# Grondexploitatie Wal 2




15 augustus 2023

**Inhoud**


**1 Toelichting op de grondexploitatie Wal 2** **- 3 -**
1.1 Inleiding - 3 -
1.2 Financiële samenvatting - 3 -
1.3 Kasstromen en maximale financieringsbehoefte - 4 -
**2 Grondexploitatie** **- 5 -**
2.1 Uitgangspunten - 5 -
2.1.1 Parameters - 5 -
2.1.2 Overige algemene uitgangspunten - 5 -
2.1.3 Begrenzing en ontsluiting plangebied - 5 -
2.1.4 Ruimtegebruik - 5 -
2.1.5 Woningbouwprogramma - 6 -
2.1.6 Afwijking woningbouwprogramma 30%-40%-30% verdeling - 6 -
2.1.7 Fasering - 7 -
2.2 Financiële uitgangspunten - 7 -
2.2.1 Boekwaarde - 7 -
2.2.2 Bouwrijp maken - 7 -
2.2.3 Woonrijp maken - 7 -
2.2.4 Plankosten en rente - 7 -
2.2.5 Opbrengsten - 8 -
**3 Risicoprofiel grondexploitatie** **- 8 -**
3.1 Methode risicoanalyse - 8 -
3.2 Het risicoprofiel - 8 -

# 1 Toelichting op de grondexploitatie Wal 2

## 1.1 Inleiding

Het plangebied Wal fase 2 is gelegen in het projectgebied 'De Markiezaten', in het zuiden van Bergen op Zoom. Het sluit aan op de bestaande bebouwing van de buurt Nieuw-Borgvliet en aan de andere kant grenst de locatie aan de Augustapolder waar de Molenbeek door heen loopt. Wal 2 ligt hoger dan de Augustapolder en daardoor biedt deze locatie een prachtig uitzicht over dit waterrijke natuurgebied. De locatie kent verschillende hoogteverschillen en er zijn twee oude houtwallen, waarop karakteristieke bomen staan. De Gemeente Bergen op Zoom heeft op dit voormalig sportpark woningbouw voorzien.

De Gemeente Bergen op Zoom is in 2023 een concept ruilovereenkomst aangegaan met de ontwikkelaar. De Gemeente heeft afspraken gemaakt met de ontwikkelaar over de verkoop van percelen aan de Antwerpsestraatweg-Kromme Lindert te Bergen op Zoom, oftewel Wal fase 2. De verkoopafspraken maken onlosmakelijk deel uit van een ontwikkel- en grondruilovereenkomst waarin de gemeente tot aankoop over gaat van percelen tussen de A4 en de Schansbaan te Halsteren, oftewel Oude Molen. De gronden zijn in het gemeentelijk beleid beoogd voor de ontwikkeling van bedrijventerrein, Schans fase VI en uitbereiding Oude Molen.

De boekwaarde van De Wal 2 is € 6.625.000,- en is op basis van de overgangsbepaling in het BBV overgebracht naar de materiële vaste activa. Gezien de overeenkomst met de ontwikkelaar is het voornemen om de grondexploitatie Wal 2 te openen en het plan in ontwikkeling te kunnen nemen. Dit document licht de opbouw van de grondexploitatie toe en laat de financiële effecten van de grondexploitatie zien.

## 1.2 Financiële samenvatting

Het saldo van de grondexploitatie wordt uitgedrukt in netto contante waarde en eindwaarde. De eindwaarde vermeldt het resultaat ten tijde van het eindjaar inclusief rente en kosten- en opbrengstenstijging, waarbij tevens rekening is gehouden met de boekwaarde[1], de nog te maken kosten en de nog te ontvangen opbrengsten. De netto contante waarde is het resultaat van de grondexploitatie teruggerekend naar dit moment. Anders gezegd, de netto contante waarde is de huidige waarde van een bedrag waarover men pas na een bepaalde periode beschikking heeft.

