



Toelichting herziening grondexploitatie IKOC Noord-Scharwoude per 1-1-2023

4 mei 2023

IKOC Noord-Scharwoude

Beschrijving

In oktober 2021 heeft de raad van de voormalig gemeente Langedijk besloten in te stemmen met de voorgestelde richting voor de herontwikkeling van de locatie van de voormalig Mariaschool aan de Tulpenstraat 2 te Noord-Scharwoude. Deze locatie is beschikbaar gekomen voor herontwikkeling, nadat de RKBS Mariaschool en de RKBS De Duizend Eilanden zijn gefuseerd per 1-9-2018 (IKC Waterrijk). De gemeente heeft nagenoeg alle gronden in eigendom. Op 29 november 2022 heeft de raad besloten de grondexploitatie te openen.

De locatie is gelegen tussen de Tulpenstraat (noordzijde) en sportvelden van LSVV (zuidzijde). Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 1 hectare. De grondexploitatie IKOC Noord-Scharwoude behelst de ontwikkeling van 50 zorgappartementen met ondersteunende functies, een onderwijsvoorziening en een kinderopvang voor twee groepen. Parkeren wordt opgelost op eigen terrein. Voor verleggen van de watergang zal grond ten zuiden van het oude schoolgebouw moeten worden afgegraven ter plaatse van de beoogde ligging van de nieuwe waterloop. Hier zal vervolgens de huidige loop van de watergang, ten noorden van het oude schoolgebouw, mee worden gedempt.

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

- De werkelijke kosten en opbrengsten per 1 januari 2023 zijn verwerkt;
- Het prijspeil van de grondexploitatie is aangepast van 1 januari 2022 naar 1 januari 2023;
- Het rentepercentage is aangepast van 1,18% naar 0,68%, conform programmabegroting 2023;
- De kosten voor bodemsanering zijn toegevoegd.

Voortgang

Na vaststelling van de grondexploitatie is er bodemonderzoek gedaan. Na onderzoek bleek de grond in het plangebied verontreinigd te zijn en moet daarom gesaneerd worden. De geraamde saneringskosten zijn verwerkt in de grondexploitatie.

Programma	
Nog te realiseren kaveluitgifte	Aantal
Zorgappartementen (sociaal)	50 stuks
School (incl. buitengedeelte)	2.148 m2 bvo*
Kinderopvang (incl. buitengedeelte)	370 m2 bvo*

*Stedenbouwkundige verkenning (DB van den Berg Architecten, 2021)

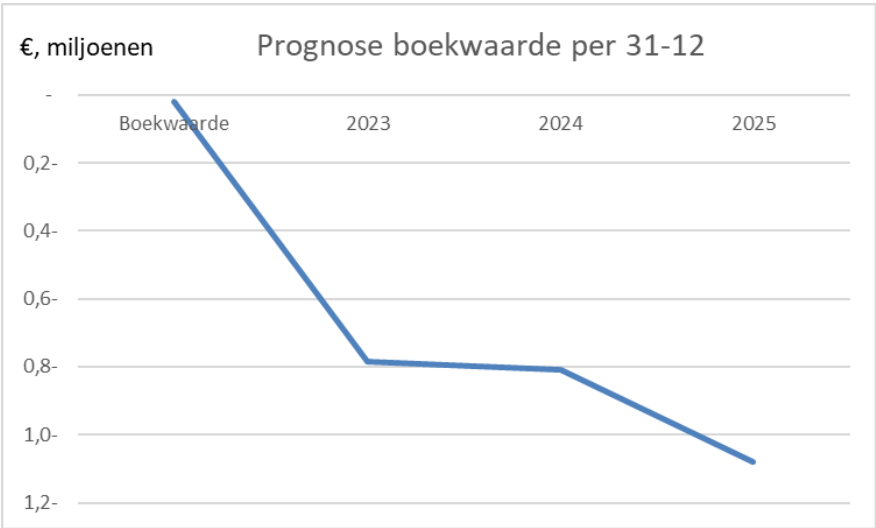
Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	8.200	65%
Verharding openbaar	265	2%
Water	1.700	14%
Groen/oever	2.335	19%
Totaal (bruto plangebied)	12.500	100%

Projectgegevens	
Kern	Noord-Scharwoude
Verwacht eindjaar	2025
Restant looptijd	4 jaar
Plangebied	12.500 m2

Parameters	
Rente	0,68%
Discontovoet	2,00%
Kostenstijging	2,50%
Opbrengstenstijging	2,00%

Resultaat en verschillenanalyse

Het resultaat op netto contante waarde per 1 januari 2023 bedraagt circa € 1,02 miljoen negatief. Het resultaat van de grondexploitatie per 1 januari 2022 bedroeg, omgerekend naar netto contante waarde per 1 januari 2023, circa € 0,54 miljoen negatief. Dit is een verschil van circa € 474.000,- hoofdzakelijk als gevolg van noodzakelijke bodemsanering.



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

	Exploitatie 2022 (prijspeil 2022) A	Exploitatie 2023 (prijspeil 2023) B	Vershil B-A
Subtotaal kosten	1.215.000	1.721.000	506.000
Subtotaal opbrengsten	675.000	675.000	-
Nominaal saldo	540.000-	1.046.000-	506.000-
Subtotaal inflatie en rente	37.000-	34.000-	3.000
Resultaat EW per 31 december	577.000-	1.080.000-	503.000-
Resultaat NCW per 1 januari 2023	544.000-	1.018.000-	474.000-

Risico's

Stijgende GWW-kosten

Door verschillende oorzaken stegen de kosten in grond- weg- en waterbouw afgelopen tijd hard. Eén van de oorzaken hiervan is de oorlog in Oekraïne. De bouwkosten gaan naar verwachting verder toenemen door de historisch hoge olie- en gasprijzen. Bovendien zijn Oekraïne en Rusland grote leveranciers van hout en ook wordt er veel ijzererts in Oost-Europa geproduceerd. De stijgende kosten zijn een algemeen risico dat voor veel ontwikkelingen geldt. De beheersmaatregel die is getroffen is dat er een opslag wordt gerekend op de kostenstijging. Het zou echter in theorie kunnen dat de kostenstijging in de praktijk nog hoger is dan nu voorzien.

Afnemers van uitgeefbare grond trekken zich terug

De gemeente is al langere tijd in gesprek met de ontwikkelpartners van het IKOC. De kans bestaat in theorie dat zij zich terugtrekken. In dat geval zal de beoogde ontwikkeling niet tot stand kunnen komen en zal de gemeente een andere partij moeten zoeken voor de afname van de grond. Gezien de goede locatie zal dit echter niet lastig zijn in het geval deze voor woningbouw aangewend wordt.



Luchtfoto plangebied e.o. (bewerking van NedGraphics B.V./Kadaster)



Stedenbouwkundige verkenning (DB van den Berg Architecten, 2021)