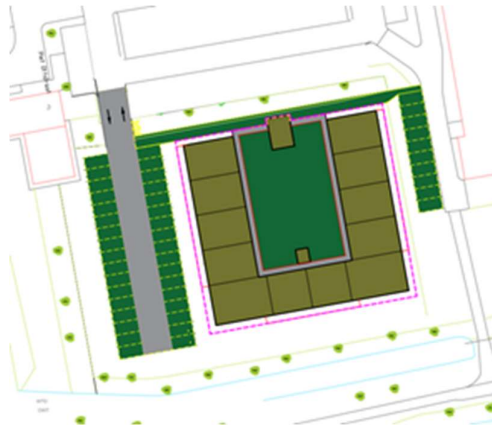


Grondexploitatie 'Kleine Flexibele Woonvormen locatie Schagen'



Inhoud

Samenvatting	3
1. Grondexploitatie algemeen	4
2. Inleiding	5
3. Ruimtelijke en kwalitatieve kaders.....	6
4. Werken en werkzaamheden.....	9
5. Grondexploitatiebegroting	11
6. Risicoanalyse en -beheersing.....	13

Samenvatting

<p>Korte projectomschrijving</p>	<p>Het project 'Kleine Flexibele Woonvormen' heeft betrekking op drie te bebouwen locaties in Schagen, Sint Maartensbrug en Oudesluis. Het project bestaat uit 3 grondexploitaties. Onderliggende grondexploitatie heeft betrekking op de locatie Schagen nabij de Piet Ottstraat ('corporatiehotel').</p> <p>Deze grondexploitatie omvat de bouw van 44 sociale huurappartementen. De gemeente voert hiertoe voor eigen rekening en risico de grondexploitatie. De gronden worden uitgegeven aan de Wooncompagnie, waarna de gemeente de openbare ruimte inricht.</p>
<p>Maatschappelijk effect</p>	<p>De gemeente Schagen kent een tekort aan betaalbare en sociale woningen. Met de bouw van nieuwe sociale huurwoningen in verschillende categorieën wordt een substantiële bijdrage geleverd aan het voldoen aan vraag naar woningen in de gemeente Schagen. Met de bouw worden de oude handbalvelden in Schagen opnieuw ingevuld.</p>
<p>Programma</p>	<p>Het programma bestaat uit 44 appartementen voor spoedzoekers en reguliere sociale huurders in het corporatiehotel in Schagen.</p>
<p>Planning en fasering</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bouwrijp maken (2022-2023); • Oplevering woningen (2023); • Oplevering openbare ruimte (2023).
<p>Behaald resultaat tot 2022</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Intentieovereenkomst Wooncompagnie 16 september 2020; • Participatietraject tot december 2021 Schagen: 3 bijeenkomsten. • Anterieure overeenkomst, tevens zijnde koopovereenkomst inzake Piet Ottstraat, Schagen. d.d, 23-03-2021. • Ontwerpbestemmingsplan Oudesluis en Sint Maartenbrug, ter inzage maart 2022;
<p>Grondexploitatiebegroting</p>	<p>Totale kosten: € 455.000 Totale opbrengsten: € 608.000 Faseringsinvloeden: € 2.000 Saldo: € 151.000 voordelig op eindwaarde 31-12-2023.</p>
<p>Risico's en risicobeheersing</p>	<p>Het totale gewogen risicoprofiel is geraamd op € 32.250 nadelig. Dit bestaat voor ca. € 27.500 aan projectrisico's, € 11.250 aan projectkansen en € 16.000 aan marktrisico's.</p> <p>De risico's en kansen op de grondexploitatie zijn voor rekening van de gemeente. Indien het grondexploitatieresultaat nadelig wordt, dan worden de risico's gedekt door de reserve grondexploitatie.</p>

1. Grondexploitatie algemeen

1.1. Kenmerken grondexploitatie algemeen

Een grondexploitatie (complex) is een ruimtelijk plan voorzien van een financiële vertaling van het project (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'. Winstneming vindt plaats indien voldoende zekerheid bestaat over het behalen van deze winst. Bij winstneming 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) dient een grondexploitatie te bestaan uit een paar 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).

