

## Bijlage 1: BIJ20-181

Onderwerp: overzicht verwerkte aanpassingen binnen de 4 P's 11<sup>e</sup> herziening grex De Draai 2020.

### 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 54 woningen toegenomen. Zie de tabellen hieronder.

#### Programma behorend bij herziening 2020

Totaal	gestapeld	grondgebonden	Cat. I	Cat. II	Cat. III	Cat. IV	controle
2629	288	2341	647	463	707	812	2629
	11%	89%	25%	18%	27%	31%	100%

#### 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%	23%	19%	27%	31%	100%

#### Vershil Programma en financieel tussen grex 2020 en 2019

Totaal	gestapeld	grondgebonden	Cat. I	Cat. II	Cat. III	Cat. IV	controle
54	69	-15	44	-16	8	18	54

Het aantal appartementen is per saldo met 69 appartementen toegenomen; met name het voor 2020 nieuwe ingerekende programma voor het gebied ten noorden van de sporthal in de 1e fase kent t.o.v. vorig jaar een voorlopig programma met appartementen. Dit leidt tot meer appartementen. Van de 288 ingerekende appartementen zijn er 44 boven twee clusters van Esdégé-Reigersdaal (nagenoeg) in aanbouw dan wel gerealiseerd.

Ca. 73% van de in totaal 288 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 2020 uit ca. 43% categorie I en II bestaat. Dit is verhoudingsgewijs circa 3% meer dan bij de start van de ontwikkeling uitgangspunt is geweest. Vanaf de start van het project is met een verdeling van 40% categorie I en II gerekend.

### 2. Planning en realisatie: de jaarschijf 2019

Tot en met december 2019 heeft de gemeente grond geleverd voor de bouw van ca. 855 woningen in verschillende prijsklassen. Van dit aantal is in 2019 de grond geleverd van projecten met een omvang van slechts 20 woningen. In tegenstelling tot voorgaand jaar (209 woningen) een laag aantal. Er is echter in oktober 2019 een succesvolle verkoopmanifestatie gehouden waarbij 164 woningen van de ontwikkelaars in verkoop en verhuur zijn gegaan en later in het jaar nog eens 30 woningen. Door vertraging in de start bouw van de projecten van Esdégé-Reigersdaal zijn opbrengsten door uitgiften van gronden doorgeschoven naar het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2020. Met name het project Waterkersstraat en het project Krusemanlaan met in totaal 36 clientwoningen en 24 appartementen zijn doorgeschoven. De verwachting is dan ook dat in 2020 er grond zal worden uitgegeven voor meer dan 250 woningen.

Het bovenstaande betekent dat er in 2019 voor € 2,8 miljoen door gronduitgifte aan opbrengst is gerealiseerd. Zie de tabel voor de verschillen met de grex 2019.

Overzicht gerealiseerde verkopen 2019 versus ingerekende plan							
Ingerekend in 2019	aantal	bedrag in miljoenen	gerealiseerd 2019	aantal	bedrag in miljoenen	verschil in aantal	verschil in miljoenen
bouwwelden	55	€ 4,30	bouwwelden	20	€ 2,80		
projecten Esdege-reigersdaal	58	€ 1,60					
Totaal	113	€ 5,90		20	€ 2,80	-93	-€ 3,10

De jaarschijf 2019 laat een negatieve cashflow zien van ca. € 5,7 miljoen; dit betekent dat de gerealiseerde opbrengsten lager zijn dan de in 2019 gemaakte kosten, waardoor de boekwaarde (=saldo van gemaakte kosten en gemaakte opbrengsten) een stijging laat zien; de boekwaarde per 1-1-2020 stijgt dan ook van € 32,4 miljoen negatief naar € 38,1 miljoen negatief. Vorig jaar was de stijging van de boekwaarde over 2019 al de verwachting als gevolg van hogere uitgaven dan opbrengsten over 2019.

