

Bijlage 1: BIJ21-0242

Onderwerp: overzicht verwerkte aanpassingen binnen de 4 P's 12^e herziening grex De Draai 2021.

1. Programma (zie ook bijlage 2, pagina 4).

Vergeleken met vorig jaar is het totale woningprogramma (inclusief de clusters van Esdégé-Reigersdaal) in deze herziening met 5 woningen toegenomen. Zie de tabellen hieronder.

Programma behorend bij herziening 2021

Totaal	gestapeld	grondgebonden	Cat. I	Cat. II	Cat. III	Cat. IV	controle
2634	300	2334	662	448	712	812	2634
100,0%	11,4%	88,6%	25,2%	17,0%	27,1%	30,9%	100%

Programma behorend bij herziening 2020

Totaal	gestapeld	grondgebonden	Cat. I	Cat. II	Cat. III	Cat. IV	controle
2629	288	2341	647	463	707	812	2629
100,0%	11,0%	89,0%	24,6%	17,6%	26,9%	30,9%	100%

Vershil Programma tussen grex 2021 en 2020

Totaal	gestapeld	grondgebonden	Cat. I	Cat. II	Cat. III	Cat. IV	controle
5	12	-7	15	-15	5	0	5

In de bouwvelden 4E (Huiszwaluwstraat, uitgifte 2022) en 2e fase Genk (Merelweg, uitgifte 2021) is sprake van per saldo 12 extra appartementen. Per saldo worden 7 grondgebonden woningen minder ontwikkeld. De verschillen zijn marginaal.

Ca. 74% van de in totaal 300 ingerekende appartementen bevinden zich in de goedkoopste categorieën I en II. Het totale woningbouwprogramma bestaat vanaf 202 uit ca. 42% categorie I en II bestaat. Dit is verhoudingsgewijs circa 2% meer dan bij de start van de ontwikkeling uitgangspunt is geweest. Vanaf de start van het project is met een verdeling van 40% categorie I en II gerekend.

2. Planning en realisatie: de jaarschijf 2020

Tot en met december 2020 heeft de gemeente grond geleverd voor de bouw van 1.015 woningen in verschillende prijsklassen. Van dit aantal is in 2020 de grond geleverd van projecten met een omvang van 161 woningen. In tegenstelling tot voorgaand jaar (20 woningen) een hoog aantal. De fluctuatie in het aantal verkochte woningen per jaar is met name afhankelijk van het tempo van oplevering van bouwrijpe grond door de gemeente (waarbij de aanleg van nutsvoorzieningen vaak een vertragende factor is) en van het tijdstip waarop verkoopmanifestaties kunnen worden gehouden i.c. hoe snel ontwikkelaars in verkoop kunnen starten. Gepland was in de vorige herziening een aantal van maar liefst 247 woningen. Door vertraging in de start bouw van de projecten van Esdégé-Reigersdaal en Woonwaard zijn 68 wooneenheden doorgeschoven naar 2021 en 2022.

Het bovenstaande betekent dat er in 2020 voor ca. € 9,9 miljoen door gronduitgifte aan opbrengst is gerealiseerd. Zie de tabel voor de verschillen tussen de ingerekende opbrengsten 2020 en de gerealiseerde opbrengsten 2020.

partij	ingerekend in grex 2020		gerealiseerd in 2020		verschil	
	aantal	bedrag in miljoenen	aantal	bedrag in miljoenen	verschil in aantal	verschil in miljoenen
ontwikkelaars	159	€ 8,6	124	€ 7,3	35	€ -1,3
gemeente	20	€ 3,3	14	€ 2,2	6	€ -1,1
woonwaard	50	€ 0,9	0	€ -	50	€ -0,9
esdege-reigersdaal	18	€ 0,3	23	€ 0,4	-5	€ 0,1
Totaal	247	€ 13,1	161	€ 9,9	86	€ -3,2

De jaarschijf 2020 laat een positieve cashflow zien van ca. € 4,5 miljoen; dit betekent dat de gerealiseerde opbrengsten in 2020 hoger zijn dan de in 2020 gemaakte kosten, waardoor de boekwaarde (=saldo van gemaakte kosten en gemaakte opbrengsten) een daling laat zien; de

boekwaarde per 1-1-2020 daalt van € 38,1 miljoen negatief naar € 33,6 miljoen negatief.

Planning: de ingerekende fasering 2021

De ingerekende opbrengsten in de jaarschijf 2021 bedragen € 16,3 miljoen en zijn ca. € 4,0 miljoen hoger dan de ingerekende kosten ad ca. € 12,3 miljoen. De in 2021 ingerekende kosten betreffen o.a. de investeringen in het zuidelijk deel van De Draai voor de aanleg van ontsluiting, watergangen en kunstwerken als duikers en bruggen.