1.3. Leeswijzer

Deze openbare 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

De gemeenteraad heeft het college opgeroepen (motie voor de raad van 12 november 2019) om te onderzoeken waar we flexibele kleine woonvormen kunnen ontwikkelen voor jongeren, spoedzoekers, maar ook voor sociale woningzoekenden (tijdelijk of permanent). In het haalbaarheidsonderzoek naar vier geïnventariseerde locaties is er één afgefallen en zijn er drie doorgedaan voor realisatie, te weten het voormalige handbalveld bij de Spartahal in Schagen (Piet Ottstraat), de locatie van de voormalige basisschool in Sint Maartensbrug en de locatie op het voormalige handbalveld in Oudesluis (Melchiorstraat).

Onderliggend dossier betreft de openbare grondexploitatie voor de locatie Schagen. Het plan omvat de ontwikkeling van 44 sociale huurappartementen voor tijdelijke opvang van spoedzoekers en reguliere sociale woningbouw, ook wel het 'corporatiehotel' genoemd. De gemeente verzorgt via de grondexploitatie de levering van een bouwrijpe kavel (ca. 1.830 m²) en de inrichting van de omliggende openbare ruimte (ca 3.320 m²) inclusief wegontsluiting, voldoende parkeerplaatsen, meubilair en groen. De Wooncompagnie koopt de bouwkaavel en ontwikkelt het bouwplan.

2.2. Maatschappelijk effect en doelstelling

Met de bouw van 44 nieuwe sociale huurwoningen wordt een aanzienlijke bijdrage geleverd aan het voldoen aan vraag naar betaalbare woningen in de gemeente Schagen. De sociale huurwoningen dragen bij aan vermindering van de wachttijden voor een sociale huurwoning.

2.3. Beleid en bestuur

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

- *Coalitieprogramma Schagen 2018-2022*. In het coalitieprogramma is opgenomen dat het college inzet op verlaging van de wachtlijsten voor sociale woningbouw, meer sociale huurwoningbouw en verbetering van doorstroombeleid.
- *Gemeentelijke verkoopprocedure*. Conform de gemeentelijke verkoopprocedure hoeft deze ontwikkeling niet openbaar te worden aanbesteed omdat sprake is van verkoop aan een partij voor sociale woningbouw.
- *Nota grondbeleid 2017 + Grondprijzenbrief 2022*. In de Grondprijzenbrief zijn de normgrondprijzen opgenomen die gelden voor sociale huurwoningen.
- *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.

2.4. Overeenkomsten

- *Prestatieafspraken 2021*. De Prestatieafspraken die zijn gemaakt tussen de gemeente en Wooncompagnie zijn van toepassing op dit project. Hierin zijn onder andere afspraken vastgelegd over grondprijsstelling van sociale huurappartementen.
- *Intentieovereenkomst*. Met de wooncompagnie is een intentieovereenkomst afgesloten op 16 september 2020.
- *Anterieure overeenkomst/ realisatieovereenkomst*. Met de wooncompagnie is een anterieure overeenkomst afgesloten op 23 maart 2021. (Anterieure overeenkomst, tevens zijnde koopovereenkomst inzake Piet Ottstraat, Schagen. d.d, 23-03-2021.

3. Ruimtelijke en kwalitatieve kaders

3.1. Locatie en plangebied

Het plangebied (figuur 1) betreft de locatie van de oude handbalvelden naast de Spartahal te Schagen. Het plangebied ligt aan de Piet Ottstraat, gelegen tussen de Zuiderweg en de Trambaan Oost. Het is ca 5.150 m² groot en heeft betrekking op kadastraal perceel SGN E 2828 (gedeeltelijk).