### **Planning: de ingerekende fasering 2020**

De ingerekende opbrengsten in de jaarschijf 2020 bedragen € 13,1 miljoen en zijn iets lager dan de ingerekende kosten ad ca. € 15,0 miljoen. De in 2020 ingerekende kosten betreffen o.a. de sloop- en saneringskosten van het terrein van Esdégé-Reigersdaal waar binnenkort mee gestart gaat worden. Daarnaast wordt in het zuidelijk deel van De Draai veel geïnvesteerd in ontsluiting, watergangen en kunstwerken als duikers en bruggen. De uitgifte van het jaar 2020 wordt grotendeels ingevuld door de in oktober 2019 gehouden grootschalige verkoopmanifestatie van ca. 160 woningen; daarnaast wordt grond uitgegeven voor de bouw van een supermarkt met ca. 31 appartementen in voornamelijk de categorie II. De totale geplande uitgifte 2020 beslaat maar liefst ca. 254 woningen.

In het najaar van 2020 staat de verkoop gepland van ca. 180 woningen die de jaarschijf 2021 zullen vormen. Een onderdeel van deze fase is de 2<sup>e</sup> school, die in het zuidelijke deel van De Draai wordt gebouwd.

### **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<sup>e</sup> 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 12 jaar; nu is uitgegaan van 11 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 ca. 1700 ingerekende en nog te realiseren woningen per 1-1-2020 exclusief de projecten van Esdégé-Reigersdaal; het jaarlijks gemiddelde bedraagt ca. 154 woningen zonder deze projecten en 160 woningen met deze projecten.

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. € 3,8 miljoen op eindwaarde gestegen als gevolg van:

- een verhoging van het aantal woningen, met name door een uitgebreider en duurder programma (ca. 40 extra appartementen en 14 grondgebonden woningen) voor het bouwveld ten noorden van de sporthal (bouwveld 2A);
- een lichte stijging van de grondprijzen in voornamelijk het segment categorie III en IV.

### Ontwikkelingen van de kostensoorten

In de herziene grex (pagina 2 van bijlage 2) staan de verschillen op eindwaarde tussen de grex 2020 en de grex 2019 per kostensoort opgesomd.

- Verwervingen  
In 2019 zijn gronden van derden aangekocht, deze transactie heeft een positief calculatieverschil opgeleverd. In combinatie met mutaties op sloopkosten valt deze kostenpost ca. € 0,7 miljoen lager uit
- Ontwikkelingskosten  
Het totale budget voor interne en externe ontwikkelingskosten voor de periode 2020 tot en met 2030 is met ca. € 0,4 miljoen verhoogd door een herrekening als gevolg van de werkelijke uitgaven 2019. De externe kosten zijn in 2019 hoger uitgevallen door meer externe inhuur van projectmanagement en door een intensievere begeleiding van de verkoop en ontwikkeling van vrije kavels.

#### 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. Hieronder de mutaties van de grootste posten die per saldo tot een verhoging van de kosten leiden van ca. € 1,7 miljoen:

- in 2019 is een index van 2,5% ingerekend die op basis van nacalculatie op werken maar gedeeltelijk is ingezet; dit levert een ruimte op van ca. € 1,0 miljoen;
- het ingerekende budget voor de sanering van de vervuilde locatie De Rietkuil is verhoogd met ca. € 0.2 miljoen;
- het budget voor groen is verhoogd doordat er minder gras wordt aangelegd en meer heesters, wat een kostenverzwaring betekent; van ca. € 0,6 miljoen;
- de budgetten bouw- en woonrijpmaken zijn voor de nog te realiseren bouwvelden 2A en 4G&4E door aanpassingen in het bouwprogramma verhoogd met € 1,2 miljoen; door de mutaties in het bouwprogramma wijzigen de budgetten voor het bouw- en woonrijpmaken. Deze budgetten worden nl. bepaald door een normatief bedrag per type woning; daardoor wijzigt het budget als het verwachte programma wijzigt. Voor die bouwvelden worden ook hogere opbrengsten ingerekend (zie het gestelde onder ontwikkeling van de opbrengsten);
- het budget voor de reconstructie van Veenweg is door veranderde uitgangspunten met € 0,4 miljoen verhoogd;
- diverse relatief kleine aanpassingen met als gevolg een verhoging van € 0,3 miljoen.

