



Toelichting herziening grondexploitatie Heerhugowaard-Zuid per 1-1-2022

Gemeente Dijk en Waard



21 april 2022

Heerhugowaard-Zuid

Beschrijving

Heerhugowaard-Zuid is een gebied dat al 20 jaar in ontwikkeling is en zijn voltooiing nadert. Vanaf het begin is de grondexploitatie (hierna grex) geïntegreerd opgezet. Zoals bekend is het gebied gelegen in het zuiden van Heerhugowaard en bestaat het uit vier plandelen. De plandelen 1 (de Steigers en Sportlandgoed), 2 (het Carré,/ Stad van de Zon) en 4A (Land van Luna, grenzend aan de Oosttangent) zijn afgerond; het plandeel 4B (Land van Luna, grenzend aan de Jan Glijnisweg) wordt al bewoond en gefaseerd woonrijp gemaakt.

Het plandeel 3, Tuinen van Luna, is het laatste plandeel dat nog gerealiseerd dient te worden.

De doorgevoerde aanpassingen in deze herziening hebben dan ook met name betrekking op dit laatste plandeel en worden onderstaand toegelicht op de onderdelen Programma, Planning en Prijs.

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

- Het rentepercentage is aangepast van 1,23% naar 1,18%;
- De fasering van de verwachte kosten en opbrengsten zijn geactualiseerd;
- De civieltechnische kostenraming en de plankosten zijn geactualiseerd;
- Het risicoprofiel is afgenomen.

Programma

Het totale programma van heel Heerhugowaard-Zuid bestaat nu uit 3.309 woningen:

	Plandeel 1	Plandeel 2	Plandeel 3A	Plandeel 3B	Plandeel 4A	Plandeel 4B	totaal	in %
categorie I & II tot € 255.900,-	432	870	184	48	128		1.662	50%
categorie III & IV vanaf € 255.900,-	443	765	20	131	113	175	1.647	50%
Totaal	875	1635	204	179	241	175	3.309	100%

De ca. 100 woningen in het plan Nieuwwaard (strook direct grenzend aan Butterhuizen) vormen geen onderdeel van de grex; de gemeente heeft die grond destijds niet kunnen aankopen en dit plan is uiteindelijk ontwikkeld door ontwikkelaar Timpaan.

Programma Tuinen van Luna plandeel 3		
Categorie	Nog te realiseren	%
I	20	11%
II	28	16%
III	78	44%
IV	53	30%
Totaal	179	100%

Programma categorie I en II					
Categorie	Totaal	waarvan huur	%	waarvan koop	%
I en II	1.662	429	26%	1.233	74%

Ruimtegebruik Tuinen van Luna		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	42.706	33%
Verharding	22.602	18%
Groen	30.115	24%
Water	32.675	26%
Totaal	128.098	100%

Projectgegevens	
Kern	Locatie in het zuiden van HHW
Verwacht eindjaar	2025
Restant looptijd	4 jaar
Totale plangebied	1.368.774 m2

Planning

Voor plandeel 3, Tuinen van Luna, met de invulling van 179 woningen is inmiddels een ontwerp vastgesteld. Er is met de ontwikkelaar c.q. claimhouder overeenstemming over de waarde van en de voorwaarden waaronder de grond wordt geleverd.

De woningen van Tuinen van Luna zullen vanaf eind 2022 in 3 fases op de markt worden gebracht.

Het ingerekende programma voor Plandeel 3B bestaat uit ca. 179 woningen. De voorbereiding van het bouwrijpmaken is inmiddels gestart.

Prijs

Ontwikkeling van de kosten: de totale kosten zijn t.o.v. vorig jaar met ca. € 0,4 miljoen gestegen. Het betreft m.n. gestegen ontwikkelingskosten als gevolg van het gestegen interne uurtarief. Ook de kosten bouw- en woonrijpmaken zijn gestegen door aanpassingen van het grondgebruik en door stijging van materiaalkosten.

