

Toelichting herziening grondexploitatie Dr. Wilminkstraat fase 2 per 1-1-2022

Gemeente Dijk en Waard

18 maart 2022

Dr. Wilminkstraat

Beschrijving

Ingeklemd tussen de Dr. Wilminkstraat, de Oostelijke Randweg, de handbalvelden en Buitenzorg ligt het voormalig Mavo-veld. Het voormalig Mavo-veld maakt onderdeel uit van de VLOW-locaties (Vrijkomende Locaties Onderwijs en Welzijn). Op dit voormalig Mavo-veld (Dr. Wilminkstraat fase 2) worden 44 woningen gerealiseerd. Het gaat om 16 sociale koopappartementen, 12 vrije sector koopappartementen en 16 twee-onder-een-kapwoningen in de vrije sector. Om dit planologisch mogelijk te maken was een procedure voor partiële herziening van het bestemmingsplan opgestart. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zijn in 2019 vastgesteld. In 2020 zijn alle gronden geleverd en is begonnen met het bouwrijp maken en het realiseren van de woningen.

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

- Het rentepercentage is aangepast van 1,03% naar 1,18%;
- Resterende budgetten zijn aangepast, onder andere op basis van de werkelijke in 2021 gemaakte kosten.

Voortgang

Het plangebied is circa 9.100 m groot en is inmiddels in zijn geheel uitgegeven. De laatste afrondende zaken voor de grondexploitatie, waaronder met name de teruglevering van het openbaar gebied, zullen naar verwachting in 2022 gebeuren.

Programma	
Nog te realiseren gronduitgifte	Aantal
Nog uit te geven grond onder woningen	0

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	4.999	55%
Openbaar gebied	4.116	45%
Totaal (bruto plangebied)	9.115	100%

Projectgegevens	
Kern	Noord-Scharwoude
Verwacht eindjaar	2022
Restant looptijd	1 jaar
Plangebied	9.115 m2

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

Resultaat en verschillenanalyse

Het resultaat op contante waarde per 1 januari 2022 op de grondexploitatie 2022 is vrijwel gelijk aan het netto contante waarde resultaat van de grondexploitatie 2021 (omgerekend naar netto contante waarde per 1 januari 2022). Het resultaat op de grondexploitatie Dr. Wilminkstraat fase 2 bedraagt circa € 127.000,= positief.

De grond is geleverd en de grondopbrengsten zijn gerealiseerd, daarmee heeft de gemeente enkel nog een toetsende rol ten aanzien van de werkzaamheden in het kader van het woonrijp maken. Verder dient de openbare ruimte nog te worden terug geleverd, dit gebeurt na volledige oplevering van alle gebouwen. Naar verwachting wordt de grondexploitatie per 31-12-2022 afgesloten.

Er worden op basis van de voortgang geen risico's geïdentificeerd voor de grondexploitatie van Dr. Wilminkstraat fase 2.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2022 (€)			
	Exploitatie 2021 (prijsspeil 2021)	Exploitatie 2022 (prijsspeil 2022)	Vershil
	A	B	B-A
Subtotaal kosten	763.902	761.853	2.049-
Subtotaal opbrengsten	889.592	889.592	-
Nominaal saldo	125.690	127.739	2.049
Subtotaal inflatie en rente	2.544	1.623	921-
Resultaat EW per 31 december	128.234	129.362	1.128
Resultaat NCW per 1 januari 2022	125.730	126.834	1.104
Tussentijdse winstneming per 31-12-2021		450.000	
NCW per 1 januari 2022 gecorrigeerd voor winstneming		576.834	451.104

