

RAADSBESLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3664545	de vries, mariska	SO-PVG	Hanneke Steen-Klok
ONDERWERP			
3664545 - Grondexploitatie Walkatenplein			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

De raad besluit:

1. De opgestelde grondexploitatie Walkatenplein vast te stellen.
2. De voorziening "niet in exploitatie genomen gronden" te verlagen met € 277.148 en dit toe te voegen aan de reserve grondexploitatie.
3. De begroting voor de jaarschijf 2023 aan te passen en de begroting 2024 en verder te wijzigen op basis van de herziening van de grondexploitaties per 01.01.2024.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

De gemeenteraad wordt voorgesteld om de grondexploitatie van het Walkatenplein vast te stellen. Op bedrijventerrein Westermaat ligt aan het Walkatenplein/Wifferinkweg een terrein van ca. 4,7 hectare (waarvan 3,7 hectare uitgeefbaar) dat in eigendom is van de gemeente. Een groot deel van het terrein ligt al jaren braak, een ander deel wordt (tijdelijk) voor verschillende functies zoals opslag gebruikt. Als gevolg van het afnemende aanbod aan bedrijfskavels in Hengelo is er gekeken naar de mogelijkheden tot verkoop van het gehele perceel. Het perceel heeft al de juiste bestemming met bijbehorende bebouwingsmogelijkheden. Het is altijd de bedoeling geweest om deze kavel te ontwikkelen en te verkopen.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	AFDELING	PORT. HOUDER
3664545	de Vries, Mariska	SO-PVG	Hanneke Steen
ONDERWERP			
3664545 – Grondexploitatie Walkatenplein			



BESLUIT

De gemeenteraad besluit:

1. De opgestelde grondexploitatie Walkatenplein *vast te stellen*;
2. De voorziening "niet in exploitatie genomen gronden" te verlagen met € 277.148 en dit toe te voegen aan de reserve grondexploitatie.
3. De begroting voor de jaarschijf 2023 aan te passen en de begroting 2024 en verder te wijzigen op basis van de herziening van de grondexploitaties per 01.01.2024

INLEIDING

Aanleiding

Op bedrijventerrein Westermaat ligt aan het Walkatenplein/Wifferinkweg een terrein van ca. 4,7 hectare (waarvan 3,7 hectare uitgeefbaar) dat in eigendom is van de gemeente. Een groot deel van het terrein ligt al jaren braak, een ander deel wordt (tijdelijk) voor verschillende functies zoals opslag gebruikt. Als gevolg van het afnemende aanbod aan bedrijfskavels in Hengelo is er gekeken naar de mogelijkheden tot verkoop van het gehele perceel. Het perceel heeft al de juiste bestemming met bijbehorende bebouwingmogelijkheden. Het is altijd de bedoeling geweest om deze kavel te ontwikkelen. Er spelen meerdere belangen bij de totstandkoming van de verkoop van het perceel. Deze zijn goed in kaart gebracht zodat dit goed op elkaar wordt afgestemd.

Het doel is om de ruimtelijke structuur in dit gebied te verbeteren en het bedrijventerrein Westermaat aan deze zijde (ruimtelijk) af te ronden. Het aanbod aan beschikbare bedrijfskavels is momenteel gering. Naast het verbeteren en afronden van de ruimtelijke structuur is het ook een doel om hiermee bedrijven de mogelijkheid te bieden om zich in Hengelo te kunnen vestigen.

Kenmerken van het te verkopen perceel:

- Grootte circa 37.000 m².
- Maximale bouwhoogte is 20 meter
- Er mogen zich bedrijven vestigen t/m categorie 4.2 en/of kantoren
- Het bebouwingspercentage is maximaal 60%

Verkoopprocedure en selectie

Wanneer een gemeente het voornemen heeft om een onroerende zaak (gebouwd of ongebouwd) te verkopen, dan moet via een selectieprocedure ruimte worden geboden aan (potentiële) gegadigden om mee te kunnen dingen naar de verkoop. Dit geldt als er meerdere gegadigden zijn of er redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. In dat geval moet de gemeente, gebruikmakend van de hem toekomende beleidsruimte, selectiecriteria opstellen die objectief, toetsbaar en redelijk zijn. Het voornemen is om een verkoopprocedure op te starten waarbij de hoogste bieding geldt. Het vaststellen van de uitgangspunten van de selectie – en verkoopcriteria wordt in een separate zaak aan de raad ter vaststelling aangeboden (Iris zaaknummer 3638931).

