



Agendanr.: 10
Voorstelnr.: RB2020040
Onderwerp: Vaststelling 16e herziene grondexploitatie Stadshart
Programma: Stedelijke ontwikkeling en bereikbaarheid

Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 21 april 2020

Voorstel / besluit:

De 16e herziening Stadshart 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 16e herziening grondexploitatie Stadshart d.d. april 2020 (Bij20-222) vast te stellen met een negatief resultaat op contante waarde per 1-1-2020 van € 5,8 miljoen als gevolg van de voorgestelde aanpassingen;
2. in te stemmen met de verwerkte uitgangspunten zoals in de Bijlage (Bij20-221) is omschreven.

Inleiding

De 16e grondexploitatie Stadshart betreft de jaarlijkse herziening die is aangepast aan de ontwikkelingen in 2019 en die qua planning en fasering het meest reëel gedachte scenario vertegenwoordigt ten aanzien van de inzichten zonder de mogelijke effecten van de Coronacrisis. De vraag die nu ontstaat is echter wat de effecten zijn op de conjunctuur. De mogelijke financiële effecten worden inzichtelijk gemaakt onder het kopje kanttekeningen/risico's op basis van een worstcasescenario.

In 2017 is de herziene grondafsprake met De Nijs ondertekend als resultaat van een langdurig onderhandelingstraject en met behulp van inzet van arbitrage. Het nieuwe contract is informierend en consulterend in 2017 aan de gemeenteraad voorgelegd en heeft geresulteerd in een unaniem aangenomen besluit vergezeld van 1 amendement en 7 wensen en een lumpsum resultaat. De herziene afspraak betrof 3 ontwikkellocaties, te weten de Koraallocatie, de Reservelocatie (Lapis Lazuli) en de Tangentlocatie, waarvan alleen de kavel Tangentlocatie nog in ontwikkeling moet worden genomen, de andere twee zijn reeds verkocht.

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 16e herziening van de grondexploitatie van het Stadshart aangeboden.

Beoogd effect

De 16e herziening van de grondexploitatie Stadshart d.d. april 2020 zal ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad om vervolgens als zodanig op diverse plaatsen in de

jaarstukken 2019 opgenomen te worden en hiermee te voldoen aan de BBV-richtlijnen. In deze herziening zijn de uitgangspunten en de mutaties in programma, parameters, kosten en opbrengsten ten opzichte van vorig jaar verwerkt resulterend in een netto contante waarde die bijna gelijk is aan vorig jaar.

Argumenten

1.1 De ingerekende opbrengsten en kosten passen binnen bestaande 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 woningbouw toegevoegd.

De laatste woningbouwlocatie die in ontwikkeling genomen zal worden betreft de Tangentlocatie. De ontwikkelaar heeft een verzoek tot uitstel van een half jaar voor het indienen van een omgevingsvergunning aanvraag gedaan en wijkt hiermee af van hetgeen er contractueel is overeengekomen. B&W is hiermee in 2019 middels een besluit akkoord gegaan, onder de voorwaarde dat de overige contractuele afspraken onveranderd blijven en de raad is hierover geïnformeerd. De oorzaak van de vertraging ligt in de complexiteit van de opgave en het beoogd effect voor de inwilliging ervan is dat er een kwalitatief hoogwaardig totaalplan ontwikkeld wordt, met oog voor stedenbouwkundige uitstraling en landschappelijke inpassing recht doend aan de markante locatie en met oog voor innovatie en de duurzaamheidsambities van Heerhugowaard.

Back-testing; 2019 verwacht versus realisatie 2019

- Opbrengsten; de realisatie bestaat uit de contractueel overeengekomen reserveringsvergoeding op de Reservelocatie van 1% van de koopprijs. Er was de verwachting dat de Reservelocatie ook in 2019 verkocht zou worden, dit is iets vertraagd maar de verkoop is begin februari 2020 geëffectueerd.
- Kosten; er zijn minder kosten gemaakt dan verwacht, dit heeft voornamelijk te maken met het feit dat de kavel Reservelocatie wat later verkocht is dan verwacht.
- Rente; er is iets minder rente toegerekend als gevolg van de lagere kosten.

In Bijlage 1 worden de aanpassingen op Planning, het Programma, de Prijs en de Parameters toegelicht en in Bijlage 2 worden de cijfers nader geduid.

Kanttekeningen

1.1 Verliesvoorziening

Een verliesvoorziening blijft na herziening noodzakelijk, aangezien er sprake is van een negatief netto contante waarde resultaat. De verliesvoorziening van € 5,8 miljoen gevormd bij jaarrekening 2018 zal in stand gehouden moeten worden. Het verlies is voor een groot deel gevormd door een tussentijdse afdracht in 2005 en de toegerekende rente hieraan. Dit wordt in Bijlage 1 nader toegelicht onder kopje 3a Ontwikkeling van het Netto Contante Waarde resultaat.

1.2 Risico's

Risico op parameters.

In de uitgangspunten bij de 16e herziening van het Stadshart is als gevolg van recente ontwikkelingen de index op de kostprijzen voor t/m 2021 op 2,5% gezet en voor de resterende periode op 2%. Uitgaande van het scenario dat voor de resterende periode ook wordt uitgegaan van een kostenindex van 2,5%, het financieel effect hiervan wordt ingeschat op € 32.000,-. De indexeringswijze m.b.t. de opbrengsten ligt contractmatig vast en betreft de CBS CPI index. Met

een resterende looptijd van 7 jaar i.c.m. de herziene grondafspraken lijkt er sprake van een goed beheersbare grondexploitatie.

