

Grondexploitatie Klein Plaspolder

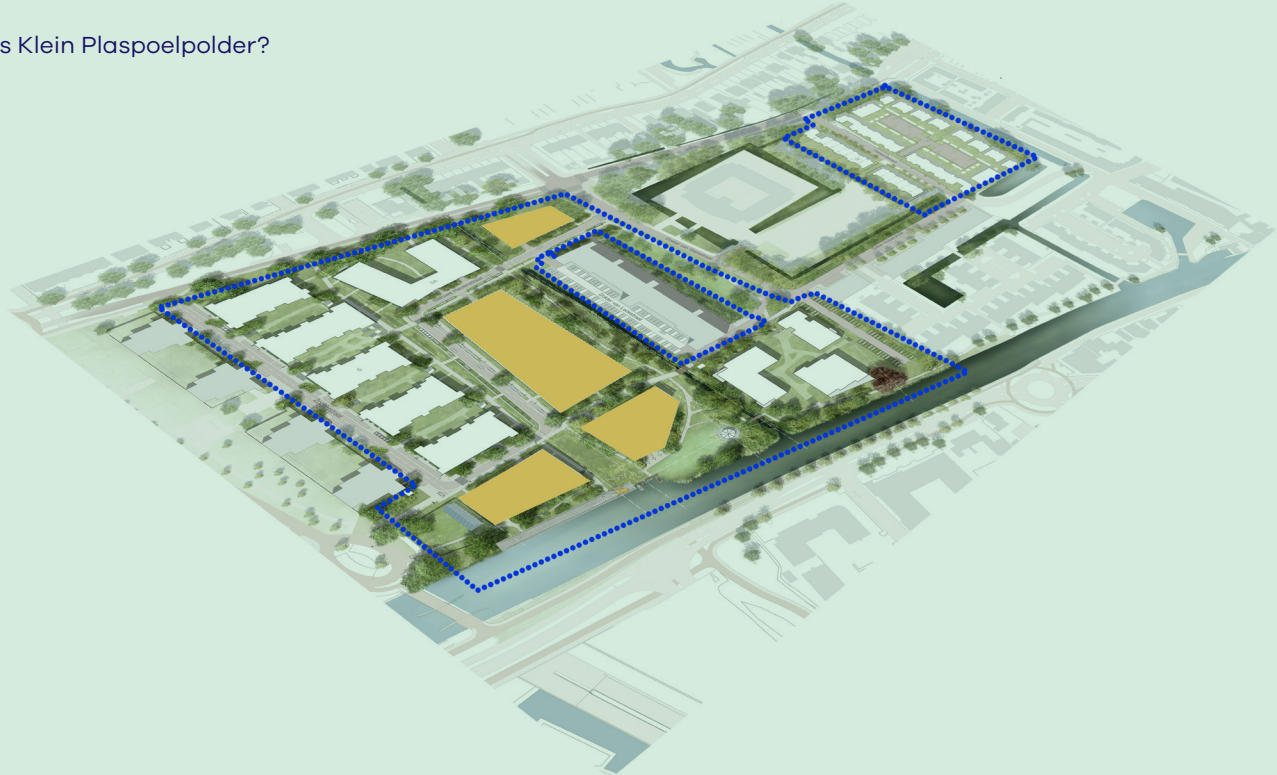


Leidschendam-
Voorburg

Inleiding

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

Wat is Klein Plaspolder?



Transformatie van een gemengd stedelijk gebied naar een 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 Plaspolder?

Kosten

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



Opbrengsten

- Verkoop gemeentegrond
- Bijdragen kostenverhaal andere initiatiefnemers binnen het plangebied

Wat is het resultaat van de grondexploitatie?

-/- € 0,73 miljoen

+/- € 1,02 miljoen

+/- € 2,84 miljoen

De kosten en opbrengsten in de grondexploitatie Klein Plaspolder zijn gebaseerd op ramingen en kengetallen, gecheckt door (externe) deskundigen. Door de uitbreiding van het programma en de hogere opbrengsten in relatie tot de kosten is er nu sprake van een positief resultaat op de grondexploitatie van circa +/- € 1,02 miljoen (op eindwaarde 2025, rekening houdend met rente en inflatie) bij de eerste herziening per 2022. Indien de risico's worden meegenomen kan het uiteindelijke grond-exploitatieresultaat lager of hoger uitvallen. Daarom wordt een bandbreedte van circa -/- € 0,73 miljoen tot circa +/- € 2,8 miljoen aangehouden.

**+/- € 0,94
miljoen**

Eerste
herziening
2021

Hogere kosten door
het verwerken van marktwerking
en indexatie van de ramingen
naar huidig prijspeil.



Hogere opbrengsten door
marktwerking (stijging
bouwkosten lager dan toename
VON-prijzen.

**+/- € 1,02
miljoen**

Eerste
herziening
2022

Bij de eerste herziening van 2021 was het saldo positief berekend op circa +/- € 0,94 miljoen. Het resultaat van de eerste herziening van de grondexploitatie per 2022 van +/- € 1,02 miljoen is verbeterd met circa € 80 duizend. 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.