



Toelichting herziening grondexploitatie De Ark per 1-1-2023

4 mei 2023

De Ark

Beschrijving

Het project De Ark ligt in de kern van Sint Pancras. Het plangebied is gelegen tussen de Parallelweg en de Bovenweg. Het plangebied is gelijk aan het uitgeefbaar gebied en heeft een oppervlakte van circa 1.000 m². In het verleden stond op dit terrein een noodgebouw voor de kerk, maar deze is in 2006 gesloopt. De gronden waren in eigendom van de voormalige gemeente Langedijk en hebben inmiddels een woonbestemming na een rechtsgang als gevolg van een partiële herziening van het bestemmingsplan. Het programma is een zestal woningen.

De Ark is een project met collectief particulier opdrachtgeverschap, hiervoor is in 2016 een kopersvereniging opgericht. Een stichting fungeert als begeleider van de kopersvereniging en als aanjager van het project. De voormalig gemeente Langedijk had voornamelijk een faciliterende rol. De gemeente zette zich onder andere in voor de totstandkoming van het juiste planologische kader, in de vorm van een partiële herziening van het bestemmingsplan.

Na een beroep ingesteld door omwonenden op de vaststelling van het bestemmingsplan in 2019, is in 2020 de uitspraak gekomen van de Raad van State, dat het beroep ongegrond is en het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

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

- Het rentepercentage is aangepast van 1,18% naar 0,68%, conform programmabegroting 2023;
- Het eindjaar is aangepast van 2022 naar 2023;
- De resterende budgetten zijn aangepast, onder andere op basis van de werkelijke in 2022 gemaakte kosten.

Voortgang

Grondexploitatie De Ark beslaat de ontwikkeling van 6 rijwoningen. Alle gronden van het project zijn inmiddels uitgegeven. In 2022 zijn de werkzaamheden voor aanleg van de verharding geweest en in 2023 volgen de laatste werkzaamheden, voornamelijk het herinrichten van een speelplek.

Programma	
Nog te realiseren kaveluitgifte	Aantal
Nog te realiseren woningen	0

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	1.005	100%
Verharding	0	0%
Groen	0	0%
Water	0	0%
Totaal (bruto plangebied)	1.005	100%

Projectgegevens	
Kern	Sint Pancras
Verwacht eindjaar	2023
Restant looptijd	1 jaar
Plangebied	1.005 m2

Parameters	
Rente	0,18%
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 € 38.000,-. Het resultaat op contante waarde per 1 januari 2023 van de grondexploitatie 2023 komt daarmee circa € 21.000,- hoger uit dan de grondexploitatie 2022 (omgerekend naar netto contante waarde per 1 januari 2023).

De grootste verschillen zijn te zien in de kosten milieu en bouwrijp maken. De verwachte kosten milieu zijn niet meer van toepassing en vrijgevallen. Dit geldt ook voor de kosten bouwrijp maken, het bouwrijp maken is namelijk volledig afgerond. Het woonrijp maken is ongeveer € 13.000,- hoger omdat er zo'n € 10.000,- is toegevoegd aan het budget voor de herinrichting van de speelplek, verder zijn de overige posten (voornamelijk verharding) voorzien van een prijspeilcorrectie van 9,5%. Er resteren enkel nog werkzaamheden ten aanzien van woonrijp maken, de verwachting is dat de grondexploitatie eind 2023 kan worden afgesloten.

Er worden op dit moment geen risico's geïdentificeerd voor projectlocatie De Ark.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2023 (€, afgerond op duizendtallen)			
	Exploitatie 2022 (prijspeil 2022) A	Exploitatie 2023 (prijspeil 2023) B	Vershil B-A
Subtotaal kosten	274.000	252.000	22.000-
Subtotaal opbrengsten	290.000	290.000	-
Nominaal saldo	16.000	38.000	22.000
Subtotaal inflatie en rente	420	20	400-
Resultaat EW per 31 december	17.000	39.000	22.000
Resultaat NCW per 1 januari 2022	17.000	38.000	21.000

