

1. Tussentijdse herziening Valleipark

1.1 Grondexploitatie Valleipark 2022 V2



► De laatste 11 woningen in fase 3 van Valleipark

Projectbeschrijving

Valleipark ligt aan de noordrand van Leusden, tussen het Valleikanaal en de Liniedijk. Het project voorziet in de ontwikkeling van 132 woningen (fase 1 t/m 3). Bij de ontwikkeling van fase 1 t/m 3 werkt de gemeente samen met ontwikkelende partijen Heijmans en Heilijgers (H&H). Afspraken met beide partijen zijn vastgelegd in een realisatieovereenkomst uit 2013 en twee wijzigingsovereenkomsten uit 2014 en 2015. De beoogde fase 4 van de ontwikkeling kan door de aanwezigheid van bodemverontreiniging geen doorgang vinden. De te maken kosten voor de sanering van de verontreiniging waren dusdanig dat deze niet gecompenseerd konden worden met de verwachte grondopbrengsten. De gronden gelegen in deze fase zullen als aanvullend groen en park worden ingericht.

Voortgang

De gronden voor de projectmatige woningbouw zijn in 2021 volledig geleverd aan de ontwikkelende partijen. Het woonrijp maken van de openbare ruimte zal worden uitgevoerd in 2022. In 2021 zijn de voorbereidingen gedaan om te kunnen overgaan tot uitvoering voor de invulling van het park. Als deze voorbereidingen verder afgerond zijn, zal de uitvoering in 2022 plaatsvinden. Naast deze grote werkzaamheden wordt binnen de grondexploitatie nog een aantal kleine zaken opgelost. Dit betreft de aankoop van een stukje grond van Stedin



om de verkeersveiligheid te verbeteren en de verkoop van een stukje grond om een uitbreiding van de bestaande zendmast te kunnen realiseren.

Wijzigingen

- Bij de uitwerking van de schetsontwerpen voor fase 3b en fase 4 naar een technisch ontwerp met de daarbij behorende ramingen bleek de oorspronkelijke raming ontoereikend te zijn. Door een onverwachte grote stijging van de bouw- en materiaalkosten en noodzakelijk aanpassing voor de uitvoering moeten de raming worden bijgesteld.
Voor het bouwrijpmaken een stijging met €30.600, voor het woonrijpmaken een stijging van € 118.700. Een totale stijging aan de kostenkant van € 149.300
- De overige kosten blijven ongewijzigd

Resultaten

Resultaat	GREX 2022	GREX 2022 op prijspeil 2022	GREX 2022 V2	Vershil
Nominale waarde	274.569		128.148	-146.422
Eindwaarde	260.278		110.956	-149.321
Netto contante waarde	255.174	260.278	108.781	-151.497

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen	GREX 2022		GREX 2022 V2	Vershil
Tussentijdse winstnemingen	2.688.000		2.688.000	0
Eindwaarde	2.948.278		2.798.956	-149.321

Ten opzichte van 2022 is het voorziene exploitatieresultaat vermindert met ongeveer € 149.000 op eindwaarde naar een totaal resultaat op eindwaarde van € 2.800.000.

1.2 Algemene Reserve Grondbedrijf

Algemene Reserve Grondbedrijf

De herziening van de grondexploitatie Valleipark zal ook doorwerken in de stand van de Algemene Reserve Grondbedrijf. Het voorziene resultaat voor Valleipark in 2022 daalt met de eerder aangegeven € 149.000.

Door het doorvoeren van deze aanpassing zakt de ratio tussen de Algemene Reserve Grondbedrijf en het benodigde weerstandsvermogen in 2023 van 1,07 naar 0,59. Het herstel naar een ratio die boven het vastgestelde minimum ligt zal pas in 2025 gerealiseerd worden. De positie van het Grondbedrijf wordt hierdoor kwetsbaarder. Zie onderstaande tabel.

