Toelichting herziening grondexploitatie Warande 1ste deelgebied 2023.

Historie:1

Vanaf de start van Warande in 2008 had de crisis een groot negatief effect op de grondexploitatie Warande. De financiële effecten van de geringe jaarproductie tijdens de crisis en daarmee een langere looptijd zijn lange tijd meegedragen in de grondexploitatie. Er zijn bij eerdere herzieningen van de grondexploitatie in 2012 en 2018 veel posten uitgekleed, ook is er in het plan flink bezuinigd.

In 2012 was het begrote tekort van - € XXXXXXXX van de herziene grondexploitatie Warande 1ste deelgebied ongewenst en moest worden opgevangen door bezuiniging van de kosten en een verhoging en of optimalisatie van de opbrengsten, waarbij de ambities van het gebied Warande overeind zouden blijven staan.

In 2018 is de grondexploitatie Warande 2018 1ste deelgebied herzien en in 2019 door de raad vastgesteld.
Het initiële tekort in 2018 was van € XXX miljoen naar € XXXXXXXXX miljoen teruggebracht. De aanpassingen van de grondexploitatie Warande 2018 waren nodig om tot een werkbare en financieel realistische grondexploitatie en gebiedsontwikkeling te komen. Ook de accountant heeft gevraagd om een realistische grondexploitatie. De € XXXXXXXX miljoen was een tekort dat niet in Warande op te lossen was. Het tekort van € XXXXXXXXX is gedekt uit de egalisatiereserve Grondexploitatie.

Inleiding:

Herziening grondexploitatie 1ste deelgebied Warande 2023:
In de periode van 2018 – 2023 was er een andere markt. Hiervan heeft Warande 1e deelgebied maar beperkt van kunnen profiteren. Door de stikstofproblematiek mochten er maximaal 100 woningen per jaar in de markt gezet worden. Wel is er door een andere manier van uitgifte, de ontwikkelaar met het hoogste grondbod mocht het plan realiseren, meer opbrengsten gegenereerd.

De kosten en opbrengsten zijn beide door de jaren heen fors gestegen. De plankosten en voorbereiding en toezicht zijn jarenlang meegenomen. Er is gekeken naar oplossingen om het tekort te verkleinen, zoals grondprijsverhogingen, in 2022 is er in de voorbereiding rekening gehouden om te versnellen, aangezien de stikstofbeperking van 100 naar 300 woningen ging, meer gronden aan het water uitgeven etc. en dit is grotendeels gelukt. Het in de markt zetten op basis van de hoogste prijs heeft gezorgd voor een flinke impuls. De markt is echter grillig en er is ook gebleken dat er een grens is aan de grondprijzen omdat die ook weer vertaald moeten worden in VON prijzen die afzet mogelijk maken.

Aanpassingen van de huidige grondexploitatie Warande 2023 hebben geleid tot een positief resultaat.

Voorgesteld wordt:

Warande 1ste deelgebied verder in aanbouw nemen waarmee de (kwalitatieve en kwantitatieve) woningbehoefte voor de komende jaren kan worden vervuld.
Inzicht te bieden in de geldstromen en de mogelijke risico's van de grondexploitatie Warande 1ste deelgebied. Financiële leidraad om de in het verleden gemaakte kosten en opbrengsten en de nog te realiseren kosten en opbrengsten te verantwoorden, als ook een toetsingskader voor de nog aan te vragen budgetten. Om een realistisch financieel kader te hebben voor de gebiedsontwikkeling van Warande.
De gemeenteraad wordt gevraagd een grondexploitatie vast te stellen om de financiële uitvoerbaarheid mogelijk te maken.

Ruimtegebruik:

Totaal 1 ste deelgebied Warande		988.959 m2

Overige gebieden:		
- inbouwen tunnels en rotondes		14.452 m2
	Totaal	14.452 m2

Uitgeefbaar:		
- uitgeefbaar deelplan 1		151.242 m2
- uitgeefbaar deelplan 2		99.185 m2
- uitgeefbaar deelplan 3		160.602 m2
- uitgeefbaar voorzieningen (school)		10.614 m2
	Totaal	421.643 m2

Verharding:		
- verharding lanen		30.226 m2
- verharding straten		109.640 m2
- verharding gedeeltelijke verlengde Westerdreef		7.920 m2
- fietspad		7.000 m2
	Totaal	154.786 m2

