



# memo/advies openbaar

Ingekomen stempel

Aan : Leden van de gemeenteraad  
Van : College van burgemeester en wethouders  
Datum : 9- 9- 2021  
Kenmerk :  
Kopie aan :  
Betreft : Bestuurssamenvatting herziening grond- en opstalexploitatie de Broeckgouw

## 1. Inleiding

In voorliggend memo treft u de bestuurssamenvatting aan van de rapportage over de herziening van de grond- en opstalexploitatie de Broeckgouw per 1 januari 2021. Deze herziening is gebaseerd op de boekwaarden per 1-1-2021, alsmede relevante bestuurlijke besluiten uit het eerste kwartaal van dit jaar.

De jaarlijkse herziening van de grondexploitatie en de jaarlijkse herziening van opstalexploitatie, met een kostenneutraal eindresultaat, worden ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Nu alle deelplannen in ontwikkeling zijn genomen, is de rapportage over de opstalexploitatie nog maar beperkt qua omvang.

### **Stand van zaken**

De verkoop van de recent ontwikkelde plandelen is voorspoedig verlopen, met telkens een start bouw met 100% verkochte woningen. Ten opzichte van eerdere jaren, is wel een extra verkoopinspanning geleverd na de standaard keuze- avonden. Inmiddels zijn alle 132 koopwoningen in clusters 1 t/m 3 opgeleverd aan de kopers en zijn de 8 watervilla's en 10 patiowoningen voor senioren in cluster 4 in aanbouw genomen. Tevens is het woonzorgcentrum (102 zorgwoningen, sociale huur) opgeleverd en zijn alle particuliere bouwkvavels in de wijk verkocht.

De ontwikkeling van de resterende plandelen in de Broeckgouw is iets minder voortvarend verlopen. De eerste aanbesteding voor de bouw van 37 woningen cluster 5 fase 9&10 is medio 2020 mislukt. Vervolgens is besloten de aanbesteding van de bouw van cluster 5 fase 9&10, cluster 6 fase 6 De Hors en het kindcentrum in één aanbestedingsprocedure te voegen. Dit betekende wel een vertraging qua start bouw van cluster 5. In feite worden nu 3 bouwplannen binnen een half jaar tijd (2021) in aanbouw genomen. De laatste woningen van cluster 6 fase 6 De Hors worden naar verwachting in het eerste kwartaal van 2023 opgeleverd.

Alle in 2020 opgeleverde woningen zijn aardgasvrij gerealiseerd. Deze woningen zijn niet langer op het aardgasnet aangesloten, maar beschikken (overwegend) over een individuele bodemwarmtepomp. Hoewel er veel aandacht is besteed aan de informatievoorziening, is er tijdens de landelijke hittegolf (augustus) wel sprake geweest van opstartproblemen. Veel nieuwe bewoners hebben indertijd klachten – soms zelfs schade – ervaren door condens- en vochtproblemen. Hoewel met betrokkenen is geanalyseerd hoe dit zich heeft kunnen voordoen en voor opvolgende opleveringen diezelfde problemen worden voorkomen, is wel sprake van een 'valse start'. Er zijn verschillende verzekeringzaken opgestart, waaraan de aannemer medewerking verleent. Naast de opstartproblemen is wel direct ervaren wat de meerwaarde



van een verkoelende functie is van het toegepaste energiesysteem. Alle ontwikkelingen sinds de eerste bouwplannen in fase 9&10 voldoen aan vigerende wet- en regelgeving en zijn daarmee óók aardgasvrij. De gemeentelijke ambitie van 'energieneutraal' (EPC 0) is gerealiseerd bij de laatste deelplannen.

Duidelijk is dat het voor starters op de (koop)woningmarkt steeds lastiger is om een (betaalbare) woning te bemachtigen. Voor de laatste te ontwikkelen plandelen is daarom volop ingezet op betaalbare woningsegmenten, hetgeen in veel gevallen ook een groter aanbod van appartementen betekent. Daartoe zijn 3 locaties herontwikkeld:

- In cluster 5 komen 37 starterwoningen (32 appartementen) in plaats van luxe vrije kavels
- In cluster 6 (De Hors) komen 35 kleine starterwoningen (24 appartementen)
- Boven het toekomstige kindcentrum zijn 18 sociale huurappartementen voor de Vooruitgang toegevoegd.

De wijk Keetzijde is in 2020 woonrijp opgeleverd. De ontsluiting voor autoverkeer op de weg Keetzijde wordt definitief gemaakt tezamen met de reconstructie van de weg de Keetzijde, waarschijnlijk in 2021. De langzaam verkeer verbinding door het natuurpark naar de Broeckgouw is gerealiseerd. Daarmee is het gehele deelplan Keetzijde afgerond in 2021.

Begin 2021 is er een melding gedaan van een mogelijke verzakking van tuinmuren van woningen ten opzichte van de bergingen. Uit onderzoek moet blijken hoe dit verholpen moet worden en welke partij dit op zich neemt.

In de rapportage van vorig jaar werd kort ingegaan op de risico's voor het project die samengaan met de Corona- crisis. Op verschillende vlakken zijn nadelen ervaren van de beperkingen die daarmee gepaard gaan.

De dagelijkse werkzaamheden hebben op veel momenten een andere invulling (op afstand, digitaal) gekregen, met de extra inspanningen die nodig waren om de kwaliteit te borgen. In zijn algemeenheid is dat goed opgevangen. Vermeld moet worden dat alle benodigde besluitvorming door College en Raad voortvarend kon blijven plaats vinden.

Fysieke bijeenkomsten hebben zoals verwacht werd minder plaats gevonden. Te denken valt aan verkooppresentaties, bewonersbijeenkomsten, brede projectvergaderingen, festiviteiten (start bouw, opleveringen) en kopers- kijkdagen. Sommige momenten zijn georganiseerd met in acht name van de RIVM- richtlijnen, zoals een informatiemarkt voor 300 genodigden, verspreid over 2 avonden. Een toename in besteedde plankosten (ten laste van onvoorzien) is in 2020 met dit maatwerk aan de orde, maar is wel minder dan als risico werd ingeschat. Totaal is per saldo voor € 137.000 aan plankosten geboekt op onvoorzien.

Voor projectmanagement en externe begeleiding is sprake van een overschrijding van € 97.000. Voor de inhuur van externe bureaus: voor bestekken, RO- procedures, juridische advisering en ontwerpuitwerking is sprake van een overschrijding van € 101.000. Deze meerkosten zijn één op één toe te rekenen aan de ontwerpuitwerkingen op basis van herontwikkeling- besluiten en participatie- afspraken en worden daarmee ten laste gebracht van de post onvoorzien. Tot slot is er € 61.000 minder geboekt op de gemeentelijke uren, mede doordat werkzaamheden, zie bovenstaand (bestekken), extern zijn uitgevoerd.