Het college van B&W beoordeelt de volgorde van kandidaten die als eerste, tweede etc. in aanmerking komen, op grond van de hoogste bieding (van hoog naar laag) van bedrijven en die voldoen aan de voorgestelde selectiecriteria om mee te dingen op grond van de door hen aangeleverde gegevens.

Planning en afname

Het streven is om de selectiefase tijdens het bouwrijpmaken op te starten waarna de beste inschrijving zal zijn geselecteerd. De koper krijgt een optieperiode van maximaal 6 maanden, daarna volgt een verkooptermijn van maximaal 3 maanden tot notariële levering.

De verwachting is dat in 2025 de koopovereenkomst wordt gesloten, waarna levering kan plaatsvinden.

ARGUMENTEN

1.1 De grondexploitatie sluit met een positief eindresultaat.

KANTTEKENINGEN

1.1 Er kunnen zich financieel economische effecten voordoen die een risico kunnen zijn op de op de grondexploitatieberekening. De grondexploitatie sluit naar huidige inzichten positief op € 3.221.800. Zelfs bij de meest negatieve risico verwachting blijft de grondexploitatie positie.

VERVOLG

Financiële aspecten:

De grondexploitatie sluit met een positief resultaat van € 3.221.800 op eindwaarde. Een toelichting op de grondexploitatie is in de bijlage meegezonden. De ondergrond van de locatie Walkatenplein wordt in de grondexploitatie ingebracht tegen een boekwaarde van € 1.989.400 vanuit het complex niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG). Hierdoor valt een bedrag, ad € 277.148, vanuit de voorziening niet in exploitatie genomen gronden vrij ten gunste van de reserve grondexploitatie.

Vervolgproces;

Na de vaststelling van de grondexploitatie en de verkoopcriteria kan het proces voor de verkoop in gang worden gezet.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Grondexploitatie Walkatenplein

Bijlage 2: Toelichting berekening grondexploitatie Walkatenplein

Bijlage 3: Begrotingswijziging 23090 Grondexploitatie Walkatenplein

Uitgangspunten en toelichting Grondexploitatieberekening Walkatenplein

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Locatiebeschrijving	3
1.2	Werkwijze en uitgangspunten	3
1.2.1	Dynamische Eindwaarde Methode (DEM)	3
1.2.2	Aanbesteden	4
1.2.2	Kengetallen en parameters	4
1.2.3	Uitgangspunten en locatie eisen	5
2	Grondgebruik	6
3	Investeringsen	7
3.1	Boekwaarde en verwerving	7
3.2	Sloop en milieuaspecten	7
3.3	Grondwerken	7
3.4	Bouw- en woonrijp maken	7
3.4.1	Rioleringen	7
3.4.2	Verhardingen	7
3.4.3	Nutsvoorzieningen	8
3.4.4	Groenvoorzieningen	8
3.4.5	Overige voorzieningen en bijkomende kosten	8
3.4.6	Beheerskosten	8
3.5	Plankosten	8
3.6	Samenvatting investeringen.	9
4	Opbrengsten	10
4.1	Bedrijven	10
4.2	Bijdragen en subsidies	10
4.3	Samenvatting opbrengsten	10
5	Resultaten	11
5.1	Grondexploitatie	11
6	Kansen en risico's	12
6.1	Gevoeligheidsrisico's	12
6.2	Spreidingsrisico's	12
6.3	Onzekere gebeurtenissen	12
6.4	Samenvatting	12
7	Conclusies en aanbevelingen	13
7.1	Conclusies	13
7.2	Aanbevelingen/ Advies	13
Bijlage	Exploitatiekaart	14
Bijlage	Uitgiftekaart	15

