

Toelichting herziening grondexploitatie De Overbrugging per 1-1-2022

Gemeente Dijk en Waard

21 maart 2022

De Overbrugging

Beschrijving

Eind 2016 kwam schoollocatie “De Overbrugging” aan de Dr. Wilminkstraat in Noord-Scharwoude vrij. Eind 2016 heeft college ingestemd met de ontwikkeling en een projectplan vastgesteld. In 2017 heeft het college de (ruimtelijke) uitgangspunten van het project vastgesteld. Het college heeft besloten de locatie voor het pragmatische deel van sociale huurwoningen aan te bieden aan Woonstichting Langedijk, ook begeleidden zij de totstandkoming van een stedenbouwkundig plan. In 2019 heeft de gemeenteraad het stedenbouwkundig plan vastgesteld. Ook het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk.

Per 1 januari 2022 heeft een actualisatie plaatsgevonden van deze grondexploitatie. De belangrijkste wijziging daarbij is de volgende:

- Het rentepercentage is aangepast van 1,03% naar 1,18%.

Voortgang

Het plan voor De Overbrugging heeft een oppervlakte van circa 5.800 m² en bestaat uit 27 sociale huurappartementen en 5 grondgeboden woningen. In 2021 is de grondverkoop onder de sociale woningen gerealiseerd. De verwachting is dat in 2022 ook de grond onder de vrije sector woningen verkocht zal worden en dat in 2022 alles woonrijp gemaakt zal worden.

De appartementen zijn verdeeld over twee gebouwen welke geschakeld zijn middels een ‘Overbrugging’ die tevens een functie heeft als geluidsscherm tussen de naastgelegen sportvelden en de appartementen.

Programma		
Nog te realiseren kaveluitgifte	Aantal	%
Grondgebonden vrije sector	5	100%
Totaal	5	100%

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	2.853	49%
Verharding	1.038	17%
Groen	1.939	33%
Totaal (bruto plangebied)	5.830	100%

Projectgegevens	
Kern	Noord-Scharwoude
Verwacht eindjaar	2023
Restant looptijd	2 jaar
Plangebied	5.830 m2

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

Resultaat en verschillenanalyse

Het netto resultaat op de netto contante waarde per 1 januari 2022 bedraagt circa € 33.000,= positief. Het resultaat van de grondexploitatie per 1 januari 2021 bedroeg, omgerekend naar netto contante waarde per 1 januari 2022, circa € 10.000,= positief. Het resultaat is met circa € 24.000,= toegenomen. Het resultaat is wat toegenomen door met name verhoogde opbrengsten door de indexatie conform overeenkomst en doordat de gerealiseerde opbrengsten van Woonstichting hoger waren dan opgenomen was, tevens door overeengekomen indexatie.

Wat betreft opbrengsten is er een voordeel van circa € 17.000,= ten opzichte van de grondexploitatie vorig jaar. De nog te realiseren woningbouwopbrengsten zijn met circa €9.000,= verhoogd als gevolg van de prijspeilcorrectie.

De huidige grondverkoopovereenkomst met is opgezet als een ABC-levering. Op basis van de behaalde voorverkoop wordt mogelijk alle grond in één keer geleverd. Wanneer er minder dan vier van de vijf kavels zijn verkocht worden de kavels per stuk geleverd. Dit zorgt ervoor dat wanneer er moeizamere afzet is, de grondopbrengsten voor deze kavels later komen. De gevolgen van dit risico zijn beperkt, vanwege het huidige eindjaar 2023.

Op dit moment worden er op basis van de voortgang geen risico's geïdentificeerd met betrekking tot de grondexploitatie De Overbrugging.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2022 (€)

	Exploitatie 2021 (prijspeil 2021) A	Exploitatie 2022 (prijspeil 2022) B	Verschil B-A
Subtotaal kosten	678.961	677.990	971
Subtotaal opbrengsten	698.435	715.850	17.415
Nominaal saldo	19.474	37.860	18.386
Subtotaal inflatie en rente	9.210-	3.343-	5.867
Resultaat EW per 31 december	10.264	34.517	24.253
Resultaat NCW per 1 januari 2022	9.673	33.180	23.507
Tussentijdse winstneming per 31-12-2021		0	
NCW per 1 januari 2022 gecorrigeerd voor winstneming		33.180	23.507



