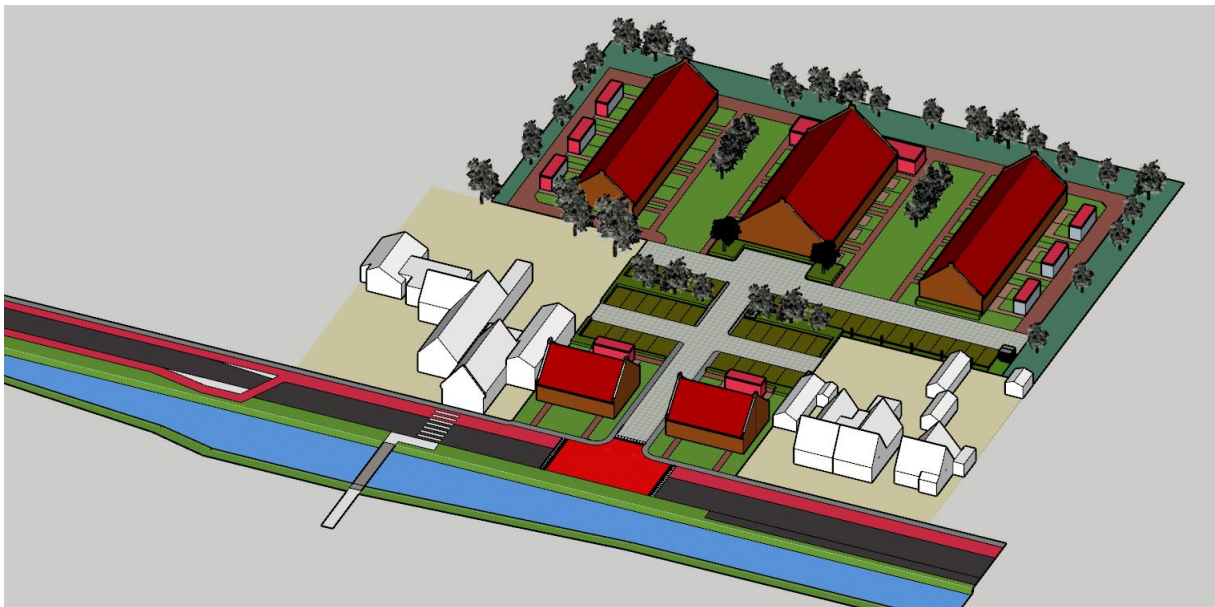




GEMEENTE
Schagen

Grondexploitatie 'Sint Maartensbrug'



Inhoud

1	Samenvatting.....	3
1.	Grondexploitatie algemeen	4
2	Inleiding.....	5
3	Ruimtelijke en kwalitatieve kaders	6
4	Werken en werkzaamheden	10
5	Grondexploitatiebegroting	11
6	Risicoanalyse en -beheersing	13

1 Samenvatting

<p>Korte projectomschrijving</p>	<p>De grondexploitatie ‘Sint Maartensbrug’ heeft betrekking op de ontwikkeling van ontwikkeling van woningen op een oude schoollocatie in Sint Maartensbrug. Het oorspronkelijke ontwerp voor de ontwikkeling bleek niet geschikt. Er hebben diverse participatiebijekomsten plaatsgevonden. De bewoners van de beheerderswoning naast de school hebben aangegeven bereid te zijn hun woning beschikbaar te stellen t.b.v. ontwikkeling. In ruil voor een woning in het nieuwe plan. Hierdoor kan de school inclusief de beheerderswoning gesloopt worden en het plan geheel opnieuw worden ingericht. Het plan wordt op alle hiervoor genoemde fronten beter. Het nieuwe ontwerp is in de stuurgroep wonen goedgekeurd. Het programma bestaat uit 21 sociale huurwoningen en 5 goedkope koopwoningen met een V.O.N. prijs lager dan € 250.000 per woning. Alle woningen worden door Wooncompagnie gerealiseerd.</p>
<p>Maatschappelijk effect</p>	<p>De gemeente Schagen kent een tekort aan betaalbare - en sociale woningen. Met de bouw van nieuwe woningen in Sint Maartensbrug in het betaalbare segment wordt een substantiële bijdrage geleverd aan het voldoen aan vraag naar woningen.</p>
<p>Programma</p>	<p>Het programma zoals opgenomen in de grondexploitatie bestaat uit 26 woningen, waarvan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 21 sociale huur - 5 goedkope koopwoningen (max. € 250.500 VON 1-1-2024). <p>In totaal is sprake van 81% aan sociale huurwoningen (21 woningen).</p>
<p>Planning</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bestemmingsplan in raad: 2024 • Start bouwrijp maken: 2024 • Woninguitgifte: 2025 • Woonrijp maken: 2025
<p>Grondexploitatiebegroting</p>	<p>Een grondexploitatiebegroting bestaat uit gemaakte en te verwachten kosten, en gemaakte en te verwachten opbrengsten. De begroting resulteert in een te verwachten eindsaldo op het moment van afronding van het project (resultaat op eindwaarde).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Totaal kosten: € 570.000,- • Totaal opbrengsten: € 512.000,- • Faseringsinvloeden: € 6.000,- voordelig. <p>Saldo op eindwaarde 31-12-2025: € 54.000,- nadelig.</p>
<p>Risico's en risicobeheersing</p>	<p>Het totale gewogen risicoprofiel is begroot op € 17.500 nadelig. Dit bestaat voor € 17.500 uit projectrisico's en € 0 aan marktrisico's. Er zijn geen projectkansen opgenomen.</p> <p>De risico's en kansen op de grondexploitatie zijn voor rekening van de gemeente. Het positief saldo van de grondexploitatie is momenteel voldoende om de risico's op te kunnen vangen. Indien het grondexploitatie resultaat nadelig wordt, dan worden de risico's gedekt door de reserve grondexploitatie.</p>