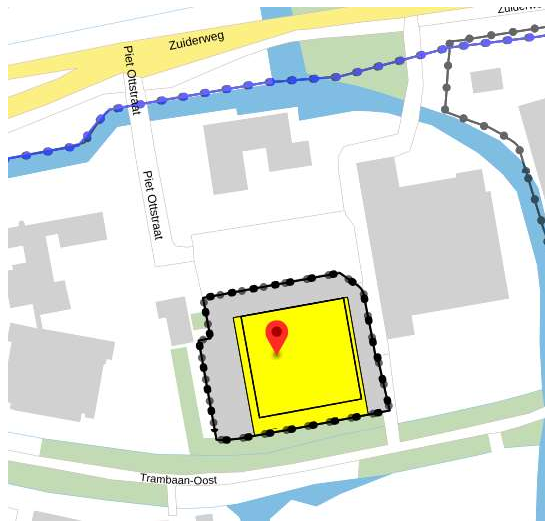


Figuur 1. Plangebied grondexploitatie (corporatiehotel)

3.2. Juridisch planologisch en bouwvolume

Het nieuwe bouwplan past niet binnen het bestaande bestemmingsplan. Er zal een bestemmingsplan-procedure moeten worden doorlopen. De voorbereidingen voor het op te stellen bestemmingsplan zijn in 2021 gestart. In het ontwerp bestemmingsplan "Piet Ottstraat, Schagen en Melchiorstraat" d.d. 03-09-2022 (figuur 2) zijn de volgende bestemmingsregels opgenomen:

- De hoofdverkeerstructuur in het plangebied is als 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemd. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet binnen deze bestemming worden gebouwd.
- Binnen de bestemming 'Wonen' zijn hoofdgebouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken toegestaan. Het maximaal aantal woningen en de maximale bouwhoogte zijn op de verbeelding weergegeven. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is aangesloten bij de gemeentelijke standaard.

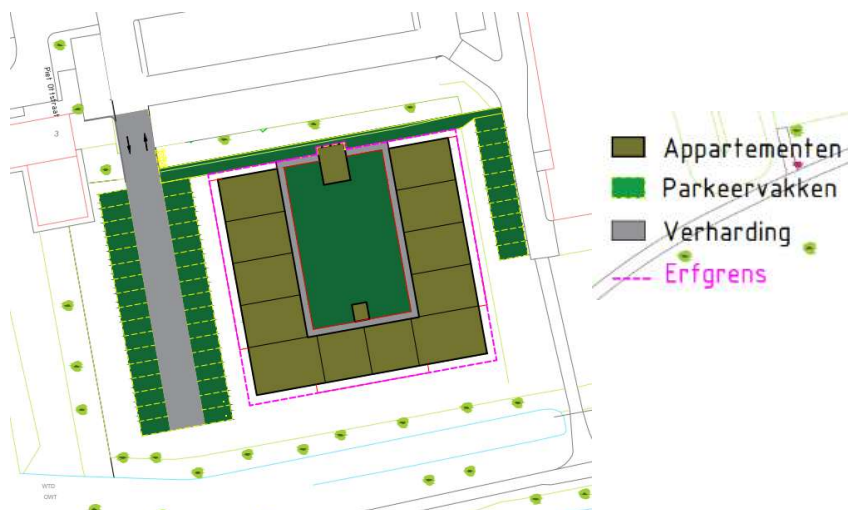


Figuur 2. Ontwerp bestemmingsplan Piet Offstraat en Melchiorstraat, locatie Piet Offstraat (d.d. 03-09-2022)

Het maximum aantal wooneenheden in het ontwerp bestemmingsplan is 44. De maximum bouwhoogte is 13 meter.

3.3. Stedenbouwkundige invulling

De stedenbouwkundig invulling is in concept ontwikkeld tot het huidige model (figuur 3). Het bouwplan omvat 1 blok van 44 appartementen en bergingen. De binnenplaats die ontstaat wordt uitgegeven aan Wooncompagnie en vormt onderdeel van het bouwplan (geen openbare ruimte). Kleine aanpassingen in de begrenzing van het bouwplan zijn nog mogelijk.



