

Gemeente Steenwijkerland

Grondexploitatie Noordermaten fase 4 Blokzijl

Vertrouwelijke bijlage
Detailberekeningen Grondexploitatie

**Samenleving en Ontwikkeling
Steenwijk januari 2023**

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	GEBRUIKTE BRONNEN.....	3
1.3	LEESWIJZER	4
1.4	BEGRIPPEN.....	4
2	PLANGEBIED EN UITGANGSPUNTEN.....	5
2.1	PLANGEBIED	5
2.2	STEDENBOUWKUNDIG SCHETSONTWERP	5
2.3	RUIMTEGEBRUIK	7
2.4	PROGRAMMA	7
2.5	PARAMETERS.....	8
2.6	FASERING.....	8
3	INVESTERINGEN	9
3.1	VERWERVING.....	9
3.2	SANERINGSKOSTEN, BODEMONDERZOEK.....	9
3.3	BOUW- EN WOONRIJP MAKEN	10
3.4	PLANKOSTEN	11
3.5	BIJDRAGEN, RANDWEG	11
3.6	BOEKWAARDE.....	12
4	OPBRENGSTEN	13
5	RESULTATEN.....	14
6	RISICO'S EN RISICOMANAGEMENT.....	15
6.1	RISICO'S.....	15
7	CONCLUSIE EN VOORSTELLEN.....	16
7.1	CONCLUSIE.....	16

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 13 juli 2006 is het bestemmingsplan Noordermaten 3^e en 4^e fase vastgesteld door de raad. Voor Noordermaten fase 4 is in het bestemmingsplan een uitwerkingsplicht vastgelegd ('woondoeleinden nader uit te werken'). Het college is bevoegd de bestemming nader uit te werken met in achtneming van de volgende, door de raad vastgestelde, bepalingen:

- a) het aantal te bouwen woningen mag niet meer dan 80 bedragen;
- b) voor woningen de bestemming woondoeleinden van overeenkomstige toepassing is;
- c) de rijbaanbreedte van de hoofdontsluitingsweg dient minimaal 5 meter te zijn en van de andere erftoegangswegen 5 meter;
- d) per woonhuis dient ten minste gemiddeld 1,3 parkeerplaats aanwezig te zijn;
- e) Alle wegen binnen het gebied dienen te worden ingericht als 30 km-gebied.

Aangezien Noordermaten fase 3 nagenoeg is afgerond, wordt nu de planologische uitwerking van de volgende fase opgepakt. Parallel is een grondexploitatie opgesteld voor Noordermaten fase 4. Het voornemen is dat de gemeente de locatie zelf bouw- en woonrijp maakt en de gronduitgifte organiseert, aangezien nagenoeg alle gronden op de locatie reeds in bezit zijn. Om de verdere uitvoering mogelijk te maken dient op basis van de BBV-regelgeving de grondexploitatie vastgesteld te worden door de raad. Hiermee worden de financiële kaders gesteld voor genoemde activiteiten in het kader van de grondexploitatie.

In voorliggende rapportage worden de gehanteerde uitgangspunten van de grondexploitatie nader toegelicht.

Alle in de rapportage opgenomen bedragen zijn op prijspeil 1 januari 2023 en exclusief B.T.W. Ten behoeve van de leesbaarheid zijn bedragen kleiner dan € 500.000 afgerond op duizendtallen. Bedragen groter dan € 500.000 zijn afgerond op miljoenen met twee decimalen achter de komma. Bedragen kleiner dan € 1.000 worden voluit geschreven.

1.2 Gebruikte bronnen

Voor het opstellen van de grondexploitatie zijn onderstaande bronnen gehanteerd:

- Bestemmingsplan Noordermaten 3 en 4, d.d. 13 juli 2006;
- Verkaveling Noordermaten fase 4 (inclusief grondbalans), Roelofsgroep, d.d. 25-11-2022;
- Uitwerkingsplan Noordermaten 4 d.d. 12 december 2022.

