

Bijlage 3: Risico inventarisatie grondexploitatie 2023-2026

Project	2022	2023	2024	2025	2026
Den Hoek	0	0	0	0	0
Totaal	0	0	0	0	0

Er zijn geen risico's voorzien die we concreet vertalen in een aan te houden risico bedrag.

Den Hoek

Verkoopstrategie:

Vorig jaar hebben we in deze risico paragraaf benoemd dat de door de Hoge Raad gedane uitspraak van 26 november 2021 (Didam arrest) mogelijke gevolgen kan hebben voor de planontwikkeling/verkoopstrategie van Den Hoek.

Inmiddels kunnen we aangeven dat gronden:

- ofwel zijn verkocht/ geleverd in lijn met Didam;
- ofwel zijn aanbesteed in lijn met Didam waarbij de termijn van reageren na publicatie inmiddels is verstreken.

Op dit moment voorzien we dan ook geen risico's als het gaat om grondverkoop in relatie tot het Didam arrest.

Verkoop kavels:

Gezien de huidige situatie op de onroerend goed markt en de zeer lastig te voorspellen vooruitzichten, kan het zijn dat de laatste 3 te verkopen kavels niet in 2023 verkocht en geleverd kunnen worden. Daarmee zouden opbrengsten later gerealiseerd worden dan nu gepland. We vertalen dit later realiseren niet in een concreet financieel risico.

Woonrijpwerkzaamheden:

De kosten voor woonrijp werkzaamheden zijn geraamd op basis van kengetallen. Deze zijn per eind 2022 herijkt waarbij dus de kostenstijging van de afgelopen tijd in de cijfers is verwerkt. De index grondkosten 2023 is, vanwege de huidige situatie op de markt, 5,5%. Dat betekent dat we rekenen met een verwachte prijsstijging in 2023 van 5,5% als het gaat om grondkosten (kosten woonrijp maken). Daarnaast is de raming opgehoogd met een post onvoorzien van 10%. Met de bovenstaande maatregelen verwachten we eventuele toch nog ontstane risico's binnen de post woonrijp maken te kunnen dekken. De daadwerkelijke kosten op basis van bestekken (bij aanbesteding) kunnen echter altijd hoger of lager uitvallen dan nu geraamd.

Geluidswerende maatregelen

Omdat inmiddels de betreffende overeenkomsten zijn gesloten kan het vorig jaar geraamde risico komen te vervallen.