

MEMO AAN DE RAAD

ZAAKNUMMER:

AAN : de leden van Commissie Ruimte

VAN : College van B&W

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

DATUM : 20 juni 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 besloten door bureau Accrea een geactualiseerde grondexploitatie te laten opstellen waarin deze wijzigingen financieel zijn doorgerekend. Onderstaand wordt ingegaan op het resultaat van deze geactualiseerde grondexploitatie met toelichting, optimalisaties die hierin aangebracht zijn en een nader voorstel.

Resultaat actualisatie

Het resultaat van 2021 was op basis van een globale berekening € 23.477,00 positief. De geactualiseerde grondexploitatie resulteerde in een tekort van - € 1.524.777,00.

Toelichting

Het verschil in resultaat is voornamelijk het gevolg van stijgende kosten voor bouw- en woonrijp maken en het toevoegen van een schoolgebouw in het plangebied. Wat echter ook meespeelt is de hoogwaardige kwalitatieve inrichting van de wijk in combinatie met het lage uitgiftepercentage van 32%. Om een en ander te verduidelijken wordt een vergelijking gemaakt met de grondexploitatie die onlangs door uw raad is vastgesteld voor het plangebied Loverbosch fase IV:

Loverbosch fase III heeft een uitgeefbaarheidspercentage van 32%, waardoor er veel ruimte is voor een groene inrichting. In de grondexploitatie voor Loverbosch fase III is uitgegaan van een grondprijs van € 320,00 exclusief btw per m². Ter vergelijking: Bij Loverbosch fase IV is het uitgangspunt in de grondexploitatie 48% uitgeefbaar met een (voorlopige) grondprijs van € 330,00 exclusief btw per m². Deze grondexploitatie kent volgens huidige inzichten tevens een gering negatief resultaat, terwijl de uitgangspunten positiever zijn dan bij de grondexploitatie voor Loverbosch III.

Optimalisaties in de grondexploitatie

Het negatieve resultaat van - € 1.524.777,00 is op basis van uitgangspunten zoals deze normaliter in een vroegtijdig stadium gehanteerd worden bij het opstellen van een grondexploitatie. De plannen voor Loverbosch fase III zijn al vrij concreet, waardoor sommige uitgangspunten aangescherpt/geoptimaliseerd konden worden. In de grondexploitatie was bijvoorbeeld een behoorlijke post opgenomen voor het ophogen van het gebied. Na het uitvoeren van metingen en berekeningen blijkt dat er minder opgehoogd hoeft te worden dan in eerste instantie gedacht. Daarnaast is er al opgehoogd beschikbaar vanuit andere projecten, waardoor dit niet opnieuw aangekocht hoeft te worden. Dit levert een aanzienlijke besparing op. Ook zijn de definitieve oppervlakten van de uit te geven gronden verwerkt in de grondexploitatie, wat een gunstiger resultaat oplevert dan de globale oppervlakten.

Resultaat na optimalisaties

Het verwerken van deze uitgangspunten heeft geleid tot een resultaat van - € 626.413,00. Hierbij moet de kanttekening gemaakt worden dat het deel van dit verlies dat ontstaat door het positioneren van de school in het plangebied (deels) gecompenseerd wordt door de op de oorspronkelijk beoogde schoollocatie in Loverbosch fase II toe te voegen woningen.

Nader voorstel

Met Loverbosch fase III wordt gestreefd naar een kwalitatief hoogwaardige wijk, waarin in zowel het openbaar gebied als de te realiseren opstallen natuurinclusieve maatregelen worden gerealiseerd. Het is gezien de kwaliteit van het plan, de huidige marktomstandigheden en grondprijzen van vergelijkbare plannen reëel om de grondprijs van € 320,00 exclusief btw per m² (waarmee is gerekend in de grondexploitatie) te verhogen.

Om het negatieve resultaat verder terug te dringen wordt binnenkort dan ook een besluit genomen over het verhogen van de grondprijs (voor o.a. de vrije sector kavels). Hierover wordt u te zijner tijd nader geïnformeerd.

Voor uw beeld: Het verhogen van de grondprijs met € 10,00 per m² resulteert in een resultaat van ca. € 150.000,00 positiever in de grondexploitatie. Het eventueel resterende tekort uit de grondexploitatie kan worden gedekt uit de reserve grondbedrijf.

Bijlagen: n.v.t.