



## Heerhugowaard Stad van kansen

Agendanr.: 12

Voorstelnr.: RB2019016

Onderwerp: Vaststelling herziening grondexploitatie Heerhugowaard-Zuid d.d. april 2019

Programma: Stedelijke Ontwikkeling en Bereikbaarheid

### Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 5 maart 2019

### Voorstel / besluit:

Het voorstel is om het volgende te besluiten:

1. de herziening grondexploitatie Heerhugowaard-Zuid d.d. april 2019 (bijlage 2: Bij19-133) vast te stellen met een positief resultaat op contante waarde per 1-1-2019 van ca. € 8,4 miljoen als gevolg van de voorgestelde aanpassingen;
2. akkoord te gaan met de verwerkte uitgangspunten en aanpassingen zoals in bijlage 1 (Bij19-132) is omschreven.

### Inleiding

Herzieningen van grondexploitaties (grexen) worden jaarlijks aan u ter vaststelling aangeboden, als er sprake is van planinhoudelijke wijzigingen met financiële gevolgen. Deze herzieningen zijn gebaseerd op richtlijnen vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

Naast de aanbieding van de individuele herzieningen wordt u 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 herziening van de grondexploitatie Heerhugowaard-Zuid d.d. april 2019 aangeboden.

### Beoogd effect

Deze herziening wordt ter vaststelling aan u aangeboden om vervolgens op diverse plaatsen in de jaarstukken 2018 opgenomen te worden. In deze herziening zijn de uitgangspunten voor zover nodig herzien en is het werkelijk gerealiseerde programma met de daarbij behorende kosten en opbrengsten uit het boekjaar 2018 verwerkt. Voor wat betreft planning en fasering gaat deze herziening in de lijn van voorgaande jaren uit van het meest reëel gedachte scenario. Zie hiervoor ook bijlage 1.

### Argumenten

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

#### *1.1 Er dient te worden voldaan aan de BBV bepalingen.*

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

#### *1.2 Noodzakelijke aanpassingen dienen te worden verwerkt.*

In bijlage 1 is in beeld gebracht welke aanpassingen en mutaties in 2018 zijn verwerkt, die betrekking hebben op de Planning, het Programma, de Prijs en de Parameters. In deze bijlage 1 worden deze aanpassingen per onderdeel toegelicht. In de bijlage 2 treft uw college verdere detailinformatie aan over uitgangspunten (pag. 1), een resumé (pag.2), de jaarschijven (pag. 3), de cash-flow (pag. 4) en de fasering en planning (pag. 5).

### *2.1 De Raad heeft budgetrecht.*

Bij planinhoudelijke wijzigingen dan wel autonome wijzigingen met financiële gevolgen en als gevolg van calculatieverschillen dient er jaarlijks een herziening van de grex 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 2019 worden opgenomen als onderdeel van de jaarstukken.

### 3.1 Tussentijdse winstneming.

In de Notitie Grondexploitatie 2016 van de commissie BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) is aangegeven op welke wijze rekening gehouden moet worden met tussentijds winst nemen bij positieve grondexploitatiecomplexen. Zeer recent heeft deze commissie een aanvullende notitie geschreven betreffende dit onderwerp. Gelet op de tijdsdruk en op het feit dat dit jaar naar verwachting in Heerhugowaard-Zuid een grote opbrengst wordt geëffectueerd, wordt bij de volgende herziening in 2020 dit onderwerp opgepakt.

## **Kanttekeningen**

### *1.1 Er is sprake van risico ten aanzien van gekozen uitgangspunten.*

#### Risico op parameters.

In de uitgangspunten bij deze herziening is als gevolg van recente prijsstijgingen gerekend met een index op de kostprijzen voor 2019, 2020 en 2021 van 2,5%; voor de resterende periode tot 2023 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 verwaarloosbaar, aangezien er relatief weinig kosten meer worden gemaakt in de laatste 2 jaar.

Voor de index op de grondopbrengsten voor de periode 2019 tot 2022 (3 jaar) wordt een percentage van 2% gehanteerd en voor de laatste 2 jaar is gerekend met 1%.

