Toelichting herziening grondexploitatie
Stadshart per 1-1-2023

4 mei 2023

Stadshart

Beschrijving

De grondexploitatie Stadshart behelst een langlopende ontwikkeling van een gebied dat moet gaan functioneren als het centrum van de gemeente. Een centrum waar wat te beleven valt, goed toegankelijk is en een logische samenhang vertoont met zijn omgeving. De 19e herziening betreft de financieel ruimtelijke vertaling van de laatste resterende ontwikkeling binnen deze grex. In 2018 is de herziene grondafspraak met De Nijs ondertekend als lumpsumresultaat van een langdurig onderhandelingstraject en met behulp van inzet van arbitrage. De herziene afspraak betrof 3 ontwikkellocaties, te weten de Koraallocatie, de Reservelocatie (Lapis Lazuli) en de Tangentlocatie. De eerste 2 locaties zijn reeds gerealiseerd en de grond t.b.v. de Tangentlocatie zal in 2023 worden verkocht. De openbare ruimte in dit deel van het Stadshart wordt momenteel klimaatadaptief woonrijp gemaakt.

In 2022 hebben enkele veranderingen plaatsgevonden. De doorgevoerde aanpassingen in deze herziening hebben zoals ieder jaar gebruikelijk betrekking op Programma, Planning en Prijs.

Programma

Vergeleken met vorig jaar, 2021, is het totale woningprogramma van ontwikkelaar de Nijs gestegen. Op de Tangentlocatie (Woodstone) zullen 204 appartementen gerealiseerd worden, inclusief bijbehorende parkeervoorzieningen, waarvan de eerste van 5 woongebouwen dit jaar in verkoop is gegaan. In Woodstone worden meer woningen ontwikkeld dan vorig jaar werd verwacht en het betreft een ambitieuze en integrale duurzame ontwikkeling met aandacht voor mobiliteit, circulariteit, energie en innovatie met bijhorende integrale kwalitatieve landschappelijke inpassing. Het totale woonprogramma van de Nijs bestaat hiermee uit 491 appartementen.

Planning

De grond t.b.v. de ontwikkeling Woodstone zal dit jaar bouwrijp verkocht worden. Op dit moment worden de gronden rondom de Reservelocatie (Lapis Lazuli) en het gemeentehuis woonrijp gemaakt en klimaat adaptief ingericht o.b.v. een integraal kwalitatief inrichtingsplan. De gronden rondom het Koraal zijn eerder tijdelijk woonrijp gemaakt en zullen afhankelijk van het tempo in de ontwikkeling Tangentlocatie gezamenlijk definitief woonrijp gemaakt worden vanuit hetzelfde kwalitatieve inrichtingsplan.

Programma

Locatie	Status	Aantal appartementen	M2 plint	%
Koraallocatie	Koraallocatie	Gerealiseerd	80	16%
Reservelocatie (Lapis Lazuli)	Reservelocatie (Lapis Lazuli)	Gerealiseerd	207	42%
Tangentlocatie	Tangentlocatie	Contract	204	42%
Totaal	Totaal		491	100%

Ruimtegebruik

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

Projectgegevens

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

Parameters

Rente	0,68%	
Discontovoet	2,00%	
Kostenstijging (1e jaar, vanaf 2024)	2,00%	2,00%
Opbrengstenstijging (1e jaar, volgende jaren)	0%	0%

