

Bijlage: Overzicht 17^e herziene grondexploitatie Stadshart d.d. april 2021

De 17^e herziene grondexploitatie Stadshart bestaande uit:

- 1) Samenvatting van de gehanteerde en verwerkte uitgangspunten
- 2) Een resumé van het resultaat, de kosten en de opbrengsten, inclusief het verschil met vorig jaar
- 3) De planning en het ruimtegebruik
- 4) De jaarschijven
- 5) De cash-flow

1) Samenvatting van de uitgangspunten

- De contractafspraken met betrekking tot de grondprijzen met de Nijs zijn in de actualisatie verwerkt. Tevens is de uitgifteplanning aangepast op basis van het aangevraagde uitstel van de Nijs voor het indienen van een omgevingsvergunning.
- Het indexeringspercentage van de kosten betreft een inschatting op basis van cijfers van het CBS en de Bouwkostenindex
- Het indexeringspercentage van de opbrengsten betreft een inschatting op basis van cijfers van het CBS, dit is de methode die contractmatig is vastgelegd.
- Het indexeringspercentage van de interne rente is intern afgestemd en conform beleid en BBV.
- De Bovenwijkse afdracht ter grootte van € 3,8 miljoen die in 2005 heeft plaatsgevonden, is in de boekwaarde verwerkt.
- Er zijn geen rioleringskosten ingerekend, de kosten voor eerste aanleg van riolering zijn en worden, conform besluitvorming in eerdere jaren, ten laste gebracht van de rioolheffing.
- De nieuwe raming voor het bouw- en woonrijp maken van de Tangentlocatie op basis van het masterplan wordt bij de volgende actualisatie verwerkt en opgenomen.
- De onderhoudswerkzaamheden bij het omliggend gebied (Stadshart Noord) rondom het plangebied worden bij de volgende actualisatie opgenomen. Deze gronden zullen als openbaar gebied toegevoegd gaan worden aan plangebied. Vanuit de afdeling openbaar beheer wordt een budget beschikbaar gesteld ter volledige dekking al van alle te verwachte investeringen. Bij de volgende actualisatie worden deze baten ter dekking van de investeringen toegevoegd aan de opbrengstenkant van de grondexploitatie 2022.

2) Resumé inclusief verschillenanalyse

Parameters	GREX17	GREX16	verschil
Kostenstijging 1e jaar	2,50%	2,50%	0,0%
Kostenstijging daarna	2,00%	2,00%	0,0%
Opbrengstenstijging 1e jaar	1,50%	1,00%	0,5%
Opbrengstenstijging daarna	1,50%	1,50%	0,0%
Rentepercentage	1,23%	1,23%	0,0%
Disconteringsvoet	2,0%	2,0%	0,0%
Resterende looptijd	6	7	(1,00)
Resultaat	GREX17	GREX16	verschil
Plansaldo op startw aarde	-€ 5.962.205	-€ 5.901.298	-€ 60.907
Plansaldo op eindw aarde	-€ 6.502.500	-€ 6.632.704	€ 130.204
Rentekosten	-€ 325.279	-€ 397.061	€ 71.782
Netto Contante w aarde	-€ 5.774.504	-€ 5.774.403	-€ 101
Kosten	GREX17	GREX16	verschil
Boekw aarde	€ 4.385.106	€ 6.978.178	-€ 2.593.072
Bodemsanering	€ 47.338	€ 47.372	-€ 34
Kosten bouw - en w oonrijpmaken	€ 4.119.501	€ 4.207.252	-€ 87.751
Klimaat adaptatie	€ 0	€ 0	€ 0
Ontw ikkelingskosten	€ 579.470	€ 694.605	-€ 115.135
Overig	€ 0	€ 0	€ 0
Onvoorzien	€ 97.732	€ 334.475	-€ 236.743
Totale kosten inclusief prijsstijging	€ 9.229.148	€ 12.261.882	-€ 3.032.734
Opbrengsten	GREX17	GREX16	verschil
Nog te ontvangen grondopbrengsten	€ 3.051.927	€ 6.026.209	-€ 2.974.282
Reserveringsvergoeding	€ 0	€ 0	€ 0
Totale opbrengsten inclusief prijsstijging	€ 3.051.927	€ 6.026.209	-€ 2.974.282

3) Ruimtegebruik

Ruimtegebruik	m2
Uitgeefbare kavels	12.937
Openbaar gebied	17.597

4) De jaarschijven

jaar	kosten	opbrengsten	rente	jaarschijf
bkw	€ 4.385.106			€ -4.385.106
2021	€ 586.700	€ 0	€ -53.937	€ -640.637
2022	€ 112.748	€ 3.051.927	€ -61.817	€ 2.877.362
2023	€ 88.865	€ 0	€ -26.425	€ -115.290
2024	€ 3.956.853	€ 0	€ -27.843	€ -3.984.697
2025	€ 48.948	€ 0	€ -76.855	€ -125.803
2026	€ 49.927	€ 0	€ -78.402	€ -128.329
Totaal	€ 9.229.148	€ 3.051.927	€ -325.279	€ -6.502.500

5) Cash-flow

Verloop cash-flow Stadshart in miljoenen		bkw	2021	2022	2023	2024	2025	2026	totaal	controle
kosten	-									
opbrengsten	+									
Stand per 31-12-		-4,4	€ -5,0	€ -2,1	€ -2,3	€ -6,2	€ -6,4	€ -6,5	€ -6,5	€ -6,5
Kosten			€ -0,6	€ -0,1	€ -0,1	€ -4,0	€ -0,0	€ -0,0	€ -9,2	€ -9,2
Opbrengsten			€ 0	€ 3,1	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 3,1	€ 3,1
rente			-0,1	-0,1	0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,3	

