

Bijlage 1: BIJ19-120

Onderwerp: overzicht verwerkte aanpassingen binnen de 4 P's 10^e herziening grex De Draai 2019.

1. Programma (zie ook bijlage 2, pagina 4).

Vergeleken met vorig jaar is het totale woningprogramma (inclusief de clusters van Esdégé-Reigersdaal) in deze herziening met 39 woningen licht gedaald. Zie de tabellen hieronder.

Programma behorend bij herziening 2019

Totaal	gestapeld	grondgebonden	Cat. I	Cat. II	Cat. III	Cat. IV	controle
2575	219	2356	603	479	699	794	2575
	9%	91%	24%	19%	27%	31%	100%

Programma behorend bij herziening 2018

Totaal	gestapeld	grondgebonden	Cat. I	Cat. II	Cat. III	Cat. IV	controle
2617	244	2370	606	450	802	756	2614
	9%	91%	23%	17%	31%	29%	100%

Vershil Programma en financieel tussen grex 2018 en 2017

Totaal	gestapeld	grondgebonden	Cat. I	Cat. II	Cat. III	Cat. IV	controle
-39	-25	-14	-3	29	-103	38	-39

Het aantal marktappartementen is per saldo met 25 appartementen teruggelopen; met name het aantal appartementen boven de te realiseren supermarkt is teruggelopen van 60 naar 30 appartementen. Van de 219 ingerekende appartementen worden er 44 appartementen boven twee clusters van Esdégé-Reigersdaal geprojecteerd. Ca. 70% van de in totaal 219 ingerekende appartementen bevinden zich in de goedkoopste categorieën I en II. Vanaf 2019 is rekening gehouden met de ontwikkeling van ca. 42 zeer betaalbare zgn. Nero Zero woningen; deze woningen zullen voor de startersmarkt een maximale VON-prijs krijgen, die onder het maximum ligt van categorie I. Deze nieuwe ontwikkeling heeft mede tot gevolg dat het totale woningbouwprogramma vanaf 2019 uit ca. 43% categorie I en II bestaat. Dit is verhoudingsgewijs circa 3% meer dan tot nu toe uitgangspunt is geweest. Vanaf de start van het project is met een verdeling van 40% categorie I en II gerekend.

2. Planning: de jaarschijf 2018

Tot en met december 2018 heeft de gemeente grond geleverd voor de bouw van ca. 834 woningen in verschillende prijsklassen. Van dit aantal is in 2018 de grond geleverd van projecten met een omvang van 209 woningen. Een recordaantal woningen sinds de start van De Draai! De ingerekende programmering in de grex 2018 bedroeg 160 woningen. De productie 2018 ligt dus 49 woningen boven de raming; procentueel een versnelling van 31%.

De extra uitgegeven grond voor de 48 woningen levert een hogere opbrengst op van € 3,6 miljoen. Zie de tabel.

Overzicht gerealiseerde verkopen 2018 versus ingerekende planning 2018

Ingerekend in 2018	aantal	bedrag in miljoenen	gerealiseerd 2018	aantal	bedrag in miljoenen	verschil in aantal	verschil in miljoenen
bouvvelden project Kalmoesstraat	123		bouvvelden	172			
	37			37			
Totaal	160	€ 9,2		209	€ 12,8	+49	€ 3,6

Door deze heuse versnellingslag laat de jaarschijf 2018 een positieve cashflow zien van ca. € 8,5 miljoen; dit betekent dat de gerealiseerde opbrengsten hoger zijn dan de in 2018 gemaakte kosten, waardoor de boekwaarde (=saldo van gemaakte kosten en gemaakte opbrengsten) een daling laat zien; de boekwaarde per 1-1-2019 daalt dan ook van € 40,9 miljoen negatief naar € 32,4 miljoen. Zie ook onder pagina 6 van bijlage 2.

Planning: de ingerekende fasering 2019.