1.3 Leeswijzer

Dit rapport is opgedeeld in 7 hoofdstukken:

Hoofdstuk 2 bevat een omschrijving van het plangebied en een toelichting op de algemene uitgangspunten van de grondexploitatie (programma, grondgebruik, eigendommen, parameters en fasering).

In de hoofdstukken 3 en 4 worden respectievelijk de kosten en de opbrengsten nader toegelicht. De bedragen in deze hoofdstukken zijn op nominale waarde, dat wil zeggen zonder kosten- en opbrengstenstijging en rente.

Hoofdstuk 5 bevat het resultaat van de grondexploitatie.

Hoofdstuk 6 gaat in op risico's en risicomanagement.

Hoofdstuk 7 bevat de conclusies.

1.4 Begrippen

Boekwaarde: het saldo van reeds gerealiseerde kosten en opbrengsten op 1 januari van een boekjaar, conform de administratie.

BBV: Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten, de door het Rijk vastgestelde regelgeving waaraan de begroting en de verantwoording van de lagere overheden moeten voldoen.

Bouwrijp maken: grond geschikt maken voor uitgifte van gronden voor het beoogde bouwprogramma door het slopen van bestaande opstallen, het opruimen van gebouwen, bomen, afrasteringen, bestrating en het uitvoeren van grondwerk (ophogen, egaliseren, graven watergangen, aanleggen van bouwstraten etc).

Discontovoet: De discontovoet is het rekenpercentage dat gebruikt wordt om toekomstige kasstromen contant te maken, om de contante waarde te bepalen.

Eindwaarde (EW): de waarde van toekomstige kasstromen van een project, rekening houdend met kosten- en opbrengstenstijging en met rente, uitgedrukt op de einddatum van een project (31-12-jr).

Kostenstijging: de jaarlijkse stijging van kosten als gevolg van de tijdwaarde van geld (vergelijkbaar met inflatie), waarmee in de fasering van een grondexploitatie rekening wordt gehouden.

Netto contante waarde (NCW): het resultaat van een project op eindwaarde, teruggerekend naar het begin van het jaar van rapportage (1-1-jr). De huidige waarde van een toekomstig bedrag.

Nominale waarde: de waarde van kasstromen zonder rekening te houden met tijdsinvloeden van rente en (het saldo van) kosten en opbrengsten.

Opbrengstenstijging: de jaarlijkse stijging van opbrengsten waarmee in de fasering van een grondexploitatie rekening wordt gehouden, als gevolg van de tijdwaarde van geld (vergelijkbaar met inflatie).

Peildatum: de datum waarop de stand van zaken voor de grondexploitaties en de samenstelling van de portefeuille inzichtelijk wordt gemaakt.

Woonrijp maken: grond in de openbare ruimte geschikt maken voor gebruik in de gewenste eindsituatie door het realiseren van bestrating, groen, inrichting, etc.

2 Plangebied en uitgangspunten

2.1 Plangebied

Het plangebied is onderdeel van de uitbreiding Noordermaten van Blokzijl en ligt in het westelijke deel van de wijk. De Noordermaten is een uitbreidingswijk die ten zuiden van het historische centrum van Blokzijl ligt. De wijk is de afgelopen decennia in verschillende fasen tot stand gekomen. Met de invulling van het plangebied wordt de laatste fase van de wijk gerealiseerd.

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door het Verbindingskanaal, aan de oost- en zuidzijde door respectievelijk de Burgemeester Coldeweyweg en de Burgemeester Van Ommerenweg en aan de westzijde door de Vollenhoofsedijk en de bestaande bebouwing daaraan.

