



Toelichting herziening grondexploitatie SV Vrone Woningbouw per 1-1-2023

4 mei 2023

SV Vrone Woningbouw

Beschrijving

Het complex SV Vrone in Sint Pancras dient te worden gerevitaliseerd. De ontwikkeling heeft een oppervlakte van circa 9.000 m² en betreft twee woningbouwplots rondom de velden van SV Vrone. De grondexploitatie is op 13 maart 2021 door de gemeenteraad van voormalige gemeente Langedijk vastgesteld. Het resultaat op de grondexploitatie wordt ingezet als dekking voor de kosten voor de revitalisering van het sportcomplex. Na extra consultatie met de buurt is er een aanpassing op het ontwerp gekomen, welke op 22 november 2021 door de gemeente raad is vastgesteld.

Belangrijke wijzigingen bij de herziening van de grondexploitatie per 1 januari 2023 zijn de volgende:

- De werkelijke kosten en opbrengsten per 1 januari 2023 zijn verwerkt;
- Het prijspeil van de grondexploitatie is aangepast van 1 januari 2022 naar 1 januari 2023;
- Het rentepercentage is aangepast van 1,18% naar 0,68%, conform programmabegroting 2023.

Voortgang

Het woningbouwprogramma betreft in totaal 14 woningen. Dit zijn allen vrije kavels. Daarvan zijn acht kavels gelegen op de hoek van de Destreelaan en de Vinkenlaan, in het noordoosten van het plangebied, en een strook van zes vrije kavels langs de Boeterslaan, ten zuiden van de voetbalvelden. Er wordt verwacht dat de uitgifte van de kavels gerealiseerd wordt in 2024-2025. Naar verwachting vindt in 2023 het bouwrijp maken plaats en zal in 2025 het woonrijp maken worden uitgevoerd.

Programma		
Nog te realiseren kaveluitgifte	Aantal	%
Vrije kavels Destreelaan	8	57%
Vrije kavels Boeterslaan	6	43%
Totaal	14	100%

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	6.846	76%
Verharding	2.162	24%
Groen	0	0%
Water	0	0%
Totaal (bruto plangebied)	9.008	100%

Projectgegevens	
Kern	Sint Pancras
Verwacht eindjaar	2026
Restant looptijd	4 jaar
Plangebied	9.008 m2

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

Resultaat en verschillenanalyse

Het resultaat op netto contante waarde per 1 januari 2023 bedraagt circa € 1,99 miljoen positief. Het resultaat van de grondexploitatie per 1 januari 2022 bedroeg, omgerekend naar netto contante waarde per 1 januari 2023, circa € 2,15 miljoen positief. Het resultaat op netto contante waarde is hiermee met circa € 160.000,- afgenomen.

Bouw- en woonrijp maken en plankosten

De kosten voor bouw- en woonrijp maken zijn in totaal met circa € 27.000,- toegenomen door prijspeilcorrectie. De plankosten zijn met circa € 105.000,- toegenomen omdat in 2022 meer kosten ten laste van de grondexploitatie zijn gekomen dan verwacht.

Woningbouw

De opbrengsten uit woningbouw zijn met circa 98.000,- gestegen door prijspeilcorrectie.

Risico's

Een risico voor het project SV Vrone Woningbouw is dat de planologische procedure nog doorlopen moet worden. Het planologisch risico / draagvlak in de omgeving zou kunnen leiden tot vertraging, planschade en wellicht ook gewijzigde programma's met andere opbrengstpotentie.

Naar verwachting zal de grondexploitatie eind 2026 kunnen worden afgesloten.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2023 (€) (in €, afgerond op duizendtallen)

	Exploitatie 2022 (prijspeil 2022) A	Exploitatie 2023 (prijspeil 2023) B	Vershil B-A
Subtotaal kosten	345.000	478.000	133.000
Subtotaal opbrengsten	2.454.000	2.552.000	98.000
Nominaal saldo	2.109.000	2.074.000	35.000-
Subtotaal inflatie en rente	177.000	85.000	92.000-
Resultaat EW per 31 december 2026	2.286.000	2.158.000	128.000-
Resultaat NCW per 1 januari 2023	2.154.000	1.994.000	160.000-
Tussentijdse winstneming per 31-12-2022		0	
NCW per 1 januari 2023 gecorrigeerd voor winstneming		1.994.000	