1. Grondexploitatie algemeen

1.1. Kenmerken grondexploitatie

Een grondexploitatie(complex) is een ruimtelijk plan voorzien van een financiële vertaling (grondexploitatiebegroting). Bij een grondexploitatie is altijd sprake van een transformatieproces waarbij in gemeentelijke bezit zijnde gronden en (eventueel) aanwezige opstallen worden omgevormd naar bouwrijpe grond, met als doel de realisatie van bouwplannen.

Door vaststelling van deze grondexploitatie door de gemeenteraad wordt een zogenaamde “Bouwgrond in exploitatie” (BIE) geopend en kunnen kosten worden geactiveerd en bijgeschreven op de voorraadpositie op de balans.

1.2. Financiële kenmerken grondexploitatie

Een grondexploitatiebegroting bestaat uit gemaakte en te verwachten kosten, en gemaakte en te verwachten opbrengsten. De begroting resulteert in een te verwachten eindsaldo op het moment van afronding van het project (resultaat op eindwaarde). Het eindsaldo kan financieel voordelig, neutraal of voordelig zijn. Bij een verwacht voordelig eindsaldo is sprake van ‘winst’. Winstnemering vindt plaats indien voldoende zekerheid bestaat over het behalen van deze winst. Bij winstnemering komt dit bedrag ten gunste van de reserve grondexploitaties. Bij een verwacht nadelig eindsaldo dient er onmiddellijk een voorziening te worden getroffen voor dit tekort. Dit wordt een ‘verliesvoorziening’ genoemd. De reserve grondexploitatie vormt de voeding van deze voorziening.

Een grondexploitatie bestaat uit aannames, inschattingen en ramingen die zijn gemaakt op basis van bepaalde (beleids)uitgangspunten, verwachtingen en contractafspraken. Er is altijd sprake van bepaalde mate van onzekerheid over het uiteindelijke inhoudelijke en financiële resultaat. De risicoanalyse geeft een zo goed als mogelijk inzicht in de onzekerheidsmarge van de begroting.

Elk jaar wordt de waardering van de grondexploitatiebegroting aangepast naar de meest actuele inzichten. De grondexploitatiebegroting, het risicoprofiel en de te verwachten ontwikkeling van de reserve grondexploitatie wordt via de ‘Meerjarenprognose Grondexploitaties (MPG)’ jaarlijks geactualiseerd. Deze grondexploitatie wordt daarmee jaarlijks opnieuw vastgesteld door de gemeenteraad.

Conform de BBV-regelgeving (“Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten”) dient een grondexploitatie te bestaan uit een aantal verplichte onderdelen:

- Kaart van het grondexploitatiegebied.
- Een beschrijving van de bouwkavels en bouwprogramma.
- Bestemming en toegestane bouwvolumes.
- Omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de locatie en inrichting van de openbare ruimte.
- Overzicht van kosten en opbrengsten (grondexploitatiebegroting).

Deze onderdelen vormen de basis van de opbouw van de grondexploitatie.

1.3. Leeswijzer

Deze grondexploitatie geeft inzicht in:

- De doelstellingen van het project en het beoogd maatschappelijke effect (hfst 2);
- de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten (hfst. 3);
- de te verwachten werken en werkzaamheden voor het bouwrijpmaken van de locatie en inrichting van de openbare ruimte (hfst. 4);
- de grondexploitatiebegroting op hoofdlijnen (financieel eindresultaat, kosten, opbrengsten en planning (hfst. 5)
- financiële risico's en kansen op hoofdlijnen (hfst. 6).