De grondexploitatie kent een positief resultaat op contante waarde en op eindwaarde. Het saldo van de grondexploitatie bedraagt op eindwaarde (ultimo 2027) € 56.000,- positief. De netto contante waarde van de grondexploitatie Wal 2 bedraagt € 51.000,- positief.

In de op de volgende pagina afgebeelde managementsamenvatting is de huidige boekwaarde € 6.625.000,- als inbrengwaarde verwerkt.

In de geheime bijlage 2 is het volledige overzicht van de grondexploitatie opgenomen.

[1] Boekwaarde: saldo tussen gemaakte kosten en ontvangen opbrengsten in de financiële administratie.

# Wal II

## Samenvatting grondexploitatie

### Algemene gegevens

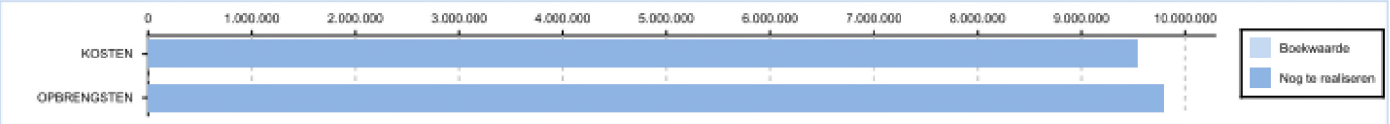
| Project | | | Status | | Tijdlijn | | Afronding |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Project | A.G3004x | De Markiezaten | * | | Startdatum | 01-01-2023 | Bedragen afgerond op duizend EURO |
| Deelproject | A.G30043 | Wal II | BIE | | Eindatum | 31-12-2027 | |
| Begroting | 2023 B | Openen 2023 | scenario | | Peildatum | 01-11-2023 | |
| Netto plangebied | 0 m2 | | | | | | |

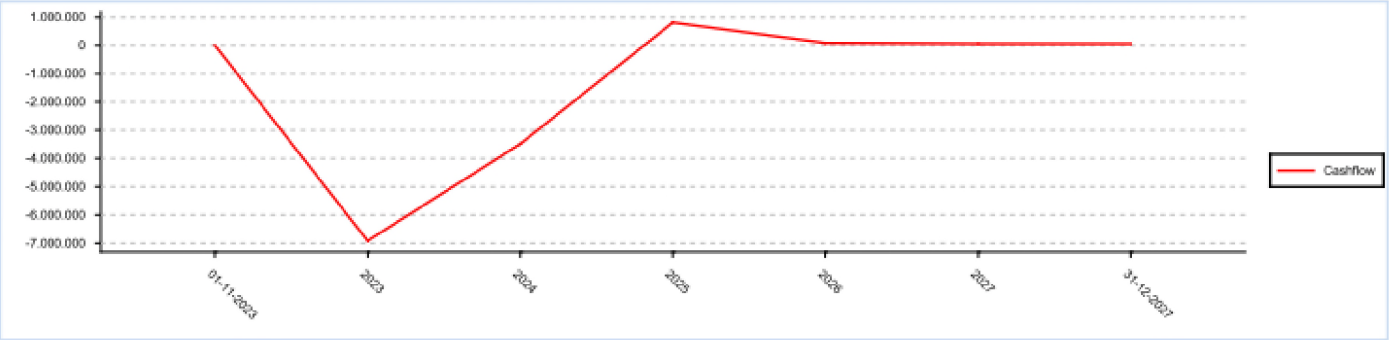
### Financieel overzicht

| | | | Kosten | Opbrengsten | Saldo |
|---|---|---|---|---|---|
| **Boekwaarde** | per | 01-11-2023 | 0 | 0 | 0 |
| **Nominale waarde** | per | 01-11-2023 | 9.631.000 | 9.800.000 | 269.000 |
| Inflatie | | | 92.000 | 50.000 | -41.000 |
| **Totaal inclusief inflatie** | | | 9.623.000 | 9.850.000 | 227.000 |
| Rente | | | | | -171.000 |
| **Eindwaarde** | per | 31-12-2027 | | | 56.000 |
| **Contante waarde** | per | 01-11-2023 | | | 51.000 |
| **Winstneming** | per | | PoC | | 0 |

| | Negatief | Positief |
|---|---|---|
| **Risico's** | 0 | 0 |
| **Spreiding eindwaarde** | 56.000 | 56.000 |