Algemene Reserve Grondbedrijf		2021	2022	2023	2024	2025	2026
1.	Stand per 1-1 (bruto)	2.073.552	922.584	521.517	264.381	656.902	501.902
2.	Verliesvoorzieningen per 1-1	114.000	0	0	0	0	0
3.	Reserveringen per 1-1	65.000	37.500	7.500	0	0	0
4.	Stand per 1-1 (netto)	1.894.552	885.084	514.017	264.381	656.902	501.902
Toevoegingen							
5.	Resultaatsnemingen	214.000	339.865	369.362	626.521	0	1.452.406
6.	Stortingen	16.188	0	0	0	0	0
Onttrekkingen							
7.	Onttrekkingen	-496.621	-380.162	-275.000	-234.000	-155.000	-155.000
8.	Dotaties Reserve Bovenwijkse Voorzieningen	0	-360.770	-351.498	0	0	-369.060
9.	Dotaties Algemene Reserve Algemene Dienst	-884.534	0	0	0	0	0
10.	Stand per 31-12	1.807.118	521.517	264.381	656.902	501.902	1.430.248
11.	Mutaties verliesvoorziening in jaar	-114.000	0	0	0	0	0
12.	Mutaties reservering in jaar	-27.500	-30.000	-7.500	0	0	0

Weerstandsvermogen		2021	2022	2023	2024	2025	2026
A	Aanwezige weerstandscapaciteit per 1-1	1.894.552	885.084	514.017	264.381	656.902	501.902
B	Benodigde weerstandscapaciteit	1.010.018	829.238	865.410	669.592	600.000	600.000
C	Resultaat weerstandsvermogen	884.534	55.845	-351.393	-405.211	56.902	-98.098
D	Ratio weerstandsvermogen	1,88	1,07	0,59	0,39	1,09	0,84

Door aangegeven stijging van de kosten is feitelijk ook te veel winst genomen op basis van het PoC (Percentage of Completion Principe). Deze te veel genomen winst zou als een negatieve winstneming (correctie op) moeten worden toegevoegd aan de exploitatie. Omdat deze toevoeging gelijk loopt aan de afsluiting van de exploitatie in 2022 is dit nu niet noodzakelijk.



2.1 Bijlage Valleipark 2022 V2

Cashflowoverzicht

Kosten	Totaal	Boekwaarde	2022	2023
Verwerving	683.919	680.147	3.772	0
Sloopkosten	25.565	25.565	0	0
Milieu- en onderzoekskosten	134.235	134.235	0	0
Bouwrijp maken	1.625.092	1.175.092	450.000	0
Woonrijp maken	2.220.369	1.870.369	350.000	0
Planontwikkelingskosten	2.310.310	2.272.810	37.500	0
VAT	373.461	349.461	24.000	0
Overige kosten	8.040.344	8.037.544	2.800	0
Rente	1.554.844	1.554.844	0	0
Niet-verrekenbare BTW	0	0	0	0
Totaal	16.968.139	16.100.067	868.072	0

Opbrengsten	Totaal	Boekwaarde	2022	2023
Woningbouw	16.807.031	16.794.631	12.400	0
Niet-woningbouw	0	0	0	0
Niet-commerciële voorzieningen	0	0	0	0
Overige opbrengsten	289.256	234.436	54.820	0
Totaal	17.096.287	17.029.067	67.220	0

Resultaat

Resultaat	GREX 2022	GREX 2022 op prijspeil 2022	GREX 2022 V2	Verschil
Nominale waarde	274.569		128.148	-146.422
Eindwaarde	260.278		110.956	-149.321
Netto contante waarde	255.174	255.174	108.781	-146.393

Resultaat incl. tussentijdse winstnemingen	GREX 2022		GREX 2022 V2	Verschil
Tussentijdse winstnemingen	2.688.000		2.688.000	0
Eindwaarde	2.948.278		2.798.956	-149.321



Risicoanalyse

Risicogebeurtenis	Kans van optreden	Maximaal effect	Gewogen effect
Maximaal 20% meerkosten t.a.v. BRM/WRM	25%	160.000	40.000
Maximaal 20% meerkosten t.a.v. POK/VAT	50%	12.300	6.150
Betaling Waterschap wordt niet ontvangen	50%	54.820	27.410
Kostenstijging naar 4%	75%	3.477	2.608
Gewogen risicoprofiel			76.000