Toelichting herziening grondexploitatie
De Vaandel midden per 1-1-2023

4 mei 2023

De Vaandel Midden

Beschrijving

De herziene grondexploitatie De Vaandel Midden behelst de ontwikkeling een bedrijventerrein dat wordt omsloten door de N194 (Westfrisiaweg), de Middenweg, het spoor en de zonneweide.

In het verleden is de ontwikkeling van dit plangebied onderhavig geweest aan de effecten van economische recessie rond het jaar 2012. 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 afgelopen jaren is de vraag naar bedrijfslocaties weer fors toegenomen met als gevold dat het grootste deel van de bedrijfskavels in de Vaandel Midden zijn verkocht of onder optie zijn. Gelet op de vraag naar bedrijfslocaties is er in 2022 gestart met een haalbaarheidsonderzoek naar de ontwikkeling van het aangrenzende gebied "De Vaandel Midden". De Vaandel Noord ligt direct aan de Vaandel Midden en is gezamenlijk onderdeel van het bestemmingsplan 'De Vork", in 2007 planologisch aangewezen als bedrijventerrein. Momenteel wordt de laatste hand gelegd aan de gebiedsvisie voor dat deel van de Vaandel. Indien dit positief uitpakt zal lopende dit boekjaar of bij de herziening 2024 worden voorgesteld om het exploitatiegebied van "de Vaandel Midden" te vergroten met "de Vaandel Noord" of dat er een separate grondexploitatie De Vaandel Noord wordt geopend. De financiële effecten worden in beide scenario's verwerkt in de grondexploitatie. De keuze wordt voorgesteld bij de vaststelling van de gebiedsvisie de Vaandel Noord.

In het afgelopen jaar (2022) is Vaandel Midden onderhevig geweest aan veranderingen. De doorgevoerde aanpassingen in deze herziening op Programma, Planning en Prijs worden toegelicht.

Programma

Het totale exploitatiegebied bestaat uit circa 14,1 hectare uitgeefbaar gebied. Op dit moment is circa 9,7 hectare (69%) uitgegeven. Op het grootste deel van de resterende 4,4 hectare hebben verschillende partijen momenteel een optie. In 2022 9000m2 uitgegeven. Daarnaast loopt het traject ten aanzien van het opstelterrein van Prorail nog (de Zaan-corridor): dit betekent dat wij in overleg zijn met Prorail over mogelijk nog uit te geven gronden in de Vaandel Midden, die dan niet meer uitgeefbaar zijn (maximaal 3.000 m2).

Programma (in m2)

Fase	Gerealiseerd	Nog te realiseren	Totaal
Fase 1a	65.345	17.889	83.234
Fase 1b	32.167	25.856	58.023
Totaal	97.512	43.745	141.257

Ruimtegebruik

Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar fase 1a	83.234	59%
Uitgeefbaar fase 1b	58.023	41%
Totaal	141.257	100%

Projectgegevens

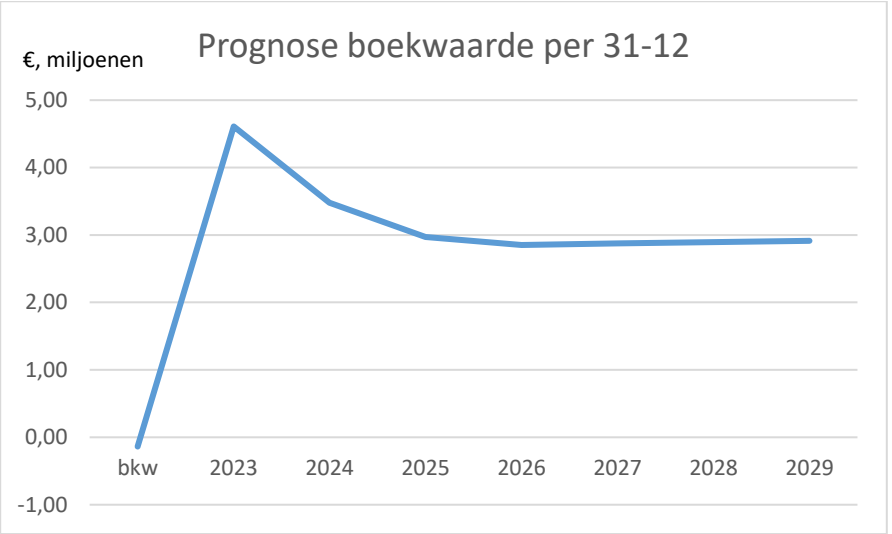
Kern	Uitleglocatie (bedrijven), in het noorden van HHW
Verwacht eindjaar	2029
Restant looptijd	7 jaar

