



Agendanr.: 7

Voorstelnr.: RB2021038
Onderwerp: Vaststelling 11e herziene grondexploitatie De Vaandel
Programma: Stedelijke ontwikkeling en bereikbaarheid
Wethouder: M.Stam-de Nijs

Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 20 april 2021

Voorstel / besluit:

De 11^e herziening De Vaandel d.d. april 2021 betreft de jaarlijkse herziening van de grondexploitatie die is aangepast aan de ontwikkelingen in 2020 en die qua planning en fasering het meest reëel gedachte scenario vertegenwoordigt. Het voorstel is om het volgende te besluiten:

1. de 11^e herziening grondexploitatie De Vaandel d.d. april 2021 (Bijlage 2) vast te stellen met een resultaat op contante waarde per 1-1-2021 van € 5,3 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, de Middenweg en het spoor.

In het verleden is de ontwikkeling van dit plangebied onderhevig 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 leek het in 2020 een goed en verantwoord moment om een gedeelte van deze gronden (fase 1b) voor ontwikkeling van het bedrijventerrein in te brengen aan fase 1a. Deze ingebrachte gronden worden in de grondexploitatie gekenmerkt als fase 1b. Op het moment van deze actualisatie duurt de Corona crisis al ruim een jaar. Het aantal uitgegeven gronden en reserveringen geven nog geen aanwijzing dat de Corona crisis een negatief (economisch) effect heeft op de grondexploitaties. De mogelijke financiële effecten worden inzichtelijk gemaakt onder het kopje kanttekeningen/risico's op basis van een worstcasescenario.

De grex wordt jaarlijks herzien waardoor een goede beheersing en (indien nodig) tijdige bijstelling is gegarandeerd. Naast de aanbieding 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 11^e herziening van de grondexploitatie van bedrijventerrein De Vaandel aangeboden.

Beoogd effect

Met deze vaststelling wordt de weg vrijgemaakt om dit jaar budgetten beschikbaar te stellen voor het afronden van het bouwrijp maken van de gronden van fase 1b. Tevens wordt in 2021 gestart met het woonrijp maken van fase 1a. De werkzaamheden voor het woonrijp maken van fase 1b zullen pas later in de tijd gestart gaan worden. De start van het woonrijp maken van fase 1b zal beginnen zodra het merendeel van de gronden is verkocht en bebouwd.

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 2021 worden opgenomen als onderdeel van de jaarstukken.

Back-testing; 2020 verwacht versus realisatie 2021

In 2020 is ca. 1,5 ha grond verkocht en geleverd aan drie partijen. Verder is in 2020 ca. 1,8 ha grond verkocht, dan wel in erfpacht uitgegeven, aan vier partijen. In 2020 was deze 1,8 ha aan grond nog niet geleverd aan de partijen waardoor deze m² niet is meegenomen in de geleverde gronden van 2020 en verwerkt in de boekwaarde per 1-1-2021.

Kosten; er zijn minder kosten gemaakt dan verwacht, waarvan de grootste vermindering bestaat uit lagere kosten voor het bouwrijp maken vanwege aanbestedingsvoordelen en een aanzienlijke verlaging van de stelpost onvoorzien.

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

In Bijlage 1 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 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 9 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 het komende jaar en vanaf 2022 en verder een percentage van 2%. Voor de index op de grondopbrengsten is er gerekend met 0%.

Prijsrisico

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

Dit risico zal zich in een worstcase scenario kunnen vertalen in een combinatie van factoren zoals de vertraging van de afzet, een daling van de verkoopprijs en het nemen van een boekverlies door uitname van de gronden tegen een lagere waarde op de balanspost Materiele Vaste Activa. Het effect op de NCW is inzichtelijk gemaakt middels het worst case scenario, de kans dat het zich voordoet is ingeschat op 25%, resulterend in een ingeschat negatief financieel effect van € 1,2 miljoen miljoen t.o.v. het resultaat op de voorliggende grex.

Tussentijdse winstneming

De "Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken" van de commissie BBV (2019) geeft aan dat bij tussentijdse winstneming de percentage-of-completion-methode (hierna: POC-methode) moet worden gevolgd. Op basis van de voortgang in de kosten en opbrengsten moet de gemeente verplicht tussentijdse winst nemen. De voortgang van de kosten wordt bepaald door te berekenen wat het aandeel gerealiseerd kosten t.o.v. van de totale (verwachte) kosten is. De opbrengsten worden bepaald op basis van het aandeel ontvangen grondopbrengsten t.o.v. de totale geprognoseerde opbrengsten.

Conform de voortgang van het project moet de gemeente een (tussentijdse) winst nemen van € 1.194.269,-. De huidige tussentijdse winstneming zal aan het rekeningresultaat 2020 worden toegevoegd. Bij de bestemming hiervan zal worden voorgesteld om een deel te doteren aan de NBK1.

Door uitbreiding van het exploitatiegebied van de Vaandel in 2020 is er namelijk sprake van ca. 55.000 m2 extra uitgeefbare meters waarvoor nog een bovenwijkse afdracht dient plaats te vinden.

Financiële gevolgen

Met alle aanpassingen genoemd in Bijlage 1 en Bijlage 2 laat de 11^e herziening een Netto Contante Waarde (NCW) resultaat zien per 1-1-2021 van € 5,3 miljoen.

Preventief toezicht

- Ja
 Nee

Communicatie

Indien er aanleiding is gedurende het jaar wordt u door de projectwethouder op de hoogte gehouden van actualiteiten en ontwikkelingen, hiervoor zullen de geëigende kanalen gebruikt worden.

Uitvoering

Na vaststelling van deze nota door uw College wordt deze 11 mei 2021 aangeboden aan de commissie Stad & Ruimte voor advies en 1 juni 2021 aan de Raad ter vaststelling.

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
Bij21-0256	Bijlage 1 Overzicht verwerkte aanpassingen binnen de 4p's
Bij21-0257	Bijlage 2 Overzicht grex11 De Vaandel

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,



de burgemeester,



Advies commissie Stad en Ruimte d.d. 11 mei 2021

RB2021038 Vaststelling 11e herziene grondexploitatie De Vaandel:

Akkoordstuk



Heerhugowaard Stad van kansen

Nr.: RB2021038

Voor	Allen
Tegen	---

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 april 2021;

gelet op het advies van de commissie Stad en Ruimte d.d. 11 mei 2021;

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);

Gelet op: Gemeentewet; Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t

1. de 11^e herziening grondexploitatie De Vaandel d.d. april 2020 (Bijlage 2) vast te stellen met een resultaat op contante waarde per 1-1-2021 van € 5,3 miljoen als gevolg van de voorgestelde aanpassingen;
2. in te stemmen met de verwerkte uitgangspunten zoals in Bijlage 1 is omschreven.

Heerhugowaard, 1 juni 2021

De Raad voornoemd,

de griffier,



de voorzitter,