Figuur 3. Stedenbouwkundig schetsplan

3.4. Ruimtegebruik

	<i>hoeveelheid</i>	<i>% tov te herontwikkelen</i>
Te herontwikkelen		
Uitgeefbaar	1.830 m ²	36%
Uit te lichten	-	0%
Openbare ruimte	3.320 m ²	64%
Totaal te herontwikkelen	5.150 m ²	100%
Te handhaven		
Uit gegeven gebied	-	
Openbare ruimte	-	
Totaal te handhaven	-	
Totaal plangebied	5.150 m²	

	<i>%</i>	
Te verhalen op aangifte	1.830 m ²	36%
Te verhalen op BCF	3.320 m ²	64%
	5.150 m ²	100%

Tabel 1. Ruimtegebruik / BTW-sleutel

Van het plangebied wordt circa 1.830 m² (36%) als bouwrijpe grond uitgegeven en 3.320 m² (64%) ingericht als openbare ruimte. De bouwrijpe kavel wordt rechtstreeks aan Wooncompagnie verkocht conform de gemeentelijke verkoopprocedures en grondprijzenbrief. De overige gronden worden als openbaar gebied (her)ingericht.

3.5. Uitgifteprogramma

Bouwplan

Het bouwplan omvat een zogenaamd 'corporatiehotel' met 44 wooneenheden voor tijdelijke huisvesting van spoedzoekers en voor reguliere woningzoekenden.

Openbare ruimte en parkeren

De openbare ruimte wordt aangelegd conform de LIOR. Op het maaiveld op aan te leggen stroken worden parkeerplaatsen aangelegd in overeenstemming met de nota parkeerbeleid. Door het verplaatsen van de inrit moeten er twee parkeerplaatsen voor de buurtbus verplaatst worden. Eén plek voor een buurtbus moet van een andere locatie aan deze locatie worden toegevoegd.

4. Werken en werkzaamheden

4.1. 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).

Inbreng gronden

- Dit betreft de inbreng van gemeentelijke gronden naar de Bouwgrond in Exploitatie. Het betreft het kadastraal perceel SGN E 2828 (gedeeltelijk).

Bouwrijpmaken

- Opruimwerkzaamheden: opbreken asfalt handbalvelden, verwijderen riolering.
- Grondwerk: ontgraven en afvoeren grond, aanvullen en verwerken zand en menggranulaat.
- Aanleg riolering (vuilwaterafvoer en hemelwaterafvoer).
- Aanleg bouwweg.

Woonrijpmaken

- Verwijderen bouwweg.
- Aanleg rijweg en voetpaden.
- Aanleg parkeervakken incl. infiltratie.
- Aanleg compensatie parkeervakken buurtbus.
- Aanbrengen nieuwe verlichting incl. bekabeling.
- Inrichting groenvoorziening (gazon, heesters).
- Aanleg kolken en reiniging.
- Overige terreininrichting buitenruimte (o.a. ondergrondse containers).

Bijkomende kosten bouw- en woonrijpmaken

- Eenmalige kosten, uitvoeringskosten, algemene bedrijfsvoering.

Plankosten

- Engineering (VO, DO, bestek) via extern bureau.
- Directievoering en toezicht via gemeente: dekking via gemeentelijke begroting.
- Communicatie.

De werken en werkzaamheden hebben betrekking op kosten die aansluiten op de kostensoortelijst 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.

4.2. Werkzaamheden gronduitgifte

De bouwrijpe grond wordt rechtstreeks aan Wooncompagnie verkocht conform de anterieure overeenkomst, verkoopprocedure en de grondprijzenbrief. De overige gronden worden als openbaar gebied (her)ingericht.