Water:		
- watergangen		162.200 m2
	Totaal	162.200 m2

Groen:		
- parkbos		144.613 m2
- groen lanen		18.726 m2
- groen straten		31.934 m2
- groen gedeeltelijke verlengde Westerdreef		16.335 m2
- groen langs fietspad		12.000 m2
- rest groen		12.270 m2
	Totaal	235.878 m2

TOTAAL 1 ste deelgebied Warande	**988.959 m2**	**100,00%**
Overige gebieden	**14.452 m2**	**1,46%**
Uitgeefbaar	**421.643 m2**	**42,64%**
Verharding	**154.786m2**	**15,65%**
Water	**162.200 m2**	**16,40%**
Groen	**235.878 m2**	**23,85%**

Looptijd en parameters:

- Prijspeildatum 01-01-2023.
- Startdatum 01-01-2023.
- Einddatum 31-12-2028.
- Rente 1,25 %.
- Kostenstijging tot einde looptijd 2,00 %.
- Opbrengstenstijging tot einde looptijd 1,50 %.

Kosten:

- De verwerving: het gebied is in eigendom van de Gemeente Lelystad. Bestuurlijk overleg heeft er toe geleid, dat er overeenstemming met RVOB (voorheen Domeinen) is bereikt op een prijs van € XX per m2 prijspeil 1 juli 2007, met de uitdrukkelijke afspraak dat de gemeente het plan mag optimaliseren, zonder dat sprake kan zijn van nabetaling in enigerlei vorm.
  In totaal is er € XXXXXXXX opgenomen als aankoop van de gronden
- Bodemonderzoek: het totale gebied is onderzocht op verontreinigingen van de ondergrond. Bij het in ontwikkeling nemen van deelgebieden zal eventueel nader onderzoek worden verricht. In totaal is er € XXXXXXXX opgenomen voor bodemonderzoek.
- Bouwrijp maken: In het kader van het bouwproces wordt de aangekochte grond bouwrijp gemaakt. Bij de inrichting van de openbare ruimte is het bouwrijp maken de eerste fase van de uitvoering. Het bouwrijp maken van het 1ste deelgebied gaat vooraf aan de eigenlijke bouwwerkzaamheden. Het bevat de ontsluiting en de aanleg van de infrastructuur die voor de bouwwerkzaamheden nodig zijn, evenals de ophoging en de aanleg van de ondergrondse infrastructuur. Aan de hand van opgestelde dwarsprofielen zijn begrotingen opgesteld. Voor het prijsniveau is uitgegaan van een basis + niveau inrichting. In grote lijnen zijn voor het bouwrijp maken de navolgende werken te noemen: opruimingswerkzaamheden, grondwerken, water, riolering / drainage, verhardingen, lichtmasten, brandkranen en diversen.
  In totaal is er € XXXXXXXX opgenomen voor bouwrijp maken.
- Onder verwijzing naar de toolbox inrichting openbare ruimte zijn in de post terreinafwerking alle kosten opgenomen voor de definitieve inrichting van het maaiveld.
  Aan de hand van opgestelde dwarsprofielen zijn begrotingen opgesteld. In grote lijnen zijn voor de terreinafwerking de navolgende werken te noemen: opruimingswerkzaamheden, grondwerken, riolering / drainage, verharding, verlichting, en diversen.
  In totaal is er € XXXXXXXX opgenomen voor terreinafwerking.
- In de post groenaanleg & micro-milieu zijn alle kosten opgenomen voor de definitieve inrichting van het maaiveld.
  Grondbewerking en plantgatverbetering houdt in: uitzetwerk, rooien en opschonen en bemesting van het totale groenoppervlak.
  Gazonaanleg: er is gerekend met 80% van het groenoppervlak als gazon wordt ingericht.
  Beplanting: er is gerekend met 20% van het groenoppervlak als beplanting wordt ingericht.
  Bomen: bomen in gras / beplanting en bomen in profielen inclusief bomenzand.
  Onder micro-milieu zijn kosten opgenomen voor het plaatsen van banken, afvalbakken, straatnaamborden en de inrichting van speelplekken.
  In totaal is er € XXXXXXXX opgenomen voor groenaanleg & micro-milieu.
- Warande heeft een kiekendiefopgave, deze opgave kent financiële consequenties omdat er investeringen nodig zijn, onderzoeken uitgevoerd moet worden en begeleidingsuren noodzakelijk zijn. Globaal zijn er voor deelgebied 1 een bruto oppervlak van circa 11 hectare kiekendiefcompensatiegronden noodzakelijk. Hiervoor is een gebied ingericht bij de A6 (voormalig bedrijfskavel). Deze grond is van de gemeente en hiervoor is een vergunning afgegeven. Het beheren en monitoren van dit gebied kost geld, dit is afgedekt met een budgetmelding. Met BV ERF zijn afspraken gemaakt over het beheer.
  Mocht in de toekomst de gronden nodig zijn voor de ZuiderC ontwikkeling zal er vanuit ZuiderC naar een nieuwe locatie gekeken moeten worden. De aankoop van die mogelijke nieuwe gronden vallen dan nog wel onder de verplichting van Warande 1e deelgebied en daarom is er in totaal € XXXXXXXX opgenomen voor overige kosten.
- Planontwikkeling, uit dit budget worden onder andere de volgende activiteiten verricht.
  - Opstellen van programma van eisen.
  - Projectleiding.
  - Plannen verzorgen van planologische trajecten.