2 Inleiding

2.1 Aanleiding

Eind 2019 is er een opdracht (motie) vanuit de raad gekomen om tenminste 400 kleine 1-2 persoonswoningen te realiseren. Tijdelijkheid en verplaatsbaarheid van de woningen is hierbij een onderzoeksvariabele geweest. Vier locaties zijn onderzocht en zijn er twee bijna in uitvoering gebracht: De Tramhalte Schagen (44 appartementen), het Melchiorhof te Oudesluis (12 appartementen). Het project bij de oude schoollocatie Sint Maartensbrug zit in de ontwerpfase en bestaat uit 26 woningen die door wooncompagnie gerealiseerd gaan worden. Er hebben diverse participatiebijeenkomsten plaatsgevonden. De bewoners van de beheerderswoning naast de school hebben aangegeven bereid te zijn hun woning beschikbaar te stellen t.b.v. ontwikkeling. In ruil voor een woning in het nieuwe plan. Hierdoor kan de school inclusief de beheerderswoning gesloopt worden en het plan geheel opnieuw worden ingericht. Het plan wordt op alle hiervoor genoemde fronten beter. Het nieuwe ontwerp is in de stuurgroep wonen goedgekeurd.

2.2 Maatschappelijk effect en doelstelling

De 26 woningen, waaronder 21 sociale huurwoningen en 5 goedkope koopwoningen dragen substantieel bij aan verlaging van het tekort aan betaalbare woningen in de gemeente Schagen en met name in de kern Sint Maartensbrug.

2.3 Beleid en bestuur

Voor dit project zijn onder andere de volgende kaders van toepassing:

- *Coalitieprogramma Schagen 2018-2022*
In het coalitieprogramma is opgenomen dat het college inzet op:
 - Meer koop- en huurwoningen voor alle inkomensgroepen verspreid over de hele gemeente.
 - CPO projecten krijgen voorrang bij het aankopen van grond van de gemeente.
- *Motie CDA, Jess en Seniorenpartij Schagen raadsvergadering 12 november 2019 met het onderwerp: Betaalbaar, compact en tijdelijk wonen (huur en koop).*
Het college wordt opgeroepen om minimaal 5 locaties in de gemeente aan te wijzen, waar in totaal tenminste 400 flexibele, duurzame en compacte betaalbare koop- en huurwoningen tussen de 40 en 50m² worden gerealiseerd. Hierdoor komen er meer woningen beschikbaar voor doorstromers en starters.
- *Gemeentelijke verkoopprocedure*
Conform de gemeentelijke verkoopprocedure hoeft deze ontwikkeling niet openbaar te worden aanbesteed voor de sociale huur- en koopwoningen.
- *Nota grondbeleid 2017 + Grondprijzenbrief 2023*
- *De Leidraad Basisinrichting Openbare ruimte (LIOR)*
De LIOR is van toepassing op het openbaar gebied, tenzij doelstellingen op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie afwijkingen van de stedenbouwkundige visie.
- *Nota inkoop en aanbestedingsbeleid.*

2.4 Overeenkomsten

- *Prestatieafspraken 2022-2026*
De Prestatieafspraken die zijn gemaakt tussen de gemeente en Wooncompagnie zijn van toepassing op dit project. Hierin zijn onder andere afspraken vastgelegd over grondprijstelling van sociale huurappartementen.
- *Selectie partijen*
 - Voor realisatie en exploitatie van de sociale huur- en koopwoningen is woningcorporatie De Wooncompagnie de enige kandidaat..
- *Anterieure overeenkomsten*
Met de Wooncompagnie zijn de afspraken in een anterieure overeenkomst vastgelegd

3 Ruimtelijke en kwalitatieve kaders

3.1 Locatie en plangebied

Het plangebied (school inclusief grasveldje) is gelegen aan de zuidkant van Sint Maartensbrug. Het betreft de voormalige school in Sint Maartensbrug en bijbehorende beheerderswoning. Het plangebied grenst aan de Sint Maartensweg en bestaat uit de percelen kadastraal bekend als gemeente Zijpe, sectie F, nummers 1274 en 1474. De percelen zijn gemeentelijk eigendom.



