

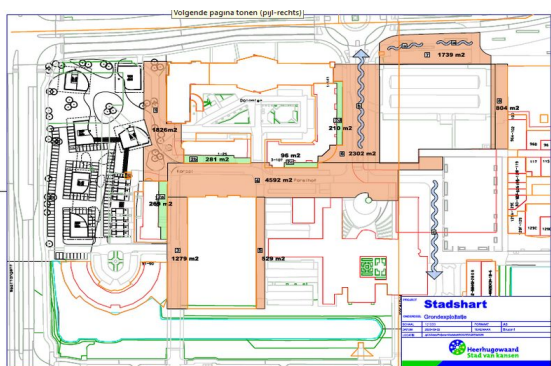
Toelichting 18e herziening grondexploitatie Stadshart per 1-1-2022

Gemeente Dijk en Waard

17 mei 2022

Beschrijving

In 2021 hebben enkele veranderingen plaatsgevonden. De doorgevoerde aanpassingen in deze herziening hebben zoals ieder jaar gebruikelijk betrekking op Programma, Planning en Prijs.



Kern	Herontwikkeling In het centrum van HHU
Verwacht eindjaar	2026
Restant looptijd	5 jaar
Plangebied	30.534 m2

Rente	1,18%	
Discontovoet	2,00%	
Kostenstijging (1e jaar, vanaf 2024)	2,50%	2,00%
Opbrengstenstijging (1e jaar, volgende jaren)	1,50%	1,50%

Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	12.937	42%
Openbaar gebied	17.597	58%
Totaal	30.534	100%

2 van 5

Vergeleken met vorig jaar is het totale woningprogramma in deze herziening gelijk gebleven. Het totale woonprogramma bestaat uit 477 appartementen, waarvan op dit moment ca. 60% gerealiseerd is. Alleen de Tangentlocatie bestaande uit ca. 134 appartementen dient nog gerealiseerd te worden.

Planning

Tot en met december 2021 zijn twee van de drie ontwikkellocaties gerealiseerd. Zoals in de vorige actualisatie beredeneerd zijn de gronden van het Koraal en Reserve (Lapis Lazuli) verkocht en geleverd. Op dit moment worden de gronden rondom de Reservelocatie (Lapis Lazuli) woonrijp gemaakt en zijn de gronden rondom het Koraal tijdelijk woonrijp gemaakt. Na 2023 (en nadat de Tangentlocatie is ontwikkelt) worden de gronden definitief woonrijp gemaakt.

In 2017 zijn door ontwikkelaar De Nijs en de gemeente herziene grondafspraken gemaakt voor o.a. de locatie Tangentlocatie. In deze overeenkomst is o.a. uitgegaan van een woonprogramma bestaande uit 190 woningen. De planning is contractmatig en vastgelegd in de herziene grondovereenkomst. De afgelopen jaren zijn er tussen de gemeente en ontwikkelaar gesprekken gevoerd over het ambitieuze plan dat de ontwikkelaar graag wil ontwikkelen. Dit resulteert in vertraging in de planvorming waardoor de Tangentlocatie later ontwikkelt wordt dan aanvankelijk overeengekomen. De gemeente heeft de uitdrukkelijke wens om in 2022 overeenstemming te bereiken over het programma met bijhorende parkeeroplossing.

Naar verwachting loopt de grondexploitatie door tot 2026. Ten opzichte van de vorige actualisatie is dit geen verandering. Het streven is dat de gronden in 2022-2023 geleverd gaan worden en het plan in een keer, niet gefaseerd, uit te voeren. Door mogelijke onzekerheid blijft het eindjaar van de grondexploitatie 2026.

Programma				
Locatie	Status	Aantal appartementen	M2 plint	%
Koraallocatie	Gerealiseerd	80		19%
Reservelocatie (Lapis Lazuli)	Gerealiseerd	207	1.114	49%
Tangentlocatie	Indicatief	134		32%
Totaal		421		100%

Prijs

Ontwikkeling van de opbrengsten: alleen voor de Tangentlocatie zijn nog opbrengsten geraamd. De verkoopopbrengsten van de Tangentlocatie zijn conform de herziene grondovereenkomst ingerekend. Het betreft een lumpsum overeenkomst met verschillende indexeringsmomenten (fase 1 en 2). Tevens is december 2021 met de ontwikkelaar overeengekomen dat de ontwikkelaar € 3.000,- per maand betaald aan de gemeente voor de vertraging in het planproces. Deze opbrengsten zullen in de grondexploitatie terecht komen.

Ontwikkeling van de kosten: in vergelijking met de actualisatie van vorig jaar is er sprake van een stijging van de kosten. Dit komt o.a. voort uit de stijgende kosten voor de voorbereidings- en ontwikkelingskosten. Deze stijgende kosten worden veroorzaakt door vertraging in de planvorming, meerwerk ontstaan door extra onderzoek, verwachte toekomstige meerkosten en een stijgend intern uurtarief.