- Stedenbouwkundige uitwerking.
- Het vervaardigen van matenplannen en assenplannen.
- Het opstellen van de exploitatiebegroting evenals het planologisch begeleiden van de plannen en budget bewaking.
- Het plannen en coördineren van het ontwikkelingsproces.
- Het verrichten van onderzoek en studies.
- Inmeten terrein.

Er is totaal een bedrag van € XXXXXXXX opgenomen voor planontwikkelingskosten.

- Over de investeringen is een percentage van gemiddeld XXXX% over het bouwrijp maken en XXX% over de terreinafwerking, groenvoorzieningen / micro-milieu en overige kosten berekend ten behoeve van de post voorbereiding en toezicht. Uit dit budget worden (zonder uitputtend te zijn) de volgende activiteiten verricht: het voorbereiden en vervaardigen van bestekken, de aanbesteding van werk, evenals voor toezicht op de uitvoering van deze in fasen uit te voeren werken.
  In totaal is er € XXXXXXXX opgenomen voor voorbereiding en toezicht.
- In een grondexploitatie is het gebruikelijk een post voor onvoorziene kosten op te nemen. Dit is echter een kostensoort die niet voorkomt op kostensoortlijst en fiscaal gezien niet wordt geaccepteerd. Er kan nog steeds rekening worden gehouden met onvoorziene lasten, maar dan op de betreffende bestaande kostensoorten.
  In totaal is er € XXXXXXXX op de post onvoorzien in het verleden besteed.
- Voor onderhoud lange termijn is er een post van € XXXXXXX opgenomen. Deze post dekt eventuele benodigde onderhoud in het plangebied gedurende de looptijd van deze grondexploitatie.
- In het verleden is er voor gekozen om de grondexploitatie Warande hoofdplanstructuur op te heffen en de kosten binnen de grenzen van het 1ste deelgebied ten laste te brengen van de grondexploitatie Warande en de bovenwijkse kosten buiten de grenzen van het 1ste deelgebied ten laste te brengen van bovenwijkse voorzieningen. De boekwaarde omslagwerken / bijdrage bovenwijkse voorzieningen binnen de grenzen van het 1ste deelgebied is een bedrag van € XXXXXXXX.
- Onder de post Rente en Algemene kosten is de rente verantwoord die jaarlijks wordt bijgeschreven op de boekwaarde.
  Algemene kosten zijn o.a. exploitatie lasten zoals verzekeringen, belastingen e.d.
  Het gebied kent onder invloed van de markt, fluctuatie in de verkoop van de grond. Dit heeft invloed op de rente over het geïnvesteerd vermogen. Bij aanvang van de berekening is de rente in de boekwaarde opgenomen. De invloed van de fluctuatie heeft zijn weerslag op het resultaat.
  Voor de grondexploitatie is een rekenrente van 1,25% gehanteerd. Dit is het rentepercentage dat in de programmabegroting wordt gehanteerd bij de rentetoerekening aan de bouwgronden in exploitatie (BIE). Jaarlijks vindt hierop bij de jaarrekening nacalculatie plaats.

