



Heerhugowaard

Stad van kansen

Agendanr.: 12
Voorstelnr.: RB2018032
Onderwerp: Vaststelling 9e herziening grondexploitatie De Draai d.d. april 2018
Programma: Stedelijke Ontwikkeling en Bereikbaarheid

Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 13 maart 2018

Voorstel / besluit:

Het voorstel is om het volgende te besluiten:

- de 9e herziening grondexploitatie De Draai d.d. april 2018 (bijlage 1: Bij18-148) vast te stellen met een positief resultaat op contante waarde per 1-1-2018 van ca. € 7,0 miljoen als gevolg van de voorgestelde aanpassingen;
- akkoord te gaan met de verwerkte uitgangspunten zoals in bijlage 2 (Bij18-149) is omschreven.

1. Inleiding

Bij planinhoudelijke wijzigingen met financiële gevolgen in grondexploitaties worden er op grond van richtlijnen vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) jaarlijks herzieningen van deze grondexploitaties (grexen) ter vaststelling aan u aangeboden.

Naast de aanbieding van de individuele herzieningen wordt uw raad tevens geïnformeerd over alle projecten met een grondexploitatie met behulp van de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG), die onderdeel uitmaakt van de jaarstukken. Daarnaast verplicht het BBV gemeenten vanaf 2004 om bij de jaarlijkse begroting en het jaarverslag een verantwoording op te stellen met daarin een paragraaf over het grondbeleid.

In deze context wordt de 9e herziening van de grondexploitatie De Draai d.d. april 2018 van de woningbouwlocatie De Draai aangeboden. Deze 9e herziening is aangepast aan de ontwikkelingen in het afgelopen jaar 2017 en gaat qua planning en fasering uit van het meest reëel gedachte scenario.

2. Beoogd effect

In deze herziening zijn de uitgangspunten voor zover nodig herzien en de mutaties in programma, kosten en opbrengsten ten opzichte van vorig jaar verwerkt.

Door de vaststelling van de 9e herziening grondexploitatie De Draai d.d. april 2018 kunnen de uitkomsten vervolgens op diverse plaatsen in de jaarstukken 2017 worden opgenomen waaronder in de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2018. Daarmee wordt tevens voldaan aan de BBV richtlijnen.

3. Argumenten

Het jaarlijks herzien van de grondexploitatie is noodzakelijk om de volgende redenen:

3.1 Budgetrecht Raad

Bij planinhoudelijke wijzigingen dan wel autonome wijzigingen met financiële gevolgen en als gevolg van calculatieverschillen dient er jaarlijks een herziening van de grondexploitatie plaats te vinden; dit vloeit voort uit het budgetrecht dat u heeft bij het vaststellen van de begroting. Bij positieve besluitvorming zal het resultaat met tekstuele toelichting in de MPG 2018 worden opgenomen als onderdeel van de jaarstukken.

3.2 BBV bepalingen

Het voorstel sluit aan bij bestaande wetgeving i.c. het BBV; zie ook het gestelde onder inleiding.

3.3 Noodzakelijke aanpassingen dienen te worden verwerkt.

In het afgelopen jaar is er veel gebeurd in De Draai: zo is er bouwrijpe grond geproduceerd en verkocht voor de bouw van ca. 150 woningen in 2017. Ook zijn sommige bouwvelden woonrijp gemaakt en is een project van Esdégé-Reigersdaal vertraagd. Ook zijn andere bouwvelden in tijd naar voren getrokken en andere weer naar achter geschoven. Daarnaast is het gerealiseerde woningbouwprogramma in 2017 net wat anders uitgevallen dan was ingerekend, waardoor de woningbouwprogrammering voor de komende jaren licht is aangepast. Het uitgangspunt hierbij is dat het totale woningbouwprogramma blijft bestaan uit ca. 40% categorie I en II; een verdeling die al vanaf de start van het project wordt gehanteerd.

In deze herziening is dan ook een aantal noodzakelijke aanpassingen doorgevoerd, die betrekking hebben op de **P**lanning, het **P**rogramma, de **P**rijs en de **P**arameters. In de bijlage 1 worden deze aanpassingen per kostensoort toegelicht en in de bijlage 2 treft u verdere detailinformatie aan over uitgangspunten (pag. 1), een resumé (pag.2), het ruimtegebruik (pag. 3), de verschillenanalyse woningbouwprogramma (pag. 4), de jaarschijven (pag. 5), de cash-flow (pag. 6), de fasering (pag. 7) en de exploitatietekening (pag. 8).

3.4 Standpunt portefeuillehouder

De portefeuillehouder is akkoord met het voorstel om de 9^e herziening vast te stellen.

3.5 Duurzaamheidsbeleid

Momenteel worden de eerste ontwerpen gemaakt voor de bouwvelden, waarvan de grond in 2019 wordt uitgegeven. In deze bouwvelden zal voor het eerst in De Draai geen gasnet meer worden uitgerold, waardoor deze woningen gasloos zullen worden gebouwd.