Afbeelding 1: Ligging plangebied



2.2 Stedenbouwkundig schetsontwerp

De oppervlakteanalyse is uitgevoerd op basis van het schetsontwerp van de gemeente d.d. 7-11-2022. Ten opzichte van deze verkaveling is nog één correctie doorgevoerd om op exact 80 woningen uit te komen (een vrijstaande kavel is vervangen door 2¹-kap-woningen). Dit aantal van 80 woningen sluit aan bij het bestemmingsplan c.q. uitwerkingsplan.

Op basis hiervan is al een correcte digitale tekening gemaakt door de Roelofsgroep d.d. 25-11-2022, zie afbeelding 2.

Afbeelding 2: Verkaveling met 80 woningen d.d. 25-11-2022 (Roelofsgroep)



2.3 Ruimtegebruik

Het ruimtegebruik (met afgeleide hoeveelheden voor de kostenraming) is bepaald aan de hand van bovenstaande tekening. Dit is weergegeven in tabel 1.

Tabel 1: Ruimtegebruik

Ruimtegebruik Noordermaten fase 4		
Noordermaten fase 4 te Blokzijl		
Uitgeefbaar		
vrije kavels	6.497 m ²	13,9%
2 ^A 1-kap	7.836 m ²	16,8%
perceel 2x 4 rij - koop (senioren)	1.248 m ²	2,7%
rij, koop (starters), 3 blokken à 4-5-4	1.782 m ²	3,8%
rij, huur sociaal, 2 blokken van 6	1.518 m ²	3,2%
rij, huur sociaal, 2 blokken van 3	964 m ²	2,1%
subtotaal uitgeefbaar	19.845 m²	42,4%
Verharding		
rijweg	3.250 m ²	6,9%
inritten	670 m ²	1,4%
parkeerhof	430 m ²	0,9%
dwarsparkeren woonstraat	438 m ²	0,9%
trottoir (en K&L-tracé)	720 m ²	1,5%
pad (noord-west)	650 m ²	1,4%
subtotaal verharding	6.158 m²	13,2%
Groen		
groen	14.717 m ²	31,5%
subtotaal groen	14.717 m²	31,5%
Water		
(technisch) water	6.050 m ²	12,9%
subtotaal water	6.050 m²	12,9%
Totaal ruimtegebruik	46.769 m²	100,0%

2.4 Programma

Het gehanteerde programma is weergegeven in tabel 2.

Tabel 2: Programma

Programma Noordermaten fase 4		
Noordermaten fase 4 te Blokzijl		
vrije kavels	17	21,25%
2 ^A 1-kap	24	30,00%
perceel 2x 4 rij - koop (senioren)	8	10,00%
rij, koop (starters), 3 blokken à 4-5-4	13	16,25%
rij, huur sociaal, 2 blokken van 6	12	15,00%
rij, huur sociaal, 2 blokken van 3	6	7,50%
Totaal programma	80	100,0%

2.5 Parameters

In de grondexploitatieberekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Rente

De rente bedraagt 0,75% voor zowel de kosten als de opbrengsten. Dit is het rentepercentage dat is bepaald conform de Programmabegroting 2023. Het betreft op basis van de BBV-regelgeving het gewogen gemiddelde van de totale leningenportefeuille naar rato Vreemd Vermogen / Eigen Vermogen.

Discontovoet

In aansluiting op de BBV-regelgeving maakt de gemeente Steenwijkerland grondexploitaties contant met een percentage van 2,0% (Meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone).

Kostenstijging

Voor de kosten is rekening gehouden met een stijging van 2,0% per jaar als vaste parameter. PS. In de actualisatie is voor prijspeil 1-1-2023 rekening gehouden met een forse kostenstijging ten opzichte van 1-1-2022 (circa 7%).

Opbrengstenstijging

Voor de opbrengsten is rekening gehouden met een stijging van 1,5% per jaar.

Looptijd

De looptijd van de exploitatie is van 2023 tot en met 2031.

Prijspeildatum

Alle in de grondexploitatie genoemde kosten en opbrengsten hebben prijspeil van 1 januari 2023.

