



Toelichting 14e herziening grondexploitatie

De Draai per 1-1-2023

4 mei 2023

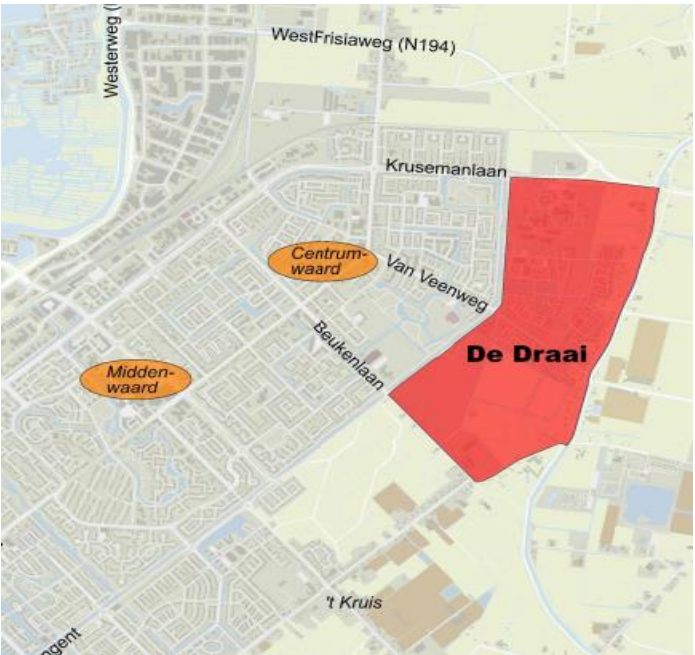
De Draai

Beschrijving

Deze herziene grondexploitatie 2023 (grex) van De Draai vormt inmiddels de 14e editie en omvat de financieel ruimtelijke vertaling van de ontwikkeling van De Draai: een grootschalige woningbouwlocatie die wordt omsloten door de Krusemanlaan, de Oostdijk, de Beukenlaan en de Oosttangent.

De gemeente voert zoals bekend een actief grondbeleid en heeft dan ook 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.

De ontwikkeling is dusdanig gevorderd dat er inmiddels voor 1.451 woningen grond is geleverd. In het afgelopen jaar 2022 is er veel gebeurd in De Draai. De doorgevoerde aanpassingen in grex van vorig jaar hebben geleid tot deze herziening en hebben betrekking op het ingerekende Programma, op ingerekende Planning en op de Prijs i.c. de kosten bouw- en woonrijpmaken en de opbrengsten van de uit te geven gronden.



Projectgegevens	
Kern	Uitleglocatie, in het noordoosten van HHW
Verwacht eindjaar	2030
Restant looptijd	8 jaar

Parameters	
Rente	0,68%
Discontovoet	2,00%
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	0,00% en 1,50%

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	529.601	48%
Uitgeefbaar ER	21.285	2%
Verharding	201.018	18%
Groen	49.646	4%
Park	178.482	16%
Water	126.590	11%
Totaal	1.106.622	100%

Programma

Vergeleken met vorig jaar is het totale woningprogramma in deze herziening per saldo met 26 woningen afgenomen tot in totaal 2622 woningen. Zie de tabellen hiernaast.

De afname is voor een deel te wijten aan het feit dat er in het noordelijke deel van De Draai een 3e school is ingepast. Het ruimtebeslag van deze extra school gaat ten koste van eerder ingerekende woningen. Daarnaast is het noodzakelijk gebleken een geringe correctie op de plankaart door te voeren, waardoor de eerder geplande woningbouwproductie met ca. 19 woningen is teruggebracht. Tot slot is het appartementenprogramma op een locatie teruggebracht tot een passend programma op deze locatie. Deze mutaties hebben per saldo geleid tot minder woningen.

Het totale woningbouwprogramma bestaat uit ca. 24% categorie I en 19% categorie II, in totaal 43%. De wooneenheden van Esdégé-Reigersdaal maken hier onderdeel van uit. Dit is verhoudingsgewijs circa 3% meer dan bij de start van de ontwikkeling van De Draai uitgangspunt is geweest: vanaf de start is namelijk met een aandeel van 40% categorie I en II gerekend.

Van de in totaal 237 ingerekende appartementen bevindt het leeuwendeel zich in het huursegment en in de goedkoopste categorieën I en II.

Planning en fasering

Tot en met december 2022 heeft de gemeente grond geleverd voor de bouw van ca. 1.451 woningen in verschillende prijsklassen. Van dit aantal is in 2022 de grond geleverd van projecten met een omvang van 206 woningen. 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 2022 was in de vorige herziening een aantal gepland van 183 woningen.

