

Bijlage; overzicht verwerkte aanpassingen binnen de 4 p's grex16 Stadshart d.d. 2020

Achtereenvolgens worden toegelicht;

1. Programma

Programma nog te ontwikkelen	status	aantal appartementen	in %	m2 plint
Reservelocatie (Lapis Lazuli)	contract	207	100%	1.114
sociale huur		63	30%	
vrije sector huur		50	24%	
koop		94	45%	
Tangentlocatie	indicatief	190		
Totaal programma		397		1.114

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 genoemde programma aantallen ten aanzien van de Reservelocatie liggen vast in een ondertekende koopovereenkomst waartoe de grond op 1 februari 2020 geleverd is en de ontwikkelaar met de bouw is gestart. De Tangentlocatie bestaat uit een indicatief programma en de gesprekken over deze ontwikkeling zijn in 2019 opgestart. De woningbouw van de Koraallocatie is onlangs opgeleverd.

2. Planning

a) De resterende looptijd

Resterende looptijd	2020	2019	verschil
jaren	7	8	-1

Het nieuwe herziene grondcontract heeft tot strakke afspraken geleid, deze zijn als zodanig in de grondexploitatie verwerkt en resulteren in een resterende looptijd van 7 jaar.

b) De ingerekende fasering

Verwachte levering grond	2020	2019
Reservelocatie	1-2-2020 (verkocht)	1-11-2019
Tangentlocatie fase 1	1-9-2021	1-3-2021
Tangentlocatie fase 2	1-9-2022	1-3-2022

De planning is contractmatig en strak vastgelegd in de herziene grondovereenkomst en bovenstaande tabel toont de datum van verwachte grondlevering voor de verschillende locaties. De grond voor de Reservelocatie is begin 2020 verkocht. De grondlevering voor de Tangentlocatie is een half jaar later ingerekend t.o.v. vorig jaar. Op verzoek van de ontwikkelaar is er uitstel verleend voor het indienen van een omgevingsvergunning aanvraag 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

3. Prijs

a) Ontwikkeling van het Netto Contante Waarde resultaat

Resultaat	GREX16	GREX15	verschil
Plansaldo op startwaarde	-€ 5.901.298	-€ 5.921.859	€ 20.561
Plansaldo op eindwaarde	-€ 6.632.704	-€ 6.765.285	€ 132.581
Rentekosten	-€ 397.061	-€ 485.636	€ 88.575
Netto Contante waarde	-€ 5.774.403	-€ 5.774.419	€ 16

De Netto Contante Waarde bedraagt +/- € 5,8 miljoen en is bijna identiek aan vorig jaar, waardoor de vorig jaar gevormde verliesvoorziening benodigd zal blijven. Het verlies behoeft nuancering door het feit dat een groot gedeelte bestaat uit een tussentijdse afdracht van € 3,8 miljoen, gedaan in 2005, ten behoeve van Bovenwijkse voorzieningen. De bijbehorende rentelasten hebben in al die jaren tot een vergroting van het verlies geleid. Een dergelijke tussentijdse afdracht is binnen de huidige BBV wet- en regelgeving nu niet meer toegestaan.

b) Ontwikkeling van de kosten

Kosten	MPG 2019 Totaal kosten op eindwaarde	in boekwaarde per 1-1-2020	Geraamd op eindwaarde expl jan 2020	GREX 16 Totaal kosten op eindwaarde	Verschil
Afdracht	€ 3.766.000	€ 3.766.000		€ 3.766.000	€ -
Sanering	€ 394.321		€ 47.342	€ 47.342	€ (346.979)
Diversen	€ 341.565	€ (484.965)	€ 334.475	€ (150.490)	€ (492.055)
Ontwikkelingskosten	€ 6.717.451	€ 6.062.384	€ 694.605	€ 6.756.989	€ 39.538
Bouw- en woonrijpmaken	€ 18.275.461	€ 14.788.262	€ 4.207.252	€ 18.995.514	€ 720.053
Totale kosten incl. prijsstijging	€ 29.494.798	€ 24.111.682	€ 5.283.673	€ 29.415.355	-€ 79.443

Vergeleken met vorig jaar is er sprake van een lichte kostendaling. Dit komt onder andere voort uit het feit een verlaging van het onvoorzien. Verder zijn de kosten m.b.t. sanering dit jaar niet meer afzonderlijk opgenomen, maar onder de post bouw- en woonrijpmaken.

Het meenemen van de wensen en het amendement van de Raad bij de uitwerking van de grondexploitatie gaat met kosten gepaard zoals, het opstellen van een nieuw masterplan, gereed rond de zomer van 2020, met stakeholders waarbij de samenhang en de verbinding met het Stationsgebied zo goed mogelijk bewaakt wordt. Ook de toegenomen aandacht voor de energietransitie en klimaatrobustheid, inclusief flora en fauna, en het proces dat nodig is met samenwerkende partijen om het Stadshart goed en levendig te laten functioneren, brengt kosten met zich mee. Bovenstaande brengen meer kosten met zich mee, waarbij er zoveel mogelijk geprobeerd wordt deze samen met de initiatiefnemers te financieren. Deze factoren worden dit jaar nader uitgewerkt en zodoende is het nu nog te vroeg om de verliesvoorziening al te verlagen aangezien er in dit stadium nog te veel onbekende factoren zijn. Tevens zullen de mogelijkheden rondom interne cofinanciering onderzocht worden aankomend jaar.

c) Ontwikkeling van de prijzen

Opbrengsten	Totaal opbrengsten op eindwaarde	in boekwaarde per 1-1-2020	Geraamd op eindwaarde expl jan 2020	Totaal opbrengsten op eindwaarde	Vershil
Gerealiseerd	€ 17.529.990	€ 17.563.004		€ 17.563.004	€ 33.014
Divers	€ 94.428	€ 94.428	€ -	€ 94.428	€ -
Tangent	€ 2.992.954		€ 3.012.745	€ 3.012.745	€ 19.791
Koraal	€ 1.760.634	€ 1.760.634	€ -	€ 1.760.634	€ -
Reserve	€ 3.035.101		€ 3.013.463	€ 3.013.463	€ (21.638)
Totale opbrengst incl. prijsstijging	€ 25.413.107	€ 19.418.066	€ 6.026.209	€ 25.444.274	€ 31.168

De verkoopprijzen zijn conform het herziene grondcontract ingerekend. Het betreft een lumpsum overeenkomst per locatie en met verschillende indexeringsmomenten. Dit is in de herziening als zodanig verwerkt. Verder is de ontwikkelaar voor de Reservelocatie (Lapis Lazuli) een reserveringsvergoeding verplicht tot aan het moment van grondverkoop.

4. Parameters

Parameters	GREX16	GREX15	verschil
Kostenstijging 1e jaar	3%	3%	0,0%
Kostenstijging daarna	2%	2%	0,0%
Opbrengstenstijging 1e jaar	1%	1%	0,0%
Opbrengstenstijging daarna	2%	2%	0,0%
Rentepercentage	1,23%	1,23%	0,0%
Disconteringsvoet	2,0%	2,0%	0,0%
Resterende looptijd	7	8	(1,00)

De ingeschatte kostenstijging is gebaseerd op de Bouwkostenindex en het CBS. De opbrengstenstijging wordt geïndexeerd op basis van de verwachte inschatting van het CBS CPI alle huishoudens (basisjaar=2016) conform het herziene grondcontract. Het rentepercentage sluit aan bij het BBV en het interne rentebeleid.