4. Kanttekeningen

4.1 Risico op parameters

In de uitgangspunten bij de 9e herziening van De Draai is als gevolg van recente ontwikkelingen gerekend met een index op de kosten voor 2018 en 2019 van 2,5% en voor de resterende periode tot 2030 is gerekend met 2%. Uitgaande van het scenario dat voor de resterende periode ook wordt uitgegaan van een kostenindex van 2,5%, is het financieel effect hiervan € 1,1 miljoen.

De index op de grondopbrengsten voor de periode 2018 tot 2022 (4 jaar) is op 2% gezet en voor de daarop volgende periode van 2022 tot 2028 is gerekend met 1%. Vanaf 2028 is conform de BBV voorschriften geen index meer ingerekend. Indien de opbrengsten index voor de gehele periode 2018 tot 2028 verlaagd wordt naar 1%, heeft dit een nadelig financieel gevolg voor het totale resultaat van De Draai van € 3,6 miljoen.

4.2 Afzetrisico

Met een ingerekende fasering van gemiddeld ca. 153 woningen per jaar (inclusief de projecten van Esdégé-Reigersdaal) is er gelet op de omzet van de afgelopen twee jaar sprake van een realistische en beheersbare grondexploitatie. Mocht de horizon 3 jaar opschuiven waardoor een deel van de woningen later wordt afgezet heeft dit een nadelig effect van ca. € 2,0 mln op de Netto Contante Waarde.

Kortom: de grondexploitatie gaat gepaard met onzekerheden.

Maar de herziening laat in 2018 een Netto Contante Waarde (NCW) resultaat zien van ca. € 7,0 mln positief. Deze NCW vormt een buffer voor de bovenstaande risico's, die een totale maximale financiële omvang laten zien van ca. € 6,7 mln. Omdat het ingeschatte risico opgevangen kan worden binnen deze positieve Netto Contante Waarde wordt dit risico niet meegenomen in de zogenaamde paragraaf B van de jaarstukken 2017 (het risicoprofiel en het weerstandsvermogen). Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat het bovenstaande de situatie 2018 behelst en dat dit in de toekomst kan wijzigen.

5. Financiële gevolgen

Met alle aanpassingen genoemd in bijlage 1 Bij18-148 laat de 9e herziening een positieve Netto Contante Waarde (NCW) resultaat zien per 1-1-2018 van ca. € 7,0 miljoen.

6. Communicatie

Bij positieve besluitvorming zal de herziening op diverse plaatsen worden opgenomen als onderdeel van de jaarstukken 2017. De grondexploitaties worden jaarlijks geactualiseerd. Gedurende het jaar wordt uw raad door de projectwethouder op de hoogte gehouden van belangrijke actualiteiten en ontwikkelingen. Ten aanzien van de actieve exploitatie van De Draai zult u in het Nieuws van de Dag van de griffie geïnformeerd worden over nieuwe verkopen.

7. Uitvoering

De jaarschijf 2018 met de productie van bouwrijpe grond met de uitgifte hiervan voor de bouw van ca. 150 woningen zal volgend jaar bij de 10e herziening worden toegelicht.

8. Monitoring/Evaluatie

Eventuele majeure afwijkingen op deze herziening in het uitvoeringsjaar 2018 zullen halfjaarlijks ter besluitvorming aan u worden aangeboden. Indien nodig zal tijdig besluitvorming worden gevraagd, indien buiten het financiële kader zal worden getreden. De herziening van de grondexploitatie vindt één maal per jaar in het voorjaar plaats en loopt mee met de cyclus ten behoeve van het opstellen van de jaarstukken.

| Bijlagenr. | Titel/Onderwerp |
|--------------|---|
| 1. Bij18-148 | Overzicht verwerkte aanpassingen binnen de "4 P's" |
| 2. Bij18-149 | de herziene grex, bestaande uit: <ul style="list-style-type: none"> • samenvatting uitgangspunten (pag. 1); • resumé incl. verschillenanalyse (pag.2) • ruimtegebruik (pag. 3), • verschillenanalyse woningbouwprogramma (pag. 4), • jaarschijven (pag. 5), • cash-flow (pag. 6) • fasering (pag. 7) en exploitatietekening (pag. 8) |

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,



de burgemeester,



Advies commissie Stad & Ruimte d.d. 10 april 2018

RB2018032 Vaststelling 9e herziening grondexploitatie De Draai d.d. april 2018.

Akkoordstuk



Heerhugowaard Stad van kansen

| | |
|-------|-------|
| Voor | Allen |
| Tegen | --- |

Nr.: RB2018032

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 maart 2018;

gelet op het advies van de commissie Stad & Ruimte d.d. 10 april 2018;

gelet op:

Wet Ruimtelijke Ordening, Grondexploitatiewet, de Wet Modernisering Vennootschapsplicht, de Gemeentewet en het daarbij behorende Besluit Begroting en Verantwoording (BBV);

b e s l u i t

de 9e herziening grondexploitatie De Draai d.d. april 2018 vast te stellen met een positief resultaat van ca. € 7,0 miljoen.

Heerhugowaard, 8 mei 2018

De Raad voornoemd,

de griffier,



de voorzitter,