### Voortgang




## 1.3 Kasstromen en maximale financieringsbehoefte

Het risicoprofiel van de grondexploitatie is afhankelijk van de cashflow (kasstromen). Middels een dergelijk overzicht wordt inzichtelijk wanneer welke kosten en opbrengsten voorzien zijn. Daarnaast kan de financieringsbehoefte voor de grondexploitatie afgelezen worden.

De gerealiseerde cashflow van de grondexploitatie Wal 2 start negatief vanwege de boekwaarde (€ 6.625.000,-). Hierna komen er jaarlijks opbrengsten en verhoudingsgewijs weinig kosten.

Het eerste jaar (2023) worden er gronden ingebracht voor de huidige boekwaarde waardoor de kosten stijgen. Vanaf 2024 tot en met 2027 worden er voornamelijk projectkosten voor bouw- en woonrijp maken uitgegeven. We verwachten in 2024 en 2025 alle opbrengsten binnen te halen.

# 2 Grondexploitatie

## 2.1 Uitgangspunten

### 2.1.1 Parameters

In de grondexploitatie zijn verschillende parameters gehanteerd. Deze parameters betreffen rekenfactoren die voor de grondexploitatie worden vastgesteld. In de onderliggende grondexploitatie zijn de parameters gehanteerd die ook bij de jaarafsluiting van de jaarrekening 2022 zijn vastgesteld door het college:

- Start grondexploitatie 1-11-2023
- Einddatum grondexploitatie 31-12-2027
- Prijspeil 1-11-2023
- Rente (over boekwaarde) 1,8%
- Index kosten 4,5% (2023), 2,0% (2024 en verder)
- Index opbrengsten 0,0% (2023), 2,0% (2025 en verder)
- Eerste uitgifte 2024
- Verwachte eindwaarde eind 2027 € 56.000,-
- Verwachte netto contante waarde € 51.000,-

### 2.1.2 Overige algemene uitgangspunten

- Alle geraamde kosten zijn aanneemsommen, inclusief opslagen, algemene kosten en winst & risico. Kosten zijn geraamd exclusief BTW.
- Alle geraamde opbrengsten zijn opbrengsten exclusief BTW.
- Een deel van de opbrengsten van de gronden die uitgegeven worden zijn gebaseerd op contract met twee ontwikkelaars die de ontwikkeling samen oppakken. De financiële afspraken uit de overeenkomst met de ontwikkelaars zijn vertaald naar opbrengsten en verwerkt in de grondexploitatie.
- De gronden die de gemeente zelf zal gaan uitgeven, zijn gewaardeerd volgens de grondprijsbrief 2023.
- In de grondexploitatie zijn de boekwaarden van de gronden per 1-1-2023 opgenomen.

### 2.1.3 Begrenzing en ontsluiting plangebied

Het plangebied Wal fase 2 is gelegen in het projectgebied ‘De Markiezaten’, in het zuiden van Bergen op Zoom. Het sluit aan op de bestaande bebouwing van de buurt Nieuw-Borgvliet en aan de andere kant grenst de locatie aan de Augustapolder waar de Molenbeek door heen loopt. De Wal 2 ligt hoger dan de Augustapolder en daardoor biedt de locatie uitzicht over dit waterrijke natuurgebied. De locatie kent hoogteverschillen en ligt op een geologische afbraakwand, die onderdeel is van de steilrand van Bergen op Zoom. Het zand bereikt een hoogte van 10 meter +NAP en grenst via een markant hoogteverschil (7 meter) aan de holocene afzettingen van de Augustapolder. Er zijn twee oude houtwallen, waarop karakteristieke bomen staan. De hoofdontsluiting van de wijk vindt plaats op de Markiezaatsweg.