2.6 Fasering

In de grondexploitatie is uitgegaan van de volgende fasering:

- 2023: onderzoeken, planontwikkeling, bestemmingsplan;
- 2023: opschonen terrein en groot grondwerk;
- 2023: bouwrijp maken (riolering, bouwwegen, bouwkavels);
- 2024 - 2030: uitgifte woonkavels (= gemiddeld 11 à 12 kavels per jaar);
- 2031: woonrijp maken, inrichten en afwerken plangebied.

3 Investeringsen

Onderstaand wordt een toelichting gegeven op de investeringen in de grondexploitatie. Alle kosten zijn per prijspeil 1 januari 2023 en zijn exclusief Btw. De kosten in de grondexploitatie zijn zo reëel mogelijk ingeschat en gecalculeerd.

In tabel 2 wordt inzichtelijk gemaakt welke kosten in de grondexploitatie zijn opgenomen. De kosten bestaan uit reeds gemaakte kosten (boekwaarde verwerving) en kosten die nog moeten worden gemaakt (alle overige kosten).

De gemaakte kosten per 1 januari 2023 bedragen € 429.067. De overige nominale kosten voor de ontwikkeling van het gebied (bouw- en woonrijp maken en plankosten) bedragen circa € 3,4 miljoen, totaal derhalve circa € 3,9 miljoen.

In tabel 3 zijn de kosten van de grondexploitatie weergegeven.

Tabel 3: Kosten (in €)

Kosten in grondexploitatie	boekwaarde	nog te	totale
Noordermaten fase 4 te Blokzijl	(gerealiseerd)	realiseren	kosten
Verwervingen en schadeloosstellingen			
boekwaarde (MVA)	178.500	0	178.500
schadeloosstellingen	0	PM	PM
Milieuvoorzieningen en bodemonderzoek			
onderzoek	11.367	325	11.692
Bouw- en woonrijp maken			
opschonen & groot grondwerk	224.223	433.992	658.215
bouwrijp maken	0	770.674	770.674
woonrijp maken	0	1.075.278	1.075.278
toeslagen, prijspeil, tijd.voorz., onvoorzien	0	387.590	387.590
Bijdragen uit exploitatie			
bijdragen bovenwijks, randweg	0	200.000	200.000
Plankosten			
planontwikkeling & VTU	14.977	570.023	585.000
Totaal nominale kosten	429.067	3.437.882	3.866.949

3.1 Verwerving

Voor de ontwikkeling van Noordermaten heeft de gemeente in het verleden grond verworven. Een deel (fase 4) van de aangekochte gronden is overgebracht naar de strategische voorraad en daar afgewaardeerd naar agrarische waarde. Deze boekwaarde bedraagt € 178.500.

3.2 Saneringskosten, bodemonderzoek

Uitgangspunt is dat er geen saneringen nodig zijn, maar om dit uit te sluiten zal nog wel onderzoek gedaan moeten worden. Voor verkennende onderzoeken

(milieutechnisch, archeologisch) is circa € 11.700 geraamd.

3.3 Bouw- en woonrijp maken

Hieronder worden per onderdeel de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken weergegeven. De totale kosten inclusief toeslagen bedragen circa € 2,9 miljoen. Gerelateerd aan de fasering van de uitvoering zijn deze kosten verdeeld in drie onderdelen:

- opschonen en groot grondwerk, circa € 660.000;
- bouwrijp maken, circa € 770.000;
- woonrijp maken, circa € 1.080.000.

Over deze kosten zijn vervolgens toeslagen gerekend:

- 5% voor tijdelijke voorzieningen en beheer tijdens de planontwikkeling;
- 12% voor nader te detailleren onderdelen en onvoorziene kosten;
- totaal bedragen deze toeslagen bijna € 390.000.

Zie de grondexploitatie voor nadere specificatie van de kosten per element.