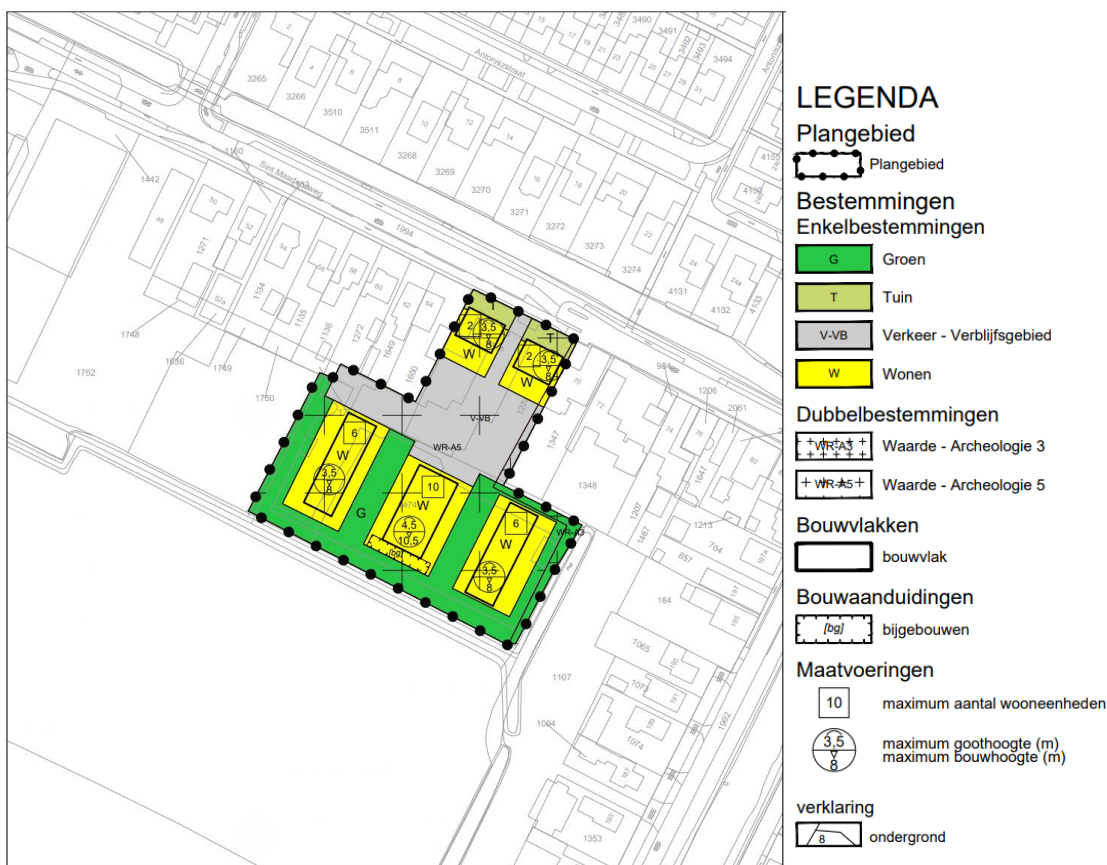
Figuur 1. Locatie en plangebied grondexploitatie Sint Maartensbrug

3.2 Juridisch planologisch en bouwvolume

Het plangebied ligt het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe' (vastgesteld op 18 mei 2016) met de volgende bestemmingen:

- Enkelbestemming 'maatschappelijk';
- Enkelbestemming 'bedrijf';
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 5'.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het bestaande bestemmingsplan. De planning is om het nieuwe bestemmingsplan in oktober aan de raad voor te leggen. Een uitsnede van de kaart van het ontwerpbestemmingsplan is weergegeven in de onderstaande afbeelding. De beoogde ontwikkeling betreft een bestemmingswijziging van 'maatschappelijk', naar de enkelbestemmingen 'wonen', 'verkeer' en 'groen'. De herziening van het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van maximaal 26 woningen mogelijk.