### 2.1.4 Ruimtegebruik

Het totale plangebied beslaat ca. 83.000 m². In het ruimtegebruik wordt onderscheid gemaakt tussen uitgeefbaar gebied en openbaar gebied. Het uitgeefbaar terrein in het plangebied bedraagt ca. 41% van het plangebied oftewel ca. 34.000 m². De overige vierkante meters zullen als openbaar gebied worden ingericht en bestaat uit wegstructuur, water, groen, trottoirs en groenstructuur.

### 2.1.5 Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma vormt de basis van de grondopbrengsten binnen de grondexploitatie. Het programma van deze grondexploitatie bestaat uit:

| Woningbouwprogramma | | |
|---|---|---|
| **Omschrijving** | **Hoeveelheid** | **Verhouding** |
| Betaalbaar sociaal huur | 20 | 15% |
| Middenhuur en koop betaalbaar | 53 | 41% |
| Duur | 57 | 44% |
| **Totaal** | **130** | **100%** |

### 2.1.6 Afwijking woningbouwprogramma 30%-40%-30% verdeling

Het voorgestelde scenario met het voorziene 15%-41%-44% woningbouwprogramma levert voor de GREX een positief saldo op van € 56.000,- (op eindwaarde). Het scenario met een doorgerekend 30%-40%-30% woningbouwprogramma levert voor de GREX een negatief saldo op van € 622.000,- (op eindwaarde).
De financiële consequenties van een keuze voor een strikt 30%-40%-30% woningbouwprogramma zijn dus negatief en vergen een bijdrage/investering van minimaal € 678.000,- (op eindwaarde).

**Vergelijking voorgesteld scenario grondexploitatie Wal 2, verdeling 15%-41%-44%, met scenario 30%-40%-30%**

| Voorstel grondexploitatie | | |
|---|---|---|
| **categorie** | **aantal** | **totaal opbrengst** |
| sociaal | 20 | |
| midden huur en koop | 53 | |
| duur | 57 | |
| totaal | 130 | € 9.850.000 |

| categorie | aantal | verhouding |
|---|---|---|
| sociaal | 20 | 15% |
| midden huur en koop | 53 | 41% |
| duur | 57 | 44% |
| totaal | 130 | 100% |

| | | |
|---|---|---|
| Eindwaarde | € | 56.000 |
| Netto contante waarde | € | 51.000 |

| 30-40-30 scenario | | |
|---|---|---|
| **categorie** | **aantal** | **totaal opbrengst** |
| sociaal | 39 | |
| midden huur en koop | 52 | |
| duur | 39 | |
| totaal | 130 | € 9.202.000 |

| categorie | aantal | verhouding |
|---|---|---|
| sociaal | 39 | 30% |
| midden huur en koop | 52 | 40% |
| duur | 39 | 30% |
| totaal | 130 | 100% |

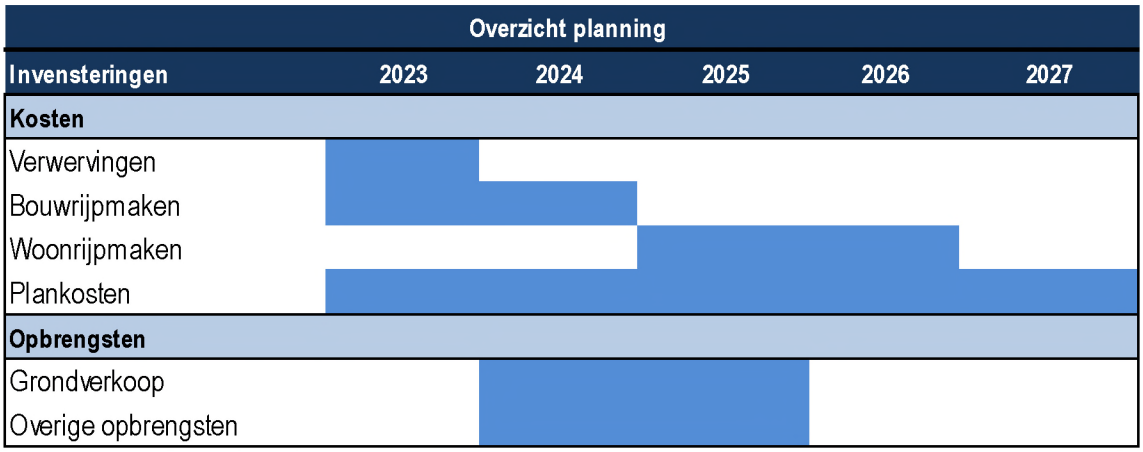
| | | |
|---|---|---|
| Eindwaarde | € | -622.000 |
| Netto contante waarde | € | -573.000 |

