

## **Raadsinformatie**

<i>Aan</i>	Raad
<i>Portefeuillehouder</i>	Guus van der Put
<i>Onderwerp</i>	Raadsinformatie herziening grexen voorjaar 2017
<i>Datum</i>	28-08-2017
<i>Afschrift aan</i>	

---

### **Algemeen**

Wederom is het de afgelopen periode druk geweest op de woningmarkt. Er zijn weer diverse stappen gezet richting de afronding van Boschkens. Ook Heisteeg is voor wat betreft gemeentelijke kavels afgerond.

Daarnaast is onderzocht in hoeverre het mogelijk is om voortijdig winst te nemen uit de grex Boschkens. Hierover volgt op een later moment een raadsvoorstel.

### **Resultaten grondexploitaties**

De verschillende geactualiseerde grexen zijn bij de stukken gevoegd. Hieronder worden de onderscheiden exploitaties beknopt toegelicht.

#### *Heisteeg*

Eind 2012 zijn de gemeentelijke kavels voor het project Heisteeg in verkoop gegaan. Vijftien van de in totaal zestien kavels zijn tot en met eind 2016 verkocht en getransporteerd. Er resteert nog 1 kavel. Deze was eind 2016 wel al verkocht maar nog niet getransporteerd.

Met ontwikkelaar Van Wanrooij is een aanvullende overeenkomst gesloten over de verkoop van de twintig kavels. In deze overeenkomst is de grondprijs verlaagd om de ontwikkeling vlot te trekken. Hier is in de grondexploitatie rekening mee gehouden. Dit heeft er toe geleid dat Van Wanrooij in verkoop is gegaan. Alle woningen zijn verkocht. De woningen zullen in de loop van 2017 worden opgeleverd en worden bewoond.

Ruimte voor Ruimte heeft nog niet alle 28 vrije sector kavels verkocht. Met name voor de grote kavels langs de Alphenseweg is er, ondanks prijsverlagingen, geen belangstelling. Met Ruimte voor Ruimte is afgesproken, u heeft daarover een voorwaardelijk besluit genomen, dat gezamenlijk zal worden gestudeerd op een andere ontwikkeling. Daarbij zal worden geanticipeerd op de toekomstige herinrichting van de Alphenseweg. Voor de gewenste aanpassing is een nieuw bestemmingsplan nodig. Het concept voorontwerp is in voorbereiding. Daarover vindt nog overleg met de omwonenden plaats. Voor deze aanpassing zijn in de grondexploitatie extra plankosten opgenomen. Verwezen wordt naar de toelichting daarover in de notitie Grondexploitatie Heisteeg 2017.

Het saldo van de grondexploitatie op einddatum 31 december 2019 bedraagt circa € 280.809,00 voordelig. De Netto Contante Waarde op 1 januari 2017 bedraagt circa € 264.600,00 voordelig. Dat is

ongeveer € 22.000,00 meer dan bij de vorige herziening. Het verschil komt omdat met name aan de kostenkant enkele posten zijn komen te vervallen.

#### *Boschkens*

In Boschkens vinden de grootste veranderingen momenteel plaats in de laatste 2 fases, Boschkens Fase 6 en 7. Onlangs is een overeenkomst gesloten met AM voor het resterende deel van Boschkens Fase 6, de grondopbrengst is lager dan was opgenomen in de voorgaande grex, maar wel marktconform. Daarnaast is voor Boschkens Fase 7 (voormalige terrein de Bocht) een nieuwe verkaveling gemaakt i.v.m. aanwezige waardevolle bomen en de geluidsbelasting. Deze verkaveling is doorgerekend door zowel een makelaar als de planeconoom en laat een lagere opbrengst zien. Deze lagere opbrengst is doorgerekend in de grex.

#### *Boschkens grex totaal*

De hierboven genoemde zaken hebben een negatief effect op het eindresultaat van de totale grex Boschkens. De oorzaak ligt met name in verlaging opbrengsten in Fase 6 (- € 550.000,00) en aanpassingen in Fase 7 (- € 350.000,00).

Het eindresultaat van de grex kan met deze herziening worden bijgesteld van €7.318.182,00 positief per 31-12-2022 naar € 6.492.766,00 per 31-12-2025

#### *Risico's grondexploitaties*

Voor de herziening van de grexen zijn wederom alle risico's in beeld gebracht. Ten behoeve van deze herziening is beoordeeld of de risico's nog aanwezig zijn, of dat alle aannames nog juist zijn en of er nog nieuwe risico's zijn bijgekomen. Door de aantrekkende woningmarkt en de recente grondverkoop zijn de risico's kleiner geworden.

In deze herziening is het totale risicoprofiel afgerond € 295.000,00. Hierbij gaat het om risico's waarbij de kans dat ze zich voordoen, kleiner is dan 50%. Alle risico's met een kans groter dan 50% zijn immers al meegenomen in de grondexploitatie van het betreffende project, zoals de verwachte minderopbrengsten.

#### **Conclusie risico's**

De totale som van de risico's in relatie tot het aanwezige weerstandsvermogen voldoet aan de eisen die daaraan door de nota Weerstandsvermogen en risicomanagement worden gesteld. De overheveling van de boekwaarde heeft invloed op het resultaat van de berekening. Zie hiervoor de onderstaande berekening. De ratio is **14,77** en moet volgens de nota Weerstandsvermogen en risicomanagement minimaal 1,0 - 1,4 zijn.

#### *Algemene reserve grondexploitatie*

De stand van de algemene reserve grondexploitatie is nagenoeg hetzelfde gebleven. Het saldo per 31 december 2016 bedraagt € 2.614.651.

In de bijlage is te zien hoe de algemene reserve grondexploitatie is opgebouwd.

---