



Toelichting herziening grondexploitatie Heerhugowaard-Zuid per 1-1-2023

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 geruime tijd bewoond en ook het woonrijpmaken is nagenoeg afgerond.

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 2023 zijn de volgende:

- Het rentepercentage is aangepast van 1,18% naar 0,68%;
- De fasering van de verwachte kosten en opbrengsten zijn geactualiseerd;
- De civieltechnische kostenraming is geactualiseerd.

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	1.635	204	179	241	175	3.309	100%

De circa 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					
Cat.	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	3 jaar
Totale plangebied	1.368.774 m2

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

Planning

Voor plandeel 3, Tuinen van Luna, met de invulling van 179 woningen is inmiddels een ontwerp vastgesteld. Er is eind 2021 al met de ontwikkelaar cq. claimhouder overeenstemming over de waarde van en de voorwaarden waaronder de grond wordt geleverd. Helaas is er vertraging ontstaan doordat er als gevolg van de aanwezigheid van marterachtigen mitigerende maatregelen getroffen dienen te worden conform de bepalingen vanuit de Flora- en Faunawet. Ook de aanleg van HVC-leidingen loopt qua tijdsplanning uit de pas waardoor de verwachting is dat pas eind dit jaar de woningen in verkoop komen en begin 2024 de grond wordt uitgegeven. De voorbereiding van het bouwrijp maken is inmiddels wel gestart.

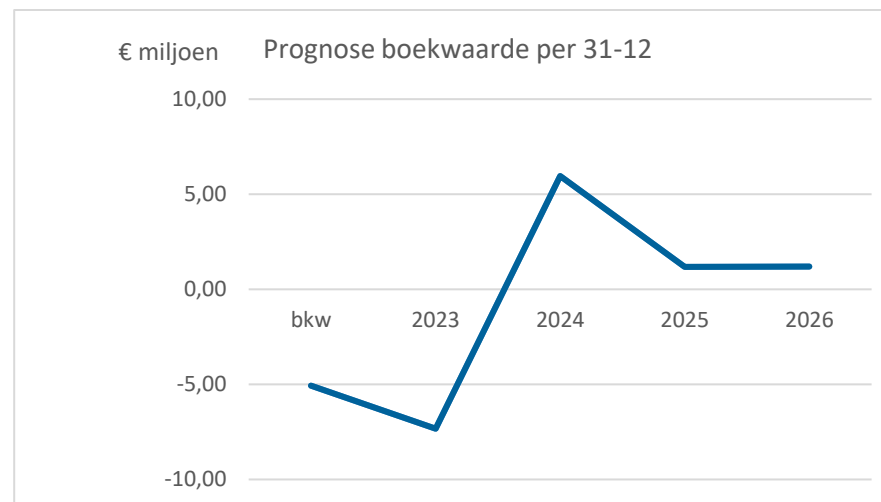
Prijs

Ontwikkeling van de opbrengsten: de totale opbrengsten woningbouw zijn t.o.v. de grex van vorig jaar licht gestegen met circa € 0,1 miljoen op eindwaarde als gevolg van:

- een Ingerekende indexering;

Ontwikkeling van de kosten: de totale kosten zijn met circa € 1,1 miljoen gestegen als gevolg van gestegen kosten bouw- en woonrijpmaken:

- door het inrekenen van een prijspeilcorrectie over het jaar 2022 van 9,5 % i.p.v. 2,5% voor de ramingen in plandeel 3;
- door opname van kosten a.g.v. mitigerende maatregelen Flora en fauna in plandeel 3;
- door opname van een post onvoorzien in plandeel 3 a.g.v. het ontbreken van een bestekraming, waaraan inmiddels wordt gewerkt;
- door aanpassingen in de openbare buitenruimte in plandeel 4B, zoals keuze voor composiet bruggen (in aanschaf duurder, in onderhoud goedkoper)
- door meer grondwerk i.v.m. gewijzigde groenstructuur en door meer klimaat adaptieve maatregelen
- door bestrijding van de zgn. duizendknoop in plandeel 4B.



Resultaat en verschillenanalyse

De per 1 januari 2023 herziene grondexploitatie resulteert na winstneming in een positief saldo van circa € 1,1 miljoen. Het netto contante waarde resultaat is daarmee met circa € 2,0 miljoen verminderd ten opzichte van de grondexploitatie per 1 januari 2022. Dit is voor een deel het gevolg van de bovengenoemde winstneming. Deze winstneming is verrekend met de boekwaarde en vormt boekhoudkundig gezien een last voor de grondexploitatie.

De kosten bedroegen in 2022 ca. € 1,7 miljoen. De jaarschijf 2022 laat rekening houdend met de tussentijdse winstneming van ca. € 0,8 miljoen, een negatieve cash flow zien van ca. € 2,5 miljoen, waardoor de boekwaarde (=saldo van gemaakte kosten en gemaakte opbrengsten) is verslechterd naar een niveau van ca. € 5,0 miljoen negatief. Deze ontwikkeling heeft een negatief effect op de rente. Hiernaast wordt het verloop van de jaarlijkse cash flow in de tijd grafisch in beeld gebracht.

