

Bijlage 1: Bij21-0244

Onderwerp:

Overzicht verwerkte aanpassingen 11^e herziening grex Heerhugowaard-Zuid 2021.

In deze herziening is een aantal aanpassingen doorgevoerd, die betrekking hebben op de waarde-bepalende factoren bij gebiedsontwikkeling, te weten de 4 P's: **P**rogramma, **P**lanning, **P**rijs en **P**arameters.

1. Programma

Het totale programma bestaat nu uit 3.303 woningen. Het gerealiseerde en ingerekende programma in HHW-Zuid ziet er qua verdeling in categorieën als volgt uit:

	Plandeel 1	Plandeel 2	Plandeel 3A	Plandeel 3B	Plandeel 4A	Plandeel 4B	totaal	in %
categorie I & II tot € 248.000,-	432	870	184	41	128		1.655	50%
categorie III & IV vanaf € 248.000,-	443	765	20	132	113	175	1.648	50%
Totaal	875	1635	204	173	241	175	3.303	100%

Van dit totale programma is voor 3.130 woningen de grond al uitgegeven door de gemeente. De plandelen 1 (de Steigers en Sportlandgoed), 2 (het Carré), 3A (Tuinen van Luna deel A) en 4A en B (Land van Luna fase 1 en 2) zijn afgerond. Het restant van 173 woningen, waarvan de grond nog dient te worden geleverd, bevindt zich in het Plandeel 3B (Tuinen van Luna).

Tuinen van Luna - Plandeel 3B

Het ingerekende programma voor Tuinen van Luna (Plandeel 3B) bestaat uit ca. 173 woningen, waarvan de grond naar verwachting in de 3 uitgiftejaren 2022, 2023 en 2024 zal worden geleverd. Er ligt inmiddels een voorlopig ontwerp voor dit laatste deel ter toetsing op m.n. de kwaliteit van de openbare buitenruimte en het parkeren.

Voor de duidelijkheid wordt hierbij vermeld dat de ca. 100 woningen in het plan Nieuwwaard die door Timpaan zijn ontwikkeld, geen onderdeel vormen van de grex; dit plan is ontwikkeld op risico van ontwikkelaar Timpaan.

2. Planning en fasering

De Jaarschijf 2020

In 2020 zijn er kosten gemaakt voor het woonrijpmaken van Land van Luna (Plandeel 4A en 4B). Het verschil tussen de kosten en opbrengsten 2020 bedraagt ca. € 6,7 miljoen waardoor de boekwaarde met dit bedrag is verlaagd naar ca. € 0,9 miljoen.

Restant programma

De uitgifte van grond voor 173 nog te realiseren woningen in Tuinen van Luna (Plandeel 3B) is in 3 uitgiftejaren ingerekend. Deze fasering is met de enige claimhouder Hallokaties II C.V. afgestemd.

FASERING	pldl 3B			
	2022	2023	2024	
BRM	2022	2022	2022	
Uitgifte	2022	2023	2024	
WRM	2023	2024	2025	
aantal woningen	58	55	60	

3. Prijs

In de herziene grex (pagina 2 van bijlage 2) staan de verschillen op eindwaarde tussen de grex 2020 en de grex 2021 per kostensoort opgesomd.

Ontwikkeling van de opbrengsten

De totale opbrengsten woningbouw zijn t.o.v. vorig jaar met ca. € 0,1 miljoen op eindwaarde toegenomen als gevolg van de aangepaste fasering. Inmiddels blijkt uit de eerste voorlopige ontwerpen voor de invulling van Tuinen van Luna (Plandeel 3B) dat het ingerekende woningbouwprogramma met 173 woningen past binnen het beschikbare exploitatiegebied en dat de ingerekende opbrengsten realistisch zijn. De vorig jaar ingerekende buffer voor de nog te realiseren grondopbrengsten is in deze herziening vervallen.

Ontwikkelingen van de kostensoorten

Bouw- en woonrijpmaken

Deze kosten zijn ten opzichte van de oorspronkelijke ramingen met ca. € 1,4 miljoen op eindwaarde toegenomen. Deze stijging wordt met name veroorzaakt door het gewijzigde voorlopige ontwerp, waarbij het ruimtegebruik is veranderd en het kostenniveau is verhoogd ten opzichte van de oorspronkelijke ingerekende bedragen waar geen ontwerp tegenover stond. Tevens is er sprake van een aangepaste fasering, waardoor de kosten langer dienen te worden geïndexeerd.

Reserveringen

De bovenstaande overschrijding kan geheel worden gecompenseerd doordat eerder ingerekende financiële buffers naar beneden bijgesteld kunnen worden. Zo is de vorig jaar ingerekende buffer voor de te realiseren grondopbrengsten voor het plandeel 3B vervallen. De totale reserveringen binnen de grex zijn met ca. € 1,8 miljoen teruggebracht.

Rentekosten

Er is sprake van een gering nadelig verschil als gevolg van aangepaste fasering (zie verder bijlage 2, pagina 2).

4. Parameters: ontwikkeling van de parameters

De toegepaste parameters zijn ongewijzigd ten opzichte van vorig jaar. De ingeschatte kostenstijging is gebaseerd op de Bouwkostenindex en de CPI-index. Voor de bepaling van de opbrengstenindex is gekeken naar de ontwikkeling van de bestaande en nieuwe koopwoningen van het CBS. Het rentepercentage sluit aan bij het BBV en het interne rentebeleid.

5. Ontwikkeling van het Netto Contante Waarde Resultaat

Deze herziening laat per 1-1-2021 een positieve Netto Contante Waarde (NCW) resultaat zien van ca. € 1,7 miljoen, een verbetering van ca. € 0,4 miljoen ten opzichte van vorig jaar. In de herziene grex (pagina 2 van bijlage 2) staan de verschillen op eindwaarde tussen de grex 2020 en de grex 2021 per kostensoort opgesomd.