

MEMO AAN DE RAAD

ZAAKNUMMER:

AAN : de Raad

VAN : College van B&W

NAMENS DEZE : wethouder L.J.M. van de Moosdijk

DATUM : 26 september 2023

ONDERWERP : Geactualiseerde grondexploitatie Loverbosch fase III

In het kader van de jaarrekening worden alle grondexploitaties jaarlijks geïndexeerd. Zo ook de grondexploitatie voor Loverbosch fase III. Omdat in dit plan gedurende het ontwikkeltraject verschillende wijzigingen zijn doorgevoerd is door bureau Accrea een geactualiseerde grondexploitatie opgesteld waarin deze wijzigingen financieel zijn doorgerekend. Hierover bent u op 20 juni 2023 jl. in de commissie Ruimte middels een memo geïnformeerd. In genoemde memo is aangegeven dat eventuele optimalisaties met betrekking tot de grondprijs nader geanalyseerd en verwerkt worden in de grondexploitatie en u hierover op een later moment zou worden geïnformeerd. In voorliggende memo wordt ingegaan op het voor het laatst aan u medegedeelde resultaat, de actualisatie hierop en de financiële gevolgen.

Resultaat geactualiseerde grondexploitatie zonder optimalisaties in grondprijs

De Netto Contante Waarde van de grondexploitatie die op 20 juni 2023 jl. aan u is gepresenteerd betrof - € 626.413,00. De eindwaarde hierbij is - € 748.405,00.

Actuele grondexploitatie met optimalisaties in grondprijs

In samenspraak met de planeconoom, Accrea, is kritisch naar het plan en de uitgifteprijsen gekeken. Onderstaand is een overzicht weergegeven over de gemaakte afspraken en uitgangspunten zoals die oorspronkelijk in de grondexploitatie waren opgenomen.

Overzicht grondopbrengsten

- Sociale woningbouw	€ 225,00 excl. btw per m2
- Bouwclaim Van Wanrooij	€ 310,00 excl. btw per m2
- Overige gronden	€ 320,00 excl. btw per m2

Voor een aantal bouwvelden zijn contractuele afspraken gemaakt in het kader van de grondaankopen, waardoor hierin geen bewegingsruimte meer zit. Onderstaand zijn deze afspraken opgesomd.

- Bouwclaim Van Wanrooij incl. kavel	€ 310,00 excl. btw per m2
- Kavel i.r.t. bouwclaim	€ 0,00 excl. btw per m2

Voor het overige deel is op basis van de marktomstandigheden en referentieprojecten gekeken welke uitgifteprijsen reëel zijn. Er is een differentiatie aangegeven tussen grondprijzen voor verschillende kavels. Op basis van objectieve criteria is bepaald dat sommige kavels een hogere waarde vertegenwoordigen dan andere kavels. Dit heeft met name te maken met de mate van aanwezigheid van een vrij uitzicht en een exclusievere ligging binnen het plangebied. De genoemde blokaanduidingen corresponderen met de tekening zoals in bijlage 1 toegevoegd.

Standaard grondprijs

In eerste instantie is de grondprijs in het besluit d.d. 20 april 2023 door het college vastgesteld op € 320,00 excl. btw per m2 (prijsspeil 1-1-2023). Gezien de huidige marktomstandigheden, de hoogwaardige kwaliteit welke gerealiseerd gaat worden en vergelijking met referentieprojecten is het reëel om de "standaard" grondprijs in het gebied te verhogen naar € 330,00 excl. btw per m2. Voor de grondexploitatie wordt zekerheidshalve gerekend met deze vierkante meterprijs, terwijl de marktwaarde van sommige kavels naar alle waarschijnlijkheid hoger is.