Indien de opbrengsten index voor de gehele periode 2019 t/m 2023 verlaagd wordt naar 1%, heeft dit een nadelig financieel gevolg voor het totale resultaat van ca. € 0,3 miljoen.

#### Afzetrisico

De projectontwikkelaar Hallokaties c.v. heeft al aangekondigd om dit jaar met de laatste 52 woningen in het Land van Luna in verkoop te willen gaan. Na deze verkoop resteert de ontwikkeling van nog ca. 178 woningen in de 3<sup>e</sup> fase.

Mocht de horizon 2 jaar opschuiven waardoor deze woningen later wordt afgezet heeft dit een nadelig effect van € 0,1 mln op de Netto Contante Waarde.

#### Prijrisico

De resterende nog te realiseren woningen in plandeel 4b Land van Luna worden dit jaar verkocht en zijn qua VON-niveau redelijk prijsvast. De resterende 178 woningen in plandeel 3B, die vanaf 2020 in 3 jaar worden verkocht, kennen nog wel een prijsrisico. Indien de grondwaarden met 10% inzakken, heeft dit een nadelig financieel gevolg voor het totale resultaat van HHW-Zuid van ca. € 1,1 miljoen.

## **Financiële gevolgen**

De jaarschijf 2019 met de productie van bouwrijpe grond met de uitgifte hiervan laat een dusdanige opbrengst zien waardoor de negatieve boekwaarde met een negatieve stand per 1 januari 2019 in 1 keer per 1-1-2020 positief zal worden. Met alle aanpassingen genoemd in bijlage 1 (Bij19-132) laat deze herziening een positieve Netto Contante Waarde (NCW) resultaat zien per 1-1-2019 van ca. € 8,4 miljoen. Deze NCW vormt een buffer voor de bovenstaande risico's. Het risico zal inclusief dekking worden opgenomen in de paragraaf B van de jaarstukken 2018 (het risicoprofiel/ het weerstandsvermogen).

## **Communicatie**

Ten behoeve van de besluitvorming is een concept raadsvoorstel toegevoegd. Bij positieve besluitvorming zal de herziening op diverse plaatsen worden opgenomen als onderdeel van de jaarstukken 2018.

### Uitvoering

De jaarschijf 2019 bestaat voornamelijk uit de productie van bouwrijpe grond voor de uitgifte van grond in 2019. Daarnaast zullen eerder uitgegeven bouwvelden qua inrichting worden voltooid.

### Monitoring/Evaluatie

Monitoring en evaluatie van deze herziening vindt één keer per jaar plaats met behulp van de bestuursrapportage (Burap). Eventuele majeure afwijkingen op de herziening zullen hierin kenbaar worden gemaakt. De herziening van de grondexploitatie vindt één maal per jaar plaats en loopt mee met de cyclus ten behoeve van het opstellen van de jaarstukken.

Bijlagenr. (Corsanr.)	Titel/Onderwerp	Naar Cie./Raad ja/nee
1. Bij19-132	Overzicht verwerkte aanpassingen binnen de "4 P's"	Cie. SO 2-4-2019, Raad 23-4-2019
2. Bij19-133	de herziene grex, bestaande uit: <ul style="list-style-type: none"> <li>• samenvatting uitgangspunten (pag. 1);</li> <li>• resumé (pag.2)</li> <li>• jaarschijven (pag. 3),</li> <li>• cash-flow (pag. 4)</li> <li>• fasering en Planning (pag. 5)</li> </ul>	idem
3. RB2019016	Concept raadsvoorstel en – besluit	idem

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,

de burgemeester,

Advies commissie Stad en Ruimte d.d. 2 april 2019

RB2019016 Vaststelling herziening grondexploitatie Heerhugowaard-Zuid d.d. april 2019

Akkoordstuk



# Heerhugowaard Stad van kansen

Nr.: RB2019016

Voor	Allen
Tegen	---

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 maart 2019;

gelet op het advies van de commissie Stad en Ruimte d.d. 2 april 2019;

gelet op:

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

b e s l u i t

de herziening grondexploitatie Heerhugowaard-Zuid d.d. april 2019 vast te stellen met een positief resultaat van ca. € 8,4 miljoen.

Heerhugowaard, 23 april 2019

De Raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,