Voor het bouw- en woonrijp maken van Noordermaten fase 4 zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Grondwerk, opschonen terrein

Om bouwrijpe kavels te kunnen verkopen dient de locatie te worden opgehoogd en geëgaliseerd. Vooraf wordt het gebied opgeschoond (verwijderen elementen, frezen terrein, verwijderen en/of verleggen kabels en leidingen). Tevens worden enkele sloten gedempt.

Het benodigde (groot) grondwerk is met behulp van een globale grondbalans bepaald (afgeleid van een aannemersraming voor een deelfase, in combinatie met bekende grondboorstaten van het gebied). De wegcunetten (inclusief nutstracé) worden over een breedte van 11,0 m ontgraven tot de vaste zandlaag (-2,70 m NAP), wat een ontgraving van gemiddeld circa 2,25 m betekent (huidig maaivels gemiddeld circa -0,45 m NAP). De nieuwe (brede) watergangen worden circa 1,50 m ontgraven. Na het integraal ophogen van het plangebied is de bodemdiepte dan circa 2,00 m minus maaiveld.

De ontgraven grond (klei, zavel) kan toegepast worden voor het ophogen van de kavels (tot circa +0,20 NAP) en het openbaar groen. Conform actuele grondbalans dient ook nog grond te worden aangevoerd om voldoende ophoging te realiseren.

De cunetten worden aangevuld met te leveren zand tot de nieuwe vereiste hoogte van het wegcunet op +0,05 NAP, maar minus een correctie voor de aan te brengen wegfundering (granulaat) en de straatlaag.

De totale kosten voor dit 'groot grondwerk', inclusief opschonen terrein, zijn geraamd op circa € 660.000. Daarnaast is voor het bouwrijp maken nog een algemene post van bijna € 50.000 opgenomen voor algemeen grondwerk, dubbel grondverzet, inrichting en instandhouding grond- en zanddepot.

Rioleringen

In het gehele plangebied wordt uitgegaan van de aanleg van een gescheiden rioolstelsel. Voor de afvoer van het afvalwater buiten het plangebied is rekening gehouden met een rioolgemaal en een persleiding (stelpost nader te onderzoeken). Het regenwater wordt afgevoerd naar de watergangen in en rond

het plangebied. Verder is rekening gehouden huisaansluitingen (vanaf de riolering tot aan de kavelgrens), straat- en trottoirkolken, drainage en overige wateroplossingen. De geraamde kosten voor het aanleggen van de riolering, aansluitingen en wateroplossingen bedragen circa € 450.000.

Watergangen

De brede watergang, centraal in het plan, en de aangepaste watergang aan noordoostzijde worden afgewerkt met een forse houten beschoeiing. De overige watergangen krijgen natuurlijke oevers. Er is gerekend met enkele duikers en aansluitingen op bestaand water. Exclusief het ontgraven van de watergangen (in 'groot grondwerk') bedragen kosten circa € 100.000.

Verhardingen

De woonstraten krijgen een breedte van circa 5,0 m en worden aangelegd met betonstraatstenen. In de bouwrijpfase wordt een tijdelijke verharding toegepast. De parkeerhof en de overig parkeervakken langs de woonstraten worden aangelegd met betonstraatstenen. De trottoirs en voetpaden worden uitgevoerd in betontegels. Paden door het groen worden aangelegd met halfverharding. De totale kosten voor de aanleg van verharding worden geraamd op circa € 700.000.

Groen

Er is nog geen groen- en inrichtingsplan. Vooralsnog wordt uitgegaan van een 'basisinrichting' met gras, heesters en jonge bomen. De totale kosten voor groeninrichting zijn geraamd op circa € 300.000.

Fietsbruggen

Over de nieuwe centrale watergang komt een fietsbrug (nabij aansluiting watergang op het Verbindingskanaal). De bestaande brug over het kanaal wordt verplaatst en mogelijk volledig vernieuwd (vervangen). Voor deze bruggen is in totaal € 150.000 opgenomen.