| Verschil tussen de 2 scenario's | | |
|---|---|---|
| Eindwaarde | € | -678.000 |
| Netto contante waarde | € | -624.000 |

Het woningbouwprogramma op basis van de 15%-41%-44% verdeling wijkt enigszins af van de beoogde 30%-40%-30% verdeling in het Bestuursakkoord, maar wordt desondanks toch aanvaardbaar geacht:
- Binnen de CBS-buurt Nieuw Borgvliet (waar Wal fase 2 onderdeel van is) is het aandeel sociale huur momenteel immers al 31%.
- Binnen de aangrenzende CBS-buurt Langeweg is het aandeel sociale huur zelfs 46%.
- Die percentages zijn mede bereikt doordat binnen de Markiezaten - deelplan Wal fase 1 al 187 woningen zijn gerealiseerd in de verdeling 55% sociale huur – 25% betaalbaar - 20% vrij.
- Tenslotte is recentelijk besloten om mee te werken aan een woningbouwontwikkeling verderop binnen Nieuw Borgvliet, op het hoekperceel aan de Pieter Breughelstraat – Frans Halsstraat. Hier komen nog eens 20 sociale- en 23 betaalbare huurappartementen beschikbaar (47%-53%). U bent hierover recent geïnformeerd via RMD22-0034.

### 2.1.7 Fasering

Voor het opstellen van de grondexploitatieberekening is uitgegaan van een realistische fasering. De kosten van het bouwrijpmaken worden grotendeels het jaar voor de levering van de grond gemaakt. De kosten voor woonrijpmaken worden voor het grootste gedeelte in het jaar na levering voorzien. De fasering loopt van noord naar zuid, dit in verband met de praktische logistieke aanvoer van materialen. Het plangebied zal worden opgedeeld in 6 fasen waarbij in 5 fasen door de marktpartij 20 woningen per fase worden uitgegeven. In één gezamenlijke fase zullen tiny houses en appartementen worden uitgegeven. De eerste uitgifte is voorzien in 2024.




## 2.2 Financiële uitgangspunten

### 2.2.1 Boekwaarde

De boekwaarde van de grondexploitatie Wal 2 bestaat uit de gemaakte kosten tot 01-01-2023. Deze kosten bestaan uit de historische boekwaarde en in het verleden alvast gemaakte kosten (vrijmaken locatie en toerekening van kosten van de Markiezaatsweg) en bedragen in totaal afgerond € 6.625.000,-. Deze worden in 2023 na vaststelling van de grondexploitatie in de grondexploitatie ingebracht.

### 2.2.2 Bouwrijp maken

De hoofdstructuur rondom de Wal 2 is al bouwrijp gemaakt. Het plandeel binnen de grenzen van de grondexploitatie is opgeschoond en dienen, door de hoogteverschillen, nog op hoogte gebracht te worden. Daarnaast zullen de straten nog bouwrijp worden gemaakt, dit gebeurt kort voordat de daadwerkelijke bouwwerkzaamheden aanvangen.

.

### 2.2.3 Woonrijp maken

Direct aansluitend aan de realisatie van het gebied dient de openbare ruimte woonrijp gemaakt te worden. Bij het woonrijp maken worden de definitieve materialen aangebracht. Dit zijn onder andere de definitieve bestrating van de weg, het inrichten van parkeerplaatsen, groen etc.