Hetgeen nog steeds 'boven de markt hangt', is onzekerheid voor kopers ten aanzien van de financieringsmogelijkheden (stijging hypotheekrente, verlies inkomsten). Vooral nog is dit niet verder gekwantificeerd. Er is nog geen aanleiding om te veronderstellen dat kandidaat- kopers de aankoopbeslissing voor een woning uitstellen, te meer sprake is van de betaalbare woningsegmenten en er niet veel woningaanbod meer volgt in de Broeckgouw (schaarste).

Belangrijke investeringsbeslissingen en contractvorming heeft in 2020 nog plaats gevonden, met het sluiten van een turnkey koopovereenkomst met de Vooruitgang (18



huurappartementen), een huurovereenkomst met het CBW voor het kindcentrum en het verstrekken van een investeringskrediet door de gemeenteraad.

### **Restant programma**

Iedere fase in de Broeckgouw die in ontwikkeling wordt genomen, is programmatisch mede gebaseerd op daarvoor verrichte woonwensonderzoeken en analyses van recentere verkoopresultaten. De vastgestelde programma's van de laatste fases voldoen in hoge mate aan de uitkomsten van een betaalbaar woningprogramma. Deze woningprogramma's zijn op hoofdlijnen vorig jaar al opgenomen in de herziening van de grondexploitatie.

De plandelen die per 1-1-2021 nog te ontwikkelen en/of (deels) te realiseren zijn, betreffen:

- a) Fase 1D: het woonzorgcentrum de Friese Vlaak, met 102 sociale huurappartementen waar zorg geleverd kan worden is opgeleverd. De social firm in de plint krijgt in 2021 waarschijnlijk een invulling. De openbare ruimte is aansluitend op de oplevering van het vastgoed door de gemeente ingericht.
- b) In fase 1E is een kinderopvangprogramma (kindcentrum) ontwikkeld voor 6 groepen. Deze ruimten worden gehuurd door het CBW. Daarboven zijn 18 sociale huurappartementen toegevoegd, die turnkey worden opgeleverd aan de Vooruitgang.
- c) Fase 1F: het ontwerp van het landschapspark wordt aangepast op basis van de definitieve aansluiting op de Kimsterweg en het definitieve ontwerp van de naastgelegen dijk, waarna deze aan het einde van het project wordt aangelegd.
- d) Fase 6: de laatste 6 vrije kavels zijn in 2020 verkocht. Van de meeste kavels is per 1-1-2021 ook de akte van levering getransporteerd. Aan de oostkant wordt De Hors ontwikkeld, op de plek waar oorspronkelijk een woontoren was voorzien. Vlak na de jaarwisseling 2020/2021 is de aannemer gecontracteerd, waarna de verkoop in het voorjaar 2021 georganiseerd zal worden.
- e) Fase 7&8: de 10 patiowoningen voor senioren zijn in 2020 allen verkocht en in het najaar in aanbouw genomen. Oplevering volgt na de zomer 2021.
- f) Fase 9&10: de 8 Watervilla's (in aanbouw) en 37 starterwoningen aan de oostrand (begin 2021 in verkoop). Alle zelfbouwkavels zijn verkocht (en geleverd) en voor het grootste deel zijn de bouwplannen gerealiseerd.
- g) Fase 11: de bouwspeelplaats en het gymsportcentrum zijn in aanbouw genomen. Het inrichtingsplan openbare ruimte is toegespitst op dit nieuwe programma.

Zoals vermeld vormen de laatste deelplannen allemaal herontwikkelingen ten opzichte van het oorspronkelijke voorkeursprogramma. Daarmee is invulling gegeven aan het vraaggericht uitwerken van de woningprogramma's per fase en daarbij in toenemende mate – wanneer het exploitatieresultaat daar mogelijkheden toe biedt – een goedkoper woningprogramma te realiseren voor de primaire doelgroep starters. Naar huidig inzicht wordt het project met 1 jaar vertraging opgeleverd op 31-12-2023, omdat de oplevering van de woningen in cluster 6 fase 6 De Hors zijn vertraagd tot begin 2023 waarna de bouwweg weg kan en vervolgens pas de realisatie van het landschapspark en de secundaire ontsluiting kan worden afgemaakt. De bouwweg loopt via de secundaire ontsluiting door het landschapspark naar De Hors.

De maatschappelijke programma's binnen fase 1E (voormalig 'CBW- programma') en fase 11 (voorheen alleen invulling STEV) zijn voor een deel aangepast. Verschillende 'beweegfuncties' zijn toegevoegd aan het Gymnsportcentrum, waardoor op de locatie Kindcentrum een beperkter programma resteerde. Dit bood ruimte om sociale huurwoningen toe te kunnen voegen. In 2019 werd voorzien in de toevoeging van 14 appartementen, maar in de uitwerking bleken 18 appartementen inpasbaar, waarvoor met de Vooruitgang een turnkey koop-/aannemingsovereenkomst is gesloten.

Per saldo zijn de grondopbrengsten voor het maatschappelijk programma binnen de grondexploitatie gelijk gebleven, met een evenredige verhoging van fase 11 en verlaging voor fase 1E. Naast het gymnsportcentrum komt de bouwspeelplaats in het voorjaar van 2021, waarvoor de gemeente zorg draagt voor tijdelijke bereikbaarheid en gedeeltelijke inrichting van de



openbare ruimte, om in gebruik te kunnen nemen. Het inrichtingsplan voor de openbare ruimte is medio 2020 vastgesteld, inclusief een toegangsbrug voor het Gymnsportcentrum, dat gedeeltelijk geïntegreerd wordt met het vastgoed.

### **Rapportage**

Gelijk aan voorgaande jaren, is in 2020 sprake van een tussentijdse winstneming. Daarmee wordt voldaan aan het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Voor het boekjaar 2020 betreft dit een winstneming van circa € 0,5 miljoen. Na winstneming, risicoweging, bijdragen en reserveringen heeft dit het vastgestelde resultaat in de grondexploitatie niet negatief beïnvloed. Er is immers sprake van een winstneming van het geprognosticeerde positieve resultaat. In de financiële administratie van de gemeente is deze winstneming onder andere opgenomen als een reservering voor een aantal onderdelen die ook in de risicoparagraaf van de grondexploitatie als bijdrage waren opgenomen. Deze bijdragen zijn daarom niet langer in de grondexploitatie terug te vinden.

