Financiële bijlage

Onderdeel van gunningsdocument partnerselectie Amsteleind Noord



GEMEENTE Oss

Inhoud

.....1
1. Inleiding en doel van deze bijlage 3
2. Financieel kader en opbouw van de grondexploitatie 3
Uitgangspunten van de huidige grondexploitatie 3
Belangrijkste kosten en opbrengsten (nominaal): 4
3. Hoe wij willen samenwerken in de haalbaarheidsfase 4
Open-boeken en gezamenlijke rekenbasis 4
Regierol van de gemeente op de grondexploitatie.....4
Onafhankelijke toetsing waar nodig 5
Reken- en besliskaders in de haalbaarheidsfase 5
4. Systematiek grondwaardebepaling: haalbaarheidsfase en levering 5
Grondwaarde in de haalbaarheidsfase.....5
Definitieve grondwaarde bij levering.....6
Voorwaarden voor prijs, indexering en moment van levering 6
5. Wanneer spreken wij van een financieel haalbaar plan? 6

1. Inleiding en doel van deze bijlage

In deze financiële bijlage lichten wij toe wat het financiële kader is, hoe wij willen samenwerken in de haalbaarheidsfase, welke rekenkundige kaders wij daarvoor gebruiken, en onder welke voorwaarden wij de gronden in de uitvoeringsfase leveren. Wij vragen tijdens de procedure geen bieding of inzicht in cijfers.

Deze bijlage vormt daarmee de financiële onderlegger bij Deel 5 – Financiële strategie van het gunningsdocument en geldt als toetsingskader in de haalbaarheidsfase. De partner kan hieruit aflezen:

- welke ondergrens wij hanteren voor het resultaat van de grondexploitatie;
- op welke manier wij de haalbaarheid van varianten doorrekenen in de haalbaarheidsfase;
- hoe wij de grondwaarde in de uitvoeringsfase bij levering vaststellen;
- op welke punten wij verwachten dat de partner zijn kennis en creativiteit inzet om het resultaat verder te optimaliseren.

2. Financieel kader en opbouw van de grondexploitatie

Amsteleind Noord is een belangrijk onderdeel van de gebiedsontwikkeling Amsteleind. In dit deelgebied realiseren we namelijk een derde van het totale programma. De ruimtelijke samenhang met de andere deelgebieden is essentieel. Denk daarbij aan belangrijke doorlopende structuren van groen en infrastructuur. De nieuwe ontsluitingsweg van noord naar zuid loopt dwars door alle deelgebieden, inclusief een spoorwegovergang en de aansluiting op de A59. Daarnaast zijn er verschillende objecten aangekocht die vanwege hun milieucontouren beperkingen oplegden aan alle deelgebieden. De kosten hiervan verdelen we evenredig over de deelgebieden. De drie deelgebieden kunnen daarom vanuit dit oogpunt niet los van elkaar beschouwd worden. We streven daarom naar de realisatie van de totale gebiedsontwikkeling en wil daarom dat de totale gebiedsontwikkeling financieel sluitend is.

Vanwege de kosten die ten behoeve van bepaalde deelgebieden gemaakt worden, zullen niet alle deelgebieden afzonderlijk een sluitende grondexploitatie (grondexploitatie) hebben. Voor Amsteleind-Noord leiden de huidige berekeningen tot een positief resultaat. Daarom fungeert Amsteleind Noord als financiële vereveningslocatie binnen het project. Dat betekent dat het positieve resultaat van dit deelgebied wordt ingezet om de tekorten in andere deelgebieden op te vangen.

Uitgangspunten van de huidige grondexploitatie

Het omgevingsplan Amsteleind Noord heeft een globale woonbestemming zonder vastliggende stedenbouwkundige kaders. We baseren daarom het resultaat van de actieve grondexploitatie op basis van de volgende uitgangspunten.

