

Toelichting 13^e herziening grondexploitatie De Draai per 1-1-2022

Gemeente Dijk en Waard

21 april 2022

De Draai

Beschrijving

De inmiddels 13^e herziene grondexploitatie (grex) De Draai behelst de financieel ruimtelijke vertaling van de ontwikkeling van een gebied tot een grootschalige woningbouwlocatie dat wordt omsloten door de Krusemanlaan, de Oostdijk, de Beukenlaan en de Oosttangent.

De gemeente heeft nagenoeg alle gronden binnen het gebied verworven om deze bouwrijp te maken en vervolgens als bouwrijpe kavels uit te geven aan bouwclaimhouders en andere ontwikkelende partijen.

In het afgelopen jaar 2021 is er veel gebeurd in De Draai. De doorgevoerde aanpassingen in deze herziening hebben zoals ieder jaar gebruikelijk betrekking op Programma, Planning en Prijs.



Projectgegevens

Kern	Uitleglocatie, in het noordoosten van HHW
Verwacht eindjaar	2030
Restant looptijd	9 jaar
Plangebied	1.108.417 m2

Parameters

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

Ruimtegebruik

Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	532.611	48%
Uitgeefbaar ER	21.285	2%
Verharding	199.973	18%
Groen	49.476	4%
Park	178.482	16%
Water	126.590	11%
Totaal	1.108.417	100%

Programma

Vergeleken met vorig jaar is het totale woningprogramma in deze herziening per saldo met 14 woningen toegenomen tot in totaal 2648 woningen. Zie de tabellen hiernaast.

Het nog te realiseren zogenaamde bouwveld 4F in het zuidelijke deel van De Draai (IJsvogelstraat e.o.) is qua exploitatiegebied uitgebreid. De gemeente heeft daar ca. 0,7 ha. grond verworven en door middel van een bouwclaimconstructie het woningbouwprogramma kunnen uitbreiden met 16 grondgebonden seniorenwoningen in de categorie III.

Het totale woningbouwprogramma bestaat uit ca. 25% categorie I en 17% categorie II, in totaal 42%. De wooneenheden van Esdege-Reigersdaal maken hier onderdeel van uit. Dit is verhoudingsgewijs circa 2% meer dan bij de start van de ontwikkeling uitgangspunt is geweest. Vanaf de start van het project is met een verdeling van 40% categorie I en II gerekend. Van de in totaal 302 ingerekende appartementen bevindt zich ongeveer 74% in de goedkoopste categorieën I en II.

Planning

Tot en met december 2021 heeft de gemeente grond geleverd voor de bouw van 1.278 woningen in verschillende prijsklassen. Van dit aantal is in 2021 de grond geleverd van projecten met een omvang van 230 woningen. In tegenstelling tot voorgaand jaar een stijging van 43% (69 woningen meer). De fluctuatie in het aantal verkochte woningen per jaar is met name afhankelijk van het tempo van oplevering van bouwrijpe grond door de gemeente (waarbij de aanleg van nutsvoorzieningen vaak een vertragende factor is) en van het tijdstip waarop verkoopmanifestaties kunnen worden gehouden i.c. hoe snel ontwikkelaars hun verkoop kunnen starten. Voor het jaar 2021 was in de vorige herziening een aantal gepland van 211 woningen. De totale geplande uitgifte voor 2022 beslaat ca. 183 woningen. Aangezien het realistisch wordt geacht dat de gronduitgifte binnen de resterende looptijd van 9 jaar gerealiseerd kan worden, blijft de einddatum van de grondexploitatie met 31 december 2030 gehandhaafd. De gemiddelde uitgifte tot 2031 bedraagt ca. 160 woningen per jaar.

Programma				
Categorie	Gerealiseerd	Nog te realiseren	Totaal	%
I	415	249	664	25%
II	218	230	448	17%
III	218	506	724	27%
IV	427	385	812	31%
Totaal	1.278	1.370	2.648	100%

Specificatie Programma categorie I en II					
Categorie	Totaal	waarvan huur	%	waarvan koop	%
I en II gerealiseerd	633	180		453	
I en II nog te realiseren	479	124		355	
totaal cat. I en II	1.112	304	27%	808	73%

Programma: vergelijking met vorig jaar				
Totaal	Gestapeld		Grondgebonden	
Programma 2022				
2.648	302	11%	2.346	89%
Programma 2021				
2.634	300	11%	2.334	89%
Verschil programma 2022 - 2021				
14	2		12	

Prijs

Ontwikkeling van de opbrengsten: de totale opbrengsten woningbouw en niet woningbouw zijn t.o.v. vorig jaar met ca. € 6,6 miljoen op eindwaarde gestegen als gevolg van:

- een lichte toename van het aantal woningen in de categorie III (zie hierboven);
- een relatief duurder gerealiseerd programma dan ingerekend in de bouwvelden 4E (Huiszwaluwstraat) en 3H (Libellestraat);
- een lichte stijging van de grondprijzen in het duurdere segment (categorie III en IV).