In de rapportage per 1-1-2020 is inzicht gegeven in de extra plancapaciteit die gepaard zou gaan met de verschillende herontwikkelingen in de laatste planfasen van de Broeckgouw, nadat eerder al extra inzet is gepleegd om de ambitie van aardgasvrije nieuwbouw te realiseren. Hoewel daardoor de afbouw van interne- en externe uren minder sterk is ingezet, is wel sprake geweest van een verlaging van de senior- projectcapaciteit. De (her)ontwikkelingen die programmatisch niet waren voorzien (door gebiedsuitbreidingen of volledig aangepaste programma- keuzes) binnen het voorkeursprogramma van de grondexploitatie, zijn / worden niet ten laste gebracht van het reguliere plankostenbudget, maar ten laste van de beschikbare post onvoorzien binnen de grondexploitatie. Datzelfde geldt voor de werkzaamheden voor de opstalproductie (vastgoedontwikkeling), waartoe de bijkomende kosten niet toereiken blijken te zijn (bijvoorbeeld extra aanbestedingsprocedures en meer verkooppromotie dan voorzien).

Over boekjaar 2020 worden er plankosten ten laste gebracht van de post onvoorzien die te maken hebben met bijvoorbeeld de extra aanbestedingsprocedure voor de aannemer (na een mislukte aanbesteding), participatie- afspraken met bewoners naar aanleiding van eerder raadsbesluit, de nazorg van de transitie naar aardgasvrije nieuwbouw alsmede de extra werkzaamheden voor fase 11. Daarnaast is sprake van een overschrijding van het budget in de bijkomende kosten – mede door de extra begeleiding door Corona- beperkingen en de verhuizing van het projectbureau - welke ten laste worden gebracht van de post onvoorzien. De werkzaamheden die samenhangen met het toegevoegde programma van het kindcentrum (kinderopvang en sociale huur) worden gedekt door het beschikbaar gestelde investeringskrediet met bijbehorende stichtingskostenopzet.

Herontwikkelingen die buiten de reguliere kaders vallen, worden niet ten laste gebracht van het reguliere plankostenbudget, maar van de post onvoorzien van de grondexploitatie. Er is daardoor op basis van de huidige inzichten geen sprake van een negatief effect op het geprognosticeerde grondexploitatieresultaat. Ontwikkelingen die hieronder vallen, zijn het voormalig oostelijk wooneiland (De Hors) en de ontwikkeling van fase 11 (Gymnsportcentrum, bouwspeelplaats en openbare ruimte). Voor het nieuwe programma van het kindcentrum is een separaat investeringsbudget beschikbaar gesteld.

Met de herontwikkeling van fase 9&10 naar een aardgasvrij programma, is een vertraging opgelopen. Deze vertraging is voor een groot deel ingelopen in het verkoopproces dat daarop volgde. Toch wordt de exploitatieperiode met 1 jaar verlengd tot 31-12-2023, doordat de voorbereidingstijd op de bouw tegenwoordig 6 maanden behelst, in plaats van 3. Dit heeft vooral te maken met langere levertijd van heipalen en de beperkte beschikbaarheid van aannemers die bodemboringen verrichten voor aardgasvrije verwarmingssystemen. Verder kan pas na oplevering van de woningen in cluster 6 fase 6, begin 2023, het landschapspark en secundaire ontsluiting woonrijp worden gemaakt, vanwege de beschikbaarheid van de bouwweg lopend door het landschapspark tot de oplevering van die woningen.

## 2. Overzicht programmering en VON prijzen woningen

Alle gronden in **fase 1A, fase 1B, fase 1C, fase 2 en fase 4, als ook een groot deel van 1E (huurwoningen), fase 6, fase 7&8 en fase 9&10** zijn verkocht. De opbrengsten daarvan zijn verwerkt in de boekwaarden. In deze samenvatting van de herziening van de grondexploitatie is geen overzicht van de VON- prijzen opgenomen van plandelen waarvan niet langer gronden verkocht hoeven te worden.

Hieronder volgt een beschrijving van de ontwikkelde en nog te ontwikkelen fasen.

**Fase 1E** In deze fase zijn – gefaseerd – reeds 50 sociale huurwoningen gerealiseerd voor / door de Vooruitgang. Het betreft 20 grondgebonden woningen en 30 appartementen. Daarnaast is de basisschool de Blokware opgeleverd en in gebruik. Ten zuiden van de basisschool was voorheen voorzien in achtereenvolgens de jeu-des-boule vereniging, een ontwikkeling van Odion (later naar de Maria Goretti locatie) en een ruimtereservering voor het herhuisvesten van het CBW- programma van de Maria Goretti locatie. Een groot deel van de CBW- activiteiten is daar sinds 2019 niet langer voorzien, waardoor sprake werd van een (te) extensief programma. Om dit ruimtelijk en programmatisch te optimaliseren, is een ontwikkeling gestart van een combinatie tussen de kinderopvangfuncties (CBW) met daarboven gelegen sociale huurappartementen. Voor de (tenminste) 14 sociale huurappartementen is een intentieovereenkomst gesloten met de Vooruitgang, die de appartementen turnkey van de gemeente wil afnemen. In de onderstaande tabel zijn de gemiddelde grondprijzen per woningcategorie weergegeven, inclusief de nog te ontwikkelen woningen. Bij de uitwerking van het gebouw door de architect is er ruimte gemaakt voor 18 huurwoningen in plaats van 14.

Fase 1E Woningtype	Prijspeil 1-1-2020			Prijspeil 1-1-2021		
	Aantal	Kavelopp. per woning	Kavelprijzen incl. BTW	Aantal	Kavelopp. per woning	Kavelprijzen incl. BTW
Rijwoning (sociale huur)	20	118	37.006	20	118	37.006
Appartementen (sociale huur)	44	0	13.838	48	0	12.685
<b>Totaal</b>	<b>64</b>			<b>68</b>		

Tabel1: vergelijking kavelprijzen per 1-1-2020 en 1-1-2021

### Fase 4/6

Het grootste deel van de woningen en kavels in deze fase is inmiddels verkocht. De opbrengsten hiervan zijn verwerkt in de boekwaarde van de grondexploitatie. Er zijn nog 2 delen waar nog gronden uitgegeven worden. Daarvan is de stand van zaken als volgt:

- Aan de Wieringenlaan in fase 6 is in de grondexploitatie een programma opgenomen van 6 vrije kavels, waarop vrijstaande woningen worden ontwikkeld.
- Aan de ostrand van fase 6, ter hoogte van het voormalige oostelijk wooneiland, is een programma van 35 kleine en betaalbare woningen opgenomen. ( inmiddels aanbesteed, in 2021 in verkoop). Dit bestaat uit grondgebonden woningen (11, oorspronkelijk 12) en appartementen (24, oorspronkelijk 22) op een vergroot plangebied. Dit woningprogramma conform raadsbesluit uit mei 2019 is – in overleg met de omwonenden – technisch uitgewerkt, aanbesteed en momenteel in verkoopvoorbereiding.