Ontwikkeling van de opbrengsten: de totale opbrengsten woningbouw zijn t.o.v. de raming vorig jaar met ca. € 1,7 miljoen op eindwaarde gestegen als gevolg van:

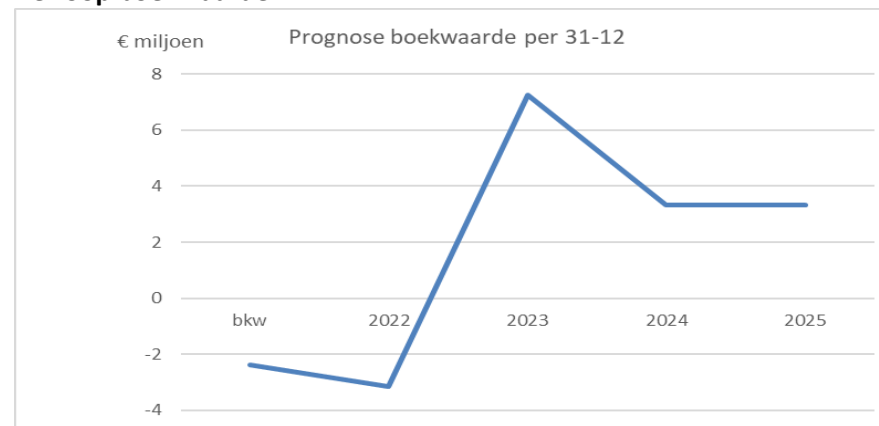
- een lichte toename van het aantal woningen;
- een relatief duurder gerealiseerd programma dan ingerekend;
- een lichte stijging van de grondprijzen in het duurdere segment (categorie III en IV).

Resultaat en verschillenanalyse

De per 1 januari 2022 herziene grondexploitatie resulteert in een positief saldo van circa € 3,1 miljoen voor aftrek winstneming van ca. € 0,2 miljoen. De winstneming wordt verrekend met de boekwaarde en vormt boekhoudkundig gezien een last voor de grondexploitatie.

Het netto contante waarde resultaat is daarmee met circa € 1,1 miljoen verbeterd ten opzichte van de grondexploitatie per 1 januari 2021.

Verloop boekwaarde



Verscheidenanalyse grondexploitatie per 01-01-2022

(€, afgerond op duizendtallen)

	Exploitatie 2021	Exploitatie 2022	Vershil
	A	B	B-A
Subtotaal kosten	154.183.000	154.599.000	416.000
Subtotaal opbrengsten	168.844.000	170.515.000	1.671.000
Rente	12.740.000	12.598.000	-142.000
Resultaat EW per 31 december	1.921.000	3.318.000	1.397.000
Resultaat NCW per 1 januari	1.741.000	3.066.000	1.325.000
Tussentijdse winstneming per 31-12-2021		202.000	

Risico's

De gemaakte afspraken met de ontwikkelaar leiden tot een lagere inschatting van het risico dan vorig jaar. In de bijgaande tabel wordt het risico benoemd en financieel uitgewerkt.

Prijsstijging op kosten: door de prijsontwikkeling van primaire bouw- en brandstoffen is het prijsniveau van GWW-projecten (Grond-, Weg- en Waterbouw) gestegen. De effecten van de energietransitie, de klimaat adaptieve maatregelen en de oorlog in Oekraïne vergroten de onzekerheid op dit punt.

Indien de kosten bouw- en woonrijpmaken met 10% stijgen heeft dit een negatief effect op de NCW van ca. € 0,5 miljoen.

