

Toelichting herziening grondexploitatie Breekland per 1-1-2022

Gemeente Dijk en Waard



18 maart 2022

Breekland

Beschrijving

Breekland betreft de ontwikkeling van het bedrijventerrein gelegen ten westen van Oudkarspel ten noorden van de N504. Het oorspronkelijke plangebied (d.d. 28 mei 2001) was opgedeeld in drie fasen: Fase 1, fase 2 en Diepsmeerpark (bufferzone). Gelet op de situatie op de markt voor bedrijventerreinen en het overaanbod binnen de regio zijn bij de Jaarstukken 2013 fase 2 en de bufferzone uit de grondexploitatie gehaald (herziening van de grondexploitatie per januari 2014).

Belangrijkste wijzigingen bij de herziening per 1 januari 2022 zijn de volgende:

- Het rentepercentage is aangepast van 1,03% naar 1,18%;
- De plankostenraming is herzien en de OZB- en onderhoudsramingen zijn herijkt;
- De grondprijzen zijn gecorrigeerd;
- Het eindjaar is bijgesteld van 2039 naar 2031, als gevolg van de zeer goede uitgifte in 2022.

In verband met het feit dat de grondexploitatie een langere looptijd had dan de richttermijn vanuit de BBV zijn er aanvullende beheersmaatregelen getroffen, voorzichtigheidshalve blijven deze onverwijld van kracht:

- Er wordt geen jaarlijkse opbrengstenstijging in de grondexploitatie gerekend;
- Er wordt een risico-opslag van 0,5% gehanteerd op de parameter kostenstijging. De parameter kostenstijging bedraagt hiermee 2,5%.

Voortgang

Het gehele gebied is bouwrijp en het voor ongeveer 50% woonrijp. Er in totaal circa 22,11 hectare uitgegeven en er is nog circa 10,84 hectare uitgeefbaar gebied. Breekland kende een reeks jaren van verminderde uitgifte, dit is de reden dat twee jaar geleden een looptijd van de grondexploitatie (per 1-1-2020) de looptijd met zes jaar was verlengd. 2020 en vooral 2021 kende echter weer een zeer goede uitgifte. Er is in 2021 5,33 hectare uitgegeven en op dit moment zijn ook alle resterende kavels onder optie. Door de hoge uitgifte in 2021 en doordat hierdoor het gemiddeld uitgiftetempo omhoog is gebracht is de looptijd flink ingekort. Er wordt voor 2022 en verder uitgegaan van een gemiddeld uitgiftetempo van 1,2 hectare per jaar, dit was 0,85 hectare per jaar.

Programma		
Nog te realiseren kaveluitgifte	Aantal (m2)	%
Zichtkavels	40.288	37%
Regulier kavels met groen	22.462	21%
Reguliere kavels	45.619	42%
Totaal	108.369	100%

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	328.443	70%
Verharding	37.701	8%
Groen	67.846	14%
Water	35.530	8%
Totaal (bruto plangebied)	469.520	100%

Projectgegevens	
Kern	Uitleglocatie, ten westen van Oudkarspel
Verwacht eindjaar	2031
Restant looptijd	10 jaar
Plangebied	469.520 m2

Parameters	
Rente	1,18%
Discontovoet	2,00%
Kostenstijging	2,50%
Opbrengstenstijging	0,00%

Resultaat en verschillenanalyse

De per 1 januari 2022 herziene grondexploitatie resulteert in een positief saldo van circa € 0,82 miljoen. Het netto contante waarde resultaat is daarmee met circa € 0,55 miljoen verbeterd ten opzichte van de grondexploitatie per 1 januari 2021. Dat het resultaat toeneemt heeft met name te maken met de correcties van de grondprijzen, de zeer goede uitgifte van 2021 en de looptijdverkortening van acht jaar. Dit zorgt voor een afname van de plankosten, beheerskosten, uitgavenstijging en rentekosten.

Door de verkorting van de resterende looptijd zijn de planontwikkelingskosten met circa 69.000,- gedaald, omdat er voor een minder lange periode inzet op het project benodigd is. De beheerskosten zijn met circa € 394.000,- gedaald. Dit hangt hoofdzakelijk samen met de herijking van de OZB-raming, deze kon naar beneden worden bijgesteld door de goede uitgiftecijfers van 2021 (minder gronden in bezit waarover belasting betaald moet worden). De post 'bijdrage uit exploitatie' is met circa € 1,37 miljoen toegenomen, door tussentijdse winstneming de jaarrekening 2021. De winstneming wordt verrekend met de boekwaarde en vormt boekhoudkundig gezien een last voor de grondexploitatie.