1 Inleiding

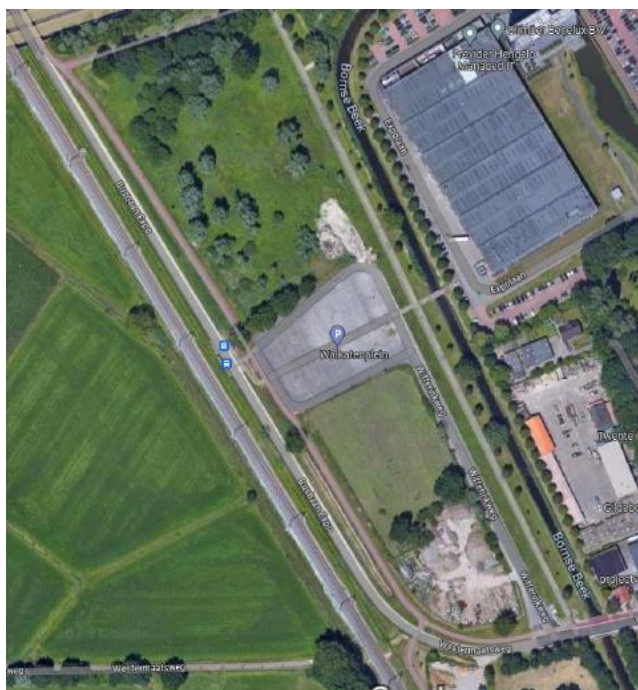
Op het bedrijventerrein Westermaat ligt aan het Walkatenplein/Wifferinkweg een terrein met een totale oppervlakte van ca. 4,7 hectare. Het terrein is eigendom van de gemeente. Een groot deel van het terrein ligt al jaren braak, een ander deel wordt (tijdelijk) voor verschillende functies zoals opslag gebruikt. Als gevolg van het afnemende aanbod aan bedrijfskavels in Hengelo is er gekeken naar de mogelijkheden tot verkoop van het gehele perceel. Het perceel heeft al de juiste planologische bestemming met bouw mogelijkheden. Het terrein wordt in bouwrijpe staat verkocht.

Voor u ligt de grondexploitatie berekening, als uitgangspunt heeft de bestaande situatie en de ligging van diverse kabels en leidingen gediend.

Het resultaat van deze exploitatiebegroting bedraagt op 1 januari 2024 positief € 3.221.800 op eindwaarde.

1.1 Locatiebeschrijving

De locatie ligt aan de rand van het bedrijventerrein Westermaat Zuid-West. Ingeklemd tussen de Busbaan Expo, Westermaatsweg en Wifferinkweg. Een deel van het terrein wordt aan de zuidkant gebruikt als tijdelijke opslag voor wegenbouw materialen in het midden als hondentrainingsveld en aan de Noordkant als gronddepot. In het midden is een parkeerterrein, Walkatenplein, gesitueerd.



1.2 Werkwijze en uitgangspunten

1.2.1 Dynamische Eindwaarde Methode (DEM)

Ten behoeve van de financieel-economische berekening is de dynamische eindwaarde methode toegepast.

Conform deze Dynamische Eindwaarde Methode (DEM) is de netto contante waarde van het resultaat van dit plan berekend.

Bij de bepaling van het resultaat is rekening gehouden met rente- en inflatie-invloeden gedurende de looptijd van dit project.

Het principe van de Dynamische Eindwaarde Methode kan als volgt worden omschreven.

Nadat alle nominale kosten en nominale opbrengsten bekend zijn, worden deze in de tijd uitgezet oftewel de investeringen en opbrengsten worden gefaseerd in de tijd (jaren) uitgezet. Nominaal wil zeggen dat er sprake is van bedragen zonder invloed van rente en inflatie op het moment dat de grondexploitatie wordt opgesteld.

De fasering geeft aan op welk moment (voor-calculatorisch) verwacht wordt dat de investeringen worden gerealiseerd. Ten aanzien van de opbrengsten wordt tevens (voor-calculatorisch) het moment aangegeven waarop naar verwachting de inkomsten worden gerealiseerd.

Vanaf de start van de grondexploitatie (1 januari start datum) tot het moment van realisatie van investeringen en ontvangsten wordt inflatie gerekend.