Opbrengsten:

- Bij het opstellen van de exploitatiebegroting is het van belang te weten welke kosten en opbrengsten al zijn gemaakt.
  In deze grondexploitatie zijn opbrengsten geboekt t.w. de reeds verkochte kavels en projecten en overige inkomsten uit subsidies en bijdragen uit het antwoord van Lelystad.
  De totale boekwaarde opbrengsten per 31-12-2023 is € XXXXXXXXXX. In de grondexploitatie is deze post verdeeld opgenomen in betreffende opbrengsten posten.
- In de periode van 2018 – 2023 was er een andere markt. Hiervan heeft Warande 1ste deelgebied maar beperkt van kunnen profiteren. Door de stikstofproblematiek mochten er maximaal 100 woningen per jaar in de markt gezet worden. Wel is er door een andere manier van uitgifte, de ontwikkelaar met het hoogste grondbod mocht het plan realiseren, meer opbrengsten gegenereerd. De grondprijs categorieën uit de bestaande grex worden in beginsel niet aangepast. Er blijft uitgegaan worden van 4 categorieën: sociaal, projectmatig, zelfbouwkavels en voorzieningen. Wel worden prijzen meer aangepast aan de specifieke locatiekenmerken. Voor gunstige aan het water gelegen kavels betaalt een koper nu meer dan voor een minder gunstig gelegen kavel (bv. aan een weg gelegen en met een noord tuin). Dit vergt meer maatwerk. In totaal is er gerekend met € XXXXXXXX in de grondexploitatie voor de nog te realiseren grondopbrengsten verdeeld opgenomen in de betreffende opbrengsten posten.

Verschillen analyse GREX 2018 en GREX 2023:

Omschrijving	GREX 2018			GREX 2023			Verschil
	totaal	boekwaarde	te realiseren	totaal	boekwaarde	te realiseren	totaal
Investeringen:							
Grondverwerving	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX
Sloopkosten	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX
Bouwrijp maken	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX
Terreinafwerking	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX
Groenvoorz. & micromilieu	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX
Bodemonderzoek	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX
Diversen	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX
Kunstwerken	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX
Onvoorzien	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX
Planontwikkelingskosten	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX
Voorbereiding en toezicht	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX
Bovenwijkse voorzieningen	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX
Onderhoud lange termijn	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX
Hoofdplanstructuur	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX
Reserve Kust	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX
Belastingdruk	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX
Reserve voorloopige winst	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX
Rente en algemene kosten	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX
Totaal	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX
							-
Opbrengsten:							-
Antw. van Lelystad	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX
Rijksbidragen	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX
Overige bijdragen	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX
Afb. batig expl. Saldo	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX
Woningen	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX
OBG-terreinen / breedband	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX
Kantoren	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX
Bedrijventerrein	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX
Winkels	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX
Diversen / overige	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX
Totaal	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX
Saldo nominaal	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX	XXXXXX

Recapitulatie:	GREX 2018	GREX 2023
Totale kosten	XXXXXX	XXXXXX
Totale opbrengsten	XXXXXX	XXXXXX
Saldo nominaal	XXXXXX	XXXXXX
Exploitatie saldo eindwaarde	XXXXX	XXXXX
Contante waarde	XXXXX	XXXXX

Uitleg grote mutaties GREX 2018 en GREX 2023 kosten:

Algemeen:

Hoofdplanstructuur

Om boekhoudkundige redenen (en clusteren van werken) zijn de nog te maken kosten in de post hoofdstructuur komen te vervallen en zijn deze kosten verdeeld over de posten bouwrijp maken, terreinafwerking en groenvoorzieningen.

Resume:

Bouwrijp maken	+ € XXXXXXXXX
Terreinafwerking	+ € XXXXXXXXX
Groenaanleg en Micro-milieu	+ € XXXXXXXXX
Hoofdstructuur	- € XXXXXXXXX

Bouwrijp maken (€ XXXXXXXX).

Het budget voor het bouwrijp maken is gestegen van € XXXXXXXX naar € XXXXXXXXX.