Overige inrichting, straatmeubilair, speelvoorzieningen

Er is uitgegaan van openbare verlichting langs de woonstraten en op enkele andere plekken (parkeerhof, achterpaden). Verder is er gerekend met bebording, divers groen- en straatmeubilair en speelvoorzieningen. Totaal is voor deze inrichtingselementen circa € 110.000 gerekend.

3.4 Plankosten

Vooralsnog is een budget van circa € 570.000 opgenomen voor planontwikkeling, onderzoeken, bestemmingsplan (uitwerkingsplan), voorbereiding & toezicht, communicatie, verkoopkosten kavels et cetera. Dit budget is bepaald op basis van circa 20% over de kosten van het bouw- en woonrijp maken.

3.5 Bijdragen, randweg

De totale kosten voor een randweg rondom Blokzijl, tracé Kanaalweg, zijn geraamd op € 6,8 miljoen; voor 1/3 deel wordt cofinanciering gezocht. De randweg kan gezien worden als een bovenwijkse investering, waarvan de kosten

deels toerekenbaar zijn aan de grondexploitatie Noordermaten fase 4. Het toerekenbare deel is bepaald op € 200.000 op basis van toe te voegen woningen in het project Noordermaten 4 ten opzicht van het totaal aantal woningen in Blokzijl (80/913). Aangenomen wordt dat zowel de nieuwe ontwikkeling als het bestaand gebied profiteert van de aan te leggen randweg. Daarnaast is aangenomen dat voor 1/3 van de totale investering van € 6,8 miljoen cofinanciering wordt gevonden.

Onder bovenwijkse voorzieningen worden voorzieningen verstaan die binnen of buiten een exploitatiegebied worden aangelegd en die ten dienste zijn voor dat exploitatiegebied en een of meer andere exploitatiegebieden en / of bestaand gebied. Om het toerekenbare aandeel te bepalen moet op basis van de BBV-regelgeving gekeken worden naar de 'PTP-criteria':

1. **Profijt:** Er is profijt of nut van de kosten voor de locatie;
2. **Toerekenbaarheid:** Er bestaat een causaal verband tussen kosten en de grondexploitatie, waardoor ze hieraan toerekenbaar zijn.
3. **Proportionaliteit:** Als meerdere locaties profijt hebben van bepaalde kosten, worden deze kosten naar rato (proportioneel) verdeeld over de betrokken locaties.

Het samenstel van deze criteria bepalen of, en in welke evenredigheid van nut de kosten van bepaalde voorzieningen kunnen worden toegerekend.

3.6 Boekwaarde

De reeds gemaakte voorbereidingskosten bedragen circa € 250.000. Het gaat om uitgevoerde onderzoeken, grondwerk en planontwikkeling en VTU.

4 Opbrengsten

De opbrengsten in de grondexploitatie zijn gecalculeerd op basis van marktconforme grondprijzen op prijspeil 1 januari 2023. De totale opbrengsten bedragen € 4,1 miljoen (zie tabel 4).

Tabel 4: Opbrengsten (in €)

Opbrengsten in grondexploitatie	boekwaarde	nog te	totale
Noordermaten fase 4 te Blokzijl	(gerealiseerd)	realiseren	kosten
Verkoopopbrengsten woningbouw			
vrije kavels	0	1.559.280	1.559.280
2 [^] 1-kap	0	1.763.100	1.763.100
perceel 2x 4 rij - koop (senioren)	0	249.600	249.600
rij, koop (starters), 3 blokken à 4-5-4	0	329.670	329.670
rij, huur sociaal, 2 blokken van 6	0	120.000	120.000
rij, huur sociaal, 2 blokken van 3	0	60.000	60.000
Totaal nominale opbrengsten	0	4.081.650	4.081.650

De opbrengsten bestaan in zijn geheel uit gronduitgifte ten behoeve van woningbouw. Er zijn geen opbrengsten uit gronduitgifte niet-woningbouw en/of subsidies en bijdragen.