Vanaf het moment dat de investeringen dan wel opbrengsten plaatsvinden worden respectievelijk rentekosten en renteopbrengsten tot de einddatum (einde looptijd) van het project gerekend over het bedrag van de investeringen en opbrengsten.

Het saldo van investeringen, inclusief rente en inflatie, verminderd met de opbrengsten, inclusief rente en inflatie, is de eindwaarde op het eind van de looptijd.

Om het investeringsniveau op startwaarde (start grondexploitatie 1 januari startdatum) te bepalen wordt het eindwaardebedrag teruggerekend met het voor de grondexploitatie geldende discontopercentage. De eindwaarde wordt gedeeld door het rentepercentage over de gehele looptijd van de begroting tot startdatum, in dit geval 1 januari startdatum. De uitkomst van deze laatste berekening wordt de contante waarde genoemd.

Tijdens de looptijd van het project worden voor de resultaatsbepaling van het grondexploitatieplan de daadwerkelijke kosten en opbrengsten in beeld gebracht. Elk jaar met de herzieningen wordt bepaald of het project verloopt volgens de planning zoals gemaakt in samenspraak met het projectteam. Waar nodig of mogelijk wordt de planning aangepast of bijgesteld.

Alle investeringen en opbrengsten zijn exclusief BTW.

Bij een voordelig eindresultaat, wordt volgens de geldende BBV regels, winst genomen op basis van de poc-methode (Percentage of Completion).

Indien sprake is van een nadelig eindresultaat, dient het verwachte tekort op eindwaarde te worden afgedekt met een voorziening. De berekening en resultaten zijn in bijlage II opgenomen.

1.2.2 Aanbesteden

Op grond van Europees recht, en in lijn daarmee, op grond van eigen beleid rekent de gemeente het tot haar taak om mededinging te bewerkstelligen als het gaat om werken, leveringen en diensten. Om te waarborgen dat deze mededinging ook daadwerkelijk plaatsvindt verklaart de gemeente de desbetreffende Europese richtlijn¹ van toepassing voor dit exploitatieplan en schrijft zij – aanvullend – haar eigen gemeentelijke aanbestedingsbeleid voor.

1.2.2 Kengetallen en parameters

Voor de investeringen is gebruik gemaakt van kengetallen uit bouwkostenkompas en aangevuld met intern databestand. Deze kengetallen kennen een onderbouwing van activiteiten en materialen. De investeringen zijn berekend op basis van prijspeil 2024.

Ten behoeve van de grondexploitatie zijn de parameters gehanteerd zoals voorgesteld aan de raad.

¹ Europese richtlijn 2004/18/EG van het Europees parlement betreffende de coördinatie van de procedures voor het plaatsen van overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten.

Omschrijving	2024	2025	2026 t/m 2032	2033 en verder
Rente	1,48%	1,48%	1,48%	1,48%
Kosteninflatie	3%	2%	2%	2%
Opbrengstinflatie	0%	2%	2%	0%

1.2.3 Uitgangspunten en locatie eisen

Midden in het uit te geven terrein ligt een parkeerplaats, Walkatenplein, bestaande uit betonklinkers welke is ontsloten met een asfaltverharding die aansluit op de Westermaatsweg.

Het terrein zal bouwrijp worden opgeleverd, daarmee is rekening gehouden dat alle het opslag, verhardingen en nutsvoorzieningen moeten worden verwijderd.

Er is rekening gehouden dat het regenwater op eigen terrein wordt verwerkt of bovengronds naar de watergang wordt afgevoerd. Deze investeringen komen ten laste van de koper.

2 Grondgebruik

Met betrekking tot het grondgebruik wordt onderstaande oppervlakte analyse weergegeven.

Omschrijving	Totalen	In % van totaal
Bestemmingsplangebied	47.180	
<u>Te Handhaven:</u>		
Groen/ kabelstroken/gasleiding	6.427	
Groen/ berm	2.921	
Verhard buiten uitgifte	606	
Overig	157	
<i>Totaal te handhaven</i>	10.111	
Uitgeefbaar	37.069	100%

3 Investeringsen

Ten behoeve van de (her-)ontwikkeling van de locatie Walkatenplein zijn diverse investeringen noodzakelijk. In de volgende paragrafen zijn deze investeringen nader toegelicht.

