Toelichting 1e grondexploitatie Berckheidelaan per 1-1-2023

4 mei 2023

Berckheidelaan

Beschrijving

Woonwaard heeft voor de locatie aan de Berckheidelaan een bouwplan ontwikkeld met 29 sociale huurappartementen (cat 1 en 2) , 29 bijbehorende parkeerplaatsen en 3 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Dit plan is goedgekeurd door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de omgevingsvergunningaanvraag is door Woonwaard ingediend. Om het bouwplan te kunnen realiseren dient het perceel aan de Berckheidelaan door de gemeente bouwrijp aan Woonwaard te worden verkocht. De afspraken die tussen gemeente en Woonwaard zijn gemaakt zijn opgenomen in de koop- en realisatieovereenkomst Woonwaard - Berckheidelaan.

Eind 2021 zetten vertegenwoordigers van Woningcorporatie Woonwaard en Woonstichting Langedijk en wethouders van de voormalige gemeenten Heerhugowaard en Langedijk hun handtekening onder een intentieovereenkomst om tot 2030 minimaal 650 sociale huurwoningen te bouwen in Heerhugowaard en nog eens 350 in Langedijk. Dit plan maakt als zogenoemde “urgentielocatie” onderdeel uit van deze doelstelling.

Beschrijving

Het perceel van circa 2200 m² zal zoals het er nu uitziet in het derde of vierde kwartaal van dit jaar worden overgedragen aan Woonwaard. De gemeente dient de kavel voorafgaand bouwrijp te maken. In het verleden was op deze kavel een basisschool gevestigd. Deze is jaren geleden gesloopt waarbij de grond is ingezaaid met gras. De werkzaamheden voor het bouwrijp maken zullen beperkt blijven tot hoofdzakelijk de aanleg van een inrit en een bijdrage in het parkeren in het openbare gebied. Begin 2024 zal naar verwachting gestart worden met de bouw van het complex. Woonwaard zal het eigen terrein zelf aanleggen, waaronder o.a. de 29 parkeerplaatsen en de groenvoorzieningen.

Programma		
Nog te realiseren woningen	Aantal	%
Categorie 1 appartementen	19	59%
Categorie 2 appartementen	12	41%
Totaal	29	100%

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	2.200	100%
Totaal (bruto plangebied)	2.200	100%

Projectgegevens	
Kern	Binnenstedelijke ontwikkeling Schilderswijk Heerhugowaard
Verwacht eindjaar	2025
Restant looptijd	3 jaar
Plangebied	2.200 m2

Parameters	
Rente	0,68%
Discontovoet	2,00%
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	0,00%

