



Agendanr.: 12
Voorstelnr.: RB2020041
Onderwerp: Vaststelling 10e herziene grondexploitatie De Vaandel
Programma: Stedelijke ontwikkeling en bereikbaarheid

Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 21 april 2020

Voorstel / besluit:

De 10e herziening De Vaandel d.d. april 2020 betreft de jaarlijkse herziening van de grondexploitatie die is aangepast aan de ontwikkelingen in 2018 en die qua planning en fasering het meest reëel gedachte scenario vertegenwoordigt. Het voorstel is om het volgende te besluiten:

1. de 10e herziening grondexploitatie De Vaandel d.d. april 2020 (Bijlage 2) vast te stellen met een resultaat op contante waarde per 1-1-2020 van € 3,7 miljoen als gevolg van de voorgestelde aanpassingen;
2. in te stemmen met de verwerkte uitgangspunten zoals in Bijlage 1 is omschreven

Inleiding

De herziene grondexploitatie De Vaandel behelst de ontwikkeling van een plangebied tot bedrijventerrein dat wordt omsloten door de N194 (Westfrisiaweg), de Middenweg en het spoor.

In het verleden is de ontwikkeling van dit plangebied onderhavig geweest aan de effecten van economische recessie. Door middel van verkleining van het exploitatiegebied in combinatie met een nieuw en soberder ontwerp voor De Vaandel is destijds geprobeerd om de financiële gevolgen van de crisis te lijf te gaan en zijn er destijds behoorlijke boekverliezen genomen om de risico's te verkleinen. Als gevolg van de toenemende vraag is het in 2020 een goed en verantwoord moment om een gedeelte van deze gronden voor ontwikkeling weer in te brengen in de reeds lopende grondexploitatie van fase 1a en als gevolg daarvan de resterende looptijd te verlengen naar 10 jaar. De toenemende vraag wordt bij argument 1.4 nader toegelicht. Het resultaat dat nu ter besluitvorming wordt voorgelegd is hierop gebaseerd. Dit resultaat is hoog als gevolg van een lage inbrengwaarde van deze gronden.

De grex wordt jaarlijks herzien waardoor een goede beheersing en (indien nodig) tijdige bijstelling is gegarandeerd. Naast de aanbidding van deze grex aan de raad informeert uw College tevens de raad financieel en inhoudelijk over alle projecten met een grondexploitatie door middel van het aanbieden van de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG). Deze MPG maakt onderdeel uit van de jaarstukken. De opzet van deze grex is gebaseerd op richtlijnen vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

In bovenstaande context wordt de 10e herziening van de grondexploitatie van bedrijventerrein De Vaandel aangeboden ter goedkeuring.

Beoogd effect

Met deze vaststelling wordt de weg vrijgemaakt om nog dit jaar budgetten beschikbaar te stellen voor het bouwrijpmaken van de gronden die benodigd zijn voor de beoogde verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein fase 1b en de voortzetting van de ontwikkeling van fase 1a.

Argumenten

1.1 De ingerekende opbrengsten en kosten passen binnen bestaande kaders.

De kaders betreffen de reeds aanwezige juridische en stedenbouwkundige kaders. De financiële kaders worden met onderstaande argumenten 1.2 en 1.3 beargumenteerd.

1.2 Er dient te worden voldaan aan BBV bepalingen.

Zie het gestelde onder inleiding.

1.3 Raad heeft budgetrecht.

Bij planontwikkelingen met financiële effecten dient er een grex vastgesteld te worden; dit vloeit voort uit het budgetrecht dat de Raad heeft bij het vaststellen van de begroting. Bij positieve besluitvorming zal het resultaat met tekstuele toelichting in de MPG 2020 worden opgenomen als onderdeel van de jaarstukken.

