



Toelichting herziening grondexploitatie Dr. Wilminkstraat per 1-1-2023

4 mei 2023

Dr. Wilminkstraat

Beschrijving

Ingeklemd tussen de Dr. Wilminkstraat, de Oostelijke Randweg, de handbalvelden en Buitenzorg ligt het voormalig Mavo-veld. Het voormalig Mavo-veld maakt onderdeel uit van de VLOW-locaties (Vrijkomende Locaties Onderwijs en Welzijn). Op het voormalig Mavo-veld (Dr. Wilminkstraat fase 2) worden 44 woningen gerealiseerd. Het gaat om 16 sociale koopappartementen, 12 vrije sector koopappartementen en 16 twee-onder-één-kapwoningen in de vrije sector. Om dit planologisch mogelijk te maken was een procedure voor partiële herziening van het bestemmingsplan opgestart. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zijn in 2019 vastgesteld.

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

- De looptijd is met een jaar verlengd;
- Resterende budgetten zijn aangepast, onder andere op basis van de werkelijke in 2022 gemaakte kosten;
- Het rentepercentage is aangepast van 1,18% naar 0,68%, conform programmabegroting 2023

Voortgang

De woningen zijn verkocht en de openbare ruimte is definitief ingericht. In 2023 zal het openbaar gebied worden terug geleverd aan de gemeente. Daarmee kan de grondexploitatie naar verwachting eind 2023 worden afgesloten.

Programma	
Nog te realiseren gronduitgifte	Aantal
Nog uit te geven grond onder woningen	0

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	4.999	55%
Openbaar gebied	4.116	45%
Totaal (bruto plangebied)	9.115	100%

Projectgegevens	
Kern	Noord-Scharwoude
Verwacht eindjaar	2023
Restant looptijd	1 jaar
Plangebied	9.115 m2

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

Resultaat en verschillenanalyse

Het resultaat op contante waarde per 1 januari 2023 is circa € 81.000,-. Het resultaat op contante waarde per 1 januari 2023 is daarmee met circa € 48.000,- afgenomen in vergelijking met het netto contante waarde resultaat van de grondexploitatie 2022 (omgerekend naar netto contante waarde per 1 januari 2022). De afname van het resultaat komt door verhoging van de plankosten door verlenging van de looptijd en door onverwachte notariskosten, voor een noodzakelijke vestiging van een opstalrecht boven een rioolbuis.

De grond is geleverd en de grondopbrengsten zijn gerealiseerd.

Er worden op basis van de voortgang geen risico's geïdentificeerd voor de grondexploitatie van Dr. Wilminkstraat fase 2.

De tussentijds genomen winst bedraagt in totaal circa € 450.000,-. Bij een tussentijdse winstneming wordt er als het ware tussentijds geld uit de grondexploitatie gehaald. Het resultaat wordt als het ware 'afgeroomd', waardoor het (rest-)resultaat na winstneming lager wordt. Gecorrigeerd voor de winstneming van € 450.000,- bedraagt het resultaat per 1 januari 2023 ongeveer € 0,53 miljoen. Het resultaat exclusief tussentijdse winstnemingen zou je kunnen zien als het 'werkelijke projectresultaat', oftewel het resultaat dat je met dit project in totaliteit bezien naar verwachting zult behalen. Dit vormt in feite een indicator voor de 'financiële project performance'.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2023 (€) (€, afgerond op duizendtallen)			
	Exploitatie 2022 (prijspeil 2022) A	Exploitatie 2023 (prijspeil 2023) B	Vershil B-A
Subtotaal kosten	762.000	807.000	45.000
Subtotaal opbrengsten	890.000	890.000	-
Nominaal saldo	128.000	83.000	45.000-
Subtotaal inflatie en rente	1.600	400	1.200-
Resultaat EW per 31 december	129.000	83.000	46.000-
Resultaat NCW per 1 januari 2023	129.000	81.000	48.000-
Tussentijdse winstneming per 31-12-2022		450.000	
NCW per 1 januari 2023 gecorrigeerd voor winstneming		531.000	

