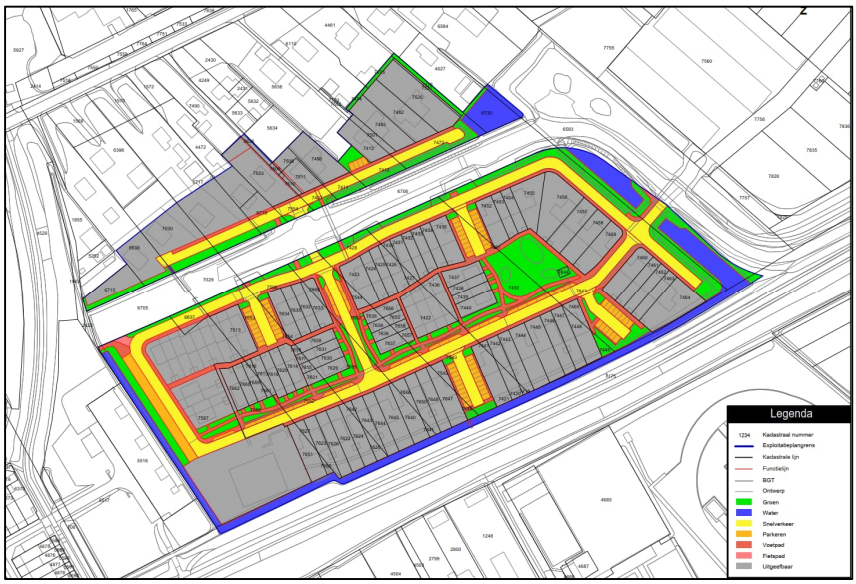
Bijlage 1

Onderwerp : Toelichting verschillen 1e Herziening exploitatieplan Polderzoom fase 2
Datum : 16-08-2023

Aanleiding

Het in 2019 vastgestelde exploitatieplan Polderzoom fase 2 wordt in 2023 voor het eerst herzien. Onderstaande kaart geeft het gehele exploitatieplan gebied weer.



Met twee grondeigenaren / ontwikkelaars is de afgelopen jaren een overeenkomst tot kostenverhaal gesloten. Dit gedeelte van het exploitatiegebied is reeds tot ontwikkeling gekomen en bijna afgerond. In 2023 vinden de laatste woonrijp maak werkzaamheden plaats.

Op de onderstaande kaart is het nog resterende deel van het exploitatieplangebied weergegeven waarvoor nog geen overeenkomsten zijn gesloten met particuliere initiatiefnemers of waar de gemeente de gronden nog niet geheel heeft verworven om zelf de ontwikkeling te realiseren.



Door de sterke prijsontwikkeling van civieltechnische kosten, evenals de sterk gestegen woningprijzen van de afgelopen jaren, is simpelweg indexeren van de prijzen in het exploitatieplan niet meer toereikend. Om deze reden zijn voor het nog te realiseren gedeelte nieuwe kostenramingen opgesteld en is de inbrengwaardetaxatie herzien. De reeds gemaakte kosten door gemeente en ontwikkelaars zijn verwerkt in de boekwaarde.

Verschillen
Onderstaand een toelichting van de grootste verschillen. In de bijlage 1 treft u de verschillenanalyse aan.

Verwerving
De inbrengwaardetaxatie is geactualiseerd. De inbrengwaarde is gestegen van ruim € 4 mln. (€ 69,78 per m2) in 2019 tot € 9,6 mln. (€ 200,65 per m2) in 2023. Deze enorme stijging komt grotendeels door de gestegen woningprijzen, waar de inbrengwaarde een resultante is van de totale opbrengsten minus alle investeringen in het gebied.

Milieu & saneren
De twee particuliere initiatiefnemers in het gebied hebben zelf zorggedragen voor de sanering. In een gedeelte van het gebied waren de saneringskosten hoger dan geraamd en in het andere deel is nauwelijks vervuiling aangetroffen en waren de kosten beduidend minder. Voor het nog te realiseren gedeelte is de raming herzien op basis van de gerealiseerde delen. Dit heeft geleid tot het naar beneden bijstellen van de milieu en saneringsbegroting met bijna € 0,4 mln.