Vanuit het hoofdstructuur budget is € XXXXXXXXX overgeheveld (nog te maken kosten) naar de post bouwrijp maken. Aan de kosten bouwrijp maken is een tijdelijke bouwweg door deelgebied 2 toegevoegd

deze is noodzakelijk omdat er anders problemen gaan ontstaan door het bouwverkeer, hiermee gaat een bedrag gemoeid van € XXXXXXXX.
De rest betreft de landelijke kostenstijging (marktwerking / aanbesteding) over de nog uit te voeren werkzaamheden.

Terreinafwerking (€ XXXXXXXX).
Het budget voor de terreinafwerking is gestegen van € XXXXXXXXX naar € XXXXXXXXXX.
Vanuit het hoofdstructuur budget is € XXXXXXXXXX overgeheveld (nog te maken kosten) naar de post terreinafwerking.
De rest betreft de landelijke kostenstijging (marktwerking / aanbesteding) over de nog uit te voeren werkzaamheden.

Groenvoorziening en micromilieu (€ XXXXXXXXXX).
Het budget voor de terreinafwerking is gestegen van € XXXXXXXXX naar € XXXXXXXX.
Vanuit het hoofdstructuur budget is € XXXXXXXXX overgeheveld (nog te maken kosten) naar de post groenvoorzieningen en micromilieu.
De rest betreft de landelijke kostenstijging (marktwerking / aanbesteding) over de nog uit te voeren werkzaamheden.

Diversen (€ XXXXXXXXX).
Het budget voor diversen is gestegen van € XXXXXXXXX naar € XXXXXXXXXX.
Dit wordt veroorzaakt doordat de tijdelijke maatregelen (afsluiten erfpachtovereenkomst en voor het realiseren en het beheren van de benodigde optimale kiekendief mitigatiegronden) langer duurt dan was voorzien. De onderhandelingen over de aankoop van gronden Kiekendief mitigatiegronden, afkoop van beheer voor de lange termijn en vergunningsaanvraag lopen nog. Het risico bestaat dat het opgenomen bedrag niet toereikend is daarom is in de grondexploitatie een bedrag opgenomen van € XXXXXXXX.

Planontwikkelingskosten (€ XXXXXXXXX).
Het budget van planontwikkelingskosten is gedaald van € XXXXXXXX naar € XXXXXXXXX.
De planontwikkelingskosten, ten behoeve van de deelplannen voorkomende onderdelen zoals bouwrijpmaken, terreinafwerking, groen en micro-milieu en het ontwikkelen van woningbouwprojecten worden doormiddel van de 50 woningennorm begroot. In voorgaande jaren zijn de werkelijke kosten iets lager dan de 50 woningenorm. De oorzaak is dat er geen vertraging heeft plaats gevonden, dit is veroorzaakt door de stikstof maatregelen, deze hield in dat er maar 100 woningen per jaar mocht worden uitgegeven.

Voorbereiding en toezicht (€ XXXXXXXXX).
Het budget van voorbereiding en toezicht is gestegen van € XXXXXXXXX naar € XXXXXXXXX.
Veel bewoners vragen en extra inzet om de aannemer te begeleiden lijken de grootste oorzaak te zijn van de overschrijdingen.

Hoofdplanstructuur (€ XXXXXXXXX).
Het budget van hoofdplanstructuur is gedaald van € XXXXXXXXX naar € XXXXXXXX.
De uitleg is in voorgaande aandachtspunt Algemeen / Hoofdstructuur al beschreven.

Rente en algemene kosten (€ XXXXXXXXX).
De boekwaarde is gestegen van € XXXXXXXXX naar € XXXXXXXXX.
Onder deze post is de rente verantwoord die jaarlijks wordt bijgeschreven op de boekwaarde.

Opbrengsten

Woningen (€ XXXXXXXX).
De totale opbrengsten voor woningen zijn gestegen van € XXXXXXXXX naar € XXXXXXXXX.
Er zijn 27 appartementen en een voorzieningen plint aan de grondexploitatie Warande toegevoegd dit gaat over een bedrag van € XXXXXXXXX.
In de berekeningen actualisatie grondexploitatie Warande 2018 was voor de ondergrens uit gegaan van een vast gestelde gemiddelde grondprijs van € XXXXX per m2 voor projectmatig uit te geven kavels en voor zelfbouw kavels. Wel is er door een andere manier van uitgifte, de ontwikkelaar met het hoogste