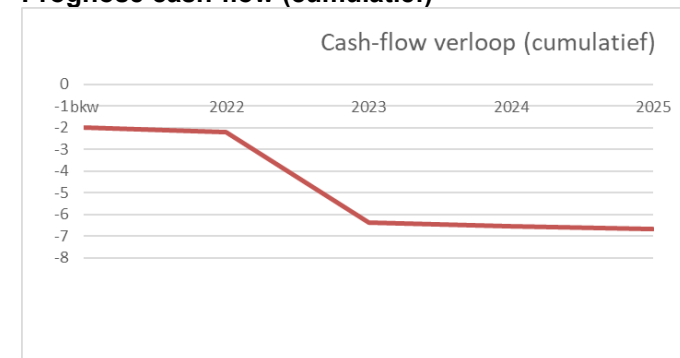
Verder is in 2021 een deel van de kosten voor het bouw- en woonrijp van de Tangentlocatie op basis van een SSK-raming gedetailleerder geraamd. De SSK-raming is gebaseerd op het DO inrichtingsplan Koraal en Lapis Lazuli. Het betreft hier maar een deel van de totale kosten voor het bouw- en woonrijp maken. Het merendeel van deze kosten is niet opgenomen in deze SSK-raming. Deze kosten zijn in het verleden geraamd op basis van algemene kengetallen en zijn met 7,5% in overleg met de civiele ingenieurs geïndexeerd. Deze indexatie sluit hiermee aan op de sterke prijsstijgingen.

Gelet op de planning (2022-2025) van het woonrijp maken van het gebied rondom de De Nijs locaties lijkt het een goede aanleiding om deze werkzaamheden te combineren met de onderhoudswerkzaamheden (2030) conform de planning van openbaar beheer. Op deze manier wordt de overlast richting omwonenden en de buurt beperkt. In 2021 is onderzocht welke onderhoudswerkzaamheden met bijbehorende investeringen plaats moeten vinden. Hiervoor is krediet beschikbaar gesteld. Wanneer deze werkzaamheden plaats zullen vinden zal dit krediet hiervoor gebruikt gaan worden.

Resultaat en verschillenanalyse

De bijgaande grondexploitatie sluit met een negatief saldo op netto contante waarde van **€ 6.049.822,-**. Dit resultaat is daarmee met circa € 3 ton verslechterd ten opzichte van de grondexploitatie per 1 januari 2021. De oorzaak is de stijgende kosten zoals bovenstaand staat toegelicht. Tegelijkertijd zullen de opbrengsten nagenoeg gelijk blijven (minder hard stijgen dan de kosten doen).

Prognose cash-flow (cumulatief)



Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2022 (€, afgerond op duizendtallen)			
	Exploitatie 2021 A	Exploitatie 2022 B	Vershil B-A
Subtotaal kosten	9.175.000	9.639.000	464.000
Subtotaal opbrengsten	2.999.000	3.218.000	219.000
Rente	-327.000	-258.000	69.000
Resultaat EW per 31 december	-6.503.000	-6.679.000	-176.000
Resultaat NCW per 1 januari	-5.775.000	-6.050.000	-275.000

Risico's

In de hiernaast staande tabel wordt een tweetal risico's benoemd en financieel uitgewerkt. Stijging kosten woonrijp maken: een substantiële stijging van de kosten voor woonrijp maken kan een extra effect hebben op de totale kosten die momenteel geraamd zijn. Dit kan worden veroorzaakt door de onrust in Oost-Europa en de stijgende kosten in de GWW-sector. Indien dit voorkomt heeft dit een negatief effect van ca. € 4 miljoen op de NCW. De kans dat dit voorkomt is geschat op 25% procent.

Verkoop Tangentlocatie met 1 jaar vertraagt: het is mogelijk dat de verkoop van de Tangentlocatie wederom een jaar vertraagt en ondanks de maandelijkse bijdrage kan dit een negatief effect hebben van ca. € 5,2 miljoen euro op de NCW. De kans dat dit voorkomt is geschat op 15%.

Reserveringen

In de grondexploitatie zijn geen reserveringen opgenomen.

Verlies- en winstneming

Een verliesvoorziening blijft na herziening evenzeer noodzakelijk, aangezien er sprake is van een negatief netto contante waarde resultaat. De verliesvoorziening van € 5,8 miljoen gevormd bij jaarrekening 2018 zal minstens in stand gehouden moeten worden. Het verlies is voor een groot deel gevormd door een tussentijdse afdracht in 2005 en de toegerekende rente hieraan.

Risico's grondexploitatie per 01-01-2022 (€, afgerond op duizendtallen)			
Risico	Kans	Effect op NCW	Risico-bedrag
	A	B	B * A
Stijging kosten woonrijp maken	25%	€ 3.970.000	€ 993.000
Verkoop Tangentlocatie met 1 jaar vertraagt	15%	€ 5.245.400	€ 787.000
Totaal risicoprofiel			€ 1.779.000