Prijrisico

Dit risico is nihil, aangezien er nog één ontwikkellocatie te gaan is, de Tangentlocatie, waarvan de verkoopprijs vastligt in de herziene grondafpraak van 2017 en conform contract op basis van de CPI-index zal worden geïndexeerd. De verkoopprijs is destijds marktconforme wijze ingeschat op basis van een fictief programma. Contractueel is overeengekomen dat na indienen van de bouwaanvraag er een normatieve residuele grondwaarde berekening zal worden uitgevoerd door een extern bureau. Als die tot een hogere waarde komt dan de minimaal geïndexeerde koopprijs vindt er een na verrekening plaats.

Afzetrisico

Contractueel zijn er geen verkoopdrempels afgesproken en daarmee ligt dit risico bij de ontwikkelende partij. Tevens ligt de planning contractueel strak vast. Echter de Corona crisis kan mogelijk een risico t.a.v. afzet en voortgang met zich mee brengen, dit wordt hieronder apart inzichtelijk gemaakt.

Risico t.g.v. Coronacrisis

Indien de huidige ontwikkelaar zich niet aan de afspraken houdt staat het de gemeente vrij om de kavel met derden te ontwikkelen. Dit zal tot vertraging leiden en bij laagconjunctuur mogelijk tot een lagere marktconforme prijs. Het effect op de NCW is inzichtelijk gemaakt middels het worstcasescenario, de kans dat het zich voordoet is ingeschat op 50%, resulterend in een ingeschat financieel effect van € 365.000. Dit effect betreft een combinatie van vertraging en daling van de verkoopprijs als gevolg van het feit dat de ontwikkelaar de contractuele afspraken niet nakomt en de kavel weer op de markt komt tijdens laagconjunctuur.

Conjunctuur	Scenario	NCW	effect op			resterende looptijd
			NCW	kans	risico	
hoog	GREX16 = conjunctuur blijft op peil Tangent conform afspraken	€ -5.774.403	€ -			GREX16 7 jaar
laag	verkoop Tangentlocatie vertraagd met 4 jaar	€ -5.994.010	€ -219.607	20%	€ -43.921	10 jaar
laag	verkoop Tangentlocatie vertraagd en verkoopprijs daalt met 20%	€ -6.503.364	€ -728.961	50%	€ -364.481	worst case 10 jaar

Financiële gevolgen

Met alle aanpassingen genoemd in Bijlage 1 (Bij20-221) en Bijlage 2 (Bij20-222) laat de 16e herziening een negatieve Netto Contante Waarde (NCW) resultaat zien per 1-1-2020 van € 5,8 miljoen.

Preventief toezicht

- Ja
 Nee

Communicatie

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

Uitvoering

De herziening zal op diverse plekken in de jaarrekening opgenomen worden.

Het Stadshart kent steeds meer kansen. Heerhugowaard haakt actief aan op de ontwikkeling van de Zaanccorridor - één van de corridors binnen het totale stedelijke knooppuntenbeleid van de provincie Noord-Holland. Het beleid is erop gericht om veel meer van elkaars kracht binnen de stedelijke regio's gebruik te maken. Voor Heerhugowaard betekent dit de ontwikkeling van het knooppunt rond het station binnen een contour van 1.200 meter waar toevoeging van woningbouw en andere functies kansrijk is. Het Stationsgebied en het Stadshart bevinden zich binnen deze contour. Dit heeft tot gevolg dat er meer aandacht moet zijn voor samenhang en verbinding tussen bij beide gebieden, wat ondersteund wordt door de wensen en het

amendement die eerder door u zijn aangenomen. Voorts heeft de gemeente een provinciale subsidie ontvangen voor knooppuntontwikkeling. Het masterplan voor het Stationsgebied zal rond de zomer van 2020 gereed zijn en daarin zal onder andere ook de samenhang met de ontwikkelingen in het Stadshart opgenomen worden. Ten aanzien van de voortgang in woningbouw is de Koraallocatie onlangs opgeleverd en is de grond t.b.v. de Reservelocatie begin 2020 verkocht en is de ontwikkelaar met de bouw gestart.

Monitoring/Evaluatie

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

Bijlagenr.	Titel/Onderwerp
Bij20-221	Bijlage 1 Overzicht verwerkte aanpassingen binnen de 4p's
Bij20-222	Bijlage 2 Overzicht grex16 Stadshart

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,



de burgemeester,



Advies commissie Stad en Ruimte d.d. 12 mei 2020
RB2020040 Vaststelling 16e herziene grondexploitatie Stadshart :

Akkoordstuk



Heerhugowaard Stad van kansen

Nr.: RB2020040

Voor	Allen
Tegen	---

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

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 16e herziening grondexploitatie Stadshart d.d. april 2020 (Bij20-222) vast te stellen met een negatief resultaat op contante waarde per 1-1-2020 van € 5,8 miljoen als gevolg van de voorgestelde aanpassingen;
2. in te stemmen met de verwerkte uitgangspunten zoals in de Bijlage (Bij20-221) is omschreven.

Heerhugowaard, 2 juni 2020

De Raad voornoemd,

de griffier,
G.J. de Graaf

de voorzitter,
A.B. Blase