



Heerhugowaard Stad van kansen

Bestuursdienst / advies aan Burgemeester en Wethouders

Reg.nr: BW14-0099 Casenr.: Cbb140080 B&W d.d. 18-03-2014	Sector/afd.: Stadsontwikkeling/ Steller/tst.: H.J. Leemhuis/ 315	Portefeuillehouder: Agenda: Actieve informatieplicht: Subsidie mogelijk: - aangevraagd - toegekend	L.H.M. Dickhoff besloten Nee Nee
--	---	--	---

Onderwerp:

Grondexploitatie in woelige tijden

Probleemstelling:

Grondexploitatie krijgen veel meer aandacht dan de jaren hiervoor. Dat is logisch omdat de laatste jaren is gebleken dat aan het exploiteren van gronden risico's kleven die de decennia daarvoor alleen in theorie leken te bestaan. In Heerhugowaard ondervinden we dit ook. De afgelopen jaren zijn veel maatregelen genomen om de risico's in te dammen. In bijgaande notitie is hiervan een overzicht gegeven

Concept besluit (max. 10 regels) Het college besluit

- kennis te nemen van de notitie Grondexploitatie in woelige tijden
- de notitie ter kennisname aan te bieden aan de commissie SO

Akkoord/Vka	S	B	W	W	W	W	W	B&W d.d. 18 MRT 2014 Nummer: C	Embargo tot: Nee	
Bespreken		8	9	A	F			Opmerking		
Beslissing:	CONFORM									
Advies van commissie:								Raadsbehandeling		
Ter inzage voor:	Commissie SO							Begrotingswijziging:	Nee	
Kopie besluit naar:								-> Steller zorgt voor verstrekking kopieën.		

BESTUURSDIENST / ADVIES AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Onderwerp:

Bevat het advies alle elementen? Raadpleeg hiervoor de checklist voor B&W-adviezen

Toelichting:

Aandacht voor grondexploitaties

Gemeenten met veel grondposities krijgen veel aandacht. Sinds 2011 doet Deloitte in opdracht van de minister en VNG jaarlijks onderzoek naar de situatie van gemeentelijke grondbedrijven in Nederland. In december 2013 is het meest recente onderzoek verschenen. Gemeenten hebben in 2010, 2011 en 2012 totaal € 3,3 miljard aan directe verliezen en winstverdamping verwerkt in de jaarrekeningen. De verwachting is dat daar de komende jaren nog een bedrag van € 0,7 – € 2,7 miljard bijkomt.

Naar aanleiding van het laatste onderzoek verschijnen er recent regelmatig berichten in de pers over de situatie in gemeenten. In het algemeen is de conclusie dat gemeenten de verliezen tijdig nemen en ook meestal nog kunnen opvangen binnen de eigen reserves. Waar dat niet het geval is gaan de effecten ten koste van andere middelen in de gemeentebegroting. De manier waarop gemeenten met grondexploitaties moeten omgaan zijn voorgeschreven door de commissie BBV. In 2012 heeft de commissie in de notitie grondexploitaties (aangepast) hiervoor richtlijnen gegeven en stellige uitspraken gedaan. Er is kortom veel aandacht voor. Dit uit zich ook in de manier waarop accountants gemeenten op dit punt controleren.

De aandacht is logisch omdat gemeenten met grondexploitaties financiële risico's lopen. In het verleden leken die risico's vooral in theorie te bestaan; gemeenten verdienden fors aan de grondexploitaties. De laatste jaren is de situatie drastisch veranderd en merken gemeenten dat aan het voeren van grondexploitaties wel degelijk echte risico's kleven.