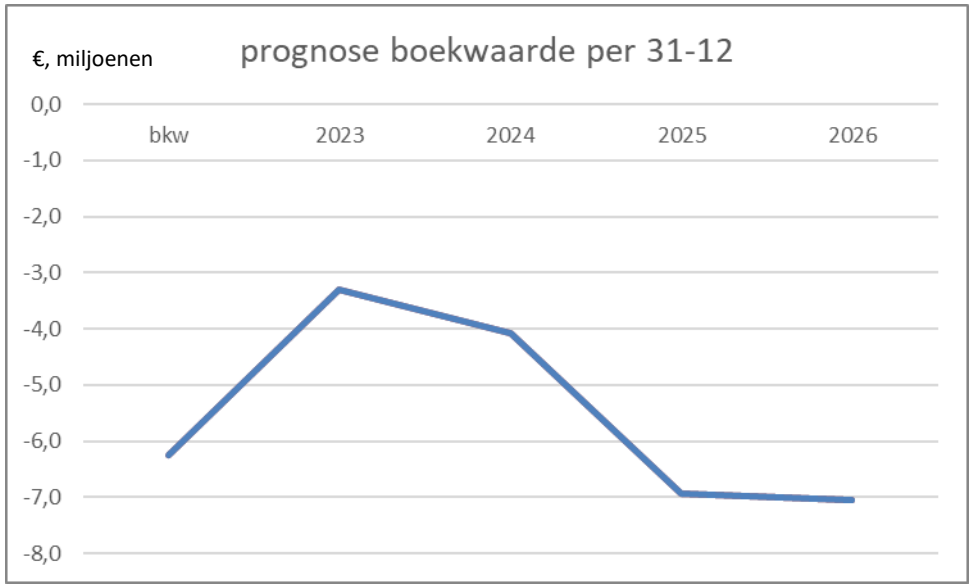
Naar verwachting loopt de grondexploitatie door tot 2026. Ten opzichte van de vorige actualisatie is dit geen verandering. De laatste grond zal in 2023 geleverd waarna de 5 woongebouwen volgtijdelijk gerealiseerd zullen worden. Hierna kan de naaste omgeving worden ingericht. Door de mogelijke onzekerheid blijft het eindjaar van de grondexploitatie 2026.

Prijs

Ontwikkeling van de opbrengsten: Alleen voor de Tangentlocatie zijn nog opbrengsten geraamd. Dit onderhandelingsresultaat wordt momenteel in een koopovereenkomst uitgewerkt t.b.v. de grondverkoop. De opbrengst is verwerkt overeenkomstig de afspraken in de herziene grondovereenkomst en inclusief de uitwerking van de zienswijze van de Raad m.b.t. de kwalitatieve verbinding van het Stationskwartier en het Stadshart en verminderd met de reeds ontvangen reserveringsvergoeding.

Ontwikkeling van de kosten: in vergelijking met de actualisatie van vorig jaar, 2021, is er sprake van een stijging van de kosten a.g.v. vanwege de mogelijkheid tot doorlegging van extreme prijsstijging vanuit een reeds lopend aannemerscontract voor inrichting van de openbare ruimte.

De planning (2022-2025) van de laatste werkzaamheden m.b.t. de inrichting van het openbaar gebied laat toe om deze werkzaamheden te combineren met de werkzaamheden groot onderhoud conform de planning van openbaar beheer. Hiermee wordt overlast richting omwonenden en de buurt beperkt en worden budgetten gecombineerd. Hiervoor is krediet beschikbaar gesteld, wat gebruikt zal gaan worden bij aanvang van de werkzaamheden. Conform het collegebesluit hierover in 2021 is dit als zodanig verwerkt in de herziening.



Resultaat en verschillenanalyse

De grondexploitatie sluit met een negatief saldo op netto contante waarde van € 6,5 miljoen. Hiermee is het resultaat met circa € 626.000,= verslechterd ten opzichte van de grondexploitatie per 1 januari 2022. Dit wordt veroorzaakt door stijgende kosten en de financiële uitwerking van de zienswijze van de Raad m.b.t. de realisatie van een kwalitatieve verbinding van het Stationskwartier met het Stadshart.

Verlies- en winstneming

Aangezien er sprake is van een negatief netto contante waarde resultaat blijft een verliesvoorziening na deze herziening noodzakelijk en zal moeten worden opgehoogd. Het verlies is voor een groot gedeelte ontstaan uit een tussentijdse afdracht van € 3,8 miljoen, gedaan in 2005, ten behoeve van Bovenwijkse voorzieningen. De bijbehorende rentelasten hebben in al die jaren tot een vergroting van het verlies geleid.

Risico's

Er zijn meerdere generieke risico's, zoals substantiële afwijkingen op parameters als rente etc., die qua effect niet binnen de huidige NCW van ca. € 6,5 miljoen negatief als buffer opgevangen kunnen worden. Het risico van € 0,5 miljoen wordt meegenomen in het risico inventarisatie NARIS bij de bepaling van het weerstandsvermogen.

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

	Exploitatie 2022 A	Exploitatie 2023 B	Verschil B-A
Subtotaal kosten	29.582.000	30.444.000	862.000
Subtotaal opbrengsten	25.714.000	25.936.000	222.000
Rente	2.624.000	2.536.000	-88.000
Resultaat EW per 31 december	-6.492.000	-7.044.000	-552.000
Resultaat NCW per 1 januari	-5.881.000	-6.507.000	-626.000

Kaart Stadshart