Verlies- en winstneming

Op basis van de cijfers van deze herziening blijkt uit de zgn. Percentage of Completion (POC) methode dat rekening houdend met project specifieke risico's er een tussentijdse winstneming dient te worden genomen van ca. € 0,8 miljoen.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2023 (in €)			
	Exploitatie 2022	Exploitatie 2023	Vershil
	A	B	B-A
Subtotaal kosten	147.677.000	148.798.000	1.121.000
Subtotaal opbrengsten	170.515.000	170.605.000	90.000
Rente	12.598.000	12.712.000	114.000
Tussentijdse winstneming	6.922.000	7.908.000	986.000
Resultaat EW per 31 december	3.318.000	1.187.000	-2.131.000
Resultaat NCW per 1 januari	3.066.000	1.099.000	-1.967.000

Risico's

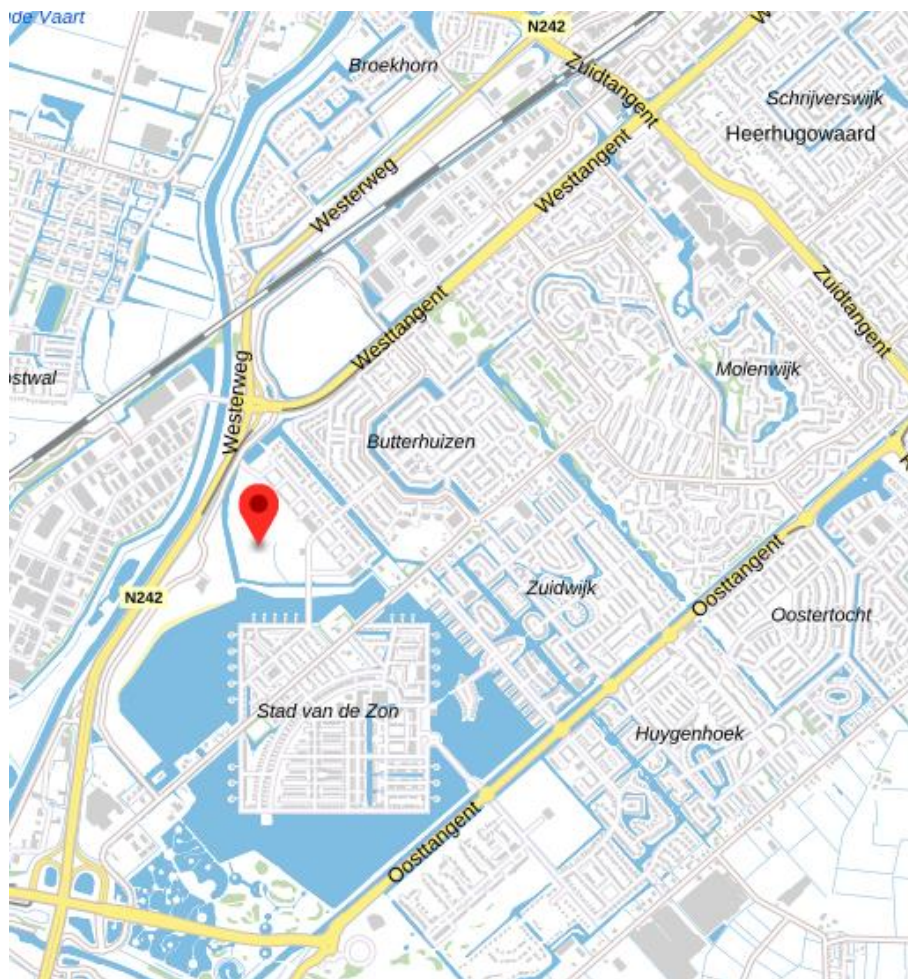
In de hiernaast staande tabel worden een zgn. project specifiek risico benoemd en financieel uitgewerkt.

De onzekerheid over de ingerekende grondprijs van de nog te realiseren duurdere 2¹-kap en vrijstaande woningen kan leiden tot substantieel lagere opbrengsten. Indien deze grondwaarden met 10% inzakken heeft dit uitgaande van een kans van 25% dat dit voorval zich voordoet, een negatief effect op de Netto Contante Waarde (hierna NCW) van ca. € 0,1 miljoen.

Daarnaast zijn er meer generieke risico's, zoals substantiële afwijkingen op parameters als rente, etc., die qua effect binnen de huidige NCW van ca. € 1,1 miljoen opgevangen kunnen worden.

Risico's grondexploitatie per 01-01-2023 (in €)				
Risico	Berekend effect	Kans	Impact op resultaat per 1-1-2022	Risico-bedrag
		A	B	B*A
afzetrisico dure segment, grondprijs residueel bepaald	10% lagere grondprijs	25%	500.000	125.000
Totaal risicoprofiel				125.000

Kaart Heerhugowaard zuid



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