1.4 Er wordt bedrijfsgrond toegevoegd.

Er is in het algemeen sprake van een toenemende vraag aan bedrijfsgronden, voor de Vaandel resulterend in een duidelijk aantal toenemende interesse-gesprekken, opties en verkopen. De Raad is hierover in januari 2020 geïnformeerd middels een raadsinformatiebrief. Er heeft zich een potentiële koper gemeld voor afname van een behoorlijke kavel, een afmeting welke i.c.m. gewenste positionering niet meer voorradig is in de eerste fase (1a) waardoor de vraag ontstaat of verruimen d.m.v. van de tweede fase (1b) op dit moment een goede en verantwoorde keuze is. De keuze wordt medebepaald door het feit dat dit leidt tot een voorinvestering ten behoeve van de te verrichten werkzaamheden bouwrijpmaken. Fase 1b zal in één keer bouwrijpgemaakt worden aangezien dit een aanzienlijk kostenvoordeel oplevert ten opzichte van een partiele werkwijze. Om aan te tonen dat de potentiële koper een serieuze partij is, is er op verzoek van de gemeente op 27 februari 2020 een vaststellingsovereenkomst getekend om het risico op te vroeg uitbreiden te verkleinen. In de ondertekende overeenkomst is vastgelegd dat de partij zich aan de gemeente committeert tot afname van 8.000 m² gemeentegrond en dat de gemeente hiervoor de Vaandel fase 1b (in zijn geheel) zal bouwrijpmaken en dat ten behoeve hiervan een koopovereenkomst zal worden gesloten waarin nadere bepalingen en uitwerkingen zullen worden opgenomen. Op 10 april 2020 heeft de gemeente het initiatief genomen om bij de koper te verifiëren of de huidige situatie naar zijn inschatting effect heeft op de voorgenomen grondaankoop. Dit is zeker niet het geval, de koper wil zo snel mogelijk tot grondaankoop overgaan en is voornemens in juli 2020 de aanvraag omgevingsvergunning hiertoe in te dienen.

Het totale programma komt daarmee op 10,8 ha uit te geven meters met de volgende verdeling:

Ruimtegebruik in m ²	GREX9		GREX 10
	1a	1b	1a & 1b
Resterend uitgeefbaar per 1/1/2019	82.544		
Verkocht t/m 2019	29.901		
Resterend uitgeefbaar per 31/12/2019	52.643		
Resterend uitgeefbaar per 1/1/2020	52.643		
Correctie op beginstand fase 1a	(4.666)		
Resterend uitgeefbaar gecorrigeerd per 1/1/2020	47.977	60.484	108.461
Verwachte verkopen in 2020			31.211
Resterend uitgeefbaar 31/12/2020			77.250

Back-testing; 2019 verwacht versus realisatie 2019

Opbrengsten; er is vorig jaar 1,44 ha grond verkocht dan wel in erfpacht uitgegeven aan in totaal 3 partijen, dat is iets minder dan verwacht, er zal een kleine verschuiving naar 2020 plaatsvinden.

Kosten; er zijn minder kosten gemaakt dan verwacht, waarvan de grootste vermindering bestaat uit lagere kosten woonrijpmaken en betreft uitstel naar jaar 2020.

Rente; er is minder rente toegerekend als gevolg van lagere kosten.

In Bijlage 1 (Bij20-223) worden de aanpassingen op Planning, het Programma, de Prijs en de Parameters toegelicht. Kanttekening daarbij is dat de verschillen analyse met vorig jaar een vertekend beeld geeft door de invoeging van fase 1b. Bijlage 2 (Bij20-224) betreft een nadere verdiepingsslag op de cijfers.

Kanttekeningen

1.1. Risico's.

Een ontwikkeling als deze brengt risico's met zich mee; de looptijd van het plan is 10 jaar als gevolg van de toevoeging gronden en er is gerekend met parameters die gangbaar zijn in onze gemeente.

Risico op parameters.

Er is gerekend met een index op de kostprijzen van 2,5% voor de komende 2 jaar en voor de jaren daarna van 2%. Voor de index op de grondopbrengsten is er gerekend met een conservatieve 0%.

Prijrisico

De verkoopprijzen zijn marktconform. Om dit te onderbouwen zijn ze, recent en op verzoek van de gemeente, door een extern bureau getaxeerd.

Afzetrisico

Stikstofproblematiek

Vooralsnog zijn er geen projecten in de gemeente die onoverkoombare hinder ondervinden van de stikstofproblematiek. Dit heeft met name te maken met de afstand tussen de gemeente en de Natura 2000 gebieden, waardoor de effecten van bouw en ontwikkeling geen negatieve gevolgen hebben dan wel met kleine ingrepen (bijvoorbeeld inzet van bepaald type materieel) mogelijk kunnen worden gemaakt.

Coronacrisis

Voor de risico inschatting t.a.v. het worstcasescenario is de recente inschatting van het CPB gehanteerd, te weten een verwachte krimp van 7,3% voor 2020 en 2,7% voor 2021. Dit risico is in een worstcasescenario vertaald in een combinatie van de factoren vertraging van de afzet en een daling van de verkoopprijs conform de inschatting van het CPB. Het effect op de NCW is inzichtelijk gemaakt middels het worstcasescenario en de kans dat het zich voordoet is ingeschat op 80%, resulterend in een ingeschat negatief financieel effect van € 340.855 t.o.v. het resultaat op de voorliggende grex.

