



Agendanr.: 13
Voorstelnr.: RB2020037
Onderwerp: Vaststelling 11e herziening grondexploitatie De Draai d.d. april 2020
Programma: Stedelijke Ontwikkeling en Bereikbaarheid

Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 21 april 2020

Voorstel / besluit:

Het voorstel is om het volgende te besluiten:

de 11e herziening grondexploitatie De Draai d.d. april 2020 (bijlage 2: Bij20-183) vast te stellen met een positief resultaat op contante waarde per 1-1-2020 van ca. € 10,3 miljoen.

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 aanbidding 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 11e herziening van de grondexploitatie De Draai d.d. april 2020 van de woningbouwlocatie De Draai aangeboden.

Beoogd effect

Deze 11e herziening wordt ter vaststelling aan u aangeboden om vervolgens op diverse plaatsen in de jaarstukken 2019 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 2019 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 (Bij20-181).

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 2019 is er wederom veel gebeurd in De Draai; zo zijn o.a. zowel de uitgaven als de inkomsten in 2019 lager uitgevallen dan geraamd door wijzigingen in de planning; de doorgevoerde aanpassingen in deze herziening hebben zoals ieder jaar gebruikelijk betrekking op de waardebepalende factoren (de zgn. 4 P's): Planning, Programma, Prijs en Parameters. In bijlage 1 worden deze aanpassingen per onderdeel toegelicht. Hieronder worden wat hoofdpunten genoemd.

In 2019 is een bedrag van € 5,7 miljoen uitgegeven exclusief de verwerving van gronden. Het betrof m.n. het bouw- en woonrijpmaken van diverse bouwvelden. Deze werkelijke uitgaven zijn lager dan begroot in de vorige herziening. Zo zijn er projecten van Esdégé-Reigersdaal doorgeschoven naar het jaar 2020, wat zich vertaalt in lagere uitgaven maar ook lagere opbrengsten.

Per saldo is er voor slechts voor 20 woningen grond geleverd. Bij de herziening grex 2019 was overigens ook al uitgegaan van een negatieve cashflow over 2019. In oktober 2019 is een succesvolle verkoopmanifestatie gehouden waarbij het grootste deel van de 164 woningen in verkoop zijn gegaan en later in het jaar nog eens 30 woningen. De verwachting is dan ook dat er in 2020 grond zal worden uitgegeven voor ca. 250 woningen. Het jaar 2019 was een soort van tussenjaar; de lagere uitgifte 2019 wordt naar verwachting goedgemaakt in 2020.

In het woningbouwprogramma 2020 is rekening gehouden met de vorig jaar al aangekondigde ontwikkeling van in totaal 42 zeer betaalbare zgn. Nero Zero woningen in de categorie -I. Daarnaast is uitgegaan van meer appartementen in deze categorie I en II bij de bepaling van het programma voor het gebied ten noorden van de sporthal. Het totale woningbouwprogramma gaat nu uit van 43% categorie I en II. Dit aandeel is fractioneel hoger dan het programma van vorig jaar en circa 3% meer dan het oorspronkelijke uitgangspunt, dat gold bij de start van het project namelijk een verdeling van 40% categorie I en II. Van het aandeel 43% categorie I en II is 6% toe te schrijven aan de clientwoningen van Esdégé-Reigersdaal (152 clientwoningen). Het restant van 37% omvat ca. 960 woningen.

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.

Kanttekeningen

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

Risico op parameters: voor de index op de grondopbrengsten voor de jaren 2020 en 2021 wordt een percentage van 2% gehanteerd en voor de daarop volgende periode van 8 jaar is gerekend met 1%. Vanaf 2030 is conform de BBV voorschriften geen index meer ingerekend. Indien er voor de gehele periode 2020 t/m 2030 geen opbrengsten index meer wordt ingerekend, heeft dit een nadelig effect van ca. € 6,6 miljoen.

Afzetrisico: met een ingerekende fasering van gemiddeld ca. 161 woningen per jaar (inclusief de projecten van Esdégé-Reigersdaal) is er gelet op de ontwikkelingen van de afgelopen drie jaar sprake van een realistische en beheersbare grondexploitatie. Mocht de horizon 4 jaar opschuiven waardoor een deel van de woningen later wordt afgezet heeft dit gelet op de lage gemeentelijke rente een nadelig effect van ca € 1,2 miljoen.

