



Toelichting 3^e herziening grondexploitatie De Vaandel Zuid per 1-1-2023

De Vaandel Zuid

Beschrijving

Het gebied De Vaandel Zuid wordt omsloten door de N194, de Middenweg en de spoorlijnen. Voor dit gebied wordt voorzien in de ontwikkeling van een stukje 'spontane stad', gebiedsontwikkeling nieuwe stijl. De ontwikkelingen van het Expertisecentrum en het Buurtschap Waaranders (Hugo's Tuin) hebben als basis gediend voor het in 2020 vastgestelde Masterplan De Vaandel Zuid.

Inmiddels wordt de 3e herziening ter vaststelling aangeboden.

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

- Het woningbouwprogramma is licht aangepast;
- De fasering van de verwachte kosten en opbrengsten zijn geactualiseerd;
- De civieltechnische kostenraming en de plankosten zijn geactualiseerd.

Programma

Het woningbouwprogramma bestaat grotendeels uit het programma van het Buurtschap Waaranders (Hugo's Tuin) met 138 woningen waarvan een groot deel grondgebonden woningen en appartementen in de categorie I en II. Buurtschap Waaranders biedt ruimte aan mensen met een beperking, ouderen, gezinnen en alleenstaanden. Daarnaast zijn voor de ontwikkeling van de bouwvelden grenzend aan de N194 aan de oostzijde van het gebied (bouwvelden 3A en 3B) op normatieve basis de kosten en opbrengsten ingerekend voor de bouw van 60 woningen in de categorie II en III. Voor het westelijke deel wordt thans een bestemmingsplan voorbereid. Met stakeholders is gesproken over de mogelijke invulling. Vanwege de milieucontouren vanuit het bedrijventerrein Zandhorst wordt gekeken naar een andere invulling dan woningbouw. Naar verwachting wordt het ontwerpbestemmingsplan dit jaar vastgesteld. Naast dit programma worden door de instelling "Dagelijks Leven" 40 wooneenheden voor dementerende ouderen gerealiseerd op een perceel grenzend aan de Middenweg. De kosten en opbrengsten hiervan, die nagenoeg in evenwicht zijn, maken onderdeel uit van deze grex.

Planning

Tot en met december 2022 heeft de gemeente grond geleverd voor de bouw van in totaal 108 woningen van het programma van Buurtschap Waaranders. In 2023 zal de grond van de resterende 30 appartementen worden geleverd. Voor de ontwikkeling van de 60 woningen in de bouwvelden 3A en 3B zal dit jaar een partij geselecteerd worden waarna in de loop van 2024 deze woningen op de markt zullen komen.

Programma				
Categorie	Totaal	waarvan huur	waarvan koop	%
I	54	54	0	24%
II	86		86	39%
III	76		76	34%
IV	6		6	3%
Totaal	222	54	168	100%
Nog in te vullen Bouwveld 4 en 5	n.t.b.			

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	50.986	26%
Verharding	21.820	11%
Groen	17.121	9%
Water	24.232	12%
Nog in te vullen bouwvelden	83.629	42%
Totaal	197.788	100%

Projectgegevens	
Kern	Locatie in het noorden van HHW
Verwacht eindjaar	2027
Restant looptijd	5 jaar
Plangebied	197.788 m2

Parameters			
Rente	0,68%		
Discontovoet	2,00%		
Kostenstijging (1e jaar, volgende jaren)	2,00%	2,00%	
Opbrengstenstijging	0,00%	1,5%	

Prijs

De totale kosten zijn t.o.v. de vorige vastgestelde grex met circa € 0,7 miljoen gestegen. Het betreft m.n. kosten bouw- en woonrijp maken door het inrekenen van een prijspeilcorrectie over het jaar 2022 van 9,5 % i.p.v. 2,5%. Daartegenover staat dat de vorig jaar ingerekende risico-opslagen met € 0,1 miljoen is teruggebracht en deels zijn meegenomen als project specifiek risico bij het bepalen van de tussentijdse winst.