De totale geplande uitgifte voor 2023 beslaat ca. 246 woningen. In het noordelijke deel van De Draai wordt een tweetal bouwvelden gelijktijdig met twee bouwvelden in het zuidelijk deel van De Draai tot ontwikkeling gebracht. De noordelijke ontwikkeling kan gezien worden als een versnellingslocatie waarbij de ontwikkelaar zelf (in nauw overleg met de gemeente) het stedenbouwkundig ontwerp heeft gemaakt. Het gevolg voor de planning is dat de uitgiftejaren 2024 en 2025 een omvang kennen van resp. 240 en 268 woningen en dat de resterende gronduitgifte qua looptijd met 1 jaar is ingekort tot 2030. De eerder genoemde correctie op de plankaart is hier ook debet aan. De einddatum van de grondexploitatie met 31 december 2030 blijft gehandhaafd. De gemiddelde uitgifte tot 2030 bedraagt ca. 197 woningen per jaar en is door de versnellingsoperatie substantieel hoger ingerekend dan voorgaande jaren. De bovenstaande ontwikkelingen hebben een positief effect op de rente.

Programma				
Categorie	Gerealiseerd (is grond geleverd)	Nog te realiseren	Totaal	%
I	477	153	630	24%
II	236	274	510	19%
III	258	434	692	26%
IV	480	310	790	30%
Totaal	1.451	1.171	2.622	100%

Specificatie Programma categorie I en II					
Categorie	Totaal	waarva n huur	%	waarva n koop	%
I en II gerealiseerd	713	202		511	
I en II nog te realiseren	427	95		332	
totaal cat. I en II	1.140	297	26%	843	74%

Programma: vergelijking met vorig jaar				
Totaal	Gestapeld		Grondgebonden	
Programma 2023				
2.622	237	9%	2.385	91%
Programma 2022				
2.648	302	11%	2.346	89%
Verschil programma 2023 - 2022				
-26	-65		39	

Prijs

Ontwikkeling van de opbrengsten: de totale opbrengsten woningbouw en -niet woningbouw zijn t.o.v. vorig jaar met ca. € 4,5 miljoen op eindwaarde gedaald als gevolg van:

- een aanpassing van het totale programma waarbij het aandeel categorie I en II is gestegen van in totaal 42% naar 43,5%;
- een verlaging van het totaal aantal woningen met 26 door een aanpassing van het programma waarbij o.a. appartementen zijn vervangen door grondgebonden woningen en waarbij een school in fase 5 is ingerekend ten koste van woningen;
- Een verkleining van de eerder ingerekende bouwvelden in fase 5 als gevolg van het niet kunnen verwerven van ca. 0,5 ha;
- een lichte daling van de grondprijzen voor vrijstaande woningen in het duurste segment (cat. IV).

Ontwikkeling van de kosten: de totale kosten zijn t.o.v. vorig jaar met ca. € 3,6 miljoen op eindwaarde gedaald als gevolg van:

- een daling van de ontwikkelingskosten (al enige jaren een dalende trend);
- het schrappen van vorig jaar ingerekende reserveringen; deze zijn deels verwerkt in de grondprijzen en in het programma en zijn deels meegenomen als project specifiek risico bij het bepalen van de tussentijdse winst;
- het schrappen van de post “effect van kostenverhaal” als gevolg van de aankoop gronden Korenbloemstraat (bouwveld 5F en 5G);

Tegenover deze dalingen staan onderstaande verhogingen van budgetten:

- hogere verwervingskosten voor de versnellingslocatie Korenbloemstraat (bouwveld 5F en 5G);
- hogere kosten bouw- en woonrijpmaken door o.a. het inrekenen van een prijspeilcorrectie van 9,5 % i.p.v. 2,5% en door aanpassingen in de openbare buitenruimte.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2023

(in €, afgerond op duizendtallen)

	Exploitatie 2022 A	Exploitatie 2023 B	Verschil B-A
Subtotaal kosten	141.602.000	137.993.000	-3.609.000
Subtotaal opbrengsten	175.052.000	170.503.000	-4.549.000
Rente	19.486.000	18.449.000	-1.037.000
Tussentijdse winstneming		4.332.000	4.332.000
Resultaat EW per 31 december	13.964.000	9.729.000	-4.235.000
Resultaat NCW per 1 januari	11.686.000	8.304.000	-3.382.000