Onze gemeente past in het landelijke beeld. De afgelopen decennia is veel geld "verdiend" met de grondexploitaties. In de notitie van 2011, Grondexploitaties in perspectief (RB2011023) is dit beschreven. De notitie gaf inzicht in de uitzonderlijke geschiedenis van Heerhugowaard als groeigemeente. Door een actieve, ondernemende houding van raad en college is Heerhugowaard in veertig jaar tijd gegroeid van een agrarische gemeente van 5000 inwoners tot de Stad van Kansen waarin 53000 mensen wonen en waar veel bedrijven gevestigd zijn. In de genoemde notitie is becijferd dat Heerhugowaard in de tien jaar daarvoor ruim € 40.000.000 aan de grondexploitaties heeft overgehouden. Een deel daarvan is door de gemeenteraad gebruikt voor de algemene reserve, ander geld is gebruikt voor verbetering van het voorzieningenniveau en de infrastructuur. De situatie waar we nu al enige jaren in verkeren is enigszins te vergelijken met de jaren tachtig toen de groei stakte. Heerhugowaard heeft toen in allerijl een groot stuk grond dat bestemd was voor woningbouw verkocht aan Staatsbosbeheer; het is nu de Waarderhout. Daarmee waren de risico's grotendeels opgelost.

Verskil met toen is dat de gemeente nu nog omvangrijke gebieden in actieve exploitatie heeft waardoor de financiële risico's en effecten groot zijn. Er is geen eenvoudige oplossing te bedenken die alle risico's uitbant. Het komt erop neer dat we voortdurend maatregelen moeten nemen en moeten inspelen op de actualiteit en de verwachtingen om de risico's zo goed mogelijk te kunnen beheersen. Het blijft telkens de vraag of de maatregelen afdoende zijn of dat nieuwe nodig zijn. Dit heeft de afgelopen drie jaar geleid tot verschillende opeenvolgende maatregelen en effecten die we hieronder kort samenvatten.

Overzicht van maatregelen

Sinds 2011 beschikken we over een Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG). Jaarlijks geven we hierin een overzicht van de situatie in alle grondcomplexen en vatten we de verwachte resultaten voor de resterende looptijd samen. Het onderhavige overzicht geeft inzicht in het totaal van de genomen maatregelen in de afgelopen jaren. De grootste risico's doen zich voor in de grondexploitaties van de Draai en de Vaandel. Daar heeft de gemeente veel grond in bezit. Binnen die grondexploitaties zijn de meest vergaande maatregelen getroffen. In Heerhugowaard-zuid en in het Stadshart zijn de risico's van andere aard, mede omdat daar al langjarige contractuele verplichtingen en afspraken liggen met de respectievelijke ontwikkelaars. Daarnaast zijn er nog gronden en gebouwen die tegen een bepaalde waarde in de boeken stonden. Door de veranderde omstandigheden zijn veel van die gronden en gebouwen afgewaardeerd.

De maatregelen zijn als volgt in te delen:

- het afwaarderen van gronden en gebouwen (nemen van verliezen)
- het instellen van een verliesvoorziening
- verlaging van boekwaarden door overheveling naar materiële vaste activa.
- het aanpassen van de inhoud van de grondexploitaties door te sturen op de 3 waardebepalende P's: Prijs, Programma en Planning
- overige stimulerende maatregelen

De onderstaande cijfers zijn de afgeronde cijfers. Ook zijn de effecten van de op 11 maart door b&w herziene grondexploitaties verwerkt en is rekening gehouden met voorlopige cijfers over 2013 die nog niet zijn vastgesteld .

Afwaardering gronden

In totaal is de afgelopen drie jaar € 10,9 miljoen verlies genomen op de grondexploitaties. Met andere woorden de gronden zijn afgewaardeerd omdat de kosten niet meer zijn goed te maken:

- € 4,2 miljoen voorbereidingskosten De Draai, ten laste van het resultaat 2011
- € 1,7 miljoen voorbereidingskosten De Vaandel ten laste van het resultaat 2012
- € 5,0 miljoen rentekosten De Vaandel, ten laste van het resultaat 2013 (nog vast te stellen)

Afwaardering schoolwoningen

- De schoolwoningen in Heerhugowaard-zuid zijn in twee stappen afgewaardeerd met een totaalbedrag van ca. € 1,5 miljoen (2012, 2013).