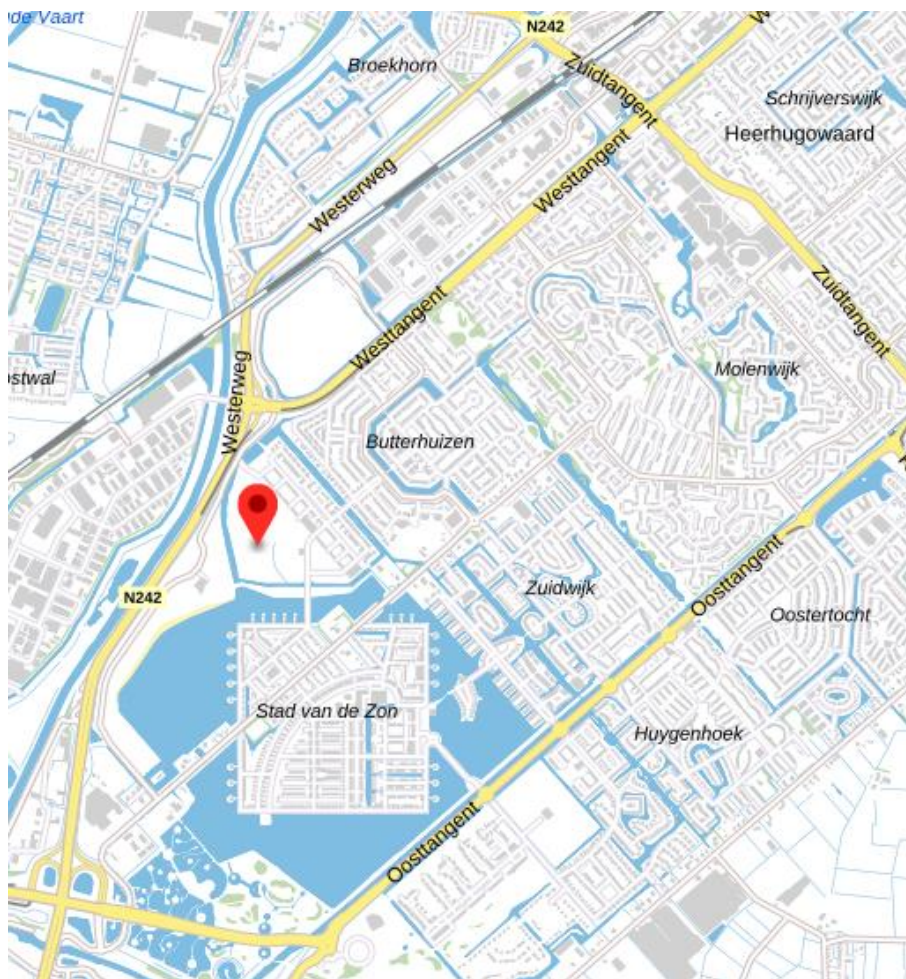
De huidige NCW van ca. € 3,1 miljoen vormt echter een buffer voor de bovenstaande risico's, die inclusief dekking zal worden opgenomen in de paragraaf B van de jaarstukken 2021 (het risicoprofiel/het weerstandsvermogen).

Verlies- en winstneming

Op basis van de cijfers van deze herziening blijkt uit de zgn. Percentage of Completion (POC) methode dat met een onzekerheidsfactor van 10% er een tussentijds winstneming dient te worden genomen van ca. € 0,2 miljoen. Hoewel de boekwaarde per 1-1-2022 nog een negatieve stand laat zien van ca. € 2,4 miljoen, zijn de verhoudingen tussen de gerealiseerde en nog te realiseren kosten en opbrengsten dusdanig gunstig dat deze winst genomen dient te worden.

Risico's grondexploitatie per 01-01-2022 (€, afgerond op duizendtallen)				
Risico	Berekend effect	Kans	Impact op resultaat per 1-1-2022	Risico-bedrag
		A	B	B*A
Snelle stijging kosten GWW	10% hogere kosten BRM en WRM	50%	511.000	256.000
Totaal risicoprofiel				256.000

Parameters		
Rente	1,18%	2,00%
Discontovoet	2,00%	
Kostenstijging (1e jaar, volgende jaren)	2,50%	
Opbrengstenstijging	2,00%	



<https://site.dijkenwaard.nl/heerhugowaardzuid>

