

Samenvatting actualisatie grondexploitatie Heesch West per 31-12-2020

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 instemming 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 2022 (i.p.v. 2021) en loopt tot en met 2030. 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 ^{5.1.2.e}

In onderstaande tabel is het resultaat van de actualisatie weergegeven.

Grondexploitatie per 01-01-2020	boekwaarde 31-12-2020	te realiseren vanaf 1-1-2021	totale grex
KOSTEN			
verwerving	€ 60.952.881	€ 9.106.347	€ 70.059.228
bouw- en woonrijpmaken	€ -	€ 40.715.076	€ 40.715.076
bijdrage duurzaamheid	€ -	€ 608.227	€ 608.227
plankosten	€ 4.977.115	€ 6.948.862	€ 11.925.976
beheer- en administratiekosten	€ 1.531.918	€ 152.492	€ 1.684.411
rente	€ 7.997.879	€ 1.151.527	€ 9.149.407
Totaal kosten	€ 75.459.794	€ 58.682.532	€ 134.142.325
OPBRENGSTEN			
bedrijven	€ 957.500	€ 83.780.673	€ 84.738.173
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	€ 86.480.673	€ 90.455.653
Saldo	€ 71.484.814-	€ 27.798.141	€ 43.686.672-
Positief is winst, negatief is verlies			

Korte toelichting op de belangrijkste posten:

- De gezamenlijke gemeenten hebben inmiddels per saldo € 71,48 miljoen geïnvesteerd in Heesch West, waarvan bijna € 60,9 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. € 9,1 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. Er is rekening gehouden met de aanleg van een extra ontsluitingsweg in het westelijk plandeel, om daarmee de uitgifte van kleinere kavels mogelijk te maken.
- In de grondexploitatie is een bedrag opgenomen voor de mogelijke risico's van planschades (op basis van een uitgevoerd planschaderisicoanalyse). Ook is er een post opgenomen van nominaal € 550.000 voor kwaliteitsmaatregelen in het

kader van het participatietraject landschapsplan, kwaliteit langzaam verkeersroutes en ruimte voor circulaire investeringen.

- De plankosten zijn herijkt, waarbij rekening is gehouden met het volledig operationeel worden van de GR in de loop van dit jaar. Er zijn op dit onderdeel geen grote wijzigingen ten opzichte van vorig jaar.
- De financiering is op dit moment door de gemeente Heesch en 's-Hertogenbosch geregeld (€ 25,0 respectievelijk € 40,0 miljoen). De kosten van de geldleningen en de in de toekomst nog af te sluiten leningen zijn opgenomen in de grondexploitatie.
- De uitgifteprijsen zijn ten opzichte van vorig jaar met 5% verhoogd en komen gemiddeld uit op een uitgifteprijs van € 152,50 per m². De druk en enorme vraag kavels in dit segment in de regio rechtvaardigt deze stijging van de verkoopprijs van bouw kavels. De vraag is evident aanwezig, terwijl er weinig aanbod is. Zeker de kleine kavels (Cereslaan, maar ook de toevoeging van "kleinere" kavels op Heesch West, rechtvaardigt zeker een gemiddeld hogere uitgifteprijs.
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 01-01-2021 sluit met een gecalculeerd tekort van € 43,68 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 16 april 2021 aangeboden.

Risicoanalyse

Geen ontwikkelingen zonder risico's. Langere doorlooptijd inspraak- en besluitvormings-procedure, 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	GR Heesch West 2021		
Risico's & Kansen	Risicowaardering op NCW	Risico-profiel	Gewogen risicowaardering
1. Marktrente stijgt met 1%	€ 2.240.000	50%	€ 1.120.000
2. Start uitgifte 2 jaar later	€ 1.430.000	75%	€ 1.072.500
3. Uitgifteprijs € 10 hoger / lager (van € 152,50 naar € 142,50 / € 162,50 per	€ 5.380.000	50%	€ 2.690.000
4. Opbrengstenstijging 1% (i.p.v. 0%)	€ 4.500.000	50%	€ 2.250.000
5. Kostenstijging van 2% naar 3%	€ 1.910.000	25%	€ 477.500
6. Halvering uitgifte Vismeerstraat	€ 2.920.000	25%	€ 730.000
7. Kosten bouw- en woonrijpmaken vallen 10% hoger uit agv aanbestedingen	€ 3.690.000	25%	€ 922.500

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 2022 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 ruim 5 hectare per jaar.