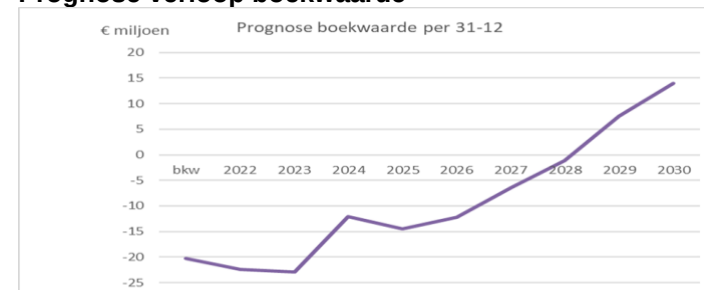
Ontwikkeling van de kosten: de totale kosten zijn t.o.v. vorig jaar met ca. € 4,8 miljoen gestegen. Het betreft m.n. gestegen ontwikkelingskosten als gevolg van het gestegen interne uurtarief. Ook de kosten bouw- en woonrijpmaken zijn door de stijging van materiaalkosten en door uitbreiding van het woonprogramma en exploitatiegebied toegenomen.

Resultaat en verschillenanalyse

De per 1 januari 2022 herziene grondexploitatie resulteert in een positief saldo van circa € 11,7 miljoen. Het netto contante waarde resultaat is daarmee met circa € 2,2 miljoen verbeterd ten opzichte van de grondexploitatie per 1 januari 2021.

In 2021 voor ca. € 18,1 miljoen door gronduitgifte aan opbrengst is gerealiseerd. De kosten bedroegen in 2021 ca. € 4,7 miljoen. De jaarschijf 2021 laat dan ook een positieve cashflow zien van ca. € 13,4 miljoen, waardoor de boekwaarde (=saldo van gemaakte kosten en gemaakte opbrengsten) een daling laat zien € 33,6 miljoen negatief naar € 20,2 miljoen negatief. Deze positieve ontwikkeling heeft ook een gunstig effect op de rente.

Prognose verloop boekwaarde



Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2022 (€, afgerond op duizendtallen)			
	Exploitatie 2021 A	Exploitatie 2022 B	Vershil B-A
Subtotaal kosten	136.845.000	141.602.000	4.757.000
Subtotaal opbrengsten	168.422.000	175.052.000	6.630.000
Rente	19.989.000	19.486.000	-503.000
Resultaat EW per 31 december	11.588.000	13.964.000	2.376.000
Resultaat NCW per 1 januari	9.507.000	11.686.000	2.179.000

Risico's

De financieel positieve ontwikkeling leidt tot een lagere inschatting van het risico dan vorig jaar. Zowel de grondverkopen als de grondwaardes laten een positieve ontwikkeling zien. In de hiernaast staande tabel wordt een tweetal risico's benoemd en financieel uitgewerkt.

Prijzdaling op opbrengsten: een substantiële stijging van de bouwkosten in combinatie met stagnerende VON-prijzen kan de druk op ingerekende grondprijzen doen toenemen. Indien de grondwaarden van alle categorieën met 10% inzakken heeft dit een negatief effect op de Netto Contante Waarde (hierna NCW) van ca. € 5,7 miljoen.

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. € 3,2 miljoen.

De huidige NCW van ca. € 11,7 miljoen vormt echter een buffer voor de bovenstaande risico's.

Reserveringen

in deze herziening is een buffer ingerekend van ca. € 40.000,- per woning om indien nodig ca. 60 woningen van categorie III en IV terug te brengen naar cat. II en II+ (tot ca. € 300.000,-). De redenen hiervan zijn de wens om meer betaalbare woningbouw te realiseren, de ingerekende betaalbare woningbouw mogelijk te maken en de onzekere situatie op de korte termijn van voldoende afzet in het duurste segment.

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 geen tussentijds winstneming behoeft te worden genomen. Per slot van rekening is de boekwaarde per 1-1-2022 nog steeds ca. € 20,2 miljoen negatief en moet er nog een opbrengst uit grondverkopen worden gerealiseerd van ca. € 100,0 miljoen. Los van de berekening maar gelet op de huidige situatie in combinatie met de resterende nog lange looptijd zou een winstneming op dit moment verre van wenselijk zijn.

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
Grondkosten onder druk door stagnerende VON-prijzen en stijgende bouwkosten	Verlaging grondopbrengst met 10%	50%	5.682.000	2.841.000
Snelle stijging kosten GWW	10% hogere kosten BRM en WRM	50%	3.217.000	1.609.000
Totaal risicoprofiel				4.450.000