In onderstaande tabel zijn de gemiddelde VON- prijzen per woningcategorie van de verkochte woningen weergegeven, inclusief de richtprijzen van nog te verkopen c.q. te ontwikkelen woningen of kavels. De grondgebonden woningen die in fase 6 worden ontwikkeld, vallen in een nieuwe categorie “geschakelde woning goedkoop”. Deze woningen vielen in 2020 onder 2/3 onder een kap. Omdat deze zich qua GBO’s en VON- richtprijzen aan de onderkant van het woningprogramma in de Broeckgouw bevinden, zijn deze in een aparte categorie, geschakelde woningen goedkoop, geplaatst.





Fase 4/6 Woningtype	Prijspeil 1-1-2020			Prijspeil 1-1-2021		
	Aantal	Kavelopp. per woning	VON richtprijzen/ kavel richtprijzen incl. BTW	Aantal	Kavelopp. per woning	VON/ kavelprijzen incl. BTW
Rijwoning goedkoop	20	146	188.500	20	146	188.500
Geschakelde woning goedkoop	0	0	0	7	78	199.143
Rijwoning middelduur I	20	152	202.675	20	152	202.675
Rijwoning middelduur II	16	171	245.437	16	171	245.437
Rijwoning middelduur III	13	225	321.615	13	225	321.615
Rijwoning duur I	3	204	365.167	3	204	365.167
Twee/drie onder een kap	23	213	330.383	16	268	398.363
Vrijstaande woning	1	91	200.000	0	0	0
GPO rijwoning md I	14	151	75.725	14	151	75.725
GPO rijwoning md II	8	196	128.024	8	196	128.024
GPO rijwoning md III	6	207	156.667	6	207	156.667
GPO 2^1 kap	4	261	200.079	4	261	200.079
Vrije kavels	8	331	246.710	8	331	246.710
Beneden bovenwoning	4	43	155.000	4	41	191.250
Appartementen	22	0	175.909	24	0	190.500
<b>Totaal</b>	<b>162</b>			<b>163</b>		

Tabel 2: Vergelijking VON- / kavelprijzen per 1-1-2020 en 1-1-2021

### Fase 7/8

In deze fase zijn 137 woningen verkocht en opgeleverd. Van al deze verkochte woningen is de opbrengst verwerkt in de boekwaarde. Verwerkt in de boekwaarde betekent dat de opbrengst wegens verkoop (van de grond) op de bankrekening van de gemeente staat. Ook alle vrije kavels ten noorden van de Ringlaan zijn inmiddels verkocht. Eén kavel is nog niet geleverd, van de overige kavels zijn de gelden ontvangen door de gemeente.

Ten noorden van de Ringlaan is een wooneiland ontwikkeld waarop 10 woningen voor de doelgroep senioren worden gerealiseerd. Het zijn patiowoningen in het prijssegment middelduur II, ontworpen met de specificaties om zo lang mogelijk te kunnen blijven wonen, ook met een zorgbehoefte. Nadat ook deze woningontwerpen zijn omgezet naar woningen zonder een aansluiting op het aardgasnet, zijn de woningen aanbesteed voor de bouw in combinatie met de 8 watervilla's in fase 9&10. In het najaar van 2020 is gestart met bouw van de patiowoningen.

Fase 7/8 Woningtype	Prijspeil 1-1-2020			Prijspeil 1-1-2021		
	Aantal	Kavelopp. per woning	VON/ kavelprijzen incl. BTW	Aantal	Kavelopp. per woning	VON / kavelprijzen incl. BTW
Rijwoning goedkoop sp.	8	110	169.063	8	110	169.063
Rijwoning goedkoop	34	149	191.015	34	149	191.015
Rijwoning middelduur I	64	182	233.938	64	182	233.938
Rijwoning middelduur II	37	166	309.878	37	166	309.878
Twee onder een kap	4	286	397.250	4	286	397.250
Vrije kavels	29	401	324.158	29	401	324.158
<b>Totaal</b>	<b>176</b>			<b>176</b>		

Tabel 3: Vergelijking VON- / richtprijzen per 1-1-2020 en 1-1-2021

### Fase 5: Keetzijde

Van dit deelplan (deelgebied 2 in de grondexploitatie) zijn alle 58 koopwoningen, 24 sociale huurwoningen en 6 vrije kavels verkocht en, op één kavel na, opgeleverd. Alle

grondopbrengsten zijn dan ook verwerkt in de boekwaarde van de grondexploitatie, waardoor hierover verder niet inhoudelijk wordt gerapporteerd.

### **Fase 9/10**

Voor fase 9&10 was eerder al een programma vastgesteld van 140 koopwoningen, door de gemeente te ontwikkelen. Daarnaast werd voorzien in 20 vrije kavels aan de noordrand en 16 GPO- kavels. Aan de oostrand, achter de 16 woon-zorg eenheden van de stichting CarMar, is een aanvullend programma van starterwoningen vastgesteld.

De 140 koopwoningen zijn ontworpen door het architectenbureau Rudy Uytenga uit Amsterdam. De aannemer voor deze woningen is Koopmans Bouwgroep uit Enschede. Beide partijen zijn geselecteerd na Europese aanbestedingsprocedures. De start bouw van de eerste 45 woningen vond eind 2018 al plaats. In 2019 zijn ook het tweede en derde cluster geheel verkocht in aanbouw genomen.

Voor alle 20 vrije kavels zijn de koopcontracten getekend. Een deel van de kavels is inmiddels bebouwd en bewoond, alle overige kavels zijn in ontwikkeling. Datzelfde geldt voor de 16 GPO- kavels.

Fase 9/10 Woningtype	Prijspeil 1-1-2020			Prijspeil 1-1-2021		
	Aantal	Kavelopp. per woning	VON richtprijzen/ kavel richtprijzen	Aantal	Kavelopp. per woning	VON / kavelprijzen incl. BTW
Rijwoning goedkoop sp.	12	123	220.250	12	123	220.250
Rijwoning middelduur I	105	157	308.690	105	157	308.690
Twee onder een kap middelduur I	0	0	0	5	127	289.700
Rijwoning middelduur II	17	196	444.412	17	196	444.412
Twee onder een kap	10	196	376.850	6	249	474.750
Vrijstaande woning	1	117	250.000	0	0	0
GPO rijwoning md I	16	146	75.258	16	146	75.594
Vrije kavels	20	330	259.545	20	330	259.200
Appartementen	32	0	215.000	32	0	244.734
<b>Totaal</b>	<b>213</b>			<b>213</b>		

**Tabel 4: Vergelijking VON- (richt)prijzen en normatieve prijzen per 1-1-2020 en 1-1-2021**

Er zijn een aantal verschillen ten opzichte van 2020 te benoemen. Een 5 tal woningen in cluster 5 zijn in een aparte categorie onder verdeeld; twee onder een kap middelduur I, in plaats van de categorie twee onder een kap en vrijstaande woning. De VON- prijzen zijn na de aanbesteding definitief bepaald. Daarnaast heeft de verwerking van de afronding van prijzen van vrije kavels op €500,- voor een minimaal verschil gezorgd. Ten slotte heeft de definitieve bepaling van de VON prijzen van de appartementen na aanbesteding gezorgd voor een verhoging van de VON- prijs voor deze categorie.