Voorstel per blok

Blok	Grondprijs in GREX	Voorstel (maximale) grondprijs bij gronduitgifte
1	€ 330,00 excl. btw per m2	€ 363,00 excl. btw per m2
2	Bouwclaim particulier	
3	€ 330,00 excl. btw per m2	€ 363,00 excl. btw per m2
4	Bouwclaim VWR € 310,00 excl. btw per m2	
5	€ 330,00 excl. btw per m2	
6	€ 330,00 excl. btw per m2	€ 346,50 excl. btw per m2
7	€ 330,00 excl. btw per m2	€ 363,00 excl. btw per m2
8	€ 330,00 excl. btw per m2	
9	Bergopwaarts € 225,00 excl. btw per m2	
10	Bergopwaarts € 225,00 excl. btw per m2 middenhuur € 330,00 excl. btw per m2	
11	Bergopwaarts € 225,00 excl. btw per m2	
12	Bouwclaim VWR € 310,00 excl. btw per m2	
13	Bouwclaim VWR € 310,00 excl. btw per m2	
14	Bouwclaim VWR € 310,00 excl. btw per m2	
15	€ 330,00 excl. btw per m2	€ 363,00 excl. btw per m2
16	Bouwclaim VWR € 310,00 excl. btw per m2	
17	Bouwclaim VWR € 310,00 excl. btw per m2	
18	€ 330,00 excl. btw per m2	
19	€ 330,00 excl. btw per m2	
20	Bergopwaarts € 225,00 excl. btw per m2	
21	Bouwclaim VWR € 310,00 excl. btw per m2	
22	€ 330,00 excl. btw per m2	
23	€ 330,00 excl. btw per m2	
24	Bouwclaim VWR € 310,00 excl. btw per m2	
25	€ 330,00 excl. btw per m2	
26	Bouwclaim VWR € 310,00 excl. btw per m2	
27	Bouwclaim VWR € 310,00 excl. btw per m2	

28	€ 330,00 excl. btw per m2	€ 346,50 excl. btw per m2
29	€ 330,00 excl. btw per m2	
30	€ 330,00 excl. btw per m2	
31	€ 475.534,72 excl. btw	€ 476.000,00 excl. btw
32	€ 1.233.343,55 excl. btw	€ 1.250.000,00 excl. btw

Indexatie

De indexatie van de grondprijs betreft 1,00 % op jaarbasis (verhoging per 01-01).

Resultaat grondexploitatie

Het verhogen van de grondprijs van € 320,00 naar € 330,00 excl. btw per m2 resulteert in een Netto Contante Waarde voor de grondexploitatie van - € 478.000,00 negatief. Dit is een eindwaarde van - € 538.311,00 negatief. Verdere optimalisaties in het hanteren van marktconforme grondprijzen zijn hierin nog niet meegenomen.

Financiële gevolgen

In de jaarrekening 2022 is voor Loverbosch fase 3 een resultaat gecalculeerd van - € 39.815,00 negatief. Voor dit nadeel is een voorziening gevormd. Het nadeel stijgt naar € 538.311,00 de voorziening wordt daarom verhoogd met € 498.496,00 ten laste van de algemene reserve grondbedrijf.

In de tussentijdse rapportage najaar 2023 worden de financiële consequenties van geactualiseerde grondexploitatie aan de raad voorgelegd, waarbij vooralsnog alleen de grondprijs per m2 wordt verhoogd. De raad is hierover al eerder geïnformeerd via een memo.

In de grondexploitatie wordt gerekend met een grondprijs van € 330,00 excl. btw per m2. Wanneer er marktconforme prijsafspraken kunnen worden gemaakt, wordt het resultaat van de grondexploitatie positiever. Echter, vanuit het voorzichtigheidsprincipe wordt voorlopig uitgegaan van een grondprijs van € 330,00 excl. btw. Wanneer in de komende periode blijkt dat het hanteren van marktconforme afspraken mogelijk is wordt dit later verwerkt.

Bijlagen:

Bijlage 1 | Uitgiftetekening met blokaanduiding Loverbosch fase III