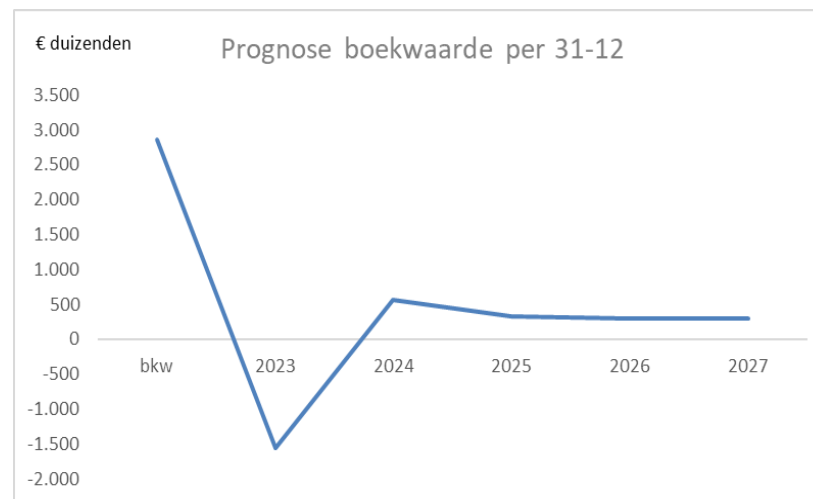
De totale opbrengsten woningbouw zijn t.o.v. de raming vorig jaar met circa € 0,5 miljoen op eindwaarde gestegen als gevolg van: een lichte toename van het aantal woningen en een relatief iets duurder ingerekend programma.

Resultaat en verschillenanalyse

De 3e herziene grondexploitatie laat een positief NCW resultaat zien van circa € 0,26 miljoen per 1-1-2022. Het NCW resultaat is daarmee met circa € 0,32 miljoen verslechterd ten opzichte van de grondexploitatie per 1 januari 2022. De einddatum van de grondexploitatie met 31 december 2027 blijft gehandhaafd. Met de ingerekende fasering is er, gelet op het grote aandeel betaalbare woningen in een vraagmarkt voor betaalbare woningbouw, sprake van een realistische en beheersbare grondexploitatie.

Winstneming

Op basis van de cijfers van deze herziening voor winstneming blijkt uit de zgn. Percentage of Completion (POC) methode dat rekening houdende met project specifieke risico's er een tussentijdse winstneming dient te worden genomen van ca. € 0,13 miljoen. Het nieuwe positieve resultaat is niet voldoende om de afdracht bovenwijks uit deze ontwikkeling te effectueren van circa € 0,4 miljoen. Deze verplichting vloeit voort uit onze NBK afdrachtensystematiek en de BBV-voorschriften geven aan dat afdrachten aan bovenwijkse infraprojecten buiten de grex dienen te worden gehouden. Voorgesteld wordt dan ook om de tussentijdse winstneming te beschouwen als afdracht bovenwijks en deze dan ook toe te voegen aan de reserve NBK.



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

	Exploitatie 2022	Exploitatie 2023	Vershil
	A	B	B-A
Subtotaal kosten	9.567.000	10.236.000	669.000
Subtotaal opbrengsten	10.157.000	10.661.000	504.000
Rente	-69.000	-1.000	68.000
Tussentijdse winstneming		132.000	132.000
Resultaat EW per 31 december	659.000	294.000	-365.000
Resultaat NCW per 1 januari	584.000	261.000	-323.000

Risico's

In de hiernaast staande tabel wordt als zgn. project specifiek risico het onderstaande risico benoemd en financieel uitgewerkt.

De onzekerheid over toekomstige aanbestedingen bouw- en woonrijpmaken door snel stijgende kosten grond- weg- en waterbouw.

Indien deze kosten met 20% stijgen heeft dit uitgaande van een kans van 20% dat dit voorval zich voordoet, een negatief effect op de NCW van ca. € 1,3 miljoen.

De effecten van de energietransitie, de klimaat adaptieve maatregelen en de oorlog in Oekraïne vergroten de onzekerheid op dit punt.

Daarnaast zijn er meer generieke risico's, zoals substantiële afwijkingen op parameters als rente etc., die qua effect binnen de huidige NCW van ca. € 0,26 miljoen opgevangen kunnen worden.

Totaal risicoprofiel				33.800
Risico's grondexploitatie per 01-01-2023				
Risico	Berekend effect	Kans	Impact op resultaat per 1-1-2023	Risico-bedrag
		A	B	B*A
onzekerheid over toekomstige aanbestedingen bouw- en woonrijpmaken door snel stijgende kosten GWW	20% hogere kosten BRM en WRM t.o.v. grex	20%	169.000	33.800
Totaal risicoprofiel				33.800

Kaart De Vaandel zuid

