



Toelichting herziening grondexploitatie De Overbrugging per 1-1-2023

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 programmatische deel van sociale huurwoningen aan te bieden aan Woonstichting Langedijk, ook begeleiden zij de totstandkoming van een stedenbouwkundig plan. In 2019 heeft de gemeenteraad het stedenbouwkundig plan vastgesteld. Ook het bestemmingsplan is onherroepelijk vastgesteld.

Het plan voor De Overbrugging bestaat uit 27 sociale huurappartementen en 5 grondgebonden woningen. 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.

Per 1 januari 2023 heeft een actualisatie plaatsgevonden van de grondexploitatie. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Het rentepercentage is aangepast van 1,18% naar 0,68%, conform programmabegroting 2023;
- Raming woonrijp maken is geactualiseerd op basis van een recente bestekraming van het ingenieursbureau van gemeente Dijk en Waard.

Voortgang

In 2021 is de grondverkoop onder de sociale huurwoningen gerealiseerd en in 2022 is de grond onder de vrije sector woningen verkocht. De locatie is bouwrijp gereed, maar het woonrijp maken moet nog grotendeels plaatsvinden. Dit werk wordt naar verwachting het voorjaar van 2023 aanbesteed en vervolgens gerealiseerd. De grondexploitatie kan naar verwachting eind 2023 worden afgesloten.

Programma		
Nog te realiseren kaveluitgifte	Aantal	%
	0	100%
Totaal	0	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	1 jaar
Plangebied	5.830 m2

Parameters	
Rente	0,68%
Discontovoet	2,00%
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	0,00% (n.v.t)

Resultaat en verschillenanalyse

Het resultaat op netto contante waarde per 1 januari 2023 bedraagt circa € 18.000,- positief. Het resultaat van de grondexploitatie per 1 januari 2022 bedroeg, omgerekend naar netto contante waarde per 1 januari 2023, circa € 34.000,- positief.

Het resultaat is zo'n € 16.000,- afgenomen op contante waarde per 1 januari 2023 in vergelijking met de grondexploitatie van vorig jaar. Dit komt hoofdzakelijk doordat de kosten voor planvoorbereiding en -toezicht zijn toegenomen.

Wat betreft opbrengsten is de grondexploitatie gelijk gebleven omdat de grondopbrengsten van de 5 vrije sector woningen conform verwachting in 2022 zijn gerealiseerd.

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

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2023 (€)			
(€, afgerond op duizendtallen)			
	Exploitatie 2022 (prijspeil 2022)	Exploitatie 2023 (prijspeil 2023)	Vershil
	A	B	B-A
Subtotaal kosten	678.000	697.000	19.000-
Subtotaal opbrengsten	716.000	716.000	-
Nominaal saldo	38.000	19.000	19.000-
Subtotaal inflatie en rente	3.300-	600-	2.700
Resultaat EW per 31 december 2023	35.000	18.000	17.000-
Resultaat NCW per 1 januari 2023	34.000	18.000	16.000-
Tussentijdse winstneming per 31-12-2022		0	
NCW per 1 januari 2023 gecorrigeerd voor winstneming		18.000	