### 2.2.4 Plankosten en rente

De post plankosten is apart begroot. Deze post is middels een percentage over de totale aanneemsom en door te belasten salariskosten en overhead tot stand gekomen. Hierin vallen ook de kosten voor projectleiding, begeleiding uitvoering, financieel beheer, contractafwikkeling e.d. De totale omvang van de plankosten bedraagt € 560.000,-.

Het percentage voor aan de grondexploitatie toe te rekenen rente meerjarig bedraagt 1,8% van de boekwaarde aan het begin van ieder boekjaar. Per saldo wordt de hoogte van de toe te rekenen rente geraamd op € 171.000,-.

### 2.2.5 Opbrengsten

De grondexploitatie Wal 2 is conservatief opgebouwd. De contractuele afspraken met de ontwikkelaars zijn vertaald in opbrengsten. Voor de stukken grond die de gemeente zelf in de markt gaat zetten is voor de grondgebonden woningen het uitgangspunt de Grondprijzenbrief 2023. De waarde van de appartementen wordt conform de Grondprijzenbrief 2023 bepaald op basis van taxatie.

# 3 Risicoprofiel grondexploitatie

## 3.1 Methode risicoanalyse

De grondexploitatie geeft een beeld van de verwachte kosten en opbrengsten gedurende de looptijd van dit project. De grondexploitatie is opgesteld met de kennis van dit moment. De meeste bedragen zijn gebaseerd op ramingen. Daarnaast zijn er aannames gedaan voor rente en kosten- en opbrengstenstijgingen. Gedurende de looptijd van het project kunnen bedragen wijzigen waardoor het resultaat van de grondexploitatie wijzigt.

De grondexploitatie Wal 2 wordt bij de jaarafsluiting bouwgrondexploitaties 2023 derhalve meegenomen in het Meerjarenprogramma (MPG) van het grondbedrijf. Op basis van het MPG wordt de hoogte van het risicoprofiel van de grondexploitatie kwantitatief bepaald volgens de formule, oftewel de POC-methode: 10% van de boekwaarde + 10% van de nog te ontvangen opbrengsten + 5% van de nog te maken kosten * 50% verwachtingswaarde omdat niet alle risico's zich gelijktijdig voor zullen doen.

## 3.2 Het risicoprofiel

Door middel van een risicoanalyse is het risicoprofiel vastgesteld. Dit vormt de basis voor de bepaling van de hoogte van het grondexploitatierisico dat wordt opgenomen in het gemeentelijk weerstandsvermogen. Het risicoprofiel voor 2023 van de grondexploitatie Wal 2 is bepaald op € 701.000,-. Middels onderstaande tabel zijn de twee belangrijkste onzekerheden gekwalificeerd. Daarnaast zijn de beheersmaatregelen beschreven.

| | **Onzekerheid** | **Beheersmaatregel(en)** |
|---|---|---|
| 1. | Achterblijvende verkoop waardoor verkoop van grond vertraagt of wordt in het uiterste geval niet afgenomen. | - Contractuele planning vastleggen, terugleverplicht in contract opnemen.<br>- Periodieke planning en voortgang bespreken met marktpartijen.<br>Dit risico wordt laag ingeschat. Het woningbouwprogramma is afgestemd op de meeste vraag van de markt (te zien in eerdere fases in de Markiezaten, bijvoorbeeld Meander 2). |
| 2. | Voorzien programma wordt *niet* opgenomen door de markt, met als mogelijk gevolg langere verkoopduur en vertraagde ontwikkeling. | - Contractuele planning vastleggen, terugleverplicht in contract opnemen.<br>De ontwikkelaar is gebaat bij snelle verkoop van woningen en zal dus:<br>- Actuele marktontwikkelingen bijhouden en hierop aansluiten;<br>- Vroege afstemming hebben met eindgebruiker/kopers;<br>- Acquireren.<br>Dit risico wordt laag ingeschat. Het woningbouwprogramma is afgestemd op de meeste vraag van de markt (te zien in eerdere fases in de Markiezaten, bijvoorbeeld Meander 2). |