

Toelichting herziening grondexploitatie Westerdel per 1-1-2022

Gemeente Dijk en Waard

18 maart 2022

Westerdel

Beschrijving

In de gemeente Langedijk wordt de woningbouwlocatie Westerdel ontwikkeld. Een gebied van circa 41,3 hectare is actief door de gemeente in ontwikkeling genomen. De gemeente heeft alle gronden binnen het gebied verworven om deze bouwrijp te maken en vervolgens als bouwrijpe kavels te verkopen aan met name ontwikkelende partijen. Het plangebied bestaat uit drie deelgebieden: Centrale buurt, De Straatjes en De Eilanden.

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

- Het rentepercentage is aangepast van 1,03% naar 1,18%;
- De fasering van de verwachte kosten en opbrengsten zijn geactualiseerd;
- De civieltechnische kostenraming en de plankosten zijn geactualiseerd;
- Het risicoprofiel is afgenomen.

Voortgang

Het bouwrijp maken van de eerste fase (Centrale Buurt) en de tweede fase (De Straatjes) is afgerond. In 2021 is het bouwrijp maken van de derde fase (De Eilanden) gestart. De eerste fase (Centrale Buurt) is in zijn geheel woonrijp gereed. Ook de tweede fase (De Straatjes) is grotendeels woonrijp gereed, het woonrijp maken in de tweede fase zal naar verwachting in 2022 kunnen worden afgerond. In 2022 worden tevens de voorbereidingen gestart voor de aanbesteding van het woonrijp maken van de derde fase (De Eilanden). Het projectmatige programma in deelgebied de Eilanden bestaat uit 151 te realiseren woningen. Er hebben nu drie leveringen plaatsgevonden, waarbij in totaal de grond onder 72 te realiseren woningen is verkocht en geleverd. Er resteert nog een programma van 79 woningen te realiseren op de vier resterende eilanden G t/m J.

Verder zijn 59 vrije kavels onderdeel van het woningbouwprogramma in Westerdel. In 2021 is er 1 gemeentelijke kavel verkocht en geleverd. In totaal zijn er nu 39 gemeentelijke kavels verkocht. Deze verkopen zijn gerealiseerd in de Centrale Buurt en De Straatjes. Per 1 januari 2022 zijn er nog 2 te verkopen kavels in deelgebied De Straatjes. Begin 2021 heeft ook besluitvorming plaatsgevonden over de verkoop van 18 gemeentelijke kavels in deelgebied De Eilanden. De kavels worden gefaseerd op de markt gebracht gekoppeld aan het tempo van de projectmatige ontwikkeling. In totaal moet per 1 januari 2022 de verkoop van 20 gemeentelijke kavels nog plaatsvinden.

Programma		
Nog te realiseren kaveluitgifte	Aantal	%
Gemeentelijke kavels	20	20%
Rijwoning	14	14%
Twee-onder-een kap	34	34%
Vrijstaand	31	31%
Totaal	99	100%

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	167.781	41%
Verharding	61.246	15%
Groen	65.173	16%
Water	98.271	24%
Reservering (groen)	15.073	4%
Totaal (bruto plangebied)	407.543	100%

Projectgegevens	
Kern	Uitleglocatie, ten noordwesten van Broek op Langedijk
Verwacht eindjaar	2027
Restant looptijd	6 jaar
Plangebied	469.520 m2

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

Resultaat en verschillenanalyse

De per 1 januari 2022 herziene grondexploitatie resulteert in een positief saldo van circa € 1,45 miljoen. Het netto contante waarde resultaat is daarmee met circa € 0,39 miljoen verslechterd ten opzichte van de grondexploitatie per 1 januari 2021. Dat het resultaat afneemt heeft hoofdzakelijk te maken met de tussentijdse winstneming van € 422.000,- bij de jaarrekening van 2021. De winstneming wordt verrekend met de boekwaarde en vormt boekhoudkundig gezien een last voor de grondexploitatie. Daarnaast heeft dit te maken met de toevoeging van de boekwaarde rente en de hogere plankosten door een stijging van de interne uurtarieven. De opbrengsten voor grondverkoop nemen toe met circa € 177.000,-. Op het projectmatige programma in deelgebied De Eilanden is meerwaarde gerealiseerd (eiland F).

