



Heerhugowaard Stad van kansen

Agendanr.: 10

Voorstelnr.: RB2019015

Onderwerp: Vaststelling 10e herziening grondexploitatie De Draai 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 10e herziening grondexploitatie De Draai d.d. april 2019 (bijlage 2: Bij19-121) vast te stellen met een positief resultaat op contante waarde per 1-1-2019 van ca. € 6,9 miljoen als gevolg van de voorgestelde aanpassingen;
2. akkoord te gaan met de verwerkte uitgangspunten en aanpassingen zoals in bijlage 1 (Bij19-120) is omschreven;
3. van de totaal te maken kosten uitvoering sanering de Rietkuil een bedrag van ca. € 178.000,- te dekken uit de reserve Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV-2).

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 10e herziening van de grondexploitatie De Draai d.d. april 2019 van de woningbouwlocatie De Draai aangeboden.

Beoogd effect

Deze 10e 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 het afgelopen jaar is er wederom veel gebeurd in De Draai: zo is er in het afgelopen jaar 2018 bouwrijpe grond geproduceerd en verkocht voor de bouw van 209 woningen, terwijl in de grex van vorig jaar een productie was ingerekend van 160 woningen.

Deze heuse versnellingslag betekent dat de gerealiseerde opbrengsten hoger zijn dan de

in 2018 gemaakte kosten, waardoor de boekwaarde (=saldo van gemaakte kosten en gemaakte opbrengsten) een behoorlijke daling laat zien. Zie ook onder pagina 6 van bijlage 2. In 2018 is hard gewerkt aan een ontwerp voor de volgende 450 woningen ten zuiden van de Nachtegaalstraat (De Draai Zuid) die naar verwachting vanaf begin 2020 in 3 jaar zullen worden uitgegeven. De eerstvolgende verkoopmanifestatie zal naar verwachting in de zomer van 2019 plaatsvinden. Het jaar 2019 is dan ook een soort van tussenjaar; de uitgifte 2019 loopt wat achter bij de gemiddelde jaaruitgifte, maar de verwachting is dat dit verschil in 2020 ruimschoots wordt goedge maakt.

Op 18 september 2018 heeft de wethouder duurzaamheid een intentieovereenkomst getekend met een ontwikkelaar voor de realisatie van ca 42 zeer betaalbare zgn. Nero Zero woningen in de categorie - I; In de eerstvolgende plannen is rekening gehouden met de ontwikkeling van deze starterswoningen met een VON-prijs, die substantieel onder het maximum ligt van categorie I (€ 195.100,-). Deze nieuwe ontwikkeling heeft mede tot gevolg dat het totale programma vanaf 2019 voor de categorie I en II nu uit ca. 43% 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 en 60% categorie III en IV.

De aanpassingen, die betrekking hebben op de **P**lanning, het **P**rogramma, de **P**rijs en de **P**arameters, worden in de bijlage 1 verder toegelicht. In de bijlage 2 treft u verdere informatie aan over uitgangspunten (pag. 1), een resumé (pag. 2), het ruimtegebruik (pag. 3), de verschillenanalyse woningbouwprogramma (pag. 4), de jaarschijven (pag. 5), de cash-flow (pag. 6), de fasering (pag. 7) en de exploitatietekening (pag. 8).

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 Er zijn middelen gereserveerd voor de sanering Rietkuil in de reserve ISV-2.

In de herziening is uitgegaan van een budget voor sanering van de locatie Rietkuil ten zuiden van de van Veenweg. Deze sanering is nodig om in 2020/2021 grond te kunnen uitgeven. In de beleidsnota Reserves en Voorzieningen 2017 is besloten om de middelen in de reserve Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV2) ad € 178.000,- in te zetten voor deze sanering van de Rietkuil (RB2016036 d.d. 30 juni 2016). Voorgesteld wordt om van de totaal te maken kosten uitvoering sanering de Rietkuil een bedrag van ca. € 178.000,- te dekken uit de reserve Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV-2).