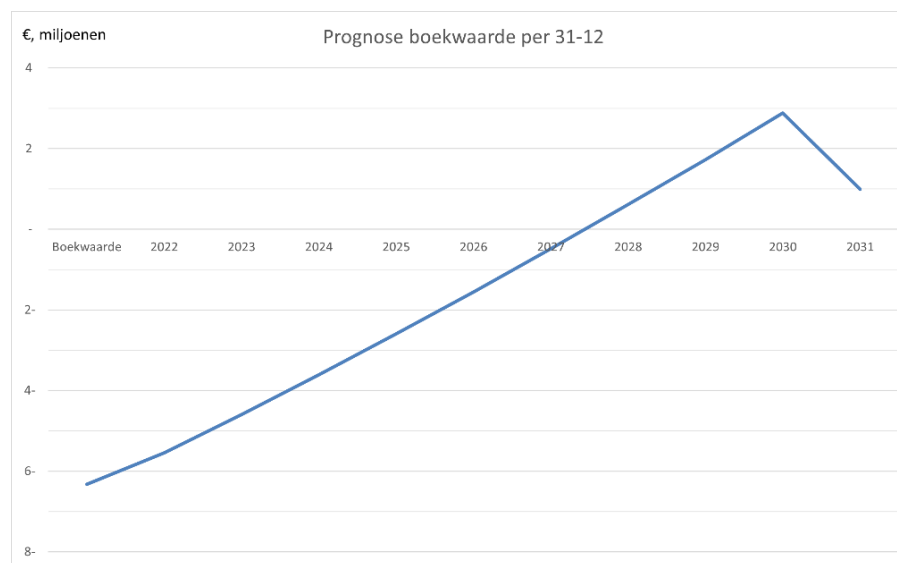
Wat betreft de opbrengsten is er een voordeel van circa € 156.000,- ten opzichte van de grondexploitatie vorig jaar. Dit komt omdat de grondprijzen in de grondexploitatie in lijn zijn gebracht met de actuele uitgifteprijzen.

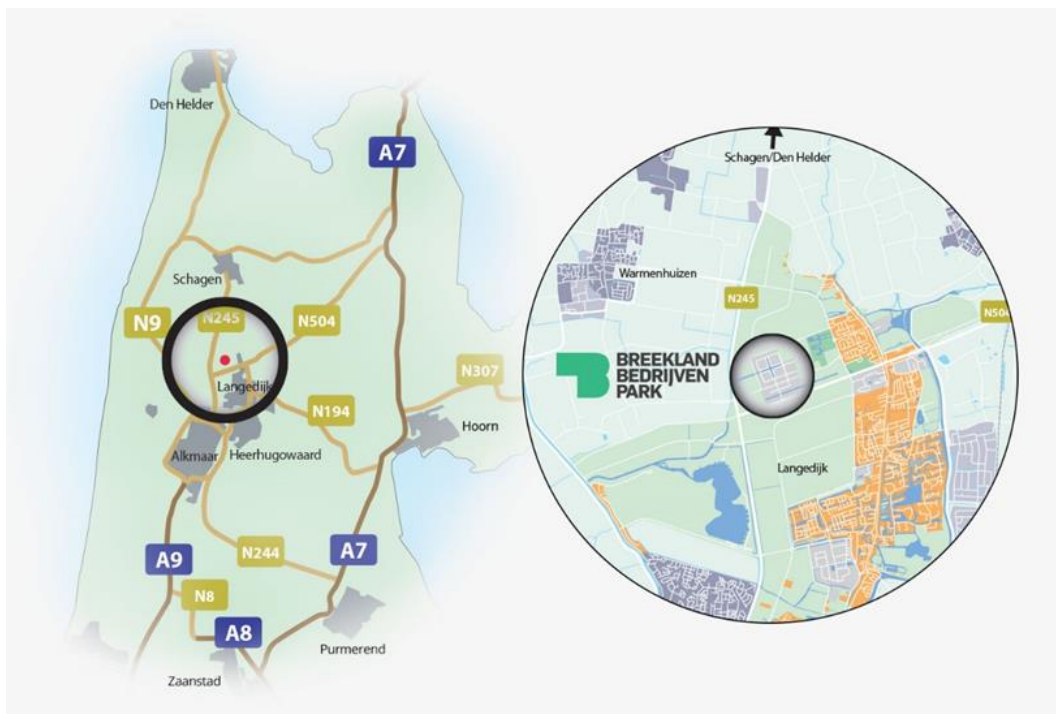
Risico's grondexploitatie per 01-01-2022 (€)

Risico	Berekend effect	Kans	Impact op resultaat per 1-1-2022	Risicobedrag
		A	B	B*A
Overschrijding aanbesteding restant	20% hogere kosten restant	20%	364.000	72.800
WRM door snel stijgende kosten GWW	woonrijp maken			
Totaal risicoprofiel				72.800

Versillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2022 (€, afgerond op duizendtallen)

	Exploitatie 2021 (prijspeil 2021) A	Exploitatie 2022 (prijspeil 2022) B	Vershil B-A
Subtotaal kosten	34.254.667	35.342.889	1.088.222
Subtotaal opbrengsten	37.005.065	37.161.423	156.358
Nominaal saldo	2.750.399	1.818.534	931.865-
Subtotaal inflatie en rente	2.367.536-	821.350-	1.546.186
Resultaat EW per 31 december	382.863	997.184	614.321
Resultaat NCW per 1 januari 2022	268.090	818.105	550.014
Tussentijdse winstneming per 31-12-2021		1.370.000	
NCW per 1 januari 2022 gecorrigeerd voor winstneming		2.188.105	1.920.014





<https://www.breekland.nl/>