Aangezien het realistisch wordt geacht dat de gronduitgifte binnen de resterende looptijd van 6 jaar gerealiseerd kan worden, blijft de einddatum van de grondexploitatie met 31 december 2027 gehandhaafd. Het saldo van inflatie en rente neemt hierdoor af. Dat komt enerzijds doordat er in 2021 hogere opbrengsten zijn gerealiseerd met gronduitgifte op deelgebied De Eilanden (eiland D en F). Hierdoor loopt de boekwaarde sneller terug, waardoor er lagere rentelasten zijn. Anderzijds kent een deel van dit voordeel een technische verklaring. We zijn een jaar verder, de resterende looptijd is een jaar korter en hierdoor wordt logischerwijs een jaar minder toekomstige rente en kostenstijging gerekend.

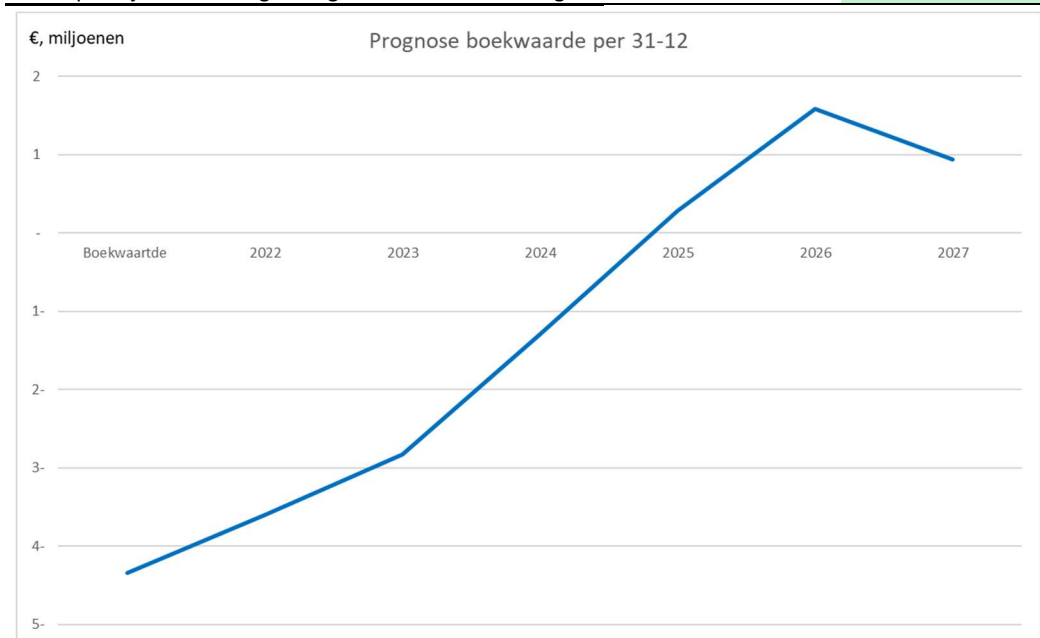
Risico's grondexploitatie per 01-01-2022 (€)

