



Toelichting herziening grondexploitatie Westerdel per 1-1-2023

4 mei 2023

Westerdel

Beschrijving

In de gemeente Dijk en Waard wordt de woningbouwlocatie Westerdel ontwikkeld. Een gebied van circa 41,3 hectare is actief door de gemeente in ontwikkeling genomen. De gemeente heeft alle gronden binnen het gebied verworven om deze bouwrijp te maken en vervolgens als bouwrijpe kavels te verkopen aan met name ontwikkelende partijen. Het plangebied bestaat uit drie deelgebieden: Centrale buurt, De Straatjes en De Eilanden.

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;
- De fasering van de verwachte kosten en opbrengsten zijn geactualiseerd;
- De civieltechnische kostenraming en de plankosten zijn geactualiseerd;
- Het risicoprofiel is afgenomen.

Voortgang

Het bouwrijp maken van de eerste fase (Centrale Buurt) en de tweede fase (De Straatjes) is afgerond. In 2021 is het bouwrijp maken van de derde fase (De Eilanden) gestart en dit is in 2022 afgerond. De eerste fase (Centrale Buurt) is in zijn geheel woonrijp gereed. Ook de tweede fase (De Straatjes) is nagenoeg geheel woonrijp gereed. In 2023 wordt gestart met het woonrijp maken van de derde fase (De Eilanden).

Het projectmatige programma in deelgebied de Eilanden bestaat uit 151 te realiseren woningen. Er hebben nu vier grondleveringen plaatsgevonden (eiland D t/m G), waarbij in totaal de grond onder 94 te realiseren woningen is verkocht en geleverd. Er resteren nog grondleveringen t.b.v. een te realiseren programma van 57 woningen op de drie resterende eilanden H t/m J.

Verder zijn 59 vrije kavels onderdeel van het woningbouwprogramma in Westerdel. In 2022 zijn 8 gemeentelijke kavels verkocht en geleverd, waarvan 2 in deelgebied De Straatjes en 6 in deelgebied De Eilanden. In totaal zijn er nu 47 gemeentelijke kavels verkocht. Per 1 januari 2023 zijn er in deelgebied Centrale Buurt en De Straatjes geen vrije kavels meer beschikbaar. In deelgebied De Eilanden zijn nog 12 te verkopen vrije kavels.

Programma		
Nog te realiseren kaveluitgifte	Aantal	%
Gemeentelijke kavels	12	20%
Rijwoning	10	14%
Twee-onder-een kap	20	34%
Vrijstaand	27	31%
Totaal	69	100%

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	167.781	41%
Verharding	61.246	15%
Groen	65.173	16%
Water	98.271	24%
Reservering (groen)	15.073	4%
Totaal (bruto plangebied)	407.543	100%

Projectgegevens	
Kern	Uitleglocatie, ten noordwesten van Broek op Langedijk
Verwacht eindjaar	2027
Restant looptijd	5 jaar
Plangebied	469.520 m2

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

Resultaat en verschillenanalyse

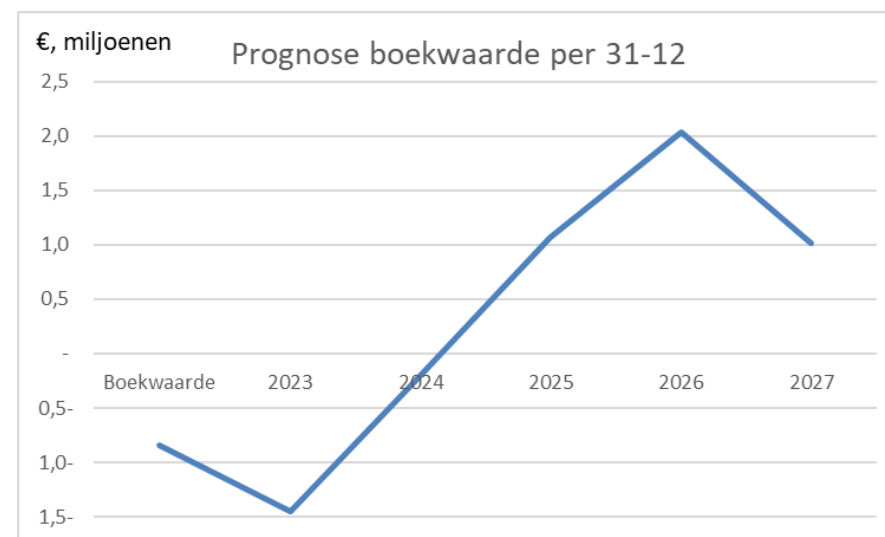
De per 1 januari 2023 herziene grondexploitatie resulteert in een positief saldo van circa € 0,92 miljoen. Het netto contante waarde resultaat is daarmee met circa € 38.000,- verslechterd ten opzichte van de grondexploitatie per 1 januari 2022. Dat het resultaat afneemt heeft hoofdzakelijk te maken met de tussentijdse winstneming van circa € 1,07 miljoen bij de jaarrekening van 2022.

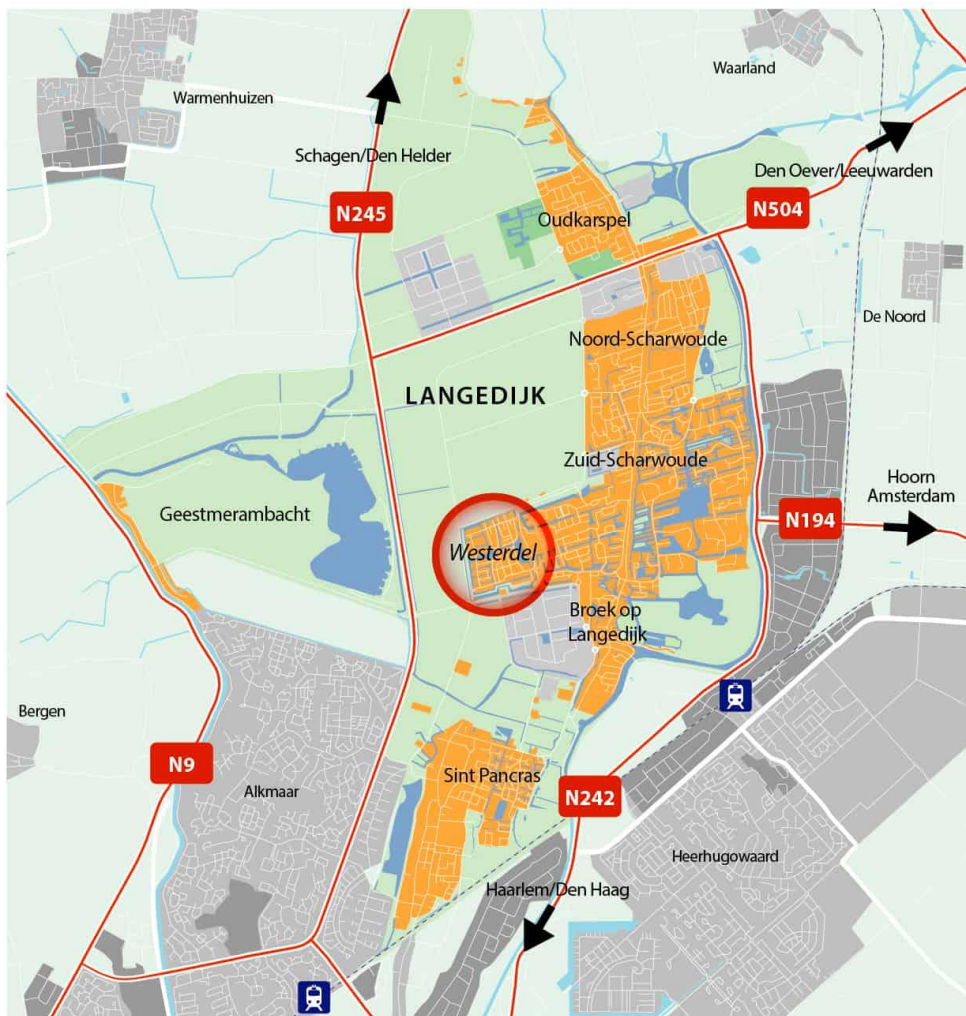
De totale nominale kosten nemen toe met circa € 2,18 miljoen. Dit heeft hoofdzakelijk te maken met de tussentijdse winstneming van € 1,07 miljoen bij de jaarrekening 2022. De winstneming wordt verrekend met de boekwaarde en vormt boekhoudkundig gezien een last voor de grondexploitatie. Tot slot zijn de kosten voor het bouw- en woonrijp maken toegenomen. Dit heeft te maken met overschrijdingen en extra declaraties op de aangenomen werken en prijspeilcorrectie van 9,5% op de nog te realiseren kosten. Dit houdt sterk verband met de kostenontwikkeling in de Grond-, Weg- en Waterbouw in het afgelopen jaar.

De opbrengsten voor grondverkoop nemen toe met circa € 1,96 miljoen. Op het programma in deelgebied De Eilanden is meerwaarde gerealiseerd (eiland D en E) en er zijn meer vrije kavels verkocht dan verwacht en bovendien tegen hogere grondprijzen.

Aangezien het realistisch wordt geacht dat de gronduitgifte binnen de resterende looptijd van 5 jaar gerealiseerd kan worden, blijft de einddatum van de grondexploitatie met 31 december 2027 gehandhaafd. Het saldo van inflatie en rente neemt hierdoor af. Dat komt enerzijds doordat er in 2022 hogere opbrengsten zijn gerealiseerd. Hierdoor loopt de boekwaarde sneller terug, waardoor we lagere rentelasten hebben. Anderzijds kent een deel van dit voordeel een technische verklaring. We zijn een jaar verder, de resterende looptijd is een jaar korter en hierdoor wordt logischerwijs een jaar minder toekomstige rente en kostenstijging gerekend.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2023 (€, afgerond op duizendtallen)			
	Exploitatie 2022 (prijspeil 2022)	Exploitatie 2023 (prijspeil 2023)	Vershil
	A	B	B-A
Subtotaal kosten	49.837.000	52.017.000	2.180.000-
Subtotaal opbrengsten	51.284.000	53.249.000	1.965.000
Nominaal saldo	1.447.000	1.232.000	215.000-
Subtotaal inflatie en rente	387.000-	214.000-	173.000-
Resultaat EW per 31 december 2027	1.060.000	1.018.000	42.000
Resultaat NCW per 1 januari 2023	960.000	922.000	38.000
Tussentijdse winstneming per 31-12-2022		2.767.000	
NCW per 1 januari 2023 gecorrigeerd voor winstneming		3.689.000	





www.westerdel-langedijk.nl