Toelichting 12e herziening grondexploitatie Vaandel-Midden per 1-1-2022

Gemeente Dijk en Waard

17 mei 2022

Vaandel Midden

Beschrijving
De herziene grondexploitatie De Vaandel behelst de ontwikkeling van een plangebied tot bedrijventerrein dat wordt omsloten door de N194 (Westfrisiaweg), de Middenweg en het spoor.

In het verleden is de ontwikkeling van dit plangebied onderhavig geweest aan de effecten van economische recessie. Door middel van verkleining van het exploitatiegebied in combinatie met een nieuw en soberder ontwerp voor De Vaandel is destijds geprobeerd om de financiële gevolgen van de crisis te lijf te gaan en zijn er destijds behoorlijke boekverliezen genomen om de risico's te verkleinen. De verwachting is dat in 2022 (het merendeel) van alle kavels in fase 1a en 1b verkocht en geleverd zijn. In 2023 zal dan gestart worden het woonrijp maken van het gebied en hiermee zal de ontwikkeling van de Vaandel Midden worden afgerond. Gelet op de snelle kavelverkoop en de grote vraag vanuit de markt naar bedrijfskavel is besloten om de (financiële) haalbaarheid van het verleggen van de plangrens richting de Vaandel Noord nader te onderzoeken. De Vaandel Noord ligt direct aan de Vaandel Midden en is gezamenlijk onderdeel van het bestemmingsplan 'De Vork", in 2007 planologisch aangewezen als bedrijventerrein. Afhankelijk van de diverse onderzoeken naar de Vaandel Noord zal eind 2022 worden bepaald of het plangebied van de Vaandel Midden wordt verruimd met de Vaandel Noord of dat er een separate grondexploitatie voor de Vaandel Noord wordt geopend.

In het afgelopen jaar (2021) is Vaandel Midden onderhevig geweest aan veranderingen. De doorgevoerde aanpassingen in deze herziening op Programma, Planning en Prijs worden toegelicht.



Projectgegevens	
Kern	Uitleglocatie, in het noorden van HHU
Verwacht eindjaar	2029
Restant looptijd	8 jaar

Parameters		
Rente	1,18%	
Discontovoet	2,00%	
Kostenstijging (1e jaar, volgende jaren)	2,50%	2,00%
Opbrengstenstijging (1e jaar, volgende jaren)	0,00%	0,00%

Ruimtegebruik

Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar fase 1a	76.746	57%
Uitgeefbaar fase 1b	58.923	43%
Totaal uitgeefbaar		100%

Programma
Bij de actualisatie van de grondexploitatie per 1-1-2021 was een openbare parkeervoorziening van 1.690 m² gereserveerd. In 2021 is gekozen om deze kavel alsnog te verkopen en inmiddels zit een optie op deze kavel. Als gevolg hiervan is het aandeel uitgeefbaarheid met 1.690 m² toegenomen en zijn er grondopbrengsten toegerekend aan deze kavel. Dit resulteert in hogere grondopbrengsten.

Verder zijn er in 2021 een aantal gronden verkocht en in erfpacht uitgegeven. Voor fase 1a gaat het in totaal om ca. 10,5 hectare uitgegeven gronden en voor fase 1b om ca. 30 hectare grond. Tevens zijn bijna alle resterende gronden in optie en is het de verwachting dat in 2022 bijna alle gronden zijn verkocht en geleverd. Alleen bij fase 1a staat nog een kavel van 1.550 m² te koop. Hiervoor heeft zich overigens al een partij gemeld.

Op basis van informatie is geconstateerd dat met uitzondering van één kavel, alle kavels onder optie.

Planning
Op dit moment is de interesse in De Vaandel merkbaar en is de gemeente voor (bijna) alle percelen met partijen in gesprek. In overeenstemming met de actualisatie van voorgaand jaar loopt de verwachte looptijd van de grondexploitatie door tot 2029. De verwachting is dat alle gronden van fase 1a in 2023 verkocht en geleverd zijn. Voor fase 1b is het de verwachting dat dit al in 2022 gebeurd. De motivering voor de huidige fasering is als volgt:

- **De Zaan-corridor;** Vanuit besluitvorming door het Ministerie van I&M is De Vaandel formeel als voorkeurslocatie voor een opstelterrein binnen het Programma Hoogfrequent Spoor aangewezen. Een gedeelte van deze gronden ligt op bedrijventerrein De Vaandel. De verwachting is dat de gronden door ProRail worden aangekocht in 2022. De gesprekken hiertoe zijn reeds in volle gang.
- **De hoeveelheid percelen waarmee de gemeente concreet in onderhandeling is;** tijdens de actualisatie van de grondexploitatie per 1-1-2022 is de gemeente met een groot aantal partijen in gesprek voor het afnemen van grond en is het merendeel van de gronden al in optie genomen. Dit komt overeen met de verwachting die tijdens de actualisatie van 1-1-2021 is gegeven. Begin 2022 staat nog slechts een kavel te koop.

