

Toelichting herziening grondexploitatie SV Vrone Woningbouw per 1-1-2022

Gemeente Dijk en Waard

21 maart 2022

SV Vrone Woningbouw

Beschrijving

Het complex SV Vrone in Sint Pancras dient te worden gerevitaliseerd. De ontwikkeling heeft een oppervlakte van circa 9.000 m² en betreft twee woningbouwplots rondom de velden van SV Vrone. De grondexploitatie is op 13 maart 2021 door de gemeenteraad van voormalige gemeente Langedijk vastgesteld. Het resultaat op de grondexploitatie wordt ingezet als dekking voor de kosten voor de revitalisering van het sportcomplex. Na extra consultatie met de buurt is er een aanpassing op het ontwerp gekomen, welke op 22 november 2021 door de gemeente raad is vastgesteld.

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

- Het rentepercentage is aangepast van 1,03% naar 1,18%;
- Waar nodig zijn prijspeilcorrecties toegepast;
- Het woningbouwprogramma is aangepast, conform raadsbesluit.

Voortgang

Het woningbouwprogramma betreft in totaal 14 woningen. Dit zijn allen vrije kavels. Daarvan zijn acht kavels gelegen op de hoek van de Destreelaan en de Vinkenlaan, in het noordoosten van het plangebied, en een strook van zes vrije kavels langs de Boeterslaan, ten zuiden van de voetbalvelden. Er wordt verwacht dat de uitgifte van de kavels gerealiseerd wordt in 2023-2024. In 2022 vindt het bouwrijp maken plaats en in 2024 zal ook het woonrijp maken worden uitgevoerd.

Programma		
Nog te realiseren kaveluitgifte	Aantal	%
Vrije kavels Destreelaan	8	57%
Vrije kavels Boeterslaan	6	43%
Totaal	14	100%

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	6.846	76%
Verharding	2.162	24%
Groen	0	0%
Water	0	0%
Totaal (bruto plangebied)	9.008	100%

Projectgegevens	
Kern	Sint Pancras
Verwacht eindjaar	2025
Restant looptijd	4 jaar
Plangebied	9.008 m2

Parameters	
Rente	1,18%
Discontovoet	2,00%
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	3,00%

Resultaat en verschillenanalyse

De per 1 januari 2022 herziene grondexploitatie resulteert in een positief saldo van circa € 2,11 miljoen. Het netto contante waarde resultaat is daarmee met circa € 47.000,= verbeterd ten opzichte van de grondexploitatie per 1 januari 2021. Dat het resultaat toeneemt heeft met name te maken met de prijspeilcorrectie die is doorgevoerd op de opbrengsten uit de vrije sector woningbouw. Deze opbrengsten zijn gestegen met circa € 73.000,=.

Een risico voor het project SV Vrone Woningbouw is dat de planologische procedure nog doorlopen moet worden. Het planologisch risico / draagvlak in de omgeving zou kunnen leiden tot vertraging, planschade en wellicht ook gewijzigde programma's met andere opbrengstpotentie.

Naar verwachting zal de grondexploitatie eind 2025 kunnen worden afgesloten.

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

Risico	Berekend effect	Kans	Impact op resultaat per 1-1-2022	Risicobedrag
		A	B	
Vertraging (planologisch)	1 jaar vertraging alle werkzaamheden + 1 jaar extra looptijd	40%	8.000	3.200
Planschade kosten (Planologisch)	Alle directe omwonenden (30) planschadeclaim van €5.000,=.	10%	143.000	14.300
Programma met minder opbrengsten (Planologisch)	3 sociale woningen erbij en 1 kavel minder.	20%	134.000	26.800
Totaal risicoprofiel				44.300

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2022 (€)

	Exploitatie 2021 (prijspeil 2021)	Exploitatie 2022 (prijspeil 2022)	Vershil
	A	B	B-A
Subtotaal kosten	334.152	345.122	10.970
Subtotaal opbrengsten	2.380.500	2.453.717	73.217
Nominaal saldo	2.046.348	2.108.594	62.246
Subtotaal inflatie en rente	188.107	196.934	8.827
Resultaat EW per 31 december 2025	2.234.455	2.285.515	51.060
Resultaat NCW per 1 januari 2022	2.064.431	2.111.577	47.146
Tussentijdse winstneming per 31-12-2021		0	
NCW per 1 januari 2022 gecorrigeerd voor winstneming		2.111.577	47.146

Prognose boekwaarde per 31-12