Prijrisico: de resterende nog te realiseren ca. 1.740 woningen kennen wel een prijsrisico. Indien de grondwaarden met 10% inzakken heeft dit forse financiële consequenties.

Coronacrisis: een combinatie van de bovenstaande risico's kan gezien worden als het "worst case" scenario; voor de risico inschatting t.a.v. het "worst case" scenario is de recente inschatting van het CPB ter ondersteuning, te weten een verwachte krimp van 7,3% voor 2020 en 2,7% voor 2021. Dit scenario is vertaald in een combinatie van de factoren vertraging van de afzet met 4 jaar, geen opbrengsten index over de gehele looptijd en een daling van de grondwaarden met 10%. Het effect op de NCW van dit worst case scenario is ca. € 16 miljoen.

Indien de kans dat dit scenario zich volledig voordoet wordt ingeschat op 80% zou de grex een tekort laten zien van € - 2,5 miljoen.

Kortom: de grex gaat gepaard met onzekerheden. Per slot van rekening geeft de boekwaarde per 1-1-2020 aan dat er nog een bedrag van ca. € 38,1 miljoen worden terugverdiend.

Deze herziening laat een Netto Contante Waarde (NCW) resultaat zien van circa € 10,3 miljoen positief. Deze NCW vormt een buffer voor de bovenstaande risico's, die inclusief dekking zal worden opgenomen in de paragraaf B van de jaarstukken 2019 (het risicoprofiel/ het weerstandsvermogen). Hoewel het "worst case" scenario aangeeft dat de huidige uitkomst niet toekomst vast is, zijn de geschetste risico's aanvaardbaar, als deze in de context worden gezien van het ingerekende prijsniveau, de te verwachten renteontwikkeling op korte termijn en de ingerekende fasering.

Financiële gevolgen

De 11e herziening laat een positief NCW resultaat zien per 1-1-2020 van ca. € 10,3 miljoen. Op basis van deze cijfers blijkt uit de zgn. Percentage of completion (POC) methode dat met een onzekerheidsfactor van 10% er geen tussentijds winstneming behoeft te worden genomen. Dit onzekerheidspercentage is gelet op de huidige onzekere situatie in verband met het Corona virus in combinatie met de resterende lange looptijd nog aan de voorzichtige kant. Een voorwaarde van deze POC methode is namelijk dat het resultaat betrouwbaar moet kunnen worden ingeschat. Gelet op het bovenstaande kan daar niet volledig aan worden voldaan.

Preventief toezicht

Nee, de stukken zullen ter kennisneming worden aangeboden.

Communicatie

Bij positieve besluitvorming zal de herziening op diverse plaatsen worden opgenomen als onderdeel van de jaarstukken 2019.

Uitvoering

De jaarschijf 2020 zal met de productie en uitgifte van bouwrijpe grond voor de bouw van ca. 254 woningen ter hand worden genomen en volgend jaar bij de 12e herziening worden verantwoord.

Monitoring/Evaluatie

Dit 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 grex vindt éénmaal per jaar plaats en loopt mee met de cyclus ten behoeve van het opstellen van de jaarstukken. Gedurende het jaar wordt de projectwethouder op de hoogte gehouden van belangrijke actualiteiten en ontwikkelingen.

Bijlagenr.	Titel/Onderwerp
1. Bij20-181	Overzicht verwerkte aanpassingen binnen de "4 P's"
2. Bij20-183	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. 12 mei 2020

RB2020037 Vaststelling 11e herziening grondexploitatie De Draai d.d. april 2020 :

Akkoordstuk



Heerhugowaard Stad van kansen

Nr.: RB2020037

Voor	Alen
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

de 11e herziening grondexploitatie De Draai d.d. april 2020 vast te stellen met een positief resultaat op contante waarde van ca. € 10,3 miljoen.

Heerhugowaard, 2 juni 2020

De Raad voornoemd,

de griffier,
G.J. de Graaf

de voorzitter,
A.B. Blase