



Toelichting herziening grondexploitatie Lourens Bogtmanstraat per 1-1-2023

Lourens Bogtmanstraat

Beschrijving

Op de hoek van de Lourens Bogtmanstraat en de Voorburggracht te Oudkarspel wordt een gebied van 5.600 m² herontwikkeld. Er is een deel van het gebied vrij gekomen als gevolg van het realiseren van een Integraal Kind Centrum (IKC) op de plek van twee basisscholen. Op 16 februari 2021 is de grondexploitatie geopend en het stedenbouwkundig ontwerp vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Langedijk.

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

- Het rentepercentage is aangepast van 1,18% naar 0,68%;
- Kosten voor bodemsanering en sloop zijn op basis van een actuele offerte bijgewerkt;
- Kosten voor bouw- en woonrijp maken zijn geactualiseerd op basis van actuele raming van ingenieursbureau van de gemeente Dijk en Waard;
- De looptijd is verlengd met 1 jaar, van 2025 naar 2026;
- De prijsafspraken voor de sociale appartementen zijn ingerekend.

Voortgang

In 2022 is er goede voortgang geweest in het project. De planologische procedure is in 2022 doorlopen, het ontwerp bestemmingsplan is vastgesteld en heeft eind 2022 ter inzage gelegen. De verwachting is dat het bestemmingplan in mei 2023 ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden. Verder is er in 2022 onderzoek en voorbereiding geweest voor het slopen en saneren. Een uitkomst hiervan is dat door te treffen natuurmaatregelen, het slopen een halfjaar later van start kan dan aanvankelijk was gepland. Verder is er gewerkt aan een definitief ontwerp van het gebied, aan de hand hiervan zijn ook ramingen voor het bouw- en woonrijp maken gemaakt. Tot slot zijn er nadere afspraken gemaakt met betrekking tot de sociale woningbouw, waarvoor een concept verkoop- en realisatie overeenkomst gereed is.

Ten opzichte van de grondexploitatie per 1-1-2022 is het eindjaar hetzelfde gebleven, namelijk 2026. De sloop is weliswaar een halfjaar vertraagd, maar dit past evengoed nog binnen de gestelde looptijd van de grondexploitatie.

Programma		
Nog te realiseren kaveluitgifte	Aantal	%
Grondgebonden hofwoningen	7	23%
Sociale appartementen (Cat. 1)	4	13%
Sociale appartementen (Cat. 2)	7	23%
Rijwoningen	3	10%
Vrije sector appartementen	7	23%
Vrijstaande woningen	2	7%
Totaal	30	100%

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	2.600	46%
Verharding	1.775	32%
Groen	1.251	22%
Totaal (bruto plangebied)	5.626	100%

Projectgegevens	
Kern	Oudkarspel
Verwacht eindjaar	2026
Restant looptijd	4 jaar
Plangebied	5.626 m2

Parameters	
Rente	0,68%
Discontovoet	2,00%
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	2,50% (sociaal: 0%)

Resultaat en verschillenanalyse

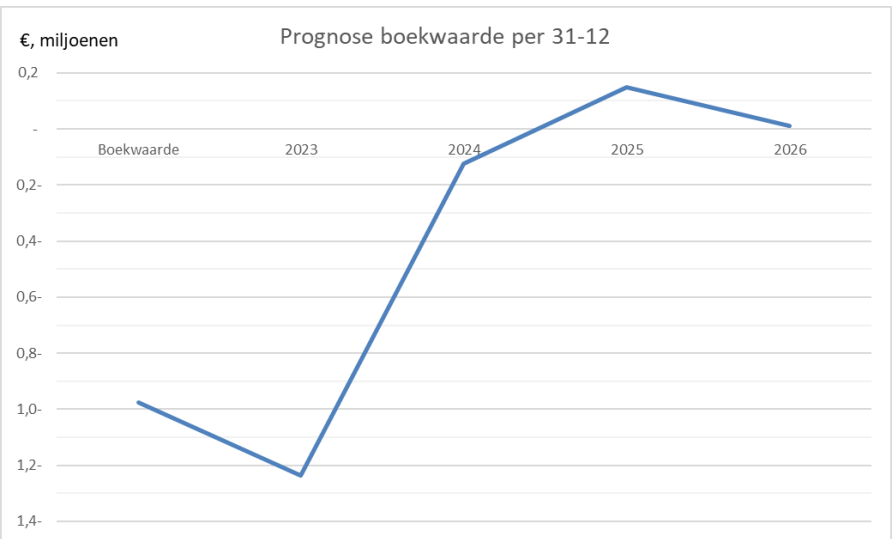
Het resultaat op netto contante waarde per 1 januari 2023 bedraagt circa € 11.000,- positief. Het resultaat van de grondexploitatie per 1 januari 2022 bedroeg, omgerekend naar netto contante waarde per 1 januari 2023, circa € 28.000,- positief. Het resultaat is met circa € 17.000,- afgenomen, hoofdzakelijk doordat de inkomstenstijging is afgenomen door de definitieve prijsafspraken voor sociale woningbouw. Verder zijn een aantal kosten verhoogd en een aantal anderen verlaagd, wat per saldo leidt tot een voordeel op de kosten van circa € 16.000,-. De grootste verschillen worden in het navolgende toegelicht.

De kostencategorie milieu is met € 81.000,- verlaagd omdat de kosten voor sanering zijn ingerekend op basis van een actuele offerte. Dat de kosten nu zoveel lager zijn komt doordat er vorig jaar middels een stelpost rekening was gehouden met extra kosten door mogelijk aanvullende bodemsanering in het plangebied. Door het gerealiseerde bodemonderzoek is geconstateerd dat deze kosten niet volledig nodig zijn. De kostencategorieën bouw- en woonrijp maken zijn per saldo met circa € 13.000,- verhoogd omdat de ramingen zijn geactualiseerd door het ingenieursbureau van gemeente Dijk en Waard. De planontwikkelingskosten zijn met ongeveer 37.000,- verhoogd vanwege herijking van de plankostenraming voor 2023 en verder. De raming is herijkt op basis van de inzet van 2022, tevens was er overschrijding op de raming voor 2022 door de inzet voor de planologie en de voorbereiding op het bouw- en woonrijp maken.

Er zijn een drietal project specifieke risico's voor de grondexploitatie Lourens Bogtmanstraat geïdentificeerd. Dit zijn weerstand van de omgeving, bodemsanering en verleggen van kabels en leidingen. Op dit moment zijn deze risico's allen van beperkte omvang.

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

	Exploitatie 2022 (prijsspeil 2022)	Exploitatie 2023 (prijsspeil 2023)	Vershil
	A	B	B-A
Subtotaal kosten	1.750.000	1.734.000	16.000-
Subtotaal opbrengsten	1.735.000	1.719.000	16.000-
Nominaal saldo	15.000-	15.000-	
Subtotaal inflatie en rente	45.000	27.000	18.000-
Resultaat EW per 31 december 2026	31.000	12.000	18.000-
Resultaat NCW per 1 januari 2023	28.000	11.000	17.000-
Tussentijdse winstneming per 31-12-2022			0





Stedenbouwkundig plan
(januari 2021)



Conceptaanvraag omgevingsvergunning particuliere koopwoningen
(februari 2023)