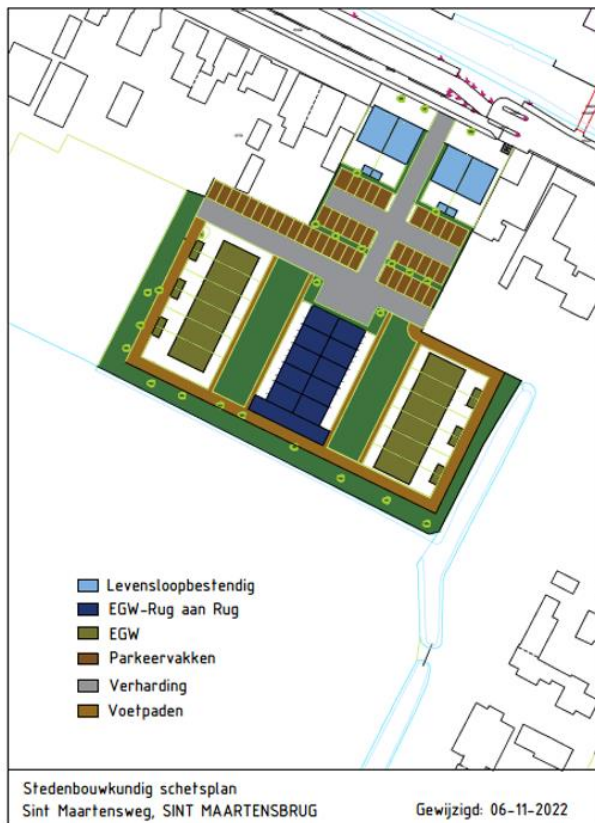
Figuur 2. Uitsnede kaart ontwerpbestemmingsplan Sint Maartensbrug

3.3 Stedenbouwkundige invulling

Uitgangspunten voor het stedenbouwkundig ontwerp zijn:

- De woonuitbreiding kent een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, op basis van een heldere ruimtelijke analyse van het plangebied en de omgeving.
- Het plan bestaat uit 100% sociale huur- en koopwoningen.
- Er moeten twee wadi's gerealiseerd worden t.b.v. de watercompensatie.
- Er rekening worden gehouden met de verkeersontsluiting van het gebied.
- De parkeervoorziening moet centraal gerealiseerd worden.

Het schetsontwerp van november 2022 wordt nader uitgewerkt tot een meer gedetailleerde tekening inclusief ontsluiting.



Figuur 3. Nieuw schetsontwerp/ voorkeursscenario (komt een nieuwe tekening inclusief ontsluiting)

3.4 Ruimtegebruik

Het bruto exploitatiegebied is ca. 8400 m² groot. Hierbinnen wordt ca. 1165 m² groen gehandhaafd, zodat als netto plangebied 5785 m² resteert (tabel 1).

Omschrijving	bron	hoeveelheid	% tov te herontwikkelen	% t.o.v. totaal plangebied
Te herontwikkelen				
Uitgeefbaar				
- Erfpacht			0%	0%
- Vol eigendom		2.755 m ²	41%	33%
- Uit te lichten		0 m ²	0%	0%
Totaal uitgeefbaar		2.755 m ²	41%	33%
Openbare ruimte				
- Verharding		2.600 m ²	39%	31%
- Groen		1.140 m ²	17%	14%
- Water		250 m ²	4%	3%
Totaal openbaar gebied		3.990 m ²	59%	48%
Totaal te herontwikkelen		6.745 m ²	100%	80%
Te handhaven				
Uit gegeven gebied (bebouwd een onbebouwd)				
		0 m ²		0%
Openbare ruimte				
- Verharding		0 m ²		0%
- Groen		1.655 m ²		20%
- Water		0 m ²		0%
Totaal openbaar gebied		1.655 m ²		20%
Totaal te handhaven		1.655 m ²		20%
Totaal plangebied		8.400 m²		100%

	%	
Te verhalen op aangifte	2.755 m ²	41%
Te verhalen op BCF	3.990 m ²	59%
	6.745 m ²	100%

Tabel 1. Ruimtegebruik en BTW-versleuteling grondexploitatie Sint Maartensbrug

3.5 Uitgifteprogramma

Uitgangspunt van de grondexploitatie is het stedenbouwkundig schetsontwerp met een bouwprogramma van in totaal 26 woningen. Er worden door de gemeente 26 bouwrijpe kavels uitgegeven aan de Wooncompagnie voor sociale woningbouw. Dit vertaalt zich in 100 % van het bouwprogramma in sociale huur en goedkope koop. In tabel 2 Uitgifteprogramma is de verdeling naar woningcategorie met percentages opgenomen.

Type woningen	Aantal	In %
eengezinswoningen	26	100%
meergezinswoningen	0	0%
totaal+	26	100%

Prijscategorie woningen	Aantal	In %
sociale huurwoningen	21	81%
goedkope koopwoningen	5	19%
middeldure koopwoningen	0	0%
dure koopwoningen	0	0%
totaal	26	100%

Tabel 2: Uitgifteprogramma grondexploitatie Sint Maartensbrug

3.6 Parkeren

Er worden 26 woningen gerealiseerd in Sint Maartensbrug, waarvan 12 eengezinswoningen, 10 rug aan rug woningen en 4 levensloop bestendige woningen. Volgens de normen zijn er 41 parkeerplaatsen nodig en 44 ingetekend.

