

Bijlage 1

Samenvatting actualisatie grondexploitatie Heesch West per 01-01-2020

Aanleiding

Jaarlijks wordt de grondexploitatie van het bedrijventerrein Heesch West, inclusief het bedrijventerrein Vismeerstraat en omgeving, geactualiseerd en aan het Dagelijks Bestuur en Algemeen Bestuur ter vaststelling voorgelegd. In deze memo zijn de resultaten van deze geactualiseerde grondexploitatie beknopt samengevat en wordt stilgestaan bij de risico's.

Uitgangspunten actualisatie

De uitgangspunten van de actualisatie voor de parameters, begrenzing en programma zijn gelijk gehouden aan die van het vorig jaar.

De programmering i.c. de verwachte uitgifte van het bedrijventerrein is wel met één jaar opgeschoven. De start van de gronduitgifte is nu voorzien in 2021 (i.p.v. 2020) en loopt tot en met 2029. De fasering van de overige uitgaven voor het bouw- en woonrijp maken en de kosten van voorbereiding en toezicht zijn op deze uitgifteprognose afgestemd.

Samenvatting resultaat actualisatie Grondexploitatie Heesch West

In onderstaande tabel is het resultaat van de actualisatie weergegeven.

Grondexploitatie per 01-01-2020	boekwaarde 31-12-2019	te realiseren vanaf 1-1-2020	totale grex
KOSTEN			
verwerving	€ 59.953.414	€ 8.735.185	€ 68.688.599
bouw- en woonrijpmaken	€ -	€ 38.935.149	€ 38.935.149
plankosten	€ 4.415.834	€ 7.297.679	€ 11.713.513
beheer- en administratiekosten	€ 1.318.924	€ 152.492	€ 1.471.417
rente	€ 7.890.014	€ 1.454.207	€ 9.344.221
Totaal kosten	€ 73.578.187	€ 56.574.711	€ 130.152.898
OPBRENGSTEN			
bedrijven	€ 957.500	€ 79.810.000	€ 80.767.500
verkoop vastgoed	€ 329.480	€ 2.700.000	€ 3.029.480
subsidies en bijdragen (Niet Vpb)	€ 2.688.000	€ -	€ 2.688.000
Totaal opbrengsten	€ 3.974.980	€ 82.510.000	€ 86.484.980
Saldo	€ 69.603.207-	€ 25.935.289	€ 43.667.918-
Positief is winst, negatief is verlies			

Korte toelichting op de belangrijkste posten:

- De gezamenlijk gemeenten hebben inmiddels per saldo € 69,6 miljoen geïnvesteerd in Heesch West, waarvan bijna € 60,0 miljoen voor verwerving van de gronden. Het streven is er op gericht om deze kosten op het einde van het jaar bij de GR in te brengen, inclusief de door de gemeenten gevormde verliesvoorziening tot een bedrag van € 43,7 miljoen.
- De raming van de nog te verwerven objecten (ad. € 8,7 miljoen) is afgestemd op de laatste stand van zaken (taxatie of tussentijds onderhandelingsresultaat).
- De eerdere raming voor het bouw- en woonrijp maken zijn, met uitzondering van het aanpassen aan het huidige prijspeil, ongewijzigd.
- De plankosten zijn herijkt, de ramingen voor bedrijfsvoering, de gronduitgifte en projectondersteuning zijn naar boven bijgesteld.
- De financiering is op dit moment door de gemeente Heesch en 's-Hertogenbosch geregeld (€ 27,4 respectievelijk € 40,0 miljoen). De kosten van de geldleningen en de in de toekomst nog af te sluiten leningen (rekenrente van 1%) zijn opgenomen in de grondexploitatie.

- De uitgifteprijsen zijn gebaseerd op eerder uitgevoerde taxaties en komen uit op een gemiddelde uitgifte prijs van € 145 per m². Bij het daadwerkelijk in verkoop gaan, zal er een nieuwe taxatie plaatsvinden om de marktconformiteit van de verkoopprijzen vast te stellen.

Eindconclusie

De geactualiseerde grondexploitatie per 01-01-2020 sluit met een gecalculeerd tekort van € 43,7 miljoen (op eindwaarde). Dit is nagenoeg hetzelfde aan het resultaat van de vorige grondexploitatie. Om deze reden hoeft de verliesvoorziening die door de gezamenlijke gemeenten is gevormd niet aangepast te worden.

De grondexploitatie wordt ter vaststelling aan het AB van 10 april 2020 aangeboden.

Risicoanalyse

Geen ontwikkelingen zonder risico's. Langere doorlooptijd inspraak- en besluitvormingsprocedure, alternatieve onderbouwing stikstof en de coronacrisis zijn bijvoorbeeld risico's die voor Heesch West realistisch zijn. In onderstaande tabel is een aantal risico's (maar ook kansen) benoemd waarbij tevens is aangegeven wat het mogelijke financiële gevolg zou kunnen zijn.

Heesch West Risico's & Kansen	GR Heesch West 2020		
	Risicowaardering op NCW	Risico-profiel	Gewogen risicowaardering
1. Marktrente stijgt met 1%	€ 2.460.000	50%	€ 1.230.000
2. Start uitgifte 2 jaar later	€ 1.390.000	75%	€ 1.042.500
3. Uitgifteprijs € 10 hoger / lager (van € 145 naar € 135 / € 155 per m ²)	€ 5.380.000	50%	€ 2.690.000
4. Opbrengstenstijging 1% (i.p.v. 0%)	€ 4.340.000	50%	€ 2.170.000
5. Kostenstijging van 2% naar 3%	€ 1.820.000	25%	€ 455.000
6. Halvering uitgifte Vismeerstraat	€ 2.760.000	25%	€ 690.000
7. Kosten bouw- en woonrijpmaken vallen 10% hoger uit agv aanbestedingen	€ 3.620.000	25%	€ 905.000
8. Planschade ex artikel 6.1 Wro	p.m.		p.m.

Er worden zodanige beheersmaatregelen genomen om de hiervoor genoemde risico's te beperken en zo mogelijk te voorkomen. Voor dit moment geldt als belangrijkste maatregelen, het zorgvuldig met diverse belanghebbenden vervolgen van de bestemmingsplanprocedure, opdat in 2021 mogelijk gestart kan worden met de ontsluiting van het terrein, het bouwrijp maken van de eerste fase en de gronduitgifte.

Uit de huidige contacten met potentiële vestigers, kan worden geconcludeerd, dat de vraag naar een dergelijk bedrijvenlocatie groot is. In de grondexploitatie wordt echter nog steeds uitgegaan van een behoedzame uitgifteplanning van gemiddeld 5 hectare per jaar.