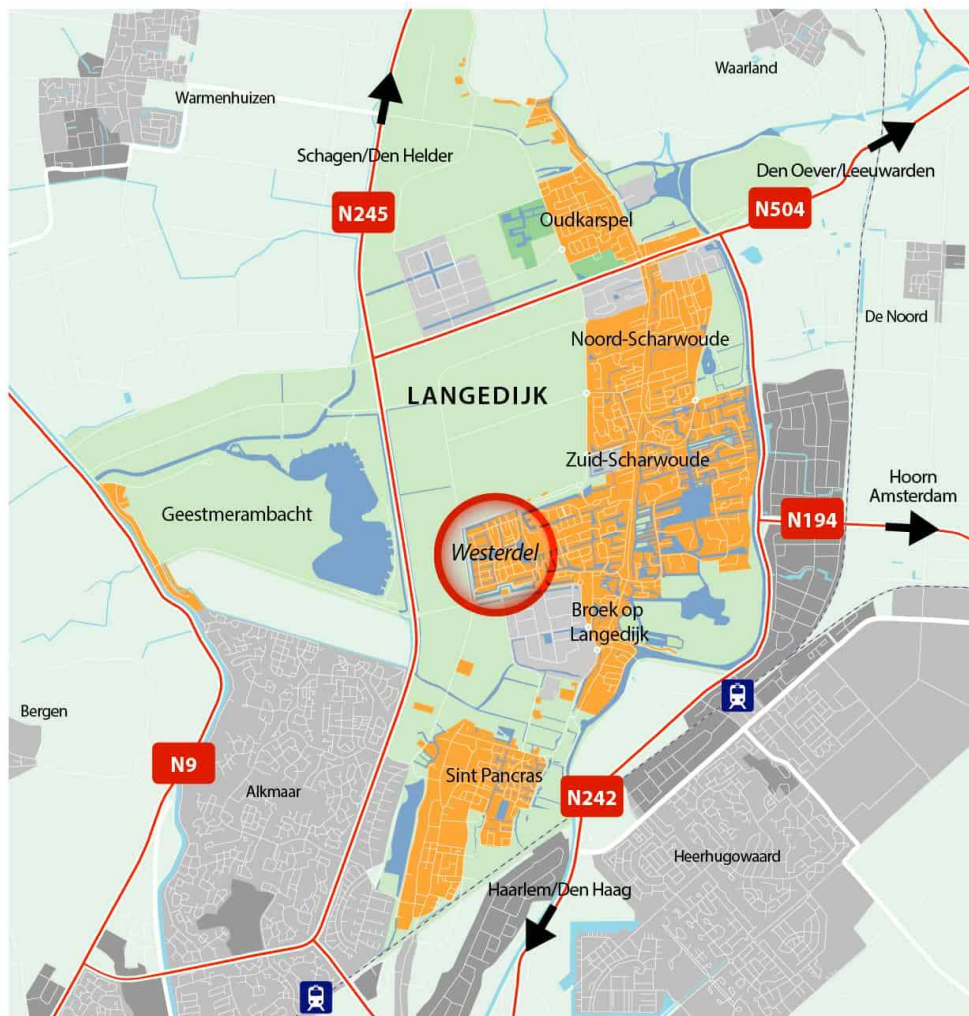
Risico	Berekend effect	Kans	Impact op resultaat per 1-1-2022	Risicobedrag
		A	B	B*A
Tegenvallende verkoop vrije kavels zuidelijke Eilanden	Verlaging uitgifteprijs 5%	25%	94.000	23.500
Overschrijding aanbesteding WRM door snel stijgende kosten GWW	20% hogere kosten WRM Fase De Eilanden	20%	798.000	159.600
Totaal risicoprofiel				183.100

Toelichting herziening grondexploitatie Westerdal per 1-1-2022

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

	Exploitatie 2021 (prijsspeil 2021) A	Exploitatie 2022 (prijsspeil 2022) B	Vershil B-A
Subtotaal kosten	49.268.088	49.837.144	569.056
Subtotaal opbrengsten	51.107.050	51.284.178	177.128
Nominaal saldo	1.838.962	1.447.034	391.928
Subtotaal inflatie en rente	618.413-	387.156-	231.257-
Resultaat EW per 31 december	1.220.548	1.059.878	160.671
Resultaat NCW per 1 januari 2022	1.083.915	941.218	142.697
Tussentijdse winstneming per 31-12-2021		1.700.000	
NCW per 1 januari 2022 gecorrigeerd voor winstneming		2.641.218	1.557.303





www.westerdel-langedijk.nl