De "Notitie grondexploitaties 2016" van de commissie BBV (2016) geeft aan dat bij tussentijdse winstneming de percentage-of-completion-methode (hierna: POC-methode) moet worden gevolgd. Uitgangspunt bij alle onderstaande scenario's, inclusief hoogconjunctuur, is voorlopig afzien van tussentijdse winstneming aangezien aan één van de voorwaarden van de POC methode, te weten dat het resultaat betrouwbaar kan worden ingeschat momenteel lastig kan worden voldaan. Dit uitgangspunt is bereikt door t.a.v. de zekerheidsmarge de keuze te maken voor een dusdanig percentage dat er voorlopig geen tussentijdse winstneming zal plaatsvinden.

Conjunctuur	Scenario	gebied	NCW	effect op NCW	kans	financieel effect	resterende looptijd
hoog	GREX10 = fase 1a en 1b, conjunctuur blijft op huidig peil	1a en 1b	€ 3.709.440				10 jaar
worstcase	krimp conform inschatting CPB; 10% 2020 & 2021	1a en 1b	€ 3.283.371	-€ 426.069	80%	-€ 340.855	10 jaar

Financiële gevolgen

De bijgaande grex sluit met een positief saldo van € 3.709.440,- . Dit hoge resultaat laat zich verklaren door de lage inbrengwaarde van de gronden benodigd voor de uitbreiding fase 1b. Deze gronden zijn tijdens eerdere economische recessie afgewaardeerd naar agrarische

waarden en als zodanig opgenomen op de balanspost materiele vaste activa. Dit heeft destijds geleid tot het nemen van een boekverlies.

Preventief toezicht

- Ja
 Nee

Communicatie

Door duidelijk waarneembare toegenomen interesse in kavels bedrijfsgrond is er het voornemen om het aankomende jaar bij positieve besluitvorming over te gaan tot vergroting van de grondexploitatie met fase 1b en de start van de ontwikkeling van deze fase.

Uitvoering

Door duidelijk waarneembare toegenomen interesse in kavels bedrijfsgrond is er het voornemen om het aankomende jaar bij positieve besluitvorming over te gaan tot vergroting van de grondexploitatie met fase 1b en de start van de ontwikkeling van deze fase. De werkzaamheden t.b.v. het bouwrijpmaken zullen direct na 2 juni worden opgestart en met een beoogde doorlooptijd van een half jaar, zal de eerste 8.000 m2 grond begin 2021 verkocht kunnen worden of zoveel eerder als mogelijk.

Monitoring/Evaluatie

Monitoring vindt één keer per jaar plaats met behulp van de bestuursrapportage (Burap), waarmee het college u informeert. Eventuele majeure afwijkingen op de herziening zullen hierin kenbaar worden gemaakt. De herziening van de grondexploitatie vindt eenmaal per jaar plaats en loopt mee in de cyclus ten behoeve van het opstellen van de jaarstukken.

Bijlagenr.	Titel/Onderwerp
Bij20-223	10e grex de Vaandel d.d. april 2020; overzicht verwerkte aanpassingen 4 p's
Bij20-224	10e grex de Vaandel d.d. april 2020; overzicht grondexploitatie

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,



de burgemeester,



Advies commissie Stad en Ruimte d.d. 12 mei 2020
 RB2020041 Vaststelling 10e herziene grondexploitatie De Vaandel :

Akkoordstuk



Heerhugowaard Stad van kansen

Nr.: RB2020041

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

Voor	Allen
Tegen	---

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 april 2020;

gelet op het advies van de commissie Stad en Ruimte d.d. 12 mei 2020;

gelet op:

Wet Ruimtelijke Ordening (afd. 6.4, art. 6.12, 6.13, 6.15 en 6.24), Besluit Ruimtelijke Ordening (afd. 6.2), de handreiking Vennootschapsplicht en het gemeentelijk grondbedrijf d.d. 6-11-2015 en diverse artikelen in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV);

b e s l u i t

1. de 10e herziening grondexploitatie De Vaandel d.d. april 2020 (Bijlage 2) vast te stellen met een resultaat op contante waarde per 1-1-2020 van € 3,7 miljoen als gevolg van de voorgestelde aanpassingen;
2. in te stemmen met de verwerkte uitgangspunten zoals in Bijlage 1 is omschreven

Heerhugowaard, 2 juni 2020

De Raad voornoemd,

de griffier,
G.J. de Graaf

de voorzitter,
A.B. Blase