

Zaaknummer 25674–2022

Bijlage 4k: Grondexploitatie SPECHTENLAAN 2^e FASE



Uitsnede kaart Omgevingsvisie met in cirkel: Spechtenlaan 2^e fase



Luchtfoto plangebied, de blauwe blokken zijn nog te leveren/uit te geven

Plan op hoofdlijnen

Type plan: Uitbreidingslocatie woningbouw
 Totale oppervlakte: ca. 2,9 hectare
 Uitgeefbaar: ca. 1,7 hectare

Huidige status: Bouwgrond in exploitatie
 Planvorming: Alle kavels uitgegeven; laatste deel woonrijp maken
 Risicoprofiel: **Laag**

Toelichting plan

Aan de Spechtenlaan in Odiliapeel, grenzend aan het bos ligt deze uitbreidingslocatie. In 2 fases is het aantal woningen in Odiliapeel uitgebreid om daarmee tegemoet te komen aan de woningbouwbehoefte in deze kern. Het aantal gewenste nieuwe woningen kon niet binnen inbreidingslocaties gevonden worden. Vandaar dat gezocht is naar een uitbreidingslocatie grenzend aan bestaand woongebied. De eerste fase is gebouwd in de jaren 2005–2008. Het gebied voor deze 2^e fase is circa 2,9 hectare grond waarvan circa 1,7 hectare uitgegeven wordt.

De grondexploitatie is in 2011 vastgesteld. In datzelfde jaar is het eerste bestemmingsplan voor deze locatie vastgesteld. Hierbij was het deel tussen Zonnedauw en Turfsteker uitgewerkt, voor het andere deel was opgenomen “wonen, uit te werken”. In 2017 is de uitwerking in procedure gebracht.

Gronduitgifte

Nog uit te geven per 1-1-2021:	630 m ²
Uitgegeven in 2021:	630 m ² -/-
Nog uit te geven per 1-1-2022:	0 m ²

Ontwikkeling boekwaarde (geïnvesteed vermogen)

Boekwaarde 1-1-2021:	€ - 283.512
Kosten 2021:	€ 194.330 +/+
Opbrengsten 2021:	€ 173.445 -/-
Boekwaarde 1-1-2022:	€ 262.627

Winstneming

Grex is verlieslatend, derhalve geen winstneming mogelijk.

Het verwachte verlies is afgedekt middels de Voorziening Exploitatierisico's tegen de netto contante waarde per 1-1-2022.

Vergelijk MJP 2021 met MJP 2022

Spechtenlaan 2e fase	Vergelijk MJP 2021 met MJP 2022		
	MJP 2021	MJP 2022	Verschil
Verwacht eindjaar	2021	2021	-
Verwerving, sanering en sloop	€ 628.173	€ 628.173	€ -
Bouw- en woonrijpmaken	€ 940.078	€ 949.009	€ 8.931
Plankosten	€ 956.648	€ 965.689	€ 9.041
Diversen	€ 51.953	€ 28.841	€ (23.112)
Rentekosten	€ 1.096.167	€ 1.092.155	€ (4.012)
<i>Totale kosten</i>	€ 3.673.019	€ 3.663.867	€ (9.152)
Grondopbrengsten	€ 3.561.473	€ 3.561.473	€ -
Overige opbrengsten	€ 21.382	€ 21.577	€ 195
<i>Totale opbrengsten</i>	€ 3.582.855	€ 3.583.050	€ 195
Faseringskosten	€ -	€ -	€ -
Winstneming t/m 2020			€ -
Eindwaarde voor winstneming 2021	€ (90.165)	€ (113.067)	€ (22.902)
NCW voor winstneming 2021	€ (88.397)	€ (110.850)	€ (22.453)
Winstneming 2021 nominaal		€ -	
<i>Cijfers na winstneming 2021:</i>			
Eindwaarde (verlies)		€ (113.067)	
NCW per 1-1 (verlies)		€ (110.850)	

Verklaring (grootste) verschillen tussen MJP 2021 en MJP 2022

De verschillen zijn gering en worden met name veroorzaakt door indexering van de restant budgetten.

Laatste stand van zaken

In 2021 zijn de laatste 2 kavels in het gebied verkocht en afgenomen. Wat resteert binnen deze grondexploitatie is het afronden van het woonrijpmaken. Dit zal dit jaar plaatsvinden.