### **Fase 1D: WoZoCo**

Voor het woonzorgcentrum (de Friese Vlaak) zijn de bouwwerkzaamheden in 2019 aangevangen, nadat in het eerste kwartaal van dat jaar de grondverkoop plaats vond. De Vooruitgang en Wooncompagnie bouwen hier 102 sociale huurwoningen voor ouderen (Wonen Plus en Beschermd Wonen), in samenwerking met de Zorgcirkel. Onderdeel van het programma is een zogenoemde social firm (wijkontmoetingspunt), waar de gemeente garant staat voor de invulling (verhuur). Het gebouw is in het najaar van 2020 opgeleverd.

### **Nadere toelichting op de rapportage**

In eerdere rapportages is inzichtelijk gemaakt dat fors is ingezet op een goedkoper woningprogramma in de laatste fases van de Broeckgouw met starterwoningen, sociale koopwoningen en een sociaal huurprogramma. Daarnaast is in 2020 een programma van 10

seniorenwoningen (patiowoningen met volledig woonprogramma op de begane grond) verkocht aan 55- jarigen of ouder en in aanbouw genomen. Ook voor de ambitie 'bouwen in eigen beheer' is volop ruimte gegeven, met een zeer positief verkoopresultaat (alle kavels zijn verkocht). Tot slot zijn er verschillende maatschappelijke voorzieningen ontwikkeld, welke momenteel worden gerealiseerd of binnenkort starten met de bouw. Het betreft een bouwspeelplaats, kindcentrum en gymnsportcentrum, maar ook een 'social firm' bij het woonzorg- complex.

Inmiddels zijn alle VON- prijzen voor de door de gemeente ontwikkelde woningen vastgesteld.

De prijsstelling is tot stand gekomen op basis van:

- de (geïndexeerde) grondprijzen uit de grondexploitatie,
- de (geactualiseerde) bijkomende kosten uit de opstalexplloitatie (kostprijsniveau),
- de bouwkosten conform aanbestedingsresultaat voor de bouw,
- advisering door de lokale makelaars.

De VON- prijzen zijn vastgesteld door het college van B&W.

Bij de bovenstaande tabellen met VON- prijzen geldt dat dit gemiddelde VON- prijzen per segment zijn. Elk woningsegment kent in beginsel zijn eigen grondprijscategorie. Binnen een woningsegment kunnen afwijkingen naar boven en beneden voorkomen als gevolg van een specifieke locatie en/of kenmerken van de kavel en woning. Dit geldt des te meer voor de te ontwikkelen kleinere woningen, waarvan de ambitie is deze in een lager VON- prijssegment te realiseren.

Voor de VON- prijsstellingen wordt geen gebruik meer gemaakt van de voormalige egaliseringsreserve. Die middelen zijn ondergebracht in de Risicoparaagraaf van de grondexploitatie. Zoals in 2019 besloten moet met deze middelen zeer terughoudend omgegaan worden, ten einde een resultaatverbetering van de grondexploitatie te bewerkstelligen. In de VON- prijsstelling kunnen daardoor verschillen optreden ten opzichte van de hierboven opgenomen tabellen, ten opzichte van de normatieve VON- prijzen zoals deze in de opstalexplloitatie zijn opgenomen.

Alle 132 koopwoningen in fase 9&10 (de eerste 3 verkoopclusters) zijn eind 2020 opgeleverd aan de kopers een ook veel van de GPO- kavels zijn gerealiseerd. Daarmee loopt de realisatie van de woningen weer bijna op de oorspronkelijke (exploitatie)planning. Gelijk opgaand met de oplevering van de 132 woningen is de openbare ruimte woonrijp gemaakt en zijn woningen toegankelijk en bereikbaar voor de bewoners. In 2021 kunnen deze gronden aan de afdeling Beheer Openbare Ruimte overgedragen worden.

Nadat in 2019 is besloten een extra jaar aan de exploitatieperiode toe te voegen, vanwege verschillende herontwikkelingen, wordt in voorliggende herziening rekening gehouden met nog een extra jaar. Dit heeft te maken met actuele marktomstandigheden waar de gemeente geen grip op heeft (levertijden en voorbereidingstijden voor de bouw). De contractvorming met de aannemer is achter de rug, het bestemmingsplan vastgesteld en woningen zijn in verkoop gepresenteerd, maar de gemeente houdt rekening met een oplevering van de woningen in de Hors in het eerste kwartaal van 2023. Na de oplevering van de opstallen volgt het woonrijpmaken van de laatste woongebieden alsmede het Landschapspark, dat tot aan het eind van de bouw van de opstallen ruimte biedt aan de bouwweg en het grond – en zand depot.





### 3. Herziening grondexploitatie

De grondexploitatie van de Broeckgouw, zoals toegelicht in de onderliggende en geheime rapportage, is op hoofdposten per 1-1-2021 in de onderstaande tabel samengevat:

Omschrijving	Bedrag
<b>Investerings</b>	
Verwervingen	6.622.862
Sloop/sanering	753.058
Grondwerk/ophoging	15.210.560
Bouwrijp maken	5.470.387
Woonrijp maken	11.907.633
Civiele constructies	6.520.619
Diversen	6.907.915
Plankosten	16.076.513
Fondsen	3.259.605
Kostenstijging	274.942
Rente-kosten	5.249.109
<b>Totaal</b>	<b>78.253.202</b>
<b>Opbrengsten</b>	
Woningbouw	86.153.017
Niet-woningbouw	3.112.127
Overige opbrengsten/bijdragen	207.136
Opbrengstenstijging	19.169
Rente-opbrengsten	1.033.991
<b>Totaal</b>	<b>90.525.440</b>
<b>Resultaat op eindwaarde per 31-12-2023</b>	<b>12.272.238</b>

Tabel 5: Grondexploitatie de Broeckgouw per 1-1-2021

#### **Achtergrond en toelichting**

De bovenstaande financiële samenvatting is een optelling van alle kosten en opbrengsten van de drie deelgebieden. Voor een uitgebreide toelichting per deelgebied en kostenonderdeel wordt u verwezen naar de rapportage van de herziening grondexploitatie per 1-1-2021 (geheime bijlage II bij het raadsvoorstel).