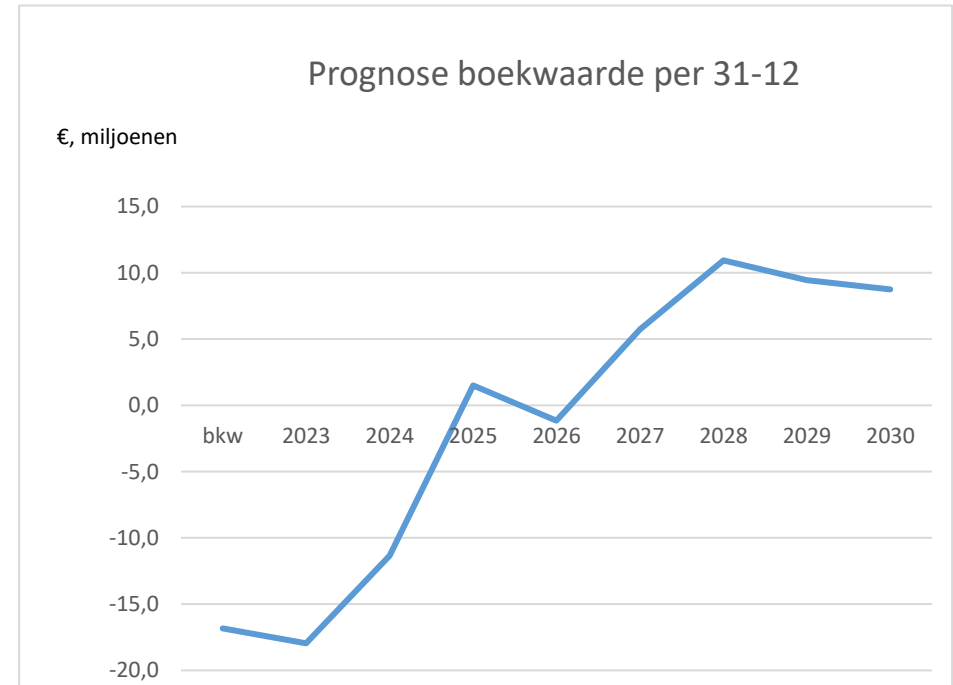
Resultaat en verschillenanalyse

De per 1 januari 2023 herziene grondexploitatie voor de Draai resulteert na winstneming in een positief saldo van circa € 8,3 miljoen. Het netto contante waarde resultaat is daarmee met circa € 3,4 miljoen verminderd ten opzichte van de grondexploitatie per 1 januari 2022. Dit is voor het leeuwendeel het gevolg van de bovengenoemde winstneming.

In 2022 is voor ca. € 16,3 miljoen door gronduitgifte aan opbrengsten gerealiseerd. De kosten bedroegen in 2022 ca. € 8,7 miljoen. De jaarschijf 2022 laat rekening houdend met de tussentijdse winstneming van € 4,3 miljoen, een positieve cashflow zien van ca. € 3,3 miljoen, waardoor de boekwaarde (=saldo van gemaakte kosten en gemaakte opbrengsten) is verbeterd naar een niveau van ca. € 16,8 miljoen negatief. Deze positieve ontwikkeling heeft ook een gunstig 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 voor winstneming blijkt uit de zgn. Percentage of Completion (POC) methode dat rekening houdende met project specifieke risico's er een tussentijdse winstneming dient te worden genomen van ca. € 4,3 miljoen.



Risico's

In de hiernaast staande tabel wordt een viertal project specifieke risico's benoemd en financieel uitgewerkt.

De onzekerheid over de ingerekende grondprijs van de nog te realiseren duurdere 2[^]1-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. € 2.7 miljoen.

De onzekerheid over toekomstige aanbestedingen bouw- en woonrijpmaken door snel stijgende kosten grond- weg- en waterbouw.

Indien deze kosten met 20% stijgen heeft dit uitgaande van een kans van 20% dat dit voorval zich voordoet, een negatief effect op de NCW van ca. € 1,3 miljoen.

De effecten van de energietransitie, de klimaat adaptieve maatregelen en de oorlog in Oekraïne vergroten de onzekerheid op dit punt.

Daarnaast zijn er meer generieke risico's, zoals substantiële afwijkingen op parameters als rente etc., die qua effect binnen de huidige NCW van ca. € 8,3 miljoen opgevangen kunnen worden.

Per slot van rekening is de boekwaarde per 1-1-2023 nog steeds ca. € 16,8 miljoen negatief en moet er nog een opbrengst uit grondverkoop worden gerealiseerd van ca. € 78,0 miljoen.

Risico's grondexploitatie per 01-01-2023 (€) (in €, afgerond op duizendtallen)

Risico	Berekend effect	Kans	Impact op resultaat per 1-1-2023	Risico- bedrag
	A		B	B*A
hogere kosten onteigeningsprocedure	25.000 extra kosten	25%	25.000	6.000
onzekerheid raming sloop en sanering, raming is uit 2016	25% hogere kosten	25%	591.000	148.000
onzekerheid over ingerekende grondprijs duurdere 2 [^] 1-kap en vrijstaand in fase 4 en 5	10% lagere grondkosten	25%	2.732.500	683.000
onzekerheid over toekomstige aangebestedingen bouw- en woonrijpmaken door snel stijgende kosten GWW	20% hogere kosten BRM en WRM	20%	6.659.000	1.332.000
Totaal risicoprofiel				2.169.000