4 Werken en werkzaamheden

3.1 Werken en werkzaamheden

In deze paragraaf zijn de belangrijkste werken en werkzaamheden uiteengezet en de uitgangspunten hierbij genoemd zoals percentages. In het algemeen zijn de wettelijke en gemeentelijke beleidskaders van toepassing (bijvoorbeeld Leidraad inrichting openbare ruimte).

De werken en werkzaamheden (tabel 4) hebben betrekking op kosten die aansluiten op de kostensoortenlijst zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.13) en het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5). Deze kosten mogen wettelijk gezien dan ook maximaal worden toegerekend aan deze grondexploitatie.

	Werkzaamheden	Uitgangspunten
Verwerving	Inbreng gemeentelijke gronden vanuit 'Stille reserve' Kosten kadaster	Boekwaarde
Sloop	Verkennend bodemonderzoek Sloop deel oude school + bijgebouwen Verwijderen asbest	
Bouwrijp maken	Aanbesteding Opruimwerkzaamheden Grondwerk (watergangen, sleuven, riolering, cunetten) Grondbemonstering Zandaanvulling Aanleg bouwwegen Cunet verharding en water passerende parkeerkooffers Aanleg riolering en huisaansluitingen	Intern Verwijderen verharding, groen uitgangspunt grond kwaliteit wonen AP04 en PFAS Verwerken in cunetten en sleuven hergebruik materiaal Hemelwater en droogweerafvoer
Woonrijp maken	Aanbrengen verharding (parkeren en toegangsweg) Aanbrengen voetpad Planten nieuwe bomen Aanleg groen	Betonstraatsteen Aanplanten Aanplanten/ inzaaien
Plankosten	Opstellen overeenkomsten Opstellen bestemmingsplan/ omgevingsvergunning Opstellen ramingen t.b.v. grondexploitatie Opstellen stedenbouwkundig plan Actualiseren grondexploitatie en planning & control Communicatie - Participatie algemeen VTU	2021-2023 2023 2023 2023 2023-2025 2020-2023 2023-2024
Overige kosten	Onvoorzien	10% over civiele kosten

Uitgifteopbrengsten	Sociale huur	Vastgelegd in AO
	Goedkope koop	Vastgelegd in AO
Overige opbrengsten	Bijdrage plankosten	Vastgelegd in AO

Tabel 3: Werken en werkzaamheden grondexploitatie Sint Maartensbrug

4.2 Gronduitgifte en waardebeoordeling

Doordat het programma van de grondexploitatie uitsluitend uit goedkope woningtypes bestaat kunnen de kosten niet worden gedekt uit de grondexploitatie. Uitgangspunt van de grondexploitatie is een robuuste inschatting van de marktconforme grondwaarde. De grondwaardebepaling is overeenkomstig de gemeentelijke Grondprijzenbrief. Dit betekent dat de systematiek van grondwaardebepaling, afhankelijk is van het soort bouwprogramma. Bij vrije sectorwoningen wordt gebruik gemaakt van de residuele grondwaarde. De residuele grondwaarde is een resultaat van een inschatting van de marktwaarde (VON-prijs) en een inschatting van de stichtingskosten (excl. grond). Voor sociale huurwoningen wordt de normgrondprijs toegepast overeenkomstig de gemeentelijke Grondprijzenbrief. Voor de goedkope koopwoningen is een maximale VON- prijs gehanteerd zoals opgenomen in de Grondprijzenbrief 2024: € 250.000 VON.

4.3 Gebruikte bronnen

De volgende bronnen zijn gebruikt ter onderbouwing van de begroting:

- Overzicht interne orders. Uitdraai boekwaarde budgetinfo gemeente Schagen.
- Plankostenscan Sint Maartensbrug (model VNG 2023).
- SSK-raming Nieuwbouw Sint Maartensbrug.
- SSK-raming verkeersmaatregelen Sint Maartensweg.
- Stedenbouwkundig schetsplan Sint Maartensbrug d.d. 06-11-2022.
- ANTERIERE OVEREENKOMST, TEVENS ZIJNDE KOOPVEREENKOMST INZAKE, Sint Maartensweg 68, Sint Maartensbrug. d.d. 23-03-2021.
- Ontwerpbestemmingsplan Sint Maartensweg 66-68, Sint Maartensbrug d.d. 07-04-2023.
- Outlook grondexploitaties 2024 d.d. 01-12-2023. Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling.