Programma (in m2 oppervlakte)

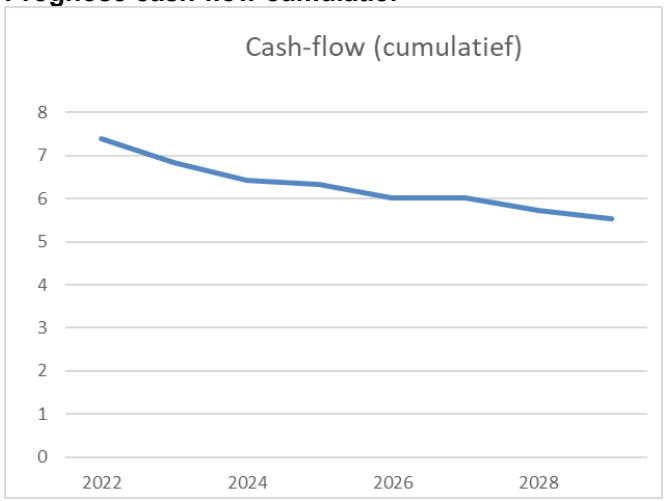
Programma	Verkocht	In onderhandeling	Beschikbaar)
Fase 1a	19.709	55.487	1.550
Fase 1b	32.167	25.856	0

Prijs
Ontwikkeling van de opbrengsten: de verkoopprijzen bevinden zich op een concurrerend niveau en zijn in lijn met het rondbeleid, maar maatwerk is, conform de notitie Strategie De Vaandel, voortdurend een essentieel instrument bij de onderafdelingen. Het merendeel van de nog te leveren kavels zijn contractueel vastgelegd waardoor de grondprijzen vastliggen. Deze grondprijzen zijn vorig jaar al contractueel vastgelegd waardoor de grondprijzen doormiddel van een prijsstijging niet meer verhoogd zijn. Door het toevoegen van een extra kavel (1.690 m²) nemen de totale grondopbrengsten t.o.v. vorig jaar toe. De verwachting is dat deze kavel dit jaar geleverd gaat worden.

Ontwikkeling van de kosten: vergeleken vorig jaar zijn er minder kosten gemaakt dan verwacht, waardoor de totale kosten lager liggen t.o.v. vorig jaar. Deze vermindering wordt veroorzaak door lagere kosten voor bouwrijp maken en onvoorzien. Voor fase 1b is het bouwrijp maken vorig jaar aanbesteed en dit aanbestede bedrag lag lager dan het geraamde bedrag. Begin 2022 worden de laatste (kleine) werkzaamheden voor het bouwrijp maken afgerond waardoor de gemeente geen risico hier meer op loopt. De kosten voor het woonrijp maken zijn in overleg met civiele ingenieurs geïndexeerd met 10% en zijn gebaseerd op de stijgende bouwkosten.

Resultaat en verschillenanalyse
De per 1 januari 2022 herziene grondexploitatie resulteert in een positief saldo op NCW van circa € 4,7 miljoen. Dit resultaat is daarmee met circa € 5,7 ton verbeterd ten opzichte van de grondexploitatie per 1 januari 2021. De oorzaak hiervan is het bedrag aan kosten dat lager is geweest dan vooraf verwacht. Tegelijkertijd zullen de opbrengsten toenemen door het toevoegen van een extra kavel.

Prognose cash-flow cumulatief



Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2022 (€, afgerond op duizendtallen)

	Exploitatie 2021 A	Exploitatie 2022 B	Verschil B-A
Subtotaal kosten	12.981.000	12.806.000	-175.000
Subtotaal opbrengsten	19.152.000	19.370.000	218.000
Rente	1.213.000	1.036.000	-177.000
Resultaat EW per 31 december	4.958.000	5.528.000	570.000
Resultaat NCW per 1 januari	4.151.000	4.718.000	567.000

Risico's
In de hiernaast staande tabel wordt een tweetal risico's benoemd en financieel uitgewerkt.
Stijging woonrijp maken: de werkzaamheden voor het woonrijp maken moeten nog worden aanbesteed. Bij de actualisatie is rekening gehouden een grote prijsstijging van de kosten voor het woonrijp maken. Het risico bestaat dat het aanbestede bedrag hoger zal liggen door de situatie in Oekraïne. De kosten voor het woonrijp maken kunnen daardoor hoger uitvallen. Indien dit voorkomt heeft dit een negatief effect van ca. € 4,3 miljoen op de NCW. De kans dat dit voorkomt is 25%.
Verkopen gronden stagneert: tegelijkertijd kan het voorkomen dat het verkoop van de gronden stagneert. Echter, doordat de uitgifte voorspoedig verloopt is de kans hierop lager geraamd. Daarmee kan dit een effect hebben op de NCW van € 4,4 miljoen voor fase 1a en € 4,3 miljoen voor fase 1b. de kans dat dit voorkomt is slechts 15%.

Reserveringen
Vanuit de grondexploitatie de Vaandel Midden worden de diverse onderzoeken en het opstellen van een ontwikkelvisie van de Vaandel Noord gedekt. Hiervoor is in de huidige grondexploitatie een budget van € 150.000,- gereserveerd.

Verlies- en winstneming
Op basis van de cijfers van deze herziening blijkt uit de zgn. Percentage of Completion (POC) methode dat er een tussentijdse winst van € 1,73 miljoen genomen dient te worden. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden op het saldo op NCW. Bij de volgende actualisatie zal dit bedrag verwerkt gaan worden.

Risico's grondexploitatie per 01-01-2022 (€, afgerond op duizendtallen)

Risico	Kans A	Impact op resultaat per 1-1-2022 B	Risico-bedrag B*A
Stijging kosten woonrijp maken	25%	4.274.000	1.069.000
Verkopen gronden fase 1a stagneren	15%	4.420.000	663.000
Verkopen gronden fase 1b stagneren	15%	4.334.000	650.000
Totaal risicoprofiel			2.382.000