De ingerekende uitgaven in de jaarschijf 2019 overtreffen echter de ingerekende opbrengsten met ca. € 9,8 miljoen; de reden hiervan is de ontwikkeling ten zuiden van de Nachtegaalstraat (De Draai Zuid) bouwrijp wordt gemaakt waarbij de hoofdplanstructuur naar voren wordt getrokken voor een groter gebied dat de uitgifte behelst van ca. 450 woningen inclusief de aanleg van enkele kunstwerken. De opbrengsten van deze bouwvelden vinden pas later plaats in de jaren 2020, 2021 en 2022.

De uitgifte van het jaar 2019 wordt grotendeels ingevuld door projecten van Esdégé-Reigersdaal: 58 cliënten verspreid over 3 projecten met in totaal 24 appartementen erboven; daarnaast zullen de laatste uitgaven plaatsvinden in de in aanbouw zijnde bouwvelden 2b (Duinrietstraat) en 2p (Nachtegaalstraat) ten zuiden van de Van Veenweg. De totale geplande uitgifte 2019 beslaat slechts ca. 112 woningen. Daar staat een veel hogere productie dan geraamd in 2018 tegenover en ook in 2020 zal de productie naar verwachting het jaarlijkse gemiddeld aantal woningen overtreffen. De eerstvolgende grootschalige verkoopmanifestatie van ca. 135 grondgebonden woningen en 26 appartementen in de categorie I staat gepland in de zomer van 2019 met een uitgifte in de eerste maanden van 2020 (bouwveld GENK). Tevens zal gestart worden met de bouw van een supermarkt met 30 appartementen in voornamelijk de categorie II.

Planning: de verdere fasering en de BBV

De commissie Besluit Begroting en Verantwoording (hierna BBV) heeft in 2016 via een zgn. stellige uitspraak de looptijd van een exploitatiebegroting beperkt tot 10 jaar. Het doel hiervan is om onzekerheden en risico's die gepaard gaan met een langere looptijd te beperken. Deze 10 jaar dient te worden gehanteerd als richttermijn, waar gemotiveerd van kan worden afgeweken. De motivatie moet tevens voorzien zijn van risico beperkende beheersmaatregelen. Een verplichtende maatregel hierbij is dat bij een exploitatiebegroting langer dan 10 jaar, de opbrengsten die na het 10^e jaar worden ingerekend, niet geïndexeerd mogen worden.

Vorig jaar heeft de raad besloten om de resterende looptijd qua uitgifte grond voor De Draai te stellen op 13 jaar; logischerwijs is nu uitgegaan van 12 jaar. De reden hiervan is dat de gemeente niet in staat is om de langjarige claimafspraken met de 5 claimhouders op een verantwoorde manier binnen 10 jaar in te vullen. Feitelijk gezien kunnen de claimafspraken niet binnen 10 jaar worden ingevuld, tenzij het woningbouwprogramma inhoudelijk wordt aangepast met alle gevolgen van dien.

In deze herziening zijn net als vorig jaar "beheersmaatregelen" doorgevoerd door geen opbrengstindex na jaar 10 in te rekenen.

De looptijd van de grondexploitatie is evenals vorig jaar opgezet tot en met uitgiftejaar 2030 voor de 1741 ingerekende en nog te realiseren woningen per 1-1-2019 exclusief de projecten van Esdégé-Reigersdaal; het jaarlijks gemiddelde bedraagt 135 woningen zonder deze projecten en 145 woningen met deze projecten.

Zie verder onder afzetrisico en zie pagina 7 van bijlage 2. De accountant steunt deze uitgangspunten al enige jaren.

3. Prijs

Ontwikkeling van de opbrengsten

De totale opbrengsten woningbouw en niet woningbouw zijn t.o.v. vorig jaar met ca. € 1,4 miljoen op eindwaarde gedaald als gevolg van:

- Een verlaging van het aantal woningen, waaronder per saldo een verlaging van het aantal appartementen met 25;
- een verkorting van de periode waarmee met een opbrengstenstijging van 2% wordt gerekend. De opbrengstenindex van 2% wordt t.o.v. de grex 2018 nu over een periode van 3 jaar gerekend i.p.v. over een periode van 4 jaar. Het 4^e jaar kent dan ook een opbrengstenindex van 1% i.p.v. 2%. Zie verder onder 4. Parameters.