5 Grondexploitatiebegroting

5.1 Grondexploitatiebegroting op hoofdlijnen

De grondexploitatiebegroting is een financiële vertaling van de in hoofdstuk 3 genoemde ruimtelijke en programmatische uitgangspunten en de in hoofdstuk 4 genoemde werken en werkzaamheden. De verwachtingen over kosten, opbrengsten en looptijd resulteert in een te verwachten financieel eindresultaat (tabel 4).

- Kosten: € 570.000, waarvan € 37.000 gerealiseerd.
- Opbrengsten: € 512.000.
- Faseringsinvloeden: € 6.000 voordelig.
- **Plansaldo op eindwaarde per 31-12-2025: € 54.000 nadelig.**

Tabel 4. Grondexploitatiebegroting op hoofdlijnen

Het plan kent op prijspeil 1-1-2024 een te verwachten saldo van **€ 54.000 nadelig per 31-12-2025**. Dit saldo is opgebouwd uit € 570.000 aan kosten, € 512.000 aan opbrengsten en € 6.000 aan faseringsopbrengsten (netto kostenstijging en opbrengstenstijging).

5.2 Voorbereidingskosten

Tot op heden zijn er € 37.000 aan voorbereidingskosten gemaakt voor participatie en planontwikkeling en het verwijderen van Japanse Duizendknoop. In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat de plankosten volledig voor rekening komen van wooncompagnie. € 25.934 is reeds in rekening gebracht aan Wooncompagnie. Aangezien de ambtelijke kosten niet worden geboekt op de grondexploitatie is de bijdrage voor de plankosten als opbrengst meegenomen in de grondexploitatie.

5.3 Planning

De planning is om het bestemmingsplan begin 2024 onherroepelijk te laten worden. De uitvoering van het bouwrijp maken zal begin 2024 starten. Onmiddellijk daarop volgend kunnen de woningen worden gerealiseerd. De realisatie van het woonrijp maken loopt gedeeltelijk gelijk op met de realisatie van de woningen, zodat de inrichting van de openbare ruimte snel na oplevering van de woningen gereed is. De laatste werkzaamheden zullen naar verwachting eind 2025 worden afgerond.

5.4 Parameters

- Algemene kostenstijging: 2%
- Kostenstijging 2024: 3%
- Kostenstijging 2025: 2%
- Opbrengstenstijging 2024: 3,5%
- Opbrengstenstijging 2025: 2,5%
- Toegerekende rente: 1,3%
- Prijspeil: 1-1-2024.
- Eindwaarde: 31-12-2025.
- Alle kosten en opbrengsten die worden genoemd zijn excl. 21% btw tenzij anders vermeld.

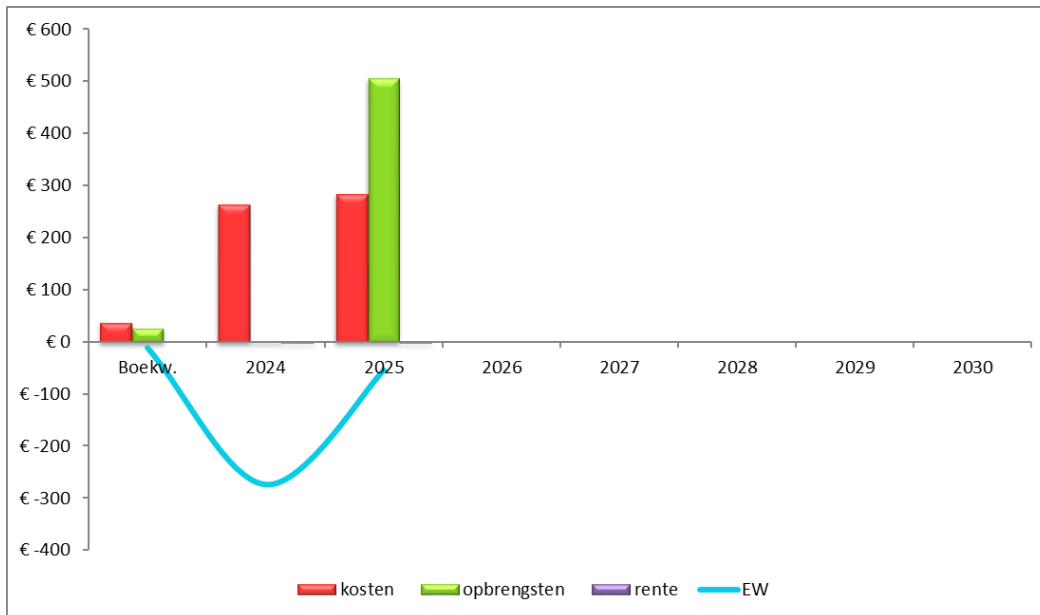
De prijzen worden jaarlijks aangepast op basis van bovenstaande parameters.

