



MEMO

Aan : raad
Van : college
Datum : 16 april 2024
Onderwerp : optimalisaties grondexploitatie Creil Oost fase 3

Inleiding

Om inzichtelijk te maken wat de financiële consequenties van bepaalde keuzes voor de ontwikkeling van grondexploitatie Creil Oost fase 3 zijn, worden in deze notitie een aantal optimalisaties verkend en doorgerekend. Het uitgangspunt van de ontwikkeling van Creil Oost fase 3 is op 8 april 2024 in de commissie woonomgeving gepresenteerde grondexploitatie(document). Op grond van dit document is er een aantal optimalisaties denkbaar voor de uiteindelijke uitwerking door bepaalde uitgangspunten te beïnvloeden.

Uitgangspunten

- 1: Inbrengwaarde grond: verwerving grond en bijkomende kosten.
- 2: Kengetallen POK, VTU en risico en onvoorzien zoals vastgesteld in de nota apparaatskosten.
- 3: Civiele ramingen van het ingenieursbureau.
- 4: De grondexploitatie van 8 april 2024 waarbij bij punt 9.1 van het raadsvoorstel aangegeven is dat:

9.1 Het voorzichtigheidsbeginsel is gehanteerd

Bij de berekening van de kosten en opbrengsten in de grondexploitatie 'Creil Oost fase 3' is het voorzichtigheidsbeginsel in acht genomen. De kosten zijn berekend op basis van huidige marktprijzen, prijspeil 1-1-2024. Hierbij is voorzichtigheidshalve geen rekening gehouden met een aanbestedingsvoordeel voor het bouw- en woonrijp maken. Op basis van de huidige inzichten is de conclusie dat de kosten voor met name het bouw- en woonrijp maken in de haalbaarheidsanalyse van september 2023 te laag zijn ingeschat. In de haalbaarheidsanalyse is gerekend met normbedragen (€ 15 per m² voor bouwrijp maken en € 28 per m² voor woonrijp maken). In de definitieve grondexploitatie zijn de kosten berekend op basis van een meer gedetailleerde raming. Ook is in de haalbaarheidsanalyse niet gerekend met een stelpost voor het aansluiten van de riolering. De problemen m.b.t. de riolering kwamen begin 2024 aan het licht. Hierdoor zijn de geraamde kosten in de definitieve grondexploitatie voor bouwrijp maken € 28 per m² en voor woonrijp maken € 33 per m². De hogere kosten voor het bouw- en woonrijp maken werken automatisch door in hogere kosten voor plankosten, VTU en overhead. Dit komt doordat voor deze kostenposten gerekend wordt met percentages.

Voor het bepalen van de opbrengsten zijn de grondprijzen uit de Nota Grondprijzen 2024 gehanteerd.

Uitgangspunten voor optimalisaties en financiële consequenties

Als optimalisaties zijn er een aantal uitgangspunten die kunnen veranderen ten opzichte van de huidige grondexploitatie d.d. 8 april 2024:

	Best case
BRM	-10%
Gemaal	€ 40.000
WRM	-15%
Plankosten	10%
VTU	10%
Tijdelijk beheer	€ 5.000
Overhead	12,79%
Opbrengsten	5%

Tabel 1 | uitgangspunten voor optimalisatie grondexploitatie Creil fase 3

- Bouwrijp maken heeft na aanbesteding een voordeel 10%.
- Aanpassing riolering vallen mee, met als voordeel € 60.000,-.
- Woonrijp maken heeft na aanbesteding een voordeel van 15%.

- De plankosten, VTU en overhead zijn lager doordat bouwrijp maken en woonrijp maken voordeliger zijn.
- Tijdelijk beheer kost minder.
- De opbrengsten stijgen met 5%.

Deze optimalisaties hebben ten opzichte van de huidige grondexploitatie de volgende financiële consequenties:

Kosten	Best case	Huidig Grex
Boekwaarde/Verwerving	€ 1.020.664	€ 1.020.664
BRM	€ 670.997	€ 745.552
Stelpost gemeaal	€ 40.000	€ 100.000
WRM	€ 455.739	€ 536.164
Plankosten	€ 116.674	€ 172.715
VTU	€ 116.674	€ 172.715
Tijdelijk beheer	€ 5.000	€ 10.000
Overhead (12,79%)	€ 179.710	€ 218.168
Totaal	€ 2.605.458	€ 2.975.978

Opbrengsten	Best case	Huidig Grex
Grondopbrengsten	€ 2.627.562	€ 2.502.440
Totaal	€ 2.627.562	€ 2.502.440

Totaal nominaal resultaat	€ 22.104	€ -473.538
----------------------------------	-----------------	-------------------

Tabel 2 | financiële consequenties van optimalisaties grondexploitatie Creil fase 3

Op basis van de optimalisaties kan het financiële resultaat van de grondexploitaties verbeteren van €473.538 negatief naar € 22.104 positief. Dit resultaat wordt alleen behaald op het moment dat alle bovenstaande uitgangspunten realiteit worden.