De totale ontwikkeling van de Broeckgouw is omwille van de inzichtelijkheid van kosten- en opbrengstentoeiding ingedeeld in de drie deelgebieden, gebaseerd op de oorspronkelijke partiële herzieningen van het bestemmingsplan Zuidpolder-Oost. Inmiddels is sprake van een



nieuw bestemmingsplan De Broeckgouw d.d. 14 september 2017. Voor de grondexploitatie wordt de navolgende indeling in de oorspronkelijke deelgebieden echter nog aangehouden:

1. deelgebied 1 betreft het plangebied van de voormalige 1<sup>e</sup> partiële herziening van het bestemmingsplan, inclusief het toekomstige landschapspark. Dit plandeel bevindt zich grofweg tussen de Zeedijk en het centraal gelegen natuurpark;
2. deelgebied 2 betreft het plangebied van de voormalige 2<sup>e</sup> partiële herziening van het bestemmingsplan, het zogenoemde deelplan Keetzijde;
3. deelgebied 3 betreft het natuurpark, grotendeels gelegen tussen deelgebied 1 en 2.

### ***Uitbreidingen exploitatiegebied***

In 2014 is besloten dat er geen begraafplaats in de Broeckgouw komt, waarna deze locatie is toegevoegd aan het exploitatiegebied van de grondexploitatie. Het ten zuiden daarvan indertijd voorziene 'evenemententerrein' is eveneens komen te vervallen. Op deze locatie aan de oostkant van de Broeckgouw, wordt nu in een Landschapspark voorzien, waar van het inrichtingsplan al is vastgesteld in 2017. Dit park wordt gefaseerd aangelegd en opgeleverd aan het einde van de projectexploitatie, wanneer de bouwweg niet langer nodig is.

In 2017 is ook de plan- en exploitatiegrens aan de zuidkant uitgebreid, met de toevoeging van fase 11. Dat was een plek waar een (hernieuwing van de) stalling van viswagens was voorzien, waar ook een gymsportcentrum en bouwspeelplaats zijn toegevoegd aan het programma. De ruimtereservering voor de stalling van viswagens is komen te vervallen. Deze ruimte is nu benodigd voor de extra parkeerplaatsen die nodig is voor de uitbreiding van het programma (functies) binnen het gymsportcentrum. Eind 2019 is het investeringskrediet met ontwerp van de bouwspeelplaats vastgesteld, begin 2020 is het investeringskrediet voor het gymsportcentrum gevoterd. In het voorjaar van 2020 zal het inrichtingsplan worden vastgesteld.

Aan de westkant van deelgebied Keetzijde, is een klein stuk toegevoegd aan de plan- en exploitatiegrens van de Broeckgouw, ten einde een ontsluitingsweg voor autoverkeer te kunnen realiseren voor de wijk Keetzijde op de weg Keetzijde. De aansluiting op de weg Keetzijde wordt in 2021 definitief afgerond tezamen met de reconstructie van de Zeedijk.

Er heeft bij de grondexploitatie van 2021 een plangrensaanpassing plaatsgevonden bij het landschapspark en fase 11, wat het exploitatiegebied heeft vergroot met 22 m<sup>2</sup>.

### ***Financiële hoofdlijnen***

Per 1-1-2021 bedraagt de totale boekwaarde van de grondexploitatie de Broeckgouw (deelgebied 1, 2 en 3) inclusief rente circa € 19,6 miljoen positief. Deze boekwaarde is een saldo van de gerealiseerde investeringen en rentekosten en de ontvangen opbrengsten en renteopbrengsten tot en met boekjaar 2020. Vermeld kan worden dat sprake is van een van een bescheiden resultaatverslechtering (netto resultaat) van de grondexploitatie ten opzichte van vorig jaar met circa € 204.000. De kosten zijn weliswaar per saldo iets gedaald, maar er is per saldo een grotere bedrag opgenomen voor risico's, met name voor een hoger tekort op bijkomende kosten voor de opstal.

Het geprognostiseerde resultaat van de grondexploitatie op eindwaarde (EW) 31-12-2023 bedraagt ruim € 12,3 miljoen (resultaat voor de winstnemingen). Terug rekenend naar het heden betekent dit een Netto Contante Waarde (NCW) van het voorlopige grondexploitatieresultaat per 1-1-2021 van circa € 11,6 miljoen. Ten opzichte van 2020 zijn er enkele verschillen opgetreden in het ruimtegebruik, de investeringen en de opbrengsten. Deze worden hierna nog nader toegelicht.

De geconsolideerde netto contante waarde per 1-1-2021 van circa € 2,6 miljoen (= resultaat na de diverse tussentijdse winstnemingen tot en met 2020) wordt noodzakelijk geacht met het oog op de gewogen risico's van circa € 1,0 miljoen. Middels de tussentijdse winstnemingen (in 2020 is circa € 0,5 miljoen als tussentijdse winstneming verwerkt conform de BBV). Het voorlopig netto resultaat van circa € 1,5 miljoen van de grondexploitatie per 1-1-2021 past nog steeds

binnen het financiële kader zoals door de raad in 2008 is gedefinieerd en in 2017 is (her)bevestigd als vigerend kader.

In het verleden is een zogenoemde egalisereserve ingesteld, om de prijsvastheid van woningen te kunnen bewerkstellingen bij algemene marktrisico's. Deze egalisereserve is bij de herziening per 1-1-2018 in de oorspronkelijke vorm vervallen, samenhangend met het besluit om zeer terughoudend om te gaan met het inzetten van middelen om VON- prijsbeleid te voeren en de ambitie het exploitatieresultaat te optimaliseren. Het restant van de geraamde risico's van de (oorspronkelijke) egalisereserve is verdisconteerd in de risicoparaagraaf van de grondexploitatie, waarmee de middelen nog steeds beschikbaar zouden zijn voor de resterende risico's van toekomstige ontwikkelingen. Overwegend is in de risicoparaagraaf rekening gehouden met kostenstijgingen en bijkomende kosten opstal.

Voor een compleet overzicht hiervan verwijzen wij u naar bijlage 13 van de Rapportage herziening grondexploitatie de Broeckgouw per 1 januari 2021: resultaat risico analyse.

### **3.1 Verschillen ruimtegebruik**

Ten opzichte van het ruimtegebruik van 2020 is per saldo het ruimte gebruik met 22 m<sup>2</sup> toegenomen door plangrensaanpassingen in het landschapspark en fase 11. Verder hebben er verschuiven plaatsgevonden tussen uitgeefbaar en openbaar gebied. Het uitgeefbaar woningbouw is met 313 m<sup>2</sup> afgenomen door programmawijzigingen in cluster 6 fase 6. Het uitgeefbaar niet woningbouw is per saldo met 209 m<sup>2</sup> toegenomen door toename bij het gymnsportcentrum, het kindcentrum en trafo's en afname door verplaatsing van volkstuin loods naar buiten beschouwing. Tot slot hebben er door ontwerp-aanpassingen verschuivingen plaatsgevonden tussen verharding, groen, water en buiten beschouwing, waarbij de toename 82 m<sup>2</sup> bedraagt.