grondbod mocht het plan realiseren, meer opbrengsten gegenereerd. Ook worden prijzen meer aangepast aan de specifieke locatiekenmerken. Voor gunstige aan het water gelegen kavels betaalt een koper nu meer dan voor een minder gunstig gelegen kavel (bv. aan een weg gelegen en met een noord tuin). Dit vergt meer maatwerk. De grondprijzen voor projectmatige woningbouw zijn aanzienlijk gestegen door een veranderende marktdynamiek. Door de manier van uitgifte, hoogste bieder mag ontwikkelen, zijn er te hoge biedingen binnen gekomen. De partijen moesten daardoor een te hoge VON prijs vragen voor hun woningen wat resulteerde in een onvoldoende verkocht project. Er zijn 2 projecten (29 en 66 woningen) teruggegeven. Hierdoor moest de uitgifteprocedure voor deze projecten opnieuw. Er is hiermee een jaar tijd verloren gegaan en het heeft extra werkzaamheden voor de gemeente opgeleverd. Dat dit niet tot extra verhoging heeft geleid van de plankosten is te danken aan een efficiënte en goed op elkaar ingespeelde projectgroep

Verschillen analyse MPG 2023 en herziening GREX 2023:

Ten opzichte van de in het MPG 2023 (jaarrekening 2022) herziening grondexploitatie Warande is het resultaat op contante waarde met circa € XXX miljoen verbeterd.

De belangrijkste oorzaken hiervan zijn:

- Hogere opbrengsten door gronden in de markt te zetten met gunning op basis van hoogste prijs (waarbij is gebleken dat er ook een grens is aan de hoogte van de grondprijs om een succesvol project in de markt te kunnen zetten)
- Gunstige marktontwikkeling (waarbij in het oog gehouden moet worden dat de markt fluctueert en er ook weer andere tijden kunnen aanbrengen)
- Strakke sturing op de planontwikkelingskosten
- Doorvoeren van planoptimalisatie (waarbij de rek van het plan er nu uit is)
- Toevoegen van de opbrengsten van de kavel voor het appartement tegen het Wijkplein aan (de kosten voor het bestemmingsplan en het bouwrijp maken zaten al in de grex en hiermee ook de opbrengsten)

Totaal en saldo:

- De totale kosten / investeringen bedragen € XXXXXXXXX. Hiervan is per 01-01-2023 ca. 73,23 % besteed.
- De totale opbrengsten bedragen € XXXXXXXX. Hiervan is per 01-01-2023 ca. 54,26% gerealiseerd.
- Het resultaat van de begroting is op eindwaarde per 31-12-2028 € XXXXXXXXX.
  Om deze eindwaarde uit te drukken in een waarde op 01-01-2023, wordt de eindwaarde teruggerekend met de rekenrente (1,25 %). Dit levert een contante waarde op van € XXXXXXXX.

Saldo op eindwaarde per 31-12-2028	€ XXXXXXXX
Saldo op contante waarde per 01-01-2023	€ XXXXXXXX
Resultaat reeds genomen	€ XXXXXXXX
Totaal resultaat op contante waarde per 01-01-2023	€ XXXXXXXX

Risico:

- In een plan doen zich zowel risico's als kansen voor. Er treedt daardoor een nivellerend effect op. Het saldo van de bedreigingen (is XXX% negatief en heeft een financieel effect van € XXX mln.) en de kansen (is XXX positief en heeft een financieel effect van € XXX mln.) voor Warande is dus het maximaal risicogebied € XXX miljoen. Dit bedrag wordt meegenomen in de totale weerstandscapaciteit van de gemeente.

Aandachtspunten:

- Het budget voor het bouwrijpmaken, terreinafwerking en aanleg groenvoorzieningen is taakstellend. De projectleider IB zal binnen dit budget de werkzaamheden moeten realiseren.
- De budgetten voor planontwikkelingskosten en voorbereiding en toezicht zijn taakstellend en de projectmanager zal deze budgetten nauwlettend in de gaten moeten houden.

Bijlage:

- Basis herziening grondexploitatie Warande 1ste deelgebied 2023
- Basis risicoprofiel herziening Warande 1ste deelgebied 2023
- Tekening 2023 -07-28 projecten Warande nieuw