Kanttekeningen

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

Risico op parameters.

In de uitgangspunten bij de 10e herziening van De Draai is als gevolg van recente prijsstijgingen gerekend met een index op de kostprijzen voor 2019, 2020 en 2021 vann 2,5%; voor de resterende periode tot 2030 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 ca. € 0,7 miljoen.

Voor de index op de grondopbrengsten voor de periode 2019 tot 2022 (3 jaar) wordt een percentage van 2% gehanteerd en voor de daarop volgende periode van 7 jaar is gerekend met 1%. Vanaf 2029 is conform de BBV voorschriften geen index meer ingerekend. Indien de opbrengsten index voor de gehele periode 2019 tot 2029 verlaagd wordt naar 1%, heeft dit een nadelig financieel gevolg voor het totale resultaat van De Draai van ca. € 2,7 miljoen.

Afzetrisico.

Met een ingerekende fasering van ca. 145 woningen per jaar (inclusief de projecten van Esdégé-Reigersdaal) is er gelet op de omzet van de afgelopen twee jaar sprake van een realistische en beheersbare grondexploitatie. Mocht de horizon 3 jaar opschuiven waardoor een deel van de woningen later wordt afgezet heeft dit een nadelig effect van € 2,2 mln op het resultaat.

Prijrisico.

De resterende nog te realiseren ca 1700 woningen kennen nog wel een prijrisico. Indien de grondwaarden met 10% inzakken, heeft dit een nadelig financieel gevolg voor het totale resultaat van De Draai van ca. € 8,7 miljoen en zou de grex een tekort laten zien van € -1,8 miljoen. Kortom: de grondexploitatie gaat gepaard met onzekerheden. Hoewel de boekwaarde per 1-1-2019 is gedaald door de positieve ontwikkelingen in 2018 moet er toch nog steeds een bedrag van ca. € 32,5 miljoen worden terugverdiend. Maar de herziening laat in 2019 een Netto Contante Waarde (NCW) resultaat zien van circa € 6,9 mln positief. Deze NCW vormt een buffer voor de bovenstaande risico's, die opgenomen worden in de paragraaf B van de jaarstukken 2018 (het risicoprofiel/ het weerstandsvermogen). Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat het bovenstaande de situatie 2019 behelst en dat dit in de toekomst kan wijzigen.

Financiële gevolgen

Met alle aanpassingen genoemd in bijlage 1 (Bij19-120) laat de 10e herziening een positieve (NCW) resultaat zien per 1-1-2019 van ca. € 6,9 miljoen. Van tussentijdse winstneming is bij deze grondexploitatie nog geen sprake, omdat de gerealiseerde opbrengsten in relatie tot de nog te realiseren opbrengsten laag zijn en omdat de project-specifieke risico's relatief hoog zijn.

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 2020 en uit de verkoop van bouwrijpe grond voor de bouw van ca. 116 woningen. 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.	Titel/Onderwerp
1. Bij19-120	Overzicht verwerkte aanpassingen binnen de "4 P's"
2. Bij19-121	de herziene grex, bestaande uit: <ul style="list-style-type: none"> • samenvatting uitgangspunten (pag. 1), • resumé (pag.2), • ruimtegebruik (pag. 3), • verschillenanalyse woningbouwprogramma (pag. 4), • jaarschijven (pag. 5), • cash-flow (pag. 6) • fasering (pag. 7) en • exploitatietekening (pag. 8)

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,

de burgemeester,

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



Heerhugowaard

Stad van kansen

Nr.: RB2019015

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 Vennootschapsplicht, de Gemeentewet en het daarbij behorende Besluit Begroting en Verantwoording (BBV);;

b e s l u i t

de 10e herziening grondexploitatie De Draai d.d. april 2019 vast te stellen met een positief resultaat van ca. € 6,9 miljoen.

Heerhugowaard, 23 april 2019

De Raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,