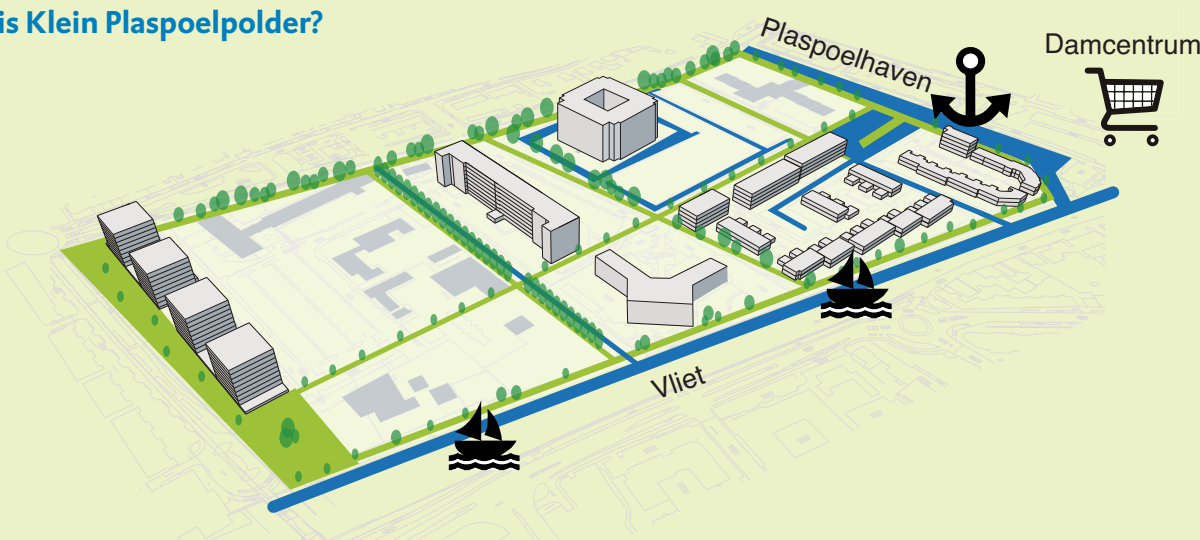


Grondexploitatie Klein Plaspoelpolder

In de grondexploitatie voor Klein Plaspoelpolder worden de benodigde investeringen en de te realiseren opbrengsten bijgehouden. Door zowel de kosten als de opbrengsten te plannen en hierbij rekening te houden met inflatie en rentekosten, is het verwachte resultaat te berekenen.

Wat is Klein Plaspoelpolder?



Transformatie van een gemengd stedelijk gebied naar een rustig stedelijk woonmilieu.



Waarom stellen we de grondexploitatie op?



Informatieve functie

Inzicht kosten en opbrengsten project



Verantwoordingsfunctie

College legt verantwoording af over gerealiseerde kosten en opbrengsten.



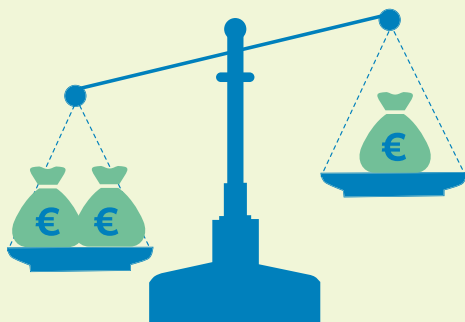
Sturingsfunctie

Raad kan door het nemen van inhoudelijke besluiten sturen op het resultaat

Wat is de grondexploitatie Klein Plaspoelpolder?

Kosten

- Onderzoekskosten
- Sloopkosten
- Bodemsanering
- Bouwrijp maken
- Inrichting openbare ruimte
- Plankosten



Opbrengsten

- Verkoop bouwrijpe gemeentegrond
- Bijdragen kostenverhaal andere eigenaren

Wat is het resultaat van de grondexploitatie?



De kosten en opbrengsten in de grondexploitatie Klein Plaspoelpolder zijn gebaseerd op ramingen en kengetallen welke zijn gecheckt door externe deskundigen. Omdat de kosten hoger zijn dan de opbrengsten is sprake van een tekort op de grondexploitatie. Dit tekort is bij de tweede herziening per 2018 berekend op ca. € 1,5 miljoen. (op eindwaarde, rekening houdend met rente en inflatie). In de grondexploitatie van juni 2018 (de eerste herziening van 2018) was het tekort berekend op € 3,4 miljoen, dus het resultaat van de grondexploitatie is verbeterd met € 1,9 miljoen.

De exacte hoogte van de kosten en opbrengsten is op dit moment niet met zekerheid vast te stellen. Het uiteindelijke grondexploitatie resultaat kan hierdoor lager of hoger uitvallen. Daarom wordt een bandbreedte van ca. € -5,3 miljoen tot € -0,7 miljoen aangehouden.

€ -3,3 miljoen

Grondexploitatie juni 2018 (eerste herziening)

Hogere opbrengsten door marktwerking (stijgende woningprijzen). De stijging van de bouwkosten dempt dit effect.



Hogere plankosten door vertraging van het project. Door hogere bouwkosten neemt ook het tekort op parkeren toe.

€ -1,5 miljoen

Grondexploitatie oktober 2018 (tweede herziening)

Door de aantrekkende woningmarkt verbetert het geprognosticeerde resultaat van de grondexploitatie. Doordat de woningprijzen momenteel harder stijgen dan de bouwkosten nemen de grondopbrengsten bij verkoop van de deellocaties die in eigendom zijn van de gemeente toe. Omdat de betrokken ontwikkelaars ook hogere verkoopprijzen kunnen realiseren, neemt ook de potentie voor kostenverhaal toe. Daartegenover staan toegenomen investeringen voor de aanleg van het gebouwde parkeren door de stijgende bouwkosten en hogere plankosten door de langere doorlooptijd van het project. Per saldo leidt dit tot een verbetering van het resultaat met circa 1,9 miljoen euro.