5.5 Grondexploitatiebegroting gefaseerd (cashflow)

	Boekw. (saldo)	2024	2025
kosten	€ 37	€ 264	€ 284
opbrengsten	€ 26	€ 3	€ 506
saldo excl rente	€ -11	€ -261	€ 222
rente	€ -	€ -2	€ -2
EW	31 dec 2025	€ -11	€ -274
NCW	1 jan 2024		€ -52

Tabel 5. Grondexploitatiebegroting Sint Maartensbrug gefaseerd incl. kosten en opbrengstenstijging.

De cashflow geeft aan hoe het saldo onderhanden werk (boekwaarde) zich over de jaren ontwikkelt tot het eindsaldo van € 58.000 nadelig per 31-12-2025 (tabel 5 en figuur 4). De boekwaarde zoals opgenomen in tabel 5 betreft de gerealiseerde kosten tót 2023.



Figuur 4. Cashflow grondexploitatie Sint Maartensbrug

5.6 Vennootschapsbelasting

Gemeenten dienen net als iedere andere onderneming vennootschapsbelasting (VpB) af te dragen over winstgevendende activiteiten. Dit geldt dus ook voor grondexploitaties. Ten behoeve van het bepalen van de fiscale winstgevendheid van de grondexploitatie is voor onderliggende grondexploitatie een separate fiscale begroting opgesteld. Het grote verschil met de grondexploitatiebegroting is dat de ambtelijke apparaatslasten hieraan zijn toegevoegd. Dit zijn geen kosten die drukken op de grondexploitatiebegroting (want al gedekt via de gemeentelijke meerjarenbegroting), maar fiscaal gezien wel relevant zijn. De apparaatslasten zijn gebaseerd op invulling van de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan.

De totale benodigde uren van planvorming en -uitvoering zijn geraamd op ca. 706 uur. Het deel dat geen onderdeel uitmaakt van de grondexploitatiebegroting, vanwege dekking via meerjarenbegroting is 337 uur.

De total apparaatslasten t.b.v. VpB berekening zijn dan geraamd op ca. € 29.000. Het financiële resultaat van de fiscale begroting is hiermee bepaald op ca. € 73.000. voordelig prijspeil 1-1-2024 (€ 102.000 minus € 29.000 aan gemeentelijke plankosten).

6 Risicoanalyse en -beheersing

Bij elke grondexploitatie wordt een risicoanalyse toegevoegd. Daarmee wordt inzichtelijk gemaakt wat de mogelijke invloeden kunnen zijn op het financieel eindresultaat. Door de risico's en kansen inzichtelijk te maken kunnen risico's vervolgens worden beheerst.

De gekozen systematiek van risicoanalyse is de RISMAN-methode. Bij deze methode wordt een risico omschreven als 'een gebeurtenis die zich al dan niet kan voordoen en die kan leiden tot hogere kosten, uitloop van het project of niet voldoen aan kwaliteitsnormen- of informatienormen'. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar het financiële effect van het risico, maar ook naar de kans van optreden hierop. De som hiervan is een gewogen risico.

	<i>omvang</i>	<i>impact</i>
Projectrisico's	€ 35.000 N	€ 17.500 N
Projectkansen	€ -	€ -
Marktrisico's	€ -	€ -
Risicoprofiel	€ 35.000 N	€ 17.500 N
Positief saldo		€ -
		€ 17.500 N

Tabel 6. Totaal risicoprofiel grondexploitatie Sint Maartensbrug

Het totale gewogen risicoprofiel ("impact") is begroot op € 17.500 nadelig (tabel 6). Dit bestaat voor € 17.500 uit projectrisico's en € 0 aan marktrisico's.

Risico hogere kosten verwijderen Japanse duizendknoop: € 10.000 nadelig

Het grootste projectrisico heeft betrekking op de Japanse duizendknoop. Afhankelijk van de werkzaamheden die hiervoor verricht moeten worden kunnen de kosten sterk oplopen.

Risico extra asbest verwijderen: € 7.500 nadelig

Afhankelijk van de werkzaamheden kunnen de kosten voor het verwijderen van asbest hoger uitvallen. Er wordt rekening gehouden met het risico dat de kosten voor het verwijderen van asbest verdubbelen.

Marktrisico's: geen marktrisico's opgenomen

Aangezien het programma uitsluitend uit sociale woningen bestaan is het niet aannemelijk dat er een daling van de opbrengsten optreedt. Over de grondopbrengsten zijn namelijk afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst, waardoor er geen risico bestaat dat de opbrengsten door marktomstandigheden dalen.