Parameters

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

Planning

Verwacht wordt dat eind 2024 alle kavels verkocht zullen zijn. Op de percelen die eind 2024 worden verkocht, wordt vervolgens nog gebouwd door de individuele eigenaren. Na die realisatie, volgt dan nog het woonrijp maken van het gebied. Zoals hierboven vermeld zal worden voorgesteld om het exploitatiegebied mogelijk uit te breiden en nieuwe kavels op de markt te brengen. In deze grondexploitatie is hier al deels op voorgesorteerd door de einddatum van de grex samen met de ontwikkelingskosten tot 2029 door te trekken. Komende periode zal hier nadere uitwerking aan worden gegeven.



Prijs

Eind 2022 is de nieuwe grondprijzennotitie 2023 door het college van B&W vastgesteld. Hier maken de kavels in de Vaandel ook onderdeel van uit. De kavelprijzen zijn licht gestegen (3,7%) ten opzichte van het jaar ervoor. Echter zijn de meeste kavels al onder optie uitgegeven en is hier reeds overeenstemming over de grondprijzen. Hierdoor is het effect van deze verhoging nauwelijks merkbaar.

Aan de kostenkant zijn prijspeilcorrecties doorgevoerd waardoor met name de ramingen voor woonrijp maken hoger zijn geworden. Aan de andere kant is het bouwrijp maken afgerond en voordeliger uitgevallen dan vooraf geraamd. Hierdoor is er aan de kostenkant een licht voordeel te melden.

Resultaat en verschillenanalyse

De per 1 januari 2023 herziene grondexploitatie resulteert in een positief saldo op NCW van circa € 2,5 miljoen. Dit resultaat is daarmee met circa € 2,3 miljoen verminderd ten opzichte van de grondexploitatie per 1 januari 2022. De grootste oorzaak hiervan is dat er in boekjaar 2022 voor een bedrag van € 2,6 miljoen (€ 2,2 miljoen in jaarrekening 2021 en € 4 ton in 2022) is onttrokken aan de grondexploitatie als gevolg van verplichte tussentijdse winstnemingen.

Risico's

In de tabel hiernaast wordt het risico benoemd en financieel uitgewerkt.
De werkzaamheden voor het woonrijp maken moeten nog worden aanbesteed. Het risico bestaat dat het aanbestede bedrag hoger zal liggen door o.a. de stijgende bouwkosten. De kosten voor het woonrijp maken kunnen daardoor hoger uitvallen. Indien dit voorkomt heeft dit een negatief effect van circa € 0,3 miljoen op de NCW. De kans dat dit voorkomt is 25%.

Daarnaast zijn er meer generieke risico's, zoals substantiële afwijkingen op parameters als rente etc., die qua effect binnen de huidige NCW van ca. € 2,5 miljoen als buffer opgevangen kunnen worden.

Verlies- en winstneming

Op basis van de Percentage of Completion (POC) methode is gebleken dat er een tussentijdse winst van € 0,4 miljoen dient te worden genomen. Dit bedrag is in mindering gebracht op het saldo van de NCW. Tevens is dit jaar de winstneming van vorig jaar in de boekwaarde verwerkt.

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

	Exploitatie 2022	Exploitatie 2023	Verschil
	A	B	B-A
Subtotaal kosten	11.518.000	11.400.000	-118.000
Subtotaal opbrengsten	19.370.000	19.512.000	142.000
Rente	1.031.000	1.452.000	421.000
Tussentijdse winstneming	1.194.000	3.746.000	2.552.000
Resultaat EW per 31 december	5.627.000	2.914.000	-2.713.000
Resultaat NCW per 1 januari	4.802.000	2.536.000	-2.266.000

Risico's grondexploitatie per 01-01-2032 (€, afgerond op duizendtallen)

Risico	Berekend effect	Kans	Impact op resultaat per 1-1-2022	Risico-bedrag
		A	B	B*A
onzekerheid over toekomstige aanbestedingen bouw- en woonrijpmaken door snel stijgende kosten GWW	20% hogere kosten BRM en WRM	20%	280.000	56.000
Totaal risicoprofiel				56.000

Kaart De Vaandel midden