Resultaat

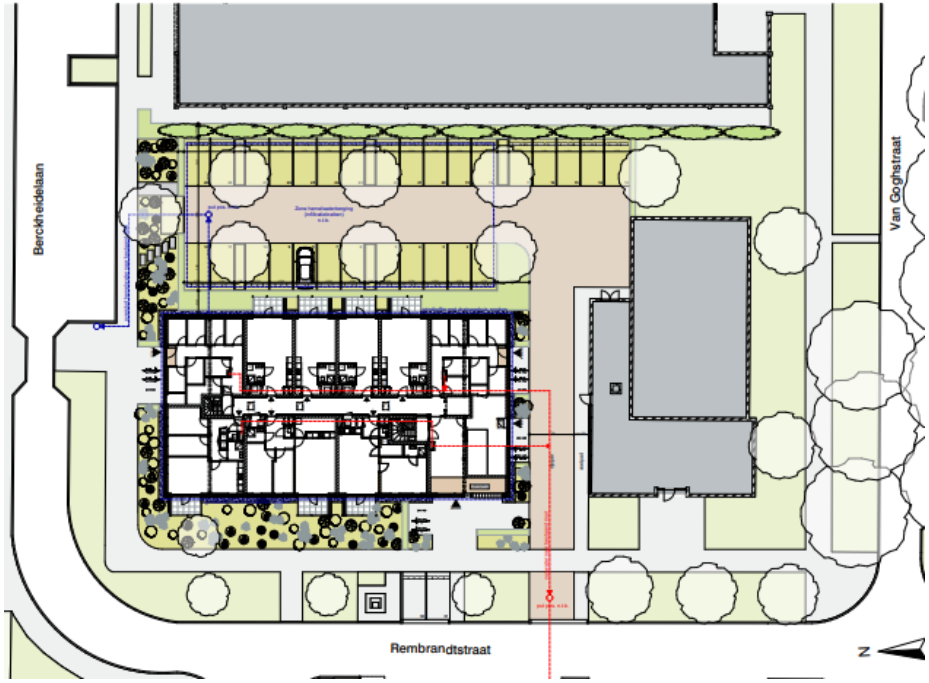
De eerste grondexploitatie Berckheidelaan resulteert in een positieve netto contante waarde van € 277.000,-. Gezien het feit dat de werkzaamheden voor het bouwrijpmaken en de grondverkoop in 2023 zullen plaatsvinden, zal er in 2024 alvast een flink deel als tussentijdse winst te worden genomen. Op dat moment zal er een bedrag van € 27.000,- worden toegevoegd aan de NBK.

Er bestaat en mogelijkheid dat het exploitatiegebied van deze grex in de tussentijd wordt verruimd met de naastgelegen gymzaal. Deze komt mogelijk binnen afzienbare tijd vrij voor ontwikkeling.

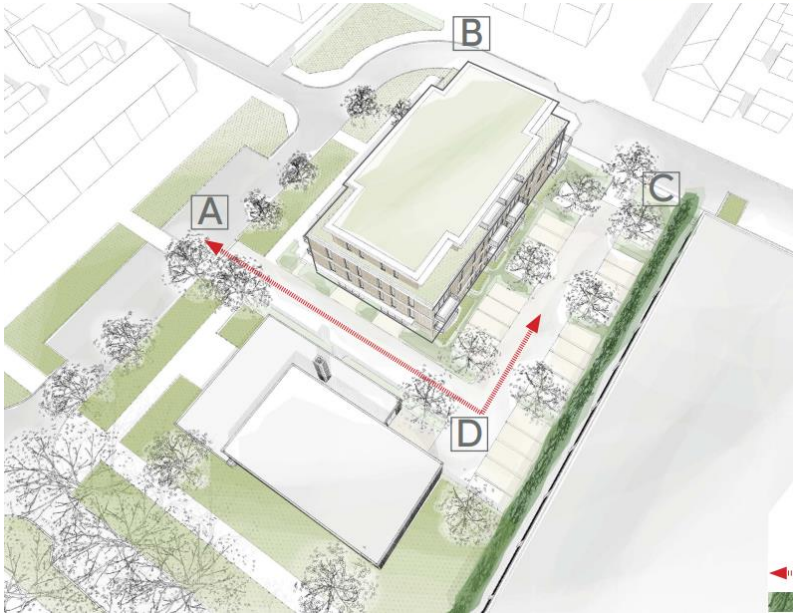
Risico

Er zijn meerdere generieke risico's, zoals substantiële afwijkingen op parameters als rente etc., die qua effect binnen de huidige NCW van ca. € 0,28 miljoen als buffer opgevangen kunnen worden.

grondexploitatie per 01-01-2023 (€, afgerond op duizendtallen)	Exploitatie 2023 (prijspeil 2023)
Subtotaal kosten	170.000
Subtotaal opbrengsten	457.000
Nominaal saldo	287.000
Subtotaal inflatie en rente	2.000
Resultaat EW per 31 december 2022	289.000
Resultaat NCW per 1 januari 2022	277.000


Berckheidelaan
Van Goghstraat
Rembrandtstraat
Z




A
B
C
D