#### Reserveringen

In deze herziening is de reservering voor zelfrealisatie van ontwikkelingen binnen de Draai substantieel teruggebracht omdat het afgelopen jaar verwervingen tot stand zijn gekomen. Daarnaast zijn i.v.m. de onzekere situatie op de korte termijn de buffers voor bouw- en woonrijpmaken verhoogd; per saldo leidt dit tot een toename van alle reserveringen van € 0,4 miljoen.

#### Rentekosten

De rentekosten bedragen op eindwaarde € 0,3 miljoen minder t.o.v. vorig jaar door alle financiële mutaties die per saldo positiever zijn en door een lager ingerekende rentepercentage (zie ook onder parameters).

### **4. Parameters: ontwikkeling van de parameters**

Parameters behorend bij herziening	2020	2019
Kostenstijging eerste 2 jaar	2,50%	
Kostenstijging daarna	2,00%	
Kostenstijging eerste 3 jaar		2,50%
Kostenstijging daarna		2,00%
Opbrengstenstijging eerste 2 jaar	2,00%	
Opbrengstenstijging jaar 3 t/m 10	1,00%	
Opbrengstenstijging eerste 3 jaar		2,00%

Opbrengstenstijging jaar 4 t/m 10		1,00%
Opbrengststijging na jaar 10		0,00%
Rentepercentage	1,23%	1,82%

#### Kosten- en opbrengstenstijging.

De ingeschatte kostenstijging is gebaseerd op de Bouwkostenindex en de index grond-, weg en waterbouwkundige Werken (GWW) van het CBS.

Voor de bepaling van de opbrengstenindex wordt onderscheid gemaakt tussen de woningbouw en niet-woningbouw.

Jaarlijks worden de grondprijzen in bandbreedten door het college van B&W in een grondprijzennotitie vastgesteld; op basis van gerealiseerde opbrengsten en gelet op marktomstandigheden worden prijzen indien nodig bijgesteld. Het is de bedoeling om een extern bureau de bouwkosten te laten uitrekenen van een recent afgesloten project, zodat residueel de grondwaarden bepaald kunnen worden. Dit is een methode om te bekijken of de voor dit project gehanteerde grondwaarden marktconform zijn.

#### Rentepercentage.

Voor de grondexploitatieberekeningen is gekozen voor de mogelijkheid die de BBV biedt om hetzelfde percentage voor meerdere jaren te gebruiken. Zolang het percentage niet meer dan 0,5% afwijkt van het rentepercentage dat in 2019 in rekening is gebracht (1,23%), wordt dit percentage aangehouden.

#### Disconteringsvoet.

Conform een stellige uitspraak van de BBV wordt er met 2% gerekend voor het bepalen van het resultaat op netto contante waarde (NCW)

### **5. Ontwikkeling van het Netto Contante Waarde Resultaat**

Het Netto Contante Waarde resultaat 2020 is ten opzichte van vorig jaar met ca. € 2,1 miljoen verbeterd.

### **6. Verlies- en winstneming**

Op basis van de cijfers van deze herziening blijkt uit de zgn. Percentage of completion (POC) methode dat met een onzekerheidsfactor van 10% er geen tussentijds winstneming behoeft te worden genomen. Los van de berekening maar gelet op de huidige situatie in combinatie met de resterende nog lange looptijd zou een winstneming verre van wenselijk zijn.

		Opbrengsten		Lasten		Resultaat
Raming		€ 167.188.000		€ 154.362.000		€ 12.826.000
Gerealiseerd (in bkw)		€ 46.955.000		€ 85.105.000		
Nog te realiseren		€ 120.233.000		€ 69.257.000		
Onzeker	10%	€ 12.023.300	10%	€ 6.925.700		
Raming incl. onzekerheid		€ 155.164.700		€ 161.287.700		€ -6.123.000
Gerealiseerd/Raming		28%		55%		15%
(Tussentijdse) winstneming						€ -948.103