- **Resultaat**: Amsteleind Noord heeft een positief resultaat van +/- 3mln. op eindwaarde.
- **Programma:** Dit is gebaseerd op de ontwikkeling van bijna 900 woningen. De geschatte verdeling van het programma is 64% grondgebonden en 36% gestapeld. Daarvan is 70% betaalbaar (prijspeil 2026) waaronder 30% sociaal.
- **Ruimtegebruik:** Het uitgangspunt is dat 48% van het gebied uitgeef is, waarvan 42% voor woningbouw.

Belangrijkste kosten en opbrengsten (nominaal):

De totale kosten zijn ongeveer 59.5mln. (nominaal). Daarvan staat 50% min of meer vast en zal niet worden beïnvloed door de invulling van het plangebied. De hoogte van de andere 50% van de kosten kunnen hoger of lager worden door bijvoorbeeld de invulling van het plangebied, woonprogramma of fasering.

De vaste kosten zijn:

- De verwevingskosten vertegenwoordigen ongeveer 36% van de kosten.
- De bovenwijkse kosten voor de infrastructurele werken zijn ongeveer 17% van de totale kosten

De variabele kosten zijn:

- Bouw en-woonrijp, sanering en VTU schatten we in op 33% van de kosten.
- De overige kosten zijn plankosten, niet compensabele btw, natuurcompensatie, nadeelcompensatie en beheerkosten.

De totale opbrengsten zijn ongeveer 61mln.(nominaal). Daarvan 95% woningbouw gerelateerd. De gemiddelde grondopbrengst per woning ramen we op +/- 60.000 euro per woning. Ten opzichte van de betaalbaarheidsgrens is dan de gemiddelde grondquote 15%.

Optimalisatie

Als gemeente zien we nog mogelijkheden om het resultaat van de grondexploitatie te optimaliseren. Vanuit een recent uitgevoerde tender voor een andere gebiedsontwikkeling is gebleken dat optimalisatie ten opzichte van de gemeentelijke uitgangspunten mogelijk is. We denken daarom dat het resultaat van de grondexploitatie geoptimaliseerd kan worden naar € 5 mln. op basis van 900 woningen.

3. Hoe wij willen samenwerken in de haalbaarheidsfase

Naast de financiële strategie verwachten wij van de partner een helder Plan van Aanpak voor de haalbaarheidsfase. In deze paragraaf beschrijven wij onze wensen en eisen voor de samenwerking en de rekenkundige kaders in die fase, zodat duidelijk is binnen welk kader wij samen aan de slag gaan.

Open-boeken en gezamenlijke rekenbasis

Wij werken in de haalbaarheidsfase met een open-boekenbenadering. Dat betekent dat de partner zijn vastgoedexploitatie openlegt, zodat wij:

- inzicht hebben in VON-prijzen, stichtingskosten, ontwikkelkosten en rendementseisen;
- gezamenlijk scenario's kunnen doorrekenen;
- de effecten van keuzes op zowel vastgoed- als grondexploitatie kunnen beoordelen.

Wij hanteren de gemeentelijke grondexploitatie als basisrekenmodel aan onze kant. De partner sluit daar qua uitgangspunten en structuren zoveel mogelijk op aan, zodat we in de haalbaarheidsfase met één gezamenlijke rekenbasis werken.

Regierol van de gemeente op de grondexploitatie

Wij behouden de regie op de grondexploitatie. Dat betekent dat wij:

- sturen op de optimalisatie grondexploitatie en de grondwaarde;

- de uiteindelijke integrale afweging maken tussen het afwijken van de financiële ambities en eventueel bijgestelde inhoudelijke ambities;
- verantwoordelijkheid dragen voor de grondexploitatie in onze begroting.

De partner levert actief input, rekent mee, signaleert kansen en risico's, maar de keuzes over de grondexploitatie neemt uiteindelijk de gemeente.

Onafhankelijke toetsing waar nodig

We behouden ons het recht voor om in de haalbaarheidsfase – en later in de uitvoering – onafhankelijke deskundigen in te schakelen, bijvoorbeeld voor:

- kostenramingen van openbare ruimte;
- toetsing van residuele grondwaarden door een onafhankelijke taxateur.