De uitgifte van het jaar 2021 wordt grotendeels ingevuld door de in oktober 2020 gehouden grootschalige verkoopmanifestatie van de 180 woningen Merelweg e.o.; daarnaast wordt grond uitgegeven voor de bouw van een supermarkt met ca. 31 appartementen in de categorie II. Tevens zal naar verwachting de grond worden geleverd voor enkele projecten van Esdégé Reigersdaal.. Ook de 2^e school, die in het zuidelijke deel van De Draai wordt gebouwd, is een onderdeel van de planning 2021. De totale geplande uitgifte 2021 beslaat ca. 211 woningen

Planning: de verdere fasering en de BBV

De commissie Besluit Begroting en Verantwoording (hierna BBV) heeft in 2016 via een zgn. stellige uitspraak de looptijd van een exploitatiebegroting beperkt tot 10 jaar. Het doel hiervan is om onzekerheden en risico's die gepaard gaan met een langere looptijd te beperken. Deze 10 jaar dient te worden gehanteerd als richttermijn, waar gemotiveerd van kan worden afgeweken. De motivatie moet tevens voorzien zijn van risico beperkende beheersmaatregelen. Een verplichtende maatregel hierbij is dat bij een exploitatiebegroting langer dan 10 jaar, de opbrengsten die na het 10^e jaar worden ingerekend, niet geïndexeerd mogen worden.

Vorig jaar heeft de raad besloten om de resterende looptijd qua uitgifte grond voor De Draai te stellen op 11 jaar; nu is uitgegaan van 10 jaar, hetgeen betekent dat het bovenstaande voor het eerst niet meer van toepassing is. De looptijd van de grondexploitatie is evenals vorig jaar opgezet tot en met uitgiftejaar 2030 voor de ca. 1560 ingerekende en nog te realiseren woningen per 1-1-2021 exclusief de projecten van Esdégé-Reigersdaal; het jaarlijks gemiddelde bedraagt ca. 156 woningen zonder deze projecten en ca. 160 woningen met deze projecten.

De accountant steunt deze uitgangspunten al enige jaren.

3. Prijs

Ontwikkeling van de opbrengsten

De totale opbrengsten woningbouw en niet woningbouw zijn t.o.v. vorig jaar met ca. € 1,3 miljoen op eindwaarde gestegen als gevolg van:

- een lichte toename van het aantal woningen in de categorie III;
- een lichte stijging van de grondprijzen in voornamelijk het segment categorie III en IV.

De niet- woningbouw is met € 0,3 miljoen afgenomen als gevolg van de invulling van het perceel Oosterweg 6 met 2 woningen.

Ontwikkelingen van de kostensoorten

In de herziene grex (pagina 2 van bijlage 2) staan de verschillen opgesomd. De bedragen zijn berekend op eindwaarde, waarbij het verschil zichtbaar wordt tussen de grex 2021 en de grex 2020 per kostensoort (gerealiseerd en nog te realiseren).

- **Verwervingen**
Deze post valt in totaal € 0,5 miljoen lager uit en is als volgt te verklaren. De verwervingen zelf vallen door een gerealiseerde aankoop ca. € 0,1 miljoen lager uit; het restant van de verlaging van deze post betreft een verschuiving van gemaakte sloop- en saneringskosten naar de kostensoort bouwrijpmaken ad € 0,4 miljoen. De kostensoort bouwrijpmaken is dan ook met dit bedrag verhoogd.
- **Ontwikkelingskosten**
Het totale budget voor interne en externe ontwikkelingskosten voor de periode 2020 tot en met 2030 is met ca. € 0,1 miljoen verhoogd door een herrekening als gevolg van de werkelijke uitgaven 2020. De externe kosten zijn in 2020 iets hoger uitgevallen door meer externe inhuur van projectmanagement en door een intensievere begeleiding van de verkoop en ontwikkeling van vrije kavels.
Bouw- en woonrijpmaken, kunstwerken en planstructuur
In de praktijk is het zo dat delen van de ingerekende budgetten hoofdplanstructuur en bouw- en woonrijpmaken tegelijkertijd beschikbaar worden gesteld voor de uit te voeren werken, die vaak een combinatie zijn van planstructuur en bouw- en woonrijpmaken, waardoor de vergelijking per kostensoort wat lastiger wordt. Hieronder de mutaties van de grootste posten die per saldo tot een verhoging van deze kosten leiden van ca. € 2,2 miljoen minus de ca.€ 0,4 miljoen verschuiving van sloop-saneringskosten is ca. € 1,8 miljoen.

- de budgetten bouw- en woonrijpmaken zijn voor de nog te realiseren bouwvelden (Libellestraat en Huiszwaluwstraat) in de komende uitgifteperiode 2022 door aanpassingen in het bouwprogramma en door vergroting van het bouwveld normatief verhoogd met ca. € 0,7 miljoen; door de mutaties in het bouwprogramma en de omvang van de bouwvelden wijzigen de budgetten voor het bouw- en woonrijpmaken. Deze budgetten worden nl. bepaald door een normatief bedrag per type woning; daardoor wijzigt het budget als het verwachte programma wijzigt. Voor die bouwvelden worden ook hogere opbrengsten ingerekend (zie het gestelde onder ontwikkeling van de opbrengsten).
- calculatieverschillen bij het woonrijpmaken van de projecten Krusemