

84 de Kleine Hagen Laag Zuthem

Projectomschrijving

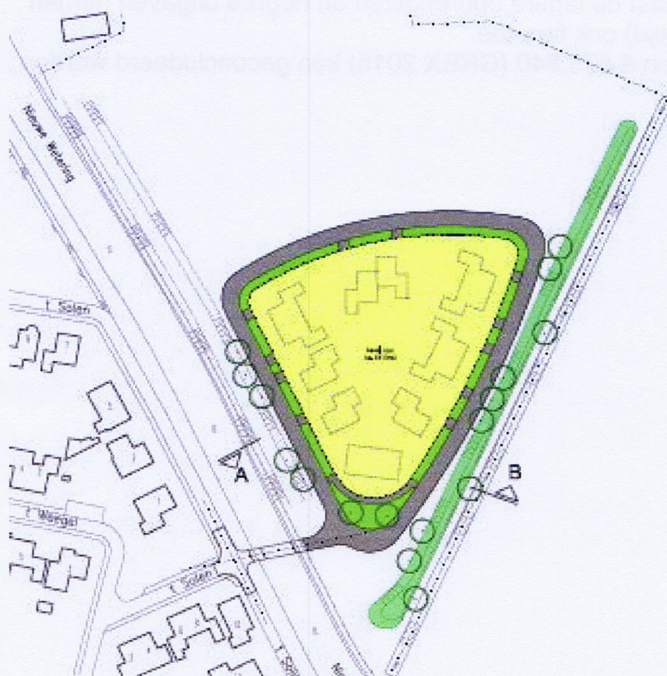
Het bestemmingsplan de Kleine Hagen in Laag Zuthem heeft een oppervlakte van bruto 1,6 ha. Hiervan is 5.100 m² uitgeefbaar voor woningbouw.

Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma van de eerste fase heeft de ruimte voor het realiseren van maximaal 15 woningen. Er is sprake van een ruime, flexibele bestemming, ongeacht het type woning (vrijstaand, tweekapper of rijenbouw).

Wijze van ontwikkeling

De gronden zijn in eigendom bij de gemeente. Hierdoor is er sprake van een gemeentelijke grondexploitatie. Het exploitatieresultaat is negatief. Dit betekent dat conform de BBV-voorschriften een voorziening voor dit negatieve resultaat is getroffen.



Stand van zaken en planning

Het bestemmingsplan is in 2014 vastgesteld.

Binnen dit plan is sprake van een flexibele verkaveling. Hierdoor wordt getracht de belangstellenden zoveel mogelijk maatwerk te leveren. Op dit moment zijn er 4 kavels verkocht en 3 in optie.

De nieuwe brug over de wetering zal gelijktijdig met het bouwrijp maken van het gebied gerealiseerd worden. Eind 2014 is een aanvang gemaakt met het bouwrijp maken en de bouw van de brug.

Looptijd

De grondexploitatie kent een looptijd tot en met 2022.

Resultaat

De onderstaande tabel laat het resultaat van de grondexploitatie van 2015 zien.

Resultaat	
uitgaven	1.662.165
opbrengsten	1.417.701
saldo nominaal (opbr.- uitg.)	-244.464
rente-kosten	163.992
neg. saldo op eindwaarde 31-12-2022	-408.457
neg. saldo contant per 1-1-2015	-303.087

Omdat er sprake is van een negatief exploitatieresultaat is conform de BBV-voorschriften een voorziening getroffen gelijk aan het negatieve saldo op contante waarde (€ 303.087). Het negatieve resultaat is met name het gevolg van relatief weinig uitgeefbare bouwgrond (31%). Per 1-1-2015 bedraagt de boekwaarde € 747.384.

Verschillenanalyse / financieel resultaat

Bij de vaststelling van grex 2014 is het negatief resultaat op eindwaarde berekend op € 418.563. De nieuwe grex 2015 laat een nadelig exploitatieresultaat van € 408.457 zien. Een gering voordelig verschil van circa € 10.000.

Raming 2015

In de herziene exploitatie zijn voor het dienstjaar in 2015 de onderstaande ramingen opgenomen.

Uitgaven	2015
Bouwrijp maken	72.156
Brug	136.672
Groenvoorziening	40.000
Verlichting en brandkranen	12.000
Onvoorzien	6.760
Voorbereiding	44.124
Beheerkosten	2.500
Storting in fonds bovenwijks	16.389
Rentekosten	22.435
Totale uitgaven	353.036

Inkomsten	2015
Grondverkopen	227.745
Beschikking fonds bovenwijks	279.322
Totale inkomsten	507.067

De aanleg van de brug en de aanpassing van de oever worden gezien als een bovenwijkse voorziening. De kosten kunnen derhalve betaald worden uit de reserve bovenwijkse voorzieningen.

Risico's en kansen

Uitgifte / uitvoering / financieel

Door de ontwikkeling in fasen uit te voeren, wordt getracht het risico zoveel mogelijk te beperken. Omdat de exploitatie sluit met een negatief resultaat betekent iedere tegenvaller een verhoging van dit negatieve resultaat. Dit houdt dan ook in dat de getroffen voorziening verhoogd zal moeten worden ten laste van de algemene reserve grondexploitatie.

Gevoeligheid parameters

In de exploitatie 2014 is rekening gehouden met een aantal parameters. Het effect op het eindresultaat, bij een wijziging in deze parameters, is in het volgende overzicht opgenomen.

Gevoeligheid parameters			
	verschil	N/V	invloed
Rentekosten stijging	1,0%	N	-43.000
Kostenstijging	1,0%	N	-21.700
opbrengstensstijging	0,5%	V	20.900

- (N) negatief effect op eindwaarde

+ (V) positief effect op eindwaarde

Doordat er nog veel kosten gemaakt moeten worden heeft een kostenstijging relatief grote gevolgen voor het exploitatieresultaat. Dit geldt eveneens voor de rentekosten.

Mogelijke aannames

Naast een wijziging in de parameters, is ook het financieel effect van een mogelijke stijging van de uitgaven, een daling in de verkoopopbrengsten en een verlenging van de looptijd, berekend.

Mogelijke aannames		
	A	B
Vertraging in de looptijd	2 jaar	5 jaar
invloed op eindwaarde in €	-75.000	-255.000
Daling verkoopopbrengsten	-5%	
invloed op eindwaarde in €	-69.500	
Stijging uitgaven	5%	
invloed op eindwaarde in €	-25.000	

- negatief effect op eindwaarde

+ positief effect op eindwaarde

Bovenstaand overzicht geeft aan dat zowel een vertraging in de afzet als een daling van de verkoopopbrengsten, grote gevolgen heeft. Het negatieve exploitatieresultaat zal nog nadeliger worden. Inherent hieraan is dat de voorziening te verwachte verliezen ook aangevuld moet worden. Deze extra storting zal ten laste van de algemene reserve grondexploitatie moeten plaatsvinden. Deze reserve staat onder druk en is niet toereikend om deze extra beschikking dan op te vangen.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat het financieel risico van het complex de Kleine Hagen te Laag Zuthem groot is. Iedere tegenvaller betekent een groter nadelig exploitatieresultaat en derhalve een extra beschikking over de algemene reserve grondexploitatie.