3.1 Verwerving

Voor de locatie is de boekwaarde van de percelen "niet in exploitatie genomen gronden" (NIEGG) als inbrengwaarde opgenomen. Hierdoor valt een bedrag, ad. € 277.148, vanuit de voorziening "niet in exploitatie genomen gronden" vrij ten gunste van de reserve grondexploitatie.

Als inbrengwaarde is dus de boekwaarde van de percelen opgenomen, groot € 1.989.400. Tevens is rekening gehouden met € 39.800 aan bijkomende kosten. De totale verwervingskosten zijn daarmee €2.029.200.

3.2 Sloop en milieuaspecten

Als sloopkosten zijn er kosten voor het verwijderen van begroeiing en verharding ed. het gaat hier om een bedrag van € 231.200, inclusief een boekwaarde van € 650.

Daarnaast is er een budget van € 23.600, voor eventueel onderzoek en opruimen opgenomen, hiervan is reeds € 11.225 als boekwaarde opgenomen. Er is voor saneringskosten nog een budget van € 12.365 beschikbaar.

3.3 Grondwerken

Het grondwerk is als onderdeel van de sloop opgenomen.

3.4 Bouw- en woonrijp maken

Onder bouwrijp maken wordt verstaan; 'het gebied zodanig inrichten dat de bouwkavels bereikbaar zijn en dat alle voorzieningen zijn aangelegd, zodat van een bouwrijpe situatie gesproken kan worden'.

Percelen zijn dan voor uitgifte als bouwrijpe kavel geschikt gemaakt.

Noodzakelijke watergangen en eventuele kunstwerken zijn aangelegd, evenals ondergrondse voorzieningen zoals riolering en nutsvoorzieningen. Bouwwegen en eventuele basisverlichting is ook gerealiseerd.

Onder woonrijp maken wordt verstaan dat de afbouw van het openbaar kan plaatsvinden. Dit kan pas nadat (grotendeels) de bouwactiviteiten gereed zijn. Bij het woonrijp maken kan gedacht worden aan het aanleggen van de (definitieve) woonstraten, parkeerplaatsen voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen en de groenvoorzieningen. Er zijn geen aanlegkosten geraamd.

3.4.1 Rioleringen

Er is al riolering in het bestaande terrein opgenomen, voor het eventueel verwijderen is dat onder de sloopkosten opgenomen. Voor het regenwater hoeft geen (extra) riolering te worden aangelegd.

Regenwater dient op eigen erf verwerkt te worden, of de eigenaar kan na overleg met waterschap eventueel op bestaand water lozen. Deze kosten zijn voor rekening koper. Bestaand riool kan als huisaansluiting gezien worden. Er zijn geen aanlegkosten geraamd.

3.4.2 Verhardingen

De aanwezige verharding wordt verwijderd, deze kosten zijn onder de sloopwerkzaamheden opgenomen. De toegangsweg en het huidige parkeerterrein blijven vooralsnog bestaan, tenzij de koper aangeeft dat hij deze graag voor de levering verwijderd wil zien. Het op voorhand verwijderen van verhardingen die wellicht later nodig blijkt te zijn wordt niet als duurzaam gezien. De huidige ontsluiting kan als bestaande inrit gezien worden. Er zijn geen aanlegkosten geraamd.

3.4.3 Nutsvoorzieningen

Er is rekening gehouden met de plaatsing van enkele lichtmasten en voorziening brandkranen. Tevens dient een datakabel omgelegd te worden. In totaal is een budget voor nutsvoorzieningen opgenomen van € 18.500. Voor het verleggen van kabels en leidingen is een budget van € 120.000 geraamd.

3.4.4 Groenvoorzieningen

In het kader van verwijderen opslag en diverse bomen is een herplantplicht aanwezig. Daarnaast is een budget opgenomen voor het opknappen en (her-) aanleg van groenstroken. In het terrein zullen enkele bomen niet gekapt worden. Doel is dat deze in het uit te werken plan opgenomen worden. Eventuele kap van deze bomen is aan de ontwikkelende partij, als dat plaatsvindt is herplant op eigen terrein verplicht. In totaal is een bedrag van € 155.600 voor groenvoorziening opgenomen.

