



Toelichting herziening grondexploitatie Beveland per 1-1-2023

4 mei 2023

Beveland

Beschrijving

Deze betreffende grondexploitatie behelst een tweetal aansluitende restpercelen vanuit de grondexploitatie Beveland waarbij bijna alle werkzaamheden al jaren geleden zijn afgerond. De nog uit te voeren werkzaamheden hebben betrekking op de twee resterende bouwrijpe kavels (totaal 6219 m²) binnen dit complex. Momenteel staan de kavels in de grondexploitatie gewaardeerd tegen een grondprijs op basis van de bestemming bedrijfsgrond. Echter is de gemeente momenteel in onderhandeling met een ontwikkelende partij die zowel wonen als werken wil laten landen in dit gebied. Zodra de verschillende partijen overeenstemming hebben over de uitgangspunten, zal gelijktijdig met het ruimtelijk besluit een herziening van deze grondexploitatie worden aangeboden aan de raad. Omdat er momenteel nog geen besluitvorming ligt, zal er nu nog moeten worden uitgegaan van de bestaande kaders. Uitgangspunt blijft een minimaal kostendekkende grondexploitatie.

Voortgang

De gemeente is momenteel in gesprek met ontwikkelende partijen over het eventuele bouwprogramma op deze locatie. Naar verwachting zal er nog in 2023 een herziening van de grondexploitatie worden aangeboden waarin het nieuwe programma leidend is voor de residuele grondwaarde van de twee percelen.

Programma		
Nog te realiseren uitgifte	Aantal m ²	%
kavel 1	2860 m ²	46%
Kavel 2	3359 m ²	54%
Totaal	6219 m ²	100%

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m ²)	%
Uitgeefbaar	6.219 m ²	100 %
Totaal (bruto plangebied)	6.219 m ²	100%

Projectgegevens	
Kern	Bedrijventerrein, ten westen van Heerhugowaard
Verwacht eindjaar	2024
Restant looptijd	2 jaar
Plangebied	6.200 m ²

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

Resultaat en verschillenanalyse

Ten opzichte van 2022 zijn er nauwelijks verschillen waar te nemen. Vanwege de vaststelling van de nieuwe notitie grondprijzen 2022 zijn de grondprijzen iets verhoogd. Daarnaast is een reservering voor aanpassingen in het openbaar gebied uit de grex gehaald omdat de gemeente voornemens is om de locatie een andere bestemming te geven waar ook weer andere kosten bij horen. Dit zal zichtbaar worden in de aanstaande herziening. Per saldo hadden de mutaties een positief effect van € 257.000,-. Dit resulteert voor nu op een netto contante waarde van € 267.000,-.

Risico's

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.

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

	Exploitatie 2022 (prijsspeil 2022) A	Exploitatie 2023 (prijsspeil 2023) B	Vershil B-A
Subtotaal kosten	962.000	861.000	101.000
Subtotaal opbrengsten	995.000	1.151.000	156.000
Nominaal saldo	33.000	290.000	257.000
Subtotaal inflatie en rente	- 8.000	-12.000	3.000
Resultaat EW per 31 december 2022	25.000	278.000	253.000
Resultaat NCW per 1 januari 2023	25.000	267.000	242.000