5 Resultaten

Indien de grondexploitatie wordt berekend met de hiervoor beschreven kosten, opbrengsten en exploitatie-uitgangspunten is het resultaat op startwaarde (per 1 januari 2023) € 158.610 voordelig. Op eindwaarde per 31 december 2031 is het saldo € 189.540 voordelig.

Tabel 5: Resultaten (in €)

Overzicht grondexploitatie & Resultaat	boekwaarde	nog te	totale
Noordermaten fase 4 te Blokzijl	(gerealiseerd)	realiseren	kosten
KOSTEN			
Verwervingen en schadeloosstellingen	178.500	0	178.500
Milieuvoorzieningen en bodemonderzoek	11.367	325	11.692
Bouw- en woonrijp maken	224.223	2.667.534	2.891.757
Bijdragen uit exploitatie	0	200.000	200.000
Plankosten	14.977	570.023	585.000
Kosten totaal	429.067	3.437.882	3.866.949
OPBRENGSTEN			
Verkoopopbrengsten woningbouw	0	4.081.650	4.081.650
Opbrengsten totaal	0	4.081.650	4.081.650
NOMINAAL RESULTAAT		€	214.701
RESULTAAT OP EINDWAARDE PER 31 DECEMBER 2031		€	189.540
RESULTAAT OP CONTANTE WAARDE PER 1 JANUARI 2023		€	158.610

6 Risico's en risicomanagement

6.1 Risico's

In elke grondexploitatieberekening zitten een aantal risico's en onzekerheden. Deze zijn onder te verdelen in algemene projectrisico's, kwalitatieve en kwantitatieve risico's.

Risicomanagement is het op een systematische wijze procesmatig kwalificeren en kwantificeren van risico's en het formuleren van beheersmaatregelen. Het gaat om een instrument waarmee bepaald kan worden welke risico's er zijn, wat de kans is dat ze zich voordoen en wat het effect ervan kan zijn. Zoals in de Nota Grondbeleid 2020-2024 is vastgesteld zal de inschatting van de risico's en het risicomanagement gebeuren volgens een methodiek die gebaseerd is op de Risan-methode. Hiervoor is een model opgezet.

Op dit moment wordt slechts één risico geïdentificeerd voor de grondexploitatie Noordermaten fase 4. Het gaat om mogelijke vertraging in de aanlegfase door regelgeving rondom stikstofuitstoot. Het risicobedrag is gekwantificeerd op € 25.000. Hierbij is rekening gehouden met het effect van vertraging en de kans dat het risico zich voordoet.

Het totale risicoprofiel van de grondexploitatie Noordermaten fase 4 bedraagt € 25.000. Hiermee is het risicoprofiel relatief laag.

Het risicoprofiel van de grondexploitatie wordt opgeteld bij het risicoprofiel van alle andere grondexploitaties. Het totale risicoprofiel op de grondexploitaties wordt vervolgens tezamen met overige risico's, afgezet tegen de beschikbare weerstandscapaciteit in de 'Algemene Reserve vaste buffer'.

7 Conclusie en voorstellen

7.1 Conclusie

- De grondexploitatie heeft een resultaat op startwaarde (contante waarde per 1-1-2023) van € 158.610 voordelig.
- Op eindwaarde per 31 december 2031 is het resultaat € 189.540 voordelig.
- Met het voordelige resultaat is de economische haalbaarheid van de ontwikkeling aangetoond.
- Het positieve resultaat kan in de toekomst via tussentijdse winstneming ten gunste worden gebracht aan het rekeningresultaat van de gemeentelijke exploitatie. Het betreft een incidentele baat die via resultaatbestemming toegevoegd kan worden aan de algemene reserve.
- Het risicoprofiel bedraagt € 25.000.

Bijlage 1: Grondexploitatie (vertrouwelijk).