3.4.5 Overige voorzieningen en bijkomende kosten

In het kader van nadere planuitwerking is een budget van € 29.400 opgenomen.

De totale geraamde kosten voor bouw- en woonrijp maken bedragen € 323.500 exclusief Voorbereiding, Toezicht en Uitvoering (VTU). De VTU is geraamd op een bedrag 10% van de sloopkosten en 15% van de kosten bouw- en woonrijp maken in totaal € 71.600.

In totaal is een bedrag van € 395.100 onder de post bouw- en woonrijp maken opgenomen.

3.4.6 Beheerskosten

Als beheerskosten o.a. waterschapslasten en lokale belastingen opgenomen. Er is tevens een post algemeen beheer en bijkomende kosten opgenomen.

In totaal is rekening gehouden met een budget van € 77.000.

3.5 Plankosten

Plankosten betreffen die kosten die te maken hebben met de uren, onderzoeken en advieskosten in het kader van planontwikkeling en planuitvoering. Verdeling van deze kosten vindt onder andere plaats op basis van het projectmatig werken, dus per projectfase. Deze projectfasen betreffen de initiatief-, definitie-, ontwerp-, voorbereidings- en realisatiefase.

Voor de plankosten is uitgegaan van de tarieven conform de plankostenscan. De tarieven binnen de gemeentelijke administratie zijn lager, echter over de uurtarieven wordt nog overhead gerekend. Daarmee wordt de plankostenscan benaderd.

In verhouding komen de plankosten hoger uit dan de reguliere bouwontwikkelingen. Dit is het gevolg dat de locatie reeds geheel ontsloten is.

Onder de plankosten zijn posten als projectmanagement, stedenbouw, diverse ondersteuning en advisering opgenomen.

In totaal is voor de plankosten nog een budget van € 249.600 beschikbaar.

3.6 Samenvatting investeringen.

Omschrijving	Gerealiseerd t/m 2022	Jaarschijf 2023	Na 01.01.2024 te realiseren	Nieuwe opzet per 01.01.2024
C. Kosten				
1. Verwerving		1.989.418	39.788	2.029.206
2. Bouw- en woonrijp maken (incl. VTU)	0	0	395.068	395.068
3. Algemene plankosten	0	35.108	249.572	284.680
4. Beheerskosten		0	77.000	77.000
5. BTW				0
6. Reserve Bovenwijkse Voorzieningen				0
7. Reserve Grondbedrijf				0
8. Bodem sanering en sloopkosten		11.875	242.955	254.830
				0
<i>Totaal kosten (I)</i>	0	2.036.401	1.004.384	3.040.785

4 Opbrengsten

Voor de grondprijsbepaling wordt als uitgangspunt de Grondprijzen notitie Gemeente Hengelo 2023 toegepast. Deze prijzen zijn marktconform en worden jaarlijks bijgesteld.

4.1 Bedrijven

In totaal wordt 37.069 m2 uitgegeven. Uitgangspunt is dat de locatie als totaal te verkopen op de markt wordt gezet. Voor de uitvraag zijn verkoopcriteria opgesteld, waarbij bod op de locatie gegeven kan worden die start met een bodemprijs van € 165 per m2. Mocht de uitvraag niet slagen, dan zal de locatie in meerdere kavels, minimaal 3, worden opgesplitst en wederom in de markt worden uitgezet. E.e.a. conform het Didamarrest.

Binnen de bedrijventerreinen wordt gewerkt met gedifferentieerde grondprijzen. Van invloed zijn onder andere de ligging van het kavel op het bedrijventerrein, de bouw mogelijkheden op het kavel en specifieke omstandigheden (aanwezigheid van belemmeringen). Voor de onderhavige kavel Walkatenplein is rekening gehouden met de ligging op een bestaand bedrijventerrein en beperkt bereikbaar.

De verwachte totale opbrengsten komen uit op € 6.116.400.

4.2 Bijdragen en subsidies

n.v.t.

