



Toelichting herziening grondexploitatie Breekland per 1-1-2023

4 mei 2023

Breekland

Beschrijving

Breekland betreft de ontwikkeling van het bedrijventerrein gelegen ten westen van Oudkarspel ten noorden van de N504. Het oorspronkelijke plangebied (d.d. 28 mei 2001) was opgedeeld in drie fasen: Fase 1, fase 2 en Diepsmeerpark (bufferzone). Gelet op de situatie op de markt voor bedrijventerreinen tien jaar geleden en het overaanbod binnen de regio van dat moment, zijn bij de Jaarstukken 2013 fase 2 en de bufferzone uit de grondexploitatie gehaald (herziening van de grondexploitatie per januari 2014).

Belangrijkste wijzigingen bij de herziening per 1 januari 2023 zijn de volgende:

- Het rentepercentage is aangepast van 1,18% naar 0,68%, conform Programmabegroting 2023;
- Er is voor de resterende grondopbrengsten een prijspeilcorrectie doorgevoerd van 1 januari 2022 naar 1 januari 2023;
- Herverdeling nog uit te geven m2 naar uitgiftecategorieën o.b.v. actuele opties;
- Tussentijdse winstneming

Voortgang

De grondexploitatie heeft betrekking op de oorspronkelijk fase 1. Voor dit deel van Breekland is het bestemmingsplan vastgesteld. Breekland is volledig bouwrijp en van de in totaal circa 33 hectare uitgeefbare grond is ruim 70% uitgegeven. Circa 50% van Breekland fase 1 is ook woonrijp gereed.

Breekland kende een reeks jaren van verminderde uitgifte, met op het dieptepunt van de jaren na de kredietcrisis zelfs een jaar waarin helemaal geen gronden zijn verkocht (2013). Echter loopt de uitgifte sinds enkele jaren weer voorspoedig, zo werd er in 2020 1,5 hectare uitgegeven en werden in 2021 alle verwachtingen overstegen met een recorduitgifte van 5,3 hectare. In 2022 is de prognose ook gehaald met ongeveer 1,1 hectare aan uitgegeven grond.

Op dit moment zijn alle resterende kavels onder optie. Er wordt voor 2023 en verder uitgegaan van een gemiddeld uitgiftetempo van circa 1,2 hectare per jaar.

Programma		
Nog te realiseren kaveluitgifte	Aantal (m2)	%
Zichtkavels	31.117	32%
Reguliere kavels	65.909	68%
Totaal	97.026	100%

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	328.443	70%
Verharding	37.701	8%
Groen	67.846	14%
Water	35.530	8%
Totaal (bruto plangebied)	469.520	100%

Projectgegevens	
Kern	Uitleglocatie, ten westen van Oudkarspel
Verwacht eindjaar	2031
Restant looptijd	9 jaar
Plangebied	469.520 m2

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

Resultaat en verschillenanalyse

De per 1 januari 2023 herziene grondexploitatie resulteert in een positief saldo van circa € 1,28 miljoen positief. Het netto contante waarde resultaat is daarmee met circa € 445.000,- verbeterd t.o.v. het resultaat op netto contante waarde van de grondexploitatie per 1 januari 2022 (omgerekend naar contante waarde per 1 januari 2023). Dat het saldo is verbeterd heeft met name te maken met de uitgiftecijfers in 2022, de uitgifte heeft hogere opbrengsten opgeleverd ten opzichte van de raming vooraf. Daarnaast hebben de lagere kostenstijging en rente een positief effect.

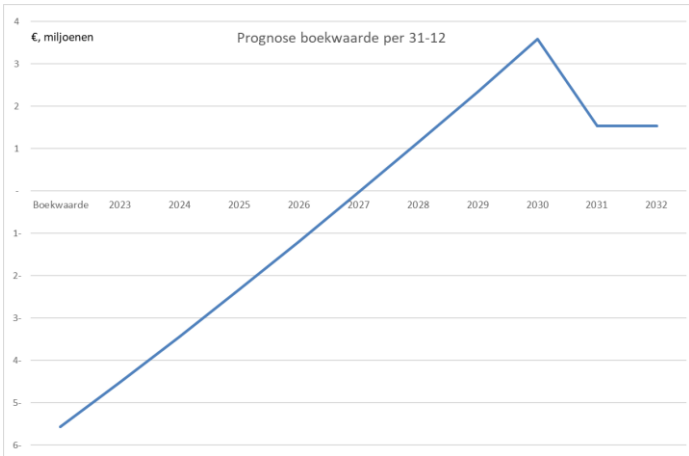
Aan de kostenkant zijn de grootste verschillen te zien bij woonrijp maken, planontwikkelingskosten en bijdrage in exploitatie. De kosten woonrijp maken zijn met circa 135.000,- verhoogd, door de verwerkte prijspeilcorrectie van 9,5% over de nog te realiseren kosten. De planontwikkelingskosten zijn met circa € 91.000,- verhoogd, met name door verhoging van de kosten voor voorbereiding en toezicht op de civieltechnische werkzaamheden. Enerzijds loopt dit in de ramingssystematiek mee met de verhoging van de kosten voor de civiele werkzaamheden. Anderzijds is het normpercentage V&T over de werkzaamheden verhoogd van 10% naar 15%, naar aanleiding van hogere kosten in 2022. De post 'bijdrage uit exploitatie' is met circa € 0,45 miljoen toegenomen. Dit komt door de ingerekende tussentijdse winstneming bij de jaarrekening 2022 (€ 0,89 mln.) en door bijstelling van de ingerekende nog te realiseren bijdrage bovenwijkse kosten (- € 0,45 mln.).

Wat betreft opbrengsten is er een voordeel van circa € 0,95 miljoen ten opzichte van de grondexploitatie vorig jaar. Dit komt met name omdat de gerealiseerde uitgifteprijsen hoger waren dan opgenomen was in de grondexploitatie. Verder is de verwachte uitgifte herverdeeld naar uitgiftecategorieën op basis van de grootte van de actuele kavelopties en zijn de grondprijzen verhoogd op basis van de vastgestelde grondprijzennotitie 2023.

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

	Exploitatie 2022 (prijspeil 2022) A	Exploitatie 2023 (prijspeil 2023) B	Vershil B-A
Subtotaal kosten	35.343.000	36.066.000	723.000
Subtotaal opbrengsten	37.161.000	38.116.000	954.000
Nominaal saldo	1.819.000	2.050.000	231.000
Subtotaal inflatie en rente	821.000-	521.000-	300.000
Resultaat EW per 31 december 2031	997.000	1.528.000	531.000
Resultaat NCW per 1 januari 2023	834.000	1.279.000	445.000
Tussentijdse winstneming per 31-12-2022		2.264.000	
NCW per 1 januari 2023 gecorrigeerd voor winstneming		3.543.000	

De goede uitgifte van de afgelopen jaren heeft ertoe geleid dat één van de getroffen beheersmaatregelen vanwege de lange looptijd is losgelaten, namelijk de risico-opslag op de kostenstijging. Verder is de rente gedaald. Dit heeft een positief effect op de berekende rente en kostenstijging. De verwachte rentekosten zijn met circa € 162.000,- gedaald en de verwachte kostenstijging is met circa € 138.000,- gedaald (saldo rente + inflatie daarmee circa € 300.000,-).





<https://www.breekland.nl/>

