

Bijlage 2. Overzicht onzekerheden

In de gemeentelijke grondexploitatie is nog een bepaalde mate van onzekerheid opgenomen. Om inzicht te krijgen in de risico's (en kansen) binnen de gemeentelijke grondexploitatie is een risicoanalyse opgesteld. In deze bijlage treft men een beschreven overzicht aan van alle grote onzekerheden die betrekking hebben op Zuiderhage fase 1. De reguliere risico's/onzekerheden die betrekking hebben op alle Lelystadse grondexploitaties is geen onderdeel van dit overzicht.

Investerings natuur

De investeringen voor natuur fase 1 en een deels fase 2 sluiten aan op de berekeningen die zijn opgesteld voor de gezamenlijke grondexploitatie van de uitvoeringsorganisatie. Deze berekeningen zijn een eerste normatieve berekeningen die gebaseerd op globaal ruimtegebruik en eenheidsprijzen. De exacte inrichting voor natuur is nog onbekend, er wordt momenteel gewerkt aan een SO, waardoor deze investeringen nog niet met zekerheid kunnen worden bepaald. Een uitgebreide kostenraming en helderheid over wie de gronden zal aankopen en gaan beheren ontbreekt nu nog. De kans is aanwezig dat bij een nieuwe berekening voor natuur de kosten hoger of lager kunnen uitvallen dan waar nu rekening mee is gehouden.

Gebouwd parkeren

Het aantal gebouwde parkeerplaatsen is gebaseerd op het normatieve programma. Een risico kan zijn dat meer gebouwd parkeren nodig is om het woningbouwprogramma volledig in te passen. Dit resulteert tot een hogere onrendabele top voor gebouwd parkeren.

In de gezamenlijke grondexploitatie is rekening gehouden met gebouwd parkeren voor (een deel van) het gestapeld programma. Zeker voor het sociale segment kunnen de kosten voor het gebouwd parkeren niet volledig terugverdiend worden in de verkoopprijs van de woningen.

In de gezamenlijke grondexploitatie is rekening gehouden met een onrendabele top van gemiddeld circa € 10.000,- excl. btw per gebouwde parkeerplaats. Het risico is dat deze onrendabele top hoger komt te liggen. Daarom is in de gemeentelijke grondexploitatie € 20.000,- aan meerkosten voor de onrendabele top van parkeren voor sociale woningbouw meegenomen om grotendeels het risico te dekken. De uiteindelijke kosten hangen samen met het plan, de omvang van het gebouwd parkeren en de parkeeroplossing (onder bebouwing of ondergronds). Een volledig ondergrondse parkeerplek is met een investering van ca. € 50.000,- per plek de duurste optie. Hierdoor kunnen de kosten hoger liggen dan waar nu rekening mee is gehouden. Dit risico is daarmee een van de hoogste risico's voor Zuiderhage.

Grondopbrengsten

De grondopbrengsten in de gezamenlijke grondexploitatie zijn gebaseerd op een normatief woningbouwprogramma en een inschatting van de grondopbrengsten op basis van VON-prijzen en normatieve bouwkosten. Uitwerking van het plan kan zowel in positieve als negatieve zin van invloed zijn op de grondopbrengsten. Enerzijds door verschuivingen in het programma(typen) en anderzijds door waardering van de grondopbrengsten door de te selecteren ontwikkelaar(s). Dit wordt zowel als kans en risico gezien

De grondopbrengsten voor de gemeente moeten gebaseerd worden op basis van het gerealiseerde programma. In de gemeentelijke grondexploitatie zijn de opbrengsten voor de gemeente gebaseerd op ca. 19% van alle opbrengsten (van de gezamenlijke grondexploitatie). Op dit moment is nog onbekend welk exact programma (en daarmee de opbrengsten) gerealiseerd wordt op gemeentelijke grondgebied. Het maken van het stedenbouwkundige plan is een opgave van de nog te selecteren ontwikkelaar. Dit is zowel een kans als een risico voor de gemeente, omdat de daadwerkelijke grondopbrengsten hoger of lager kunnen uitvallen dan waar nu rekening mee is gehouden.

Verwacht resultaat totaal deelfasen 1, 2 en 3 nog onduidelijk

Uitgangspunt bij aangaan van deze samenwerking is dat het totaal van deelfasen 1, 2 en 3 geen verlies draait. Op dit moment is enkel nog deelfase 1 uitgewerkt. Daarmee is nog geen duidelijkheid over deelfase 2 en deelfase 3 en kan er dus ook nog geen beeld gevormd worden hoe het totale plan van de drie deelfasen financieel gezien eruit komt te zien.

Administratieve werkwijze nog niet geheel duidelijk

De samenwerking tussen RVB en gemeente zorgt administratief gezien voor een bijzondere situatie. Dit omdat de uitvoeringsorganisatie geen gezamenlijke entiteit betreft en omdat beide partijen hun eigen gronden zullen verkopen. Hierdoor zijn er geen duidelijke BBV-regels die gevolgd kunnen worden die stellen hoe de gemeente administratief om dient te geven met deze situatie. Dit maakt dan ook dat er op dit moment nog geen volledige duidelijkheid is over de precieze administratieve werkwijze. Hierover is de gemeente al langere tijd over in gesprek met de accountant, maar nog zonder dat hier uitsluitel over is. Daarom heeft de gemeente op basis van de BBV-regels naar eigen interpretatie een zo getrouw en goed mogelijke werkwijze gehanteerd bij het opstellen van deze grex.