4.3 Samenvatting opbrengsten

Omschrijving	Gerealiseerd t/m 2022	Jaarschijf 2023	Na 01.01.2024 te realiseren	Nieuwe opzet per 01.01.2024
E. Opbrengsten				
- Woningbouw			0	0
- Bedrijven			6.116.385	6.116.385
- Kantoren				0
- Groen				0
<i>Totaal opbrengsten (IV)</i>	0	0	6.116.385	6.116.385

5 Resultaten

5.1 Grondexploitatie

De grondexploitatie is doorgerekend op basis van de dynamische eindwaarde berekening en is exclusief BTW 21 %.

De basisberekening resulteert in een positief resultaat van € 3.221.800 op eindwaarde.

Omschrijving	Gerealiseerd t/m 2022	Jaarschijf 2023	Na 01.01.2024 te realiseren	Nieuwe opzet per 01.01.2024
Nominale eindwaarde (IV-III)		-2.036.401	5.112.001	3.075.600
F. Tijdsinvloeden				
- Rente		0	88.745	88.745
- Kostenindexering			-64.897	-64.897
- Opbrengstenindexering			122.328	122.328
<i>Totaal tijdsinvloeden</i>		0	146.175	146.175
Eindresultaat 31.12.2027		-2.036.401	5.258.177	3.221.776
Contante waarde 01.01.2023				3.037.900
Boekwaarde 31.12.2023		2.036.401		

6 Kansen en risico's

Bij het bepalen van de kansen en risico's dient gedacht te worden aan een gevoeligheidsanalyse met financieel-economische effecten op de grondexploitatieberekening. Hierbij dient gedacht te worden aan:

- Gevoeligheidsrisico's; dit betreffende de parameters.
- Spreidingsrisico's; daarbij gaat het bij de kosten en opbrengsten om de kans op wijziging van de positieften qua realisatie en prijsvorming.
- Onzekere gebeurtenissen; hier onder vallen aspecten als beleid(swijziging), politiek, sociaaleconomische aspecten en procedure risico's.

6.1 Gevoeligheidsrisico's

De grootste gevoeligheid betreft de opbrengst indexering, er is een opgenomen dat deze stagneert. Er is in totaal een bedrag van € 7.600 als negatief effect berekend.

6.2 Spreidingsrisico's

Ten aanzien van de investeringen is er voor sloop, bouw- en woonrijpmaken en plankosten rekening gehouden met een variatie in de uitvoeringskosten. Het totale effect is berekend op € 38.900 negatief. Voor de opbrengsten is een kans opgenomen dat deze hoger zullen uitvallen, hiervoor is een bedrag van € 152.900 berekend.

In totaal betreft het bedrag aan spreidingrisico 's € 114.000 positief.

6.3 Onzekere gebeurtenissen

Er is gerekend met de verwijdering van opslag en verhardingen. Bij de gesprekken over de kavel zal gestuurd worden op het niet hoeven verwijderen van een deel van de verhardingen en rioleringen. Deze kans is voor een budget van € 33.200 opgenomen.

6.4 Samenvatting

De risicoanalyse beweegt zich tussen bandbreedte € 390.600 verbetering en € 111.500 verslechtering. Neutraal gezien wordt gerekend op € 139.500 als kans voor verbetering.

7 Conclusies en aanbevelingen

7.1 Conclusies

De grondexploitatie sluit positief op € 3.221.800 Eindwaarde. Zelfs bij de meest negatieve risico verwachting blijft de grondexploitatie positief.

7.2 Aanbevelingen/ Advies

Aanbevolen wordt het perceel in eerste instantie te verkopen "as-it-is", of anders te onderhandelen zodat bestaande verharding e.d. zo veel als mogelijk gehandhaafd zal worden.

Aanbevolen wordt om de positief sluitende grondexploitatie in uitvoering te nemen.