Uitgifte van de kavels voor sociale huur aan de Wooncompagnie vindt plaats op basis van de prestatieafspraken en van toepassing zijnde gemeentelijke Grondprijzenbrief; bij tussentijdse verkoop vindt nabetaling plaats. De afspraken over de verkoop zijn concreet vastgelegd in de "Anterieure overeenkomst, tevens zijnde koopovereenkomst inzake Piet Ottstraat, Schagen. d,d, 23-03-2021.

4.3. Gronduitgifte en waardebeoordeling

Vanuit de uitgifte van onze gronden worden de investeringen zo veel als mogelijk gedekt. Uitgangspunt van de grondexploitatie is een robuuste inschatting van de marktconforme grondwaarde. De grondwaardebeoordeling is overeenkomstig de gemeentelijke Grondprijzenbrief. Dit betekent dat de systematiek van grondwaardebeoordeling, afhankelijk is van het soort bouwprogramma. Voor sociale huur geldt een vaste grondprijs van € 13.230 prijspeil 1-1-2022 welke elk jaar wordt geïndexeerd. Bij 44 appartementen is de uitgifteopbrengst geraamd op € 582.000.

4.4. Overige opbrengsten

Via de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de vergoeding van ambtelijke kosten door de Wooncompagnie. De gemeente heeft deze bijdragen reeds ontvangen. Dit vormt onderdeel van de grondexploitatiebegroting.

4.5. Gebruikte bronnen

- Raming 21H B0600 SSK raming VO Nieuwbouw Melchiorstraat, HB Adviesbureau. De raming is gebruikt als basis voor onderliggende grondexploitatie (eenheidsprijzen).
- Ramingdossier Nieuwbouw Melchiorstraat te Oudesluis v1.0, HB Adviesbureau. De raming is gebruikt als basis voor onderliggende grondexploitatie (eenheidsprijzen).
- 21HB0591 Open begroting Corporatiehotel. HB Adviesbureau.
- Erfgrens tekening Tramhalte 20220405. Wooncompagnie.
- Stedenbouwkundig schetsplan d.d. 06-12-2021.
- Anterieure overeenkomst, tevens zijnde koopovereenkomst inzake Piet Ottstraat, Schagen d.d. 23-3-2021.
- Kadastrale informatie uit Nedbrowser. Gemeente Schagen.
- LIOR Schagen deel 1 van 2, d.d. 1 april 2020.

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 2).

Kosten	€	455.000 N
Opbrengsten	€	608.000 V
Faseringsinvloeden	€	2.000 N
Eindresultaat (eindwaarde)	€	151.000 V

Tabel 2. Grondexploitatiebegroting op hoofdlijnen

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat de grondexploitatie op prijspeil 1-1-2022 een te verwachten saldo heeft van **€ 151.000 voordelig per 31-12-2023**. Dit saldo is opgebouwd uit € 455.000 aan kosten, € 608.000 aan opbrengsten en € 2.0000 aan netto faseringskosten.

5.2. Voorbereidingskosten

De gemaakte voorbereidingskosten maken vanaf nu onderdeel uit van de grondexploitatiebegroting. Er zijn tot aan de vaststelling van de grondexploitatie € 21.000 aan kosten gemaakt en € 26.000 aan opbrengsten gerealiseerd.

5.3. Planning

De looptijd van de grondexploitatie is tot en met het jaar 2023. Het bouwrijpmaken staat gepland voor 2022/2023. De bouw van de woningen vindt in 2023 plaats. De (her)inrichting van de openbare ruimte staat gepland voor eind 2023.

5.4. Parameters

- Bedragen zijn prijspeil 1-1-2022.
- Bedragen zijn exclusief BTW.
- In de exploitatiebegroting wordt rekening gehouden met 2% kostenstijging en 1% opbrengstenstijging.
- Toegerekende rente: 0%
- Eindwaarde: 31-12-2023.