Verliesvoorzieningen

De gereserveerde verliesvoorziening - met andere woorden de verwachting is dat de gronden aan het eind van de rit met het genoemde bedrag moeten worden afgewaardeerd - is op dit moment als volgt:

- € 8,6 miljoen De Draai; we voorzien dat aan het eind van de looptijd de De Draai sluit met een negatief resultaat van € 8,6 miljoen

Verlaging boekwaarde gronden en gebouwen door overheveling naar materiele vaste activa (zie MPG 2013, pp 70 e.v.)

In de MPG is een overzicht opgenomen van de verschillende gronden en gebouwen. Samengevat komen ze op het volgende neer:

- € 4,5 miljoen noordelijk deel De Vaandel (2013)
- € 2,2 miljoen noordelijk deel De Vaandel (2014; voorstel)
- € 1,6 miljoen overige gronden en gebouwen (2013)

Vorming van een rente egaliseringsreserve tbv De Vaandel noord

De maatregelen in De Vaandel hebben een effect op de renteopbrengsten in de begroting. Om dit effect af te dekken is een egaliseringsreserve gevormd ter grootte van bijna € 1.2 miljoen (€ 1.175.000)

Uitnemen rioleringskosten

Vorig jaar (2013) zijn de toekomstige uitgaven van aanleg riolering uit de lopende grondexploitaties gehaald en ten laste gebracht van de rioleringsheffing. Dit heeft een effect in de grondexploitaties van ca. € 13,5 miljoen. Met ander woorden als we dit niet hadden gedaan waren de grondexploitaties verder in de negatieve cijfers gekomen en hadden we de gronden moeten afwaarderen.

Samenvatting van de financiële maatregelen

Maatregelen en effecten	Totaal effect
Afwaarderingen (verlies)	€ 12.400.000
Verliesvoorziening (gereserveerd voor afwaardering)	€ 8.600.000
Rente egaliseringsreserve	€ 1.175.000
Uitgenomen rioleringskosten	€ 13.500.000
Afwaardering diverse gronden en gebouwen	€ 8.300.000
Totaal aan maatregelen en effecten	€ 43.975.000
Waarvan verlies	€ 12.400.000

Inhoudelijke maatregelen binnen grondexploitaties

Naast de hierboven samengevatte financiële maatregelen zijn binnen de grondexploitaties ook aanpassingen gedaan. De financiële effecten van de aanpassingen zijn verwerkt in de resultaten van de grondexploitaties. Hierna volgt een korte samenvatting van de maatregelen die zijn ingedeeld volgens de ook door Deloitte gehanteerde zogenaamde waardebeoordelaars van de grondexploitaties: het programma, de planning en de prijs (de "3 P's").

Programma

Zowel in De Vaandel als in De Draai is het stedenbouwkundig plan, de hoofdstructuur, aangepast. Dit had twee effecten. Enerzijds zijn de kosten van de plannen (m.n. de inrichting) verlaagd, anderzijds is het opbrengend vermogen (de "uitgeefbare meters") verhoogd. De effecten ervan zijn binnen de grondexploitaties verwerkt en hebben het resultaat van de plannen positief beïnvloed. Dit geldt ook voor kostenverhogende elementen zoals kunstwerken e.d. die waar mogelijk uit de plannen zijn gehaald. Dit betekent op dit moment dat het voorziene verlies minder groot is dan wanneer de maatregelen niet genomen zouden zijn.

In De Draai is bovendien het woningbouwprogramma in opeenvolgende herzieningen bijgesteld. Het aantal appartementen is verminderd. Ook is met Esdege Reigersdaal (ER) overeenstemming bereikt over een aanpassing van het aantal clientenwoningen in De Draai. De maatregelen beogen de flexibiliteit van het plan te vergroten.

De hoogspanningskabel is ondergronds gebracht waarmee we de aantrekkelijkheid van de wijk vergroten. De kosten hiervan zijn binnen de grondexploitatie opgevangen. In de Vaandel worden lijnen uitgezet naar potentieel geïnteresseerde bedrijven en nemen we een actievere houding aan dan gebruikelijk was om bedrijven te interesseren.

