Toelichting grondexploitatie
IKOC Noord-Scharwoude

19 september 2022

Beschrijving

In oktober 2021 heeft de raad van de voormalig gemeente Langedijk besloten in te stemmen met de voorgestelde richting voor de herontwikkeling van de locatie van de voormalige Mariaschool aan de Tulpenstraat 2 te Noord-Scharwoude. Deze locatie is beschikbaar gekomen voor herontwikkeling, nadat de RKBS Mariaschool en de RKBS De Duizend Eilanden zijn gefuseerd per 1-9-2018 (IKC Waterrijk).

In de toekomstige situatie wordt een Integraal, Kind- en Oudercentrum (IKOC) beoogd, waarin 50 zorgappartementen, een onderwijsvoorziening voor 200 leerlingen en een kinderopvang voor twee groepen wordt geaccommodeerd.

Aangezien de gemeente nagenoeg alle gronden op de locatie in bezit heeft is reeds besloten dat de gemeente zelf de grondexploitatie voert. Dat wil zeggen dat de gemeente de in bezit zijnde gronden in principe zelf bouwrijp maakt en de gronduitgifte organiseert.

Locatie en programma

De locatie is gelegen tussen de Tulpenstraat (noordzijde) en sportvelden van LSVV (zuidzijde). Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 1 hectare. De grondexploitatie IKOC Noord-Scharwoude behelst de ontwikkeling van 50 zorgappartementen met ondersteunende functies, een onderwijsvoorziening en een kinderopvang voor twee groepen. Parkeren wordt opgelost op eigen terrein.

Met het oog op de bereikbaarheid en inpassing van de opstallen is het wenselijk de watergang ten noorden van de huidige school te verleggen naar het zuiden. De watergang zal in de toekomstige situatie lopen ten zuiden van de te ontwikkelen opstallen en ten noorden van de sportvelden van LSVV. Om dit mogelijk te maken beoogt de gemeente een gedeelte van een perceel dat thans in eigendom is van Stichting Voorwaarts (LSVV), in het westen van het plangebied, te verkrijgen via een grondruil met gesloten beurs. Hier is al principe overeenstemming over bereikt.

Programma	
Nog te realiseren kaveluitgifte	Aantal
Zorgappartementen (sociaal)	50 stuks
School (incl. buitengedeelte)	2.148 m2 bvo*
Kinderopvang (incl. buitengedeelte)	370 m2 bvo*

*Stedenbouwkundige verkenning (DB van den Berg Architecten, 2021)

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	8.200	65%
Verharding openbaar	265	2%
Water	1.700	14%
Groen/oevers	2.335	19%
Totaal (bruto plangebied)	12.500	100%

Projectgegevens	
Kern	Noord-Scharwoude
Verwacht eindjaar	2025
Restant looptijd	4 jaar
Plangebied	12.500 m2

Parameters	
Rente	1,18%
Discontovoet	2,00%
Kostenstijging	2,50%
Opbrengstenstijging	2,00%

Resultaat grondexploitatie

Het resultaat op netto contante waarde per 1 januari 2022 bedraagt circa € 533.000,= negatief.
De kosten bedragen in totaal circa € 1,3 miljoen. De kosten bestaan uit:

- Boekwaarde grond, bijkomende kosten grondverwerving en schadeloosstellingen van circa € 100.000,=;
- Kosten voor milieuvoorzieningen van circa € 8.000,=;
- Sloopkosten van circa € 137.000,=;
- Kosten voor bouw- en woonrijp maken, incl. het verleggen van de watergang, van circa € 688.000,=;
- Planontwikkelingskosten van circa € 234.000,=.
- Stelpost voor kostprijsverhogende B.T.W van circa € 50.000,=;
- Kostenstijging van circa € 58.000,= en circa € 14.000,= aan rentekosten.

Resultaat grondexploitatie per 01-01-2022 (€)	
Subtotaal kosten	1.215.057
Subtotaal opbrengsten	675.000
Nominaal saldo	540.057-
Subtotaal inflatie en rente	37.171-
Resultaat EW per 31 december 2025	577.228-
Resultaat NCW per 1 januari 2022	533.298-

Opbrengsten van het project komen voort uit de verkoop van grond ten behoeve van 50 sociale (zorg)appartementen. De totale grondopbrengst bedraagt circa € 0,68 miljoen.

Er wordt verwacht dat de grondexploitatie in 2025 kan worden afgesloten.

Risico's

Er zijn voor de grondexploitatie IKOC Noord-Scharwoude drie risico's geïdentificeerd.

Stijgende GWW-kosten
Door verschillende oorzaken stegen de kosten in grond- weg- en waterbouw afgelopen tijd hard. Eén van de oorzaken hiervan is de oorlog in Oekraïne. De bouwkosten gaan naar verwachting verder toenemen door de historisch hoge olie- en gasprijzen. Bovendien zijn Oekraïne en Rusland grote leveranciers van hout en ook wordt er veel ijzererts in Oost-Europa geproduceerd. De stijgende kosten zijn een algemeen risico dat voor veel ontwikkelingen geldt. De beheersmaatregel die is getroffen is dat er een opslag wordt gerekend op de kostenstijging. Het zou echter in theorie kunnen dat de kostenstijging in de praktijk nog hoger is dan nu voorzien.

Bodemverontreiniging/archeologie graven watergang
Voor verleggen van de watergang zal grond ten zuiden van het oude schoolgebouw moeten worden afgegraven ter plaatse van de beoogde ligging van de nieuwe waterloop. Hier zal vervolgens de huidige loop van de watergang, ten noorden van het oude schoolgebouw, mee worden gedempt. Omdat er nog verkennend bodemonderzoek gedaan moet worden is onduidelijk of er in deze grond bijvoorbeeld verontreiniging zit.

Terugtrekking afnemers uitgeefbare grond
De gemeente is al langere tijd in gesprek met de ontwikkelpartners van het IKOC. De kans bestaat echter nog steeds dat zij zich terugtrekken. In dat geval zal de beoogde ontwikkeling niet tot stand kunnen komen en zal de gemeente een andere partij moeten zoeken voor de afname van de grond. Gezien de goede locatie zal dit echter niet lastig zijn in het geval deze voor woningbouw aangewend wordt.



Luchtfoto plangebied e.o. (bewerking van NedGraphics B.V./Kadaster)



*Stedenbouwkundige verkenning (*DB van den Berg Architecten, 2021*)*