Bouw- en woonrijp maken
Voor het nog te realiseren gedeelte is een nieuwe raming opgesteld. Voor het reeds uitgevoerde deel zijn de gemeentelijke en de kosten gemaakt door de particuliere initiatiefnemers in de boekwaarde opgenomen. Dit leidt dot een hogere raming voor bouw- en woonrijp maken van € 1 mln.

Bovenwijkse voorzieningen
De afdracht is conform de Nota bovenwijkse voorzieningen Aalsmeer 2020 geactualiseerd.

Rente boekwaarde
De werkelijk gerealiseerde rentekosten over de boekwaarde zijn hier verwerkt. Deze worden in de grondexploitatie op een andere regel geraamd (bijlage 1 bijna onderaan)

Inkomsten woningbouw
In de inbrengwaardetaxatie zijn de opbrengsten opnieuw getaxeerd. Hier is de enorme stijging van de woningprijzen over de afgelopen jaren duidelijk zichtbaar. Waar de totale opbrengstpotentie van de exploitatieplangrondexploitatie in vier jaar tijd van € 9,9 mln. naar € 18,6 mln. zijn gestegen.

Resultaat
Het resultaat van de exploitatieplan grex is van €83.000 positief in 2019 gestegen naar € 1,87 mln. positief in 2023. Het exploitatieplan gaat echter uit van de fictie dat de gemeente het gehele plan zelf realiseert. Dat is hier niet het geval, twee particuliere initiatiefnemers hebben het grootste deel van het gebied ontwikkeld en daarmee ook het positieve resultaat gerealiseerd.

Verschillen analyse

Uitgaven

omschrijving	Exploitatieplan 2019 totaal	Herziening 2023 totaal	verschil	toelichting
verwerving	€ -4.051.737	€ -9.629.900	€ -5.578.163	Geactualiseerde inbrengwaardetaxatie 2023
sloop	€ -204.825	€ -197.775	€ 7.051	
milieu/saneren	€ -1.400.000	€ -1.013.853	€ 386.147	Lagere saneringskosten in een gedeelte van het plangebied
bouw- en woonrijp maken	€ -3.012.383	€ -4.030.057	€ -1.017.674	Civiele prijsstijgingen doorgevoerd
plankosten	€ -814.673	€ -1.035.279	€ -220.606	Plankostenscan geindexeerd
bovenplans	€ -277.144	€ -354.682	€ -77.537	Afracht bovenwijks geactualiseerd conform Nota Bovenwijks 2020
rente boekwaarde	€ -	€ -481.492	€ -481.492	Rentekosten over de boekwaarde van de afgelopen jaren
beheerkosten	€ -150.000	€ -121.800	€ 28.200	
totale uitgaven	**€ -9.910.763**	**€ -16.864.837**	**€ -6.954.075**	

Inkomsten

omschrijving	totaal	totaal	verschil	toelichting
woningen	€ 9.913.791	€ 18.611.585	€ 8.697.794	Geactuliseerde opbrengsten conform taxatie 2023
kantoren				
bedrijven				
horeca				
commerciële voorzieningen				
niet-commerciële voorzieningen				
parkeren				
bijdragen overig				
exploitatiebijdragen				
totale inkomsten	**€ 9.913.791**	**€ 18.611.585**	**€ 8.697.794**	

Saldo

omschrijving		totaal	totaal	verschil	toelichting
uitgavenstijging		€ -480.992	€ -95.535	€ 385.457	restant uitgaven minder en looptijd korter
inkomstenstijging		€ 1.308.514	€ 337.019	€ -971.496	restant opbrengsten minder en looptijd korter
per jaar inclusief indexering		**€ 830.551**	**€ 1.988.231**	**€ 1.157.680**	
rente		€ -747.273	€ -120.614	€ 626.659	Gerealiseerd opgenomen onder rente boekwaarde
eindwaarde	31-12-2026	**€ 83.278**	**€ 1.867.617**	**€ 1.784.339**	**Saldo verschillen**
NCW		**€ 71.077**	**€ 1.725.389**		Niet vergelijkbaar door verschil in jaren op startwaarde