### **3.2 Verschillen investeringen**

De totale nominale kosten zijn ten opzichte van 2020 toegenomen met € 24.000 (per saldo). Dit verschil wordt veroorzaakt door een toename van de kosten met € 524.000 in deelgebied 1 een afname van de kosten in deelgebied 2 met € 574.000 en een toename van de kosten in deelgebied 3 (natuurpark) met € 75.000.

In deelgebied 1 zijn in het afgelopen jaar diverse inrichtingsplannen definitief geworden en herzien qua kosten, te weten fase 1E het kindcentrum, cluster 5 fase 9&10, cluster 6 fase 6 De Hors en fase 11. Verder zijn de kosten van het landschapspark geactualiseerd en zijn in deelgebied 1 extra plankosten opgenomen voor de toename van de exploitatieperiode met 1 jaar. Deelgebied 2 (Keetzijde) is, op de aansluiting met de keetzijde na, opgeleverd waarmee aanbestedingsvoordelen zijn verwerkt. In deelgebied 3 heeft de verbinding tussen deelgebied 1 en 2 door een aangepast inrichtingsplan meer gekost dan geraamd.

### **3.3 Verschillen opbrengsten en faserings-effecten**

De totale nominale opbrengsten zijn ten opzichte van 2020 toegenomen met € 81.000. Dit is terug te vinden in deelgebied 1 met een toename van €95.000 en een afname in deelgebied 2 met € 13.000.

In deelgebied 1 zijn de opbrengsten woningbouw in fase 6 gedaald met € 12.000 door het aangepaste woningbouwprogramma De Hors plus een afronding in de VON voor de vrije kavels cluster 2 naar beneden op eenheden van € 500. In fase 9&10 zijn de woningopbrengsten per saldo met € 11.000 gestegen door definitieve prijsvorming van de appartementen en 2<sup>^</sup>1 kap woningen in cluster 5, een indexverschil bij de GPO kavels middelduur I in cluster 2 en 3 plus een afronding in de VON voor de vrije kavels naar beneden op eenheden van € 500.

In deelgebied 1 zijn onder niet woningbouw en overige opbrengsten de opbrengsten toegenomen met € 96.000 door hogere opbrengsten bij uitgifte van het gymnsportcentrum (groter uitgifte oppervlakte), groter uitgifte oppervlakte voor trafo's en verkoop overtollig grond. In deelgebied 2 zijn de opbrengsten afgenomen met € 13.000 doordat industrieplaten hergebruikt worden in plaats van te verkopen aan de civiel aannemer.

In totaal zijn 5 woningen meer geprogrammeerd in de grondexploitatie van 2021 dan in 2020. 4 appartementen extra in fase 1E (boven het Kindcentrum), 2 appartementen extra en 1 grondgebonden woning minder in cluster 6 fase 6 De Hors.

De fasering-, rente- en indexeringseffecten ten opzichte van 2020 bedragen € 255.000.

Voor een uitgebreide verschillenverklaring van de geraamde opbrengsten wordt verwezen naar de rapportage van de herziening grondexploitatie 2020 (bijlage II van het raadsvoorstel).

### **3.4 Risico's**

Ten opzichte van de grondexploitatie 2020 is per saldo sprake van een toename aan risico's met circa € 237.000. Het veranderde risicoprofiel is als volgt tot stand gekomen:

#### B. Risico's algemeen

De kostenstijging is net als vorig jaar ingeschat op 5% met een wegingsfactor van 50%. Dit levert een verlaging van het risico op, omdat de kostenpost voor realisatie van werkzaamheden kleiner is dan vorig jaar.

#### C. Risico's geprognosticeerde aanspraak stichtingskostenopzet (STIKO):

De volgende verschillen zijn te benoemen:

- de bijkomende kosten, voor de nog te realiseren fasen, zijn ten opzichte van vorig jaar hoger ingeschat, dit wordt veroorzaakt door kleine ontwikkellocaties;
- Een P.M. post is opgenomen voor eventuele herstelkosten aan verzakte tuinmuren in fase 5 mocht dit ten laste komen van de STIKO;
- het risico voor programmawijzigingen van vrije kavels in cluster 2 fase 4/6 is gezien de vraag vanuit de markt niet meer aanwezig.

#### D. Risico's t.g.v. toekomstige herprogrammeringen:

De volgende verschillen zijn te benoemen:

- hogere VON prijzen door EPC 0 in cluster 5 fase 9 en 10 is niet meer als kans benoemd, omdat de relatief hoge bouwkosten binnen de vastgestelde VON prijzen niet heeft geleid tot residueel hogere grondopbrengsten.

Voor de uitgebreide toelichting op het resultaat, de risicoanalyse, risicoweging, bijdragen en reserveringen verwijzen wij u naar bijlage II van het raadsvoorstel.

## **4. Kredieten en budgetten**

In het verleden werd gewerkt met kredietaanvragen voor de uitvoerings- en plankosten die jaarlijks werden verantwoord. De afdeling Financiën verwerkt sinds enkele jaren het geraamde saldo tussen de uitgaven en opbrengsten in de begroting als zijnde het krediet voor dat jaar. Daarmee vervalt de noodzaak om separate aanvullende kredieten aan te vragen en jaarlijks de kredietstand te verantwoorden. Dit wordt sinds 2018 dan ook niet meer gedaan.

## 5. Opstalexploitatie

Binnen de opstalexploitatie van de Broeckgouw wordt gebruik gemaakt van het stichtingskosten model (afgekort stiko). De stichtingskosten bestaan uit de bouwkosten, de grondkosten en de bijkomende kosten. Hiervoor is een normatieve stiko vastgesteld samen met een normatief programma van waaruit, bij opstart van de ontwikkeling, de deelstiko voor de betreffende fase wordt opgesteld. Het beoogd aantal te ontwikkelen wooneenheden wordt in mindering gebracht op de totale/ resterende opstalexploitatie. In dit deel van de totale herziening wordt de opstalexploitatie behandeld met de versie 14.0 met peildatum 1 januari 2021.

De toelichting omvat de volgende aspecten:

- Ontwikkeling opstalexploitatie
- Kostenontwikkeling deelstiko's fase 5 (Keetzijde), onderdeel van deelgebied 2 van grondexploitatie, fase 7b&8, fase 9&10, fase 6 (Oostelijk Wooneiland), onderdeel van deelgebied 1 van grondexploitatie en fase 1E (Kindcentrum)
- Risico's opstalexploitatie

### 5.1 Ontwikkeling opstalexploitatie

#### Alle ontwikkelgebieden opgenomen

Zoals in de rapportage van 2020 vermeld is er geen reststiko meer doordat alle ontwikkelgebieden die op dat moment bekend waren in ontwikkeling zijn genomen.