Planning

De Vaandel is in twee stappen gefaseerd. In 2013 is het middendeel in actieve exploitatie gebleven, het zuidelijk deel is naar de niet in exploitatie genomen gronden overgebracht en het noordelijk deel naar de materiele vaste activa (mva). De exploitatietermijn is zo ingekort tot 15 jaar. Het komt neer op een gemiddelde verkoop van ca. 1 ha per jaar. De laatste twee jaar is dat gemiddelde niet gehaald maar de verwachting is dat de komst van de Westfrisiaweg en het RTIC de positie van de Vaandel verstevigt. In 2014 is het voorstel om nog een deel naar de mva over te hevelen om zo het in exploitatie te houden middendeel te verkleinen.

In De Draai is de looptijd bij de herzieningen 2011, 2012 en 2013 verlengd omdat de verkoopsnelheid van woningen sterk is afgenomen. De oorzaken zijn divers en complex. Door met betrokken ontwikkelaars en bouwers op zoek te gaan naar goed verkoopbare woningen proberen we de productie in de Draai gaande te houden. De afgelopen twee jaar geven reden tot voorzichtig optimisme; de bouwproductie ging ondanks de onzekere tijden op een redelijk niveau door. De aantallen van enkele jaren geleden in Heerhugowaard-zuid zijn evenwel ver buiten beeld geraakt en het vraagt veel creativiteit en flexibiliteit van alle kanten.

Prijs

In De Draai en in Heerhugowaard-zuid zijn de grondprijzen in verschillende stappen aangepast. Dit is het gevolg van de dalende woningbouwmarkten. Lagere bouwkosten, andere winstmarges, strakke hypotheekregels dragen bij aan de dalende tendens; de druk op de gemeente om de grondprijzen te verlagen is dan ook groot. Het effect ervan is wel dat het tempo van de verkoop beïnvloed wordt. Het effect van de aanpassingen is verwerkt in de verachte resultaten van de grondexploitaties.

In de Vaandel is (nog) geen standaard prijsverlaging toegepast, behalve voor de afname in eens van een groot perceel in de vorm van een "kwantumkorting". In afwachting van regionaal te ondernemen acties en afspraken is de prijs in De Vaandel verder op het niveau gebleven van de eerste grondexploitatie.

Tot en met 2012 waren grondexploitaties belast met een vast ("autonoom") jaarlijks bedrag voor de afdracht aan de reserve Nota Bovenwijkse Kosten. Bij de herzieningen van 2013 is deze systematiek verlaten en is de afdracht gekoppeld aan de daadwerkelijke verkoop van grond. Dit heeft een verlichting van de grondexploitaties tot gevolg; het effect is verwerkt in de resultaten van de grondexploitaties. De onzekerheid over het tempo van de voeding van de reserve nbk wordt er wel groter door.

Aanvullende zaken buiten grex

Om de situatie in de grondexploitaties en de overige bezittingen te beïnvloeden zijn er buiten de grondexploitaties verschillende zaken in gang gezet.

De gemeenteraad heeft een starterslening ingesteld om de mogelijkheden om een woning te kopen te verruimen. De verwachting is dat dit de verkoop van woningen stimuleert.

Voor De Vaandel Zuid zijn gesprekken gaande met Heliomare over de komst van een school. Inmiddels is een intentieovereenkomst gesloten en vindt onderzoek plaats naar de haalbaarheid.

De Vaandel Noord is serieus in beeld gekomen bij het ministerie I&M en Prorail voor de aanleg van een rangeer- en opstelrein voor treinen. Dit is in het kader van het programma hoogfrequent spoor (phs) op de Zaanccorridor. Met ER zijn afspraken vastgelegd over de realisatie van woningen en voorzieningen buiten De Draai.

Binnen de NBK 1 heeft de gemeenteraad keuzes gemaakt over al dan niet uit te voeren projecten. In 2013 is de asfaltering van fietspaden uit NBK1 geschrapt. In 2011 zijn de NBK1, de NBK 2 en de reserve beheer en Sociale Structuur integraal inhoudelijk en financieel herzien vanwege de veranderde situatie in de grondexploitaties

Bijlagenr. (Coursanr.)	Titel/Onderwerp	Naar B&W, Commissie, Raad? (invullen welke)	Publiceren op website ja/nee/besloten
---------------------------	-----------------	---	---