Bijlage Exploitatiekaart



Bijlage Uitgiftekaart



Samenvattend overzicht complex: Walkatenplein

A. Ruimtegebruik	In m²	In %	Opdrachtgever	R. Knobben
Bruto oppervlak	46.574	100,0%	Projectleider	M. de Vries
Netto uitgeefbaar	37.069	79,6%	Planeconoom	M. Siersma
Groen en water	3.527	7,6%		
Ontsluiting	6.427	13,8%		
			Prijspeil	: 01.01.2023
			Startdatum	: 01.01.2024
			Einddatum	: 31.12.2026
			Rentepercentage	: 1,48%
			Mutatiedatum	: 29.03.2023
B. Programma	In m²	Aantal		
Nog uit te geven:	37.069	6		
Uitgegeven gronden:	0	0		
Totaal	37.069	6		

Omschrijving	Gerealiseerd t/m 2022	Jaarschijf 2023	Na 01.01.2024 te realiseren	Nieuwe opzet per 01.01.2024
C. Kosten				
1. Verwerving		1.989.418	39.788	2.029.206
2. Bouw- en woonrijp maken (incl. VTU)	0	0	395.068	395.068
3. Algemene plankosten	0	35.108	249.572	284.680
4. Beheerskosten		0	77.000	77.000
5. BTW				0
6. Reserve Bovenwijkse Voorzieningen				0
7. Reserve Grondbedrijf				0
8. Bodem sanering en sloopkosten		11.875	242.955	254.830
				0
<i>Totaal kosten (I)</i>	0	2.036.401	1.004.384	3.040.785

D. Bijdragen

- Subsidies				0
- Algemene dienst				0
- Reserve Grondbedrijf				0
- Voorzieningen Stadsvernieuwing				0
- Derden				0
- Ontvangen huren en pachten			0	0
- Overige Bijdragen				0
<i>Totaal bijdragen (II)</i>	0	0	0	0
Netto kosten (I-II = III)	0	2.036.401	1.004.384	3.040.785

E. Opbrengsten				
- Woningbouw			0	0
- Bedrijven			6.116.385	6.116.385
- Kantoren				0
- Groen				0
<i>Totaal opbrengsten (IV)</i>	0	0	6.116.385	6.116.385
Nominale eindwaarde (IV-III)	0	-2.036.401	5.112.001	3.075.600
F. Tijdsinvloeden				
- Rente	0	0	88.745	88.745
- Kostenindexering			-64.897	-64.897
- Opbrengstenindexering			122.328	122.328
<i>Totaal tijdsinvloeden</i>	0	0	146.175	146.175
Eindresultaat 31.12.2027	0	-2.036.401	5.258.177	3.221.776
Contante waarde 01.01.2023				3.037.900
Boekwaarde 31.12.2023		2.036.401		

Bedr ijfsk ode	Grootboek rekening	Kostensoort	Ink.-Uitg (I - U)	Structureel	Bedrag Begrotingsjaar	Bedrag jaar +1	Bedrag jaar +2	Bedrag jaar +3	Bedrag jaar +4	Omschrijving
1	63203640	750010	U	N	1989418					Perceel gronden vanuit NIEGG-complex 22
1	68203022	750010	U	N	-1989418					Overh percelen grond naar grexproj Walkatenpln
1	69809150	750010	U	N	277148					Verlaging vz NIEGG perc grond Walkatenplein
1	80000150	750010	I	N	277148					Verlaging vz NIEGG perc grond Walkatenplein
1	68201000	720500	U	N	-277148					Verlaging vz NIEGG perc grond Walkatenplein
1	3002	720500	I	N	-277148					Verlaging vz NIEGG perc grond Walkatenplein
1	3999	900000	U	N	-277148					Verlaging vz NIEGG perc grond Walkatenplein
1	89999999	900000	U	N	277148					Verlaging vz NIEGG perc grond Walkatenplein
1	63203640	380700	U	N	35108					Plankosten
1	63203640	320051	U	N	11875					Bodem Sanering en sloopkosten
1	63203999	750050	I	N	46983					Overboekingsrekening proj Walkatenpln
1	3200	750050	U	N	46983					Overboekingsrekening proj Walkatenpln
1	3999	900000	I	N	46983					Overboekingsrekening proj Walkatenpln
1	63203999	750050	I	N	1989418					Overboekingsrekening proj Walkatenpln
1	68203999	750050	I	N	-1989418					Overboekingsrekening proj Walkatenpln