De partner werkt hieraan mee en stelt de informatie ter beschikking die nodig is om deze toetsen uit te voeren.

Reken- en besliskaders in de haalbaarheidsfase

In de haalbaarheidsfase werken wij toe naar:

- een gezamenlijk gedragen programmatisch en ruimtelijk raamwerk;
- een door de partner onderbouwde vastgoedexploitatie (open boeken);
- een geactualiseerde grondexploitatie waarin kosten, opbrengsten en fasering zijn doorgerekend;
- een helder beeld of, en hoe, wij de minimale financiële ondergrens in eindwaarde halen.

Deze resultaten en inzichten nemen we mee in kaderstelling voor de samenwerkingsovereenkomst die volgt op de intentieovereenkomst.

4. Systematiek grondwaardebepaling: haalbaarheidsfase en levering

In deze paragraaf maken we onderscheid tussen:

- Hoe wij de grondwaarde in de haalbaarheidsfase gebruiken om te rekenen aan de grondexploitatie;
- Hoe wij de definitieve grondwaarde vaststellen bij levering van de grond**.**

Grondwaarde in de haalbaarheidsfase

In de haalbaarheidsfase werken wij met indicatieve residuele grondwaarden per woonproduct. Deze worden bepaald op basis van:

- het programmatisch kader en de wooncatalogus (typen, plattegronden, kwaliteitsniveau);
- inschattingen van VON-prijzen en stichtingskosten;
- een realistische rendements- en kostenniveau-veronderstelling zoals met de partner afgestemd.

Deze indicatieve grondwaarden gebruiken wij om de effecten van programmatische keuzes en kwaliteitsniveaus te kunnen beoordelen in de grondexploitatie. De waarden hebben in deze fase nog geen bindend karakter.

Definitieve grondwaarde bij levering

Om in te kunnen spelen op veranderende marktomstandigheden bepalen we de definitieve grondwaarde pas op het moment van grondlevering, per fase of per bouwplan. Op dat moment:

- laten wij een onafhankelijk grondprijsadvies opstellen door een taxateur, die de residuele grondwaarde bepaalt op basis van het definitieve programma, de actuele vastgoedexploitatie, stichtingskosten en marktgegevens;

De partner levert hiervoor relevante informatie aan die nodig is voor deze taxatie.

Voorwaarden voor prijs, indexering en moment van levering

Bij de levering van de gronden hanteren wij in de uitvoeringsfase de volgende uitgangspunten:

- de grond wordt gefaseerd afgenomen in overeenstemming met de afgesproken grondafnameplanning, en gekoppeld aan heldere termijnen tussen ontwerpvaststelling, koopovereenkomst, afname en bouwstart.
- de grondprijs bij levering is gebaseerd op het grondprijsadvies van de taxateur, en sluit aan bij de uitgangspunten uit de haalbaarheidsfase en de samenwerkingsovereenkomst;

De precieze juridische en fiscale voorwaarden leggen wij vast in de koopovereenkomsten en bijbehorende algemene en bijzondere voorwaarden.

5. Wanneer spreken wij van een financieel haalbaar plan?

Wij spreken vanuit financieel oogpunt van een haalbaar plan wanneer:

- de grondexploitatie een minimaal resultaat heeft van 3mln (bij 900 woningen);
- het resultaat van de grondexploitatie in balans is met het de beoogde kwaliteit;
- de financiële strategie positief doorwerkt in het resultaat en grondwaarde van de gemeentelijke grondexploitatie. En de grondexploitatie aantoonbaar is geoptimaliseerd ten opzichte van de huidige financiële uitgangspunten;
- de onderliggende aannames over kosten, opbrengsten, programma en fasering realistisch en onderbouwd zijn;
- risico’s en onzekerheden in beeld zijn en op een evenredige manier zijn verdeeld tussen gemeente en de ontwikkelpartner.

Indexering als technische stap maakt onderdeel uit van de reguliere actualisaties van de grondexploitatie, maar in deze bijlage sturen wij nadrukkelijk op het eindresultaat in eindwaarde als toetssteen voor haalbaarheid.