Ontwikkelingen van de kostensoorten

In de herziene grex (pagina 2 van bijlage 2) staan de verschillen op eindwaarde tussen de grex 2019 en de grex 2018 per kostensoort opgesomd. De ingerekende kosten over de jaren 2020 en 2021 zijn in de grex 2019 ten opzichte van de grex 2018 met een jaarlijkse index van 2,5% verhoogd in plaats van 2%.

- **Verwervingen**
De kosten van de nog te verwerven percelen zijn hoger ingeschat; tevens zijn de sloop-en saneringskosten kosten licht verhoogd. Totaal effect ca. € 1 miljoen.
- **Ontwikkelingskosten**
Het totale budget voor interne en externe ontwikkelingskosten voor de periode 2019 tot en met 2030 is in totaal met ca. € 0,5 miljoen verhoogd door een herrekening als gevolg van de werkelijke uitgaven 2018. Met name de interne kosten zijn in 2018 hoger uitgevallen doordat de uren bepaalde functies rechtstreeks op de grex budgetten zijn verantwoord en niet via de overhead in de tarieven zijn verwerkt.
Bouw- en woonrijpmaken, kunstwerken en planstructuur
In de praktijk is het zo dat delen van de ingerekende budgetten hoofdplanstructuur en bouw- en woonrijpmaken tegelijkertijd beschikbaar worden gesteld voor de uit te voeren werken, die vaak een combinatie zijn van planstructuur en bouw- en woonrijpmaken, waardoor de vergelijking per kostensoort wat lastiger wordt. Vorig jaar heeft de gemeente een raamovereenkomst afgesloten met een grote aannemer voor het bouw- en woonrijpmaken voor een periode van 4 jaar. De totale nog te maken kosten zijn geraamd op € 47,9 miljoen. De index hierover bedraagt € 2,9 miljoen euro. Dit is tevens het verschil tussen 2018 en 2019.
- **Reserveringen**
In deze herziening is o.a. de in 2018 ingerekende reservering voor de supermarkt vervallen nu een principe akkoord is overeengekomen met de ontwikkelaar van dit project. Daarnaast zijn nog enkele reserveringen wat teruggebracht; het totale effect bedraagt een verlaging van ca. € 1 miljoen.
- **Rentekosten**
De rentekosten bedragen op eindwaarde € 1,5 miljoen minder t.o.v. vorig jaar door alle financiële mutaties die per saldo positiever zijn en door een fractioneel lager ingerekende rentepercentage (zie ook onder parameters).

4. Parameters: ontwikkeling van de parameters

Parameters behorend bij herziening	2019	2018	Vershil
Kostenstijging eerste 3 jaar	2,50%	2,00%	0,50%
Kostenstijging daarna	2,00%	2,00%	0,00%
Opbrengstenstijging eerste 4 jaar		2,00%	0,00%
Opbrengstenstijging jaar 5 t/m 10		1,00%	0,00%
Opbrengstenstijging eerste 3 jaar	2,00%		0,00%
Opbrengstenstijging jaar 4 t/m 10	1,00%		0,00%
Opbrengststijging na jaar 10	0,00%	0,00%	0,00%
Rentepercentage	1,82%	1,87%	-0,05%

De ingeschatte kostenstijging is gebaseerd op de Bouwkostenindex en de CPI index. In 2018 is gebleken dat de kosteninflatie binnen de bovenbedoelde raamovereenkomst in 2018 is uitgekomen op 6,2 %. Deze verhoging is dan ook eenmalig verwerkt in de eenheidsprijzen 2019 in deze herziening. 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

Het Netto Contante Waarde resultaat 2019 is ten opzichte van vorig jaar nagenoeg hetzelfde gebleven.