Toelichting 1e grondexploitatie Stadshart Zuid-West Medisch Centrum per 1-1-2025

25 juli 2025

Stadshart Zuid-West medisch centrum

Beschrijving

Het Stadshart rondom de Middenweg is in herontwikkeling. Juni 2025 is de ‘Ruimtelijke Deelvisie Stadshart Zuid-West' door de gemeenteraad vastgesteld, onder andere zodat het college van B&W initiatieven van derden kan toetsen. Die initiatieven zijn er. Naast het Huygens College komt een nieuw medisch centrum met eerstelijns zorg. Met de zorgpartijen gaat de gemeente overeenkomsten aan. De gemeente pakt hier de actieve rol en zal een grondexploitatie gaan voeren om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

Voortgang

De overeenkomsten met de zorgpartijen en de ontwikkelaars zullen in oktober 2025 worden ondertekend. De start bouw van het nieuwe medisch centrum is gepland in november 2025.

Resultaat en verschillenanalyse

Het verwachte resultaat van de 1e grondexploitatie bestaat uit een positieve netto contante waarde per 1 januari 2025 van circa € 33.380,=. De verwachte looptijd is 4 jaar. De totale kosten in de grondexploitatie zijn geraamd op € 396.000,=. De nog te maken kosten bestaan onder andere uit kosten voor bouw- en woonrijp maken, plankosten en rente. De getaxeerde opbrengsten in de grondexploitatie bedragen € 434.000,= en bestaan uit nog te realiseren gronduitgifte.

Risico’s

Het verwachte resultaat is uiteindelijk afhankelijk van toekomstige gebeurtenissen die van invloed kunnen zijn op de raming van nog te maken kosten en opbrengsten. Dit is op voorhand niet exact te bepalen. Vooralsnog wordt aangenomen dat het verwachte resultaat van de grondexploitatie toereikend is om de risico’s van de grondexploitatie op te vangen. Dit betekent dat op dit moment geen beroep wordt gedaan op het weerstandsvermogen (NARIS).

Tabellen:

Subtotaal investeringen	**€ 362.857,14**	**Subtotaal opbrengsten**			**€ 430.000,00**
Kostenstijging	€ 33.220,29	Opbrengstenstijging			€ 0,00
Te realiseren rentekosten	€ 0,00	Te realiseren renteopbrengsten			€ 3.671,31
Totaal investeringen	**€ 396.077,43**	**Totaal opbrengsten**			**€ 433.671,31**
Eindwaarde	**€ 37.593,88**	**31-12-2030**	**Boekwaarde kosten**		**€ 0,00**
Contante waarde	**€ 33.382,29**	**1-1-2025**	**Boekwaarde opbr.**		**€ 0,00**
Nominale waarde	**€ 67.142,86**		**Boekwaarde saldo**		**€ 0,00**

Exploitatiegebied Stadshart Zuid-West Medisch Centrum