### 5.2 Kostenontwikkeling deelstiko's

Per fase wordt op basis van de normatieve stiko een deelstiko opgesteld. Deze deelstiko is het uitgangspunt voor de kostenbewaking van de opstalexploitatie. De VON-prijzen worden bepaald op basis van de bouwkosten (de daadwerkelijke aanbestedingsresultaten), de grondkosten en de bijkomende kosten. Hiermee kan een kosten- en opbrengst-neutrale opstalontwikkeling gerealiseerd worden.

#### Fase 5 Keetzijde, deelgebied 2

In de herziening opstalexploitatie van 2020 is vermeld dat fase 5 afgesloten is. Echter zijn er na de opleveringen van de woningen nog enkele dossiers die in behandeling zijn.

Afhankelijk van de werkelijke onderzoekskosten en de eventuele kosten voor de uitvoering is de totale prognose van 2021 nog onduidelijk. Voor het totale resultaat van de deelstiko is de impact hiervan echter beperkt. De totale prognose blijft ondanks dit alsnog positief. De verwachting is dat de dossiers en deze deelstiko in 2021 worden afgesloten.

#### Fase 7b&8, deelgebied 1

Van deze fase zijn de laatste ontwikkeling van 10 patiowoningen van het 'Noordelijk Wooneiland' inmiddels in uitvoering. Voor 2021 zijn de prognose kosten conform verwachting. De totale prognose blijft dan ook positief voor deze fase.

De woningen zullen conform prognose in Q3 van 2021 opgeleverd worden. Daar aansluitend zal de openbare ruimte woonrijp gemaakt worden. Na oplevering kan dan ook deze deelstiko worden afgesloten.

#### Fase 9&10, deelgebied 1

De 8 watervilla's in cluster 4 zijn inmiddels in uitvoering. De woningen zullen conform prognose in Q3 van 2021 opgeleverd worden. Op advies van de makelaars werden de woningen na gunning geoptimaliseerd waarbij de indeling van de woningen passend werd gemaakt voor deze luxe villa's. Deze optimalisatie kon niet meer in de VON-prijs door belast worden aan de kopers en zal hierdoor



als negatief resultaat op de deelstiko worden geboekt.

De 32 appartementen en 5 grondgebonden woningen in cluster 5 zijn in Q2 van 2021 allemaal verkocht tijdens de keuzeavond. Startbouw van de woningen staat gepland in Q4 van 2021. Naar verwachting zullen deze in Q4 2022 opgeleverd worden. Voor deze cluster was een negatief resultaat verwacht vanuit hogere bijkomende kosten dan wat er nu in de opbrengsten rekening mee is gehouden. Naast deze kosten moest er ook voor het oprichten van een VvE voor het appartementengebouw een administratiekantoor ingekocht worden zodat het VvE-beheer voor de bewoners georganiseerd kan worden. Deze kosten waren niet meegenomen in de prognose.

Aansluitend op de oplevering van de woningen zal de openbare ruimte woonrijp gemaakt worden. Na oplevering kan dan ook deze deelstiko worden afgesloten.

#### Fase 6 Oostelijk wooneiland, deelgebied 1

De 24 appartementen, 4 beneden-/ bovenwoningen en 7 grondgebonden woningen worden in Q2 van 2021 tijdens de keuzeavond in verkoop gepresenteerd.

Het verwachte resultaat van de deelstiko is negatief door toegenomen bijkomende kosten van de afgelopen jaren. Daarbij leidde het bezwaar van de omwonenden ook tot forse aanpassingen op het plan welke tot extra kosten leidde. Het totaal van de verschillende onderdelen laat voor deze fase een geprognostiseerd negatief eindresultaat zien.

Voor 2021 zijn de prognose kosten conform verwachting. De verwachting is dat de 24 appartementen, 4 beneden-/ bovenwoningen en 7 grondgebonden woningen in Q1 van 2023 worden opgeleverd. Na oplevering kan dan ook deze deelstiko worden afgesloten.

#### Fase 1E Kindcentrum en 18 huurappartementen, deelgebied 1

Het kindcentrum en de 18 huurappartementen, welke onderdeel zijn van deelgebied 1 in de grondexploitatie, wordt de startbouw in Q3 van 2021 geprognostiseerd. Tijdens de aanbesteding van de aannemer is er een huurovereenkomst afgesloten met het CBW en is er een turnkey overeenkomst afgesloten met de Vooruitgang. Het woningprogramma boven het kindcentrum is inmiddels toegevoegd aan de opstalexloitatie van de Broeckgouw met een separate, nieuwe deelstiko, eveneens met een kostenneutraal resultaat. Daar aansluitend zal de openbare ruimte woonrijp gemaakt worden.

Voor 2021 zijn de prognose kosten conform verwachting. De verwachting is dat het kindcentrum en de 18 huurappartementen in Q4 van 2022 worden opgeleverd. Na oplevering kan dan ook deze deelstiko worden afgesloten.

### **5.3 Risico's opstalexloitatie**

Op basis van de kennis opgedaan bij de ontwikkeling van de gerealiseerde woningen zijn de risico's in de ontwikkeling van de opstallen beperkt. Ook is gebleken dat woningen goed in de markt weggezet worden die aansluiten op de behoefte van de potentiële kopers. Dit leidt echter wel tot kleinschaligere ontwikkelingen met kleinere bouwstromen en hogere bijkomende kosten per woning.

Gezien de mislukte aanbesteding van de 32 appartementen en de 5 grondgebonden woningen van fase 9&10 en met name de hoge inschrijvingen van de laatste gecombineerde aanbesteding van fase 9&10, fase 6 en fase 1E is te proeven dat de markt al langer overspannen is en de onzekerheid bij zowel aannemers als onderaannemers momenteel de grootste risico's vormen voor de opstalontwikkeling van deze resterende fases. Naast deze onzekerheid is ook de kleinschalige ontwikkelingen verhoudingsgewijs duurder om te ontwikkelen én om te bouwen.

Zoals in de herziening opstalexploitatie van 2020 is gerapporteerd is gebleken dat de kans groot was dat kostprijsstijgingen (sterke stijging van aannemers- en onderaannemersprijzen) geen gelijke tred kent met de stijging van de verwachte VON-prijzen en deze zullen overstijgen.

Dit is ook gebleken bij het vaststellen van de VON-prijzen met bijbehorende peildatum en de invloed op risicovoorziening in de grondexploitatie.

Voor de in uitvoering zijnde of in uitvoering gaande projecten zit er altijd een risico in dat er meerwerk ontstaat, die na verkoop niet meer kunnen worden doorbelast aan de kopers. Voor de resterende fases