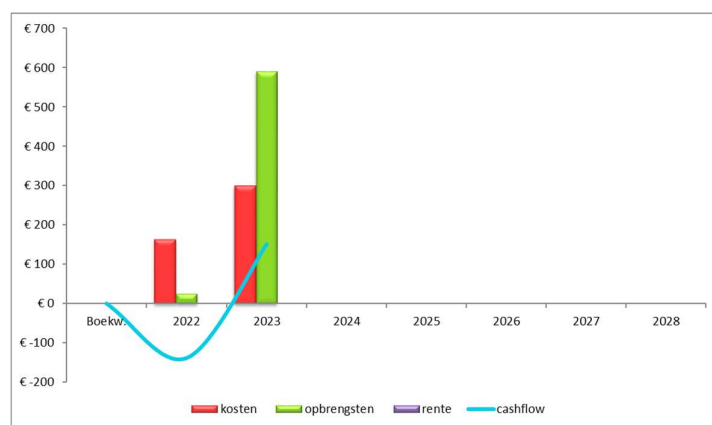
De prijzen worden jaarlijks aangepast op basis van bovenstaande parameters.

5.5. Grondexploitatiebegroting gefaseerd (cashflow)

		Boekw. (saldo)	2022	2023
kosten			€ 146	€ 321
opbrengsten			€ 26	€ 591
saldo excl rente			€ -119	€ 270
rente		€ -		€ -
cashflow	31 dec 2023		€ -119	€ 151
Eindwaarde	1 jan 2022			€ 151

Tabel 3. Grondexploitatiebegroting op hoofdlijnen

De cashflow geeft aan hoe het saldo onderhanden werk (boekwaarde) zich over de jaren ontwikkelt tot het eindsaldo van € 151.000 voordelig (tabel 3 en figuur 4).



Figuur 4. Cashflow

5.6. Vennootschapsbelasting

Gemeenten dienen net als iedere andere onderneming vennootschapsbelasting (VpB) af te dragen over winstgevendende activiteiten. Dit geldt dus ook voor grondexploitatie. 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 nog benodigde uren van planvorming en -uitvoering buiten de reguliere grondexploitatiebegroting zijn geraamd op ca. 700 uur. De totale nog te maken gemeentelijke apparaatslasten, welke geen onderdeel van de begroting uitmaken, zijn geraamd op € 50.000, bij een intern uurloon van 70 euro (schaal 10, uurtarief productieve uren, handleiding overheidsstarieven 2021). Het financiële resultaat van de fiscale begroting is hiermee bepaald op ca. € 101.000 voordelig prijspeil 1-1-2022.

6. Risicoanalyse en -beheersing

6.1. Totaal risicoprofiel

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	€	55.000 N	€	27.500 N
Projectkansen	€	45.000 V	€	11.250 V
Marktrisico's	€	16.000 N	€	16.000 N
Totaal risicoprofiel	€	26.000 N	€	32.250 N

Tabel 3 Totaal risicoprofiel

Het totale gewogen risicoprofiel is geraamd op € 32.250 nadelig (tabel 3). Dit bestaat voor ca. € 27.500 aan projectrisico's, € 11.250 aan projectkansen en € 16.000 aan marktrisico's.

De projectrisico's hebben met name betrekking op de daadwerkelijke geschiktheid van asphalt voor hergebruik en de daadwerkelijke kwaliteitsklasse van de bodem. De onderzoeken die hiervoor nodig zijn, maken onderdeel uit van de begroting.

Indien er geen sprake is van een verzekerde afname van de bouwrijpe gronden, dan wordt gerekend met een marktrisico op de uitgifte (10% van de totale uitgifteprijs). In dit geval ligt de afname(prijs) vast via de gesloten anterieure overeenkomst en prestatieafspraken.

Gezien de huidige tendens in algemene kostenstijging (inflatie) wordt rekening gehouden met het risico van een hogere algemene kostenstijging dan de 2% welke nu is gehanteerd in de begroting. Bij een gemiddelde stijging naar 5% op jaarbasis, is het effect op de grondexploitatie € 16.000 nadelig. Dit risico vormt nu onderdeel van het marktrisicoprofiel.