.330
Ontwikkelingskosten	€ 833.222	€ 1.008.633	-€ 175.411
Overig	€ 23.575	€ 23.575	€ 0
Onvoorzien	€ 571.387	€ 346.281	€ 225.106
Totale kosten inclusief prijsstijging	€ 29.494.798	€ 29.019.316	€ 475.483

Vergeleken met vorig jaar is er sprake van een kostenstijging. Dit komt onder andere voort uit het feit dat enerzijds interne vervanging heeft plaatsgevonden van een externe ingehuurd projectleider. En anderzijds vanwege de verwachting dat de resterende ontwikkelingen met de Nijs voorspoedig zullen verlopen waardoor er, geen dan wel veel minder, externe juridisch bijstand benodigd is. T.a.v. de bodemsanering is er een verwachte prijsstijging door belastingen verwerkt.

Het meenemen van de wensen en het amendement van de Raad bij de uitwerking van de grondexploitatie gaat met kosten gepaard zoals, het opstellen van een nieuw masterplan, gereed rond de zomer van 2019, met stakeholders waarbij de samenhang en de verbinding met het Stationsgebied zo goed mogelijk bewaakt wordt. Ook de toegenomen aandacht voor de energietransitie en klimaatrobustheid, inclusief flora en fauna, en het proces dat nodig is met samenwerkende partijen om het Stadshart goed en levendig te laten functioneren, brengt kosten met zich mee. Bovenstaande brengen meer ontwikkelingskosten met zich mee. Deze factoren worden dit jaar nader uitgewerkt en zodoende is het nu nog te vroeg om de verliesvoorziening al te verlagen aangezien er in dit stadium nog teveel onbekende factoren zijn.

c) Ontwikkeling van de grondprijzen

Opbrengsten	2019	2018	verschil
Boekwaarde	€ 17.187.094	€ 15.393.595	€ 1.793.499
3 locaties de Nijs	€ 5.999.055	€ 7.623.183	-€ 1.624.128
Reserveringsvergoeding	€ 29.000	€ 43.500	-€ 14.500
Wereldhave	€ 0	€ 91.647	-€ 91.647
Totale opbrengsten inclusief prijsstijging	€ 23.215.149	€ 23.151.926	€ 63.224

De verkoopprijzen zijn conform het herziene grondcontract ingerekend. Het betreft een lumpsum overeenkomst per locatie en met verschillende indexeringsmomenten. Dit is in de herziening als zodanig verwerkt. Verder is de ontwikkelaar voor de Reservelocatie (Lapis Lazuli) een reserveringsvergoeding verplicht tot aan het moment van grondverkoop. De grondverkopen in 2018 zijn gedaan aan Wereldhave ten behoeve van een interne optimalisatie van het winkelcentrum Middenwaard (nabij C&A) en aan De Nijs ten behoeve van de Koraallocatie.

4. Parameters: ontwikkeling van de parameters

Parameters	2019	2018	verschil
Kostenstijging t/m 2021	2,5%	3%	0,0%
Kostenstijging daarna	2,0%	2%	0,0%
Opbrengstenstijging 1e jaar	1,0%	1%	0,0%
Opbrengstenstijging daarna	1,5%	2%	0,0%
Rentepercentage	1,23%	1,87%	-0,6%
Disconteringsvoet	2,00%	1,87%	0,1%

De ingeschatte kostenstijging is gebaseerd op de Bouwkostenindex en het CBS. De opbrengstenstijging wordt geïndexeerd op basis van de verwachte inschatting van het CBS CPI alle huishoudens (basisjaar=2015) conform het herziene grondcontract. Het rentepercentage sluit aan bij het BBV en het interne rentebeleid.