

Toelichting herziening grondexploitatie Lourens Bogtmanstraat per 1-1-2022

Gemeente Dijk en Waard

21 maart 2022

Lourens Bogtmanstraat

Beschrijving

Op de hoek van de Lourens Bogtmanstraat en de Voorburggracht te Oudkarspel wordt een gebied van 5.600 m² herontwikkeld. Er is een deel van het gebied vrij gekomen als gevolg van het realiseren van een Integraal Kind Centrum (IKC) op de plek van twee basisscholen. Intensief teken-en-reken-werk heeft geleid tot het stedenbouwkundig ontwerp en de grondexploitatie, welke beiden op 16 februari 2021 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Langedijk zijn vastgesteld.

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

- Het rentepercentage is aangepast van 1,03% naar 1,18%;
- De plankostenraming is herijkt;
- De kosten voor bodemsanering en verleggen van kabels en leidingen zijn toegevoegd;
- De looptijd is verlengd met 1 jaar, van 2025 naar 2026;
- De prijsafspraken uit de verkooptender is ingerekend.

Voortgang

In 2021 is de verkoop van de vrije sector woningen, met uitzondering van de vrije kavels, aanbesteed. De verkoop is in een concept overeenkomst gevat welke naar verwachting in de eerste helft van 2022 ondertekend zal worden. Tevens is er voor de grond onder de sociale woningen een concept overeenkomst met de woonstichting welke ook naar verwachting in de eerste helft van 2022 ondertekend zal worden. In 2021 is er een garagebox, welke eigendom was van een particulier, verworven. Tot slot wordt de planologische procedure in 2022 doorlopen. Verwacht wordt dat het bestemmingsplan in 2022 wordt vastgesteld. De fasering voor sloop en bouwrijp maken staat op 2023. Uitgifte wordt verwacht in de periode 2024-2026 en het woonrijk maken vindt plaats binnen 2024-2026.

Ten opzichte van de grondexploitatie per 1-1-2021 is de totale looptijd met een jaar verlengd, naar eindjaar 2026. Dit komt doordat verwacht wordt dat de vrije kavels pas in 2025 uitgegeven kunnen worden, in verband met de planning en de benodigde ruimte voor de werkzaamheden.

Programma		
Nog te realiseren kaveluitgifte	Aantal	%
Grondgebonden hofwoningen	7	23%
Sociale appartementen (Cat. 1)	11	37%
Rijwoningen	3	10%
Vrije sector appartementen	7	23%
Vrijstaande woningen	2	7%
Totaal	30	100%

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	2.600	46%
Verharding	1.775	32%
Groen	1.251	22%
Totaal (bruto plangebied)	5.626	100%

Projectgegevens	
Kern	Oudkarspel
Verwacht eindjaar	2026
Restant looptijd	5 jaar
Plangebied	5.626 m2

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

Resultaat en verschillenanalyse

Het resultaat op netto contante waarde per 1 januari 2022 bedraagt circa € 28.000,= positief. Het resultaat van de grondexploitatie per 1 januari 2021 bedroeg, omgerekend naar netto contante waarde per 1 januari 2022, circa €15.000,= positief. Het resultaat is met circa € 12.000,= toegenomen, hoofdzakelijk doordat de grondopbrengsten zijn geactualiseerd.

Er zijn een drietal projectspecifieke risico's voor de grondexploitatie Lourens Bogtmanstraat geïdentificeerd.

Allereerst de weerstand in de omgeving. De mogelijkheid bestaat dat één en ander zou kunnen stranden in de planologische procedure, doordat de ontwikkeling op weerstand van de omgeving kan stuiten. Dit kan leiden tot hogere plankosten. Ten tweede de bodemsanering. Uit verkennend onderzoek is gebleken dat de grond van de noordwestelijke vrije kavel is verontreinigd met PAK's. In de grondexploitatie wordt gerekend met kosten voor sanering, maar er is een risico dat deze hoger uitvallen, omdat nog onduidelijk is in hoeverre de grond is verontreinigd. Ten slotte vormt het verleggen van kabels en leidingen een risico. Het is onduidelijk in welke mate deze verlegd moeten worden, er is daardoor een kans dat de kosten hoger zullen zijn dan nu in de grondexploitatie rekening mee wordt gehouden.

Risico's grondexploitatie per 01-01-2022 (€)

Risico	Berekend effect	Kans	Impact op resultaat per 1-1-2022		Risicobedrag
		A	B	B*A	
Weerstand	Jaar vertraging in werkzaamheden uitgifte en looptijd.	40%	6.000	2.400	
Sanering	Meerkosten voor sanering.	20%	102.000	20.400	
Verleggen K&L	Meerkosten voor verleggen.	20%	128.000	25.600	
Totaal risicoprofiel					48.400

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2022 (€)

	Exploitatie 2021 (prijsspeil 2021) A	Exploitatie 2022 (prijsspeil 2022) B	Verskil B-A
Subtotaal kosten	1.376.475	1.749.707	373.232
Subtotaal opbrengsten	1.340.000	1.735.101	395.101
Nominaal saldo	36.475-	14.606-	21.869
Subtotaal inflatie en rente	53.109	45.199	7.910-
Resultaat EW per 31 december 2026	16.634	30.593	13.959
Resultaat NCW per 1 januari 2022	15.368	27.711	12.343
Tussentijdse winstneming per 31-12-2021		0	
NCW per 1 januari 2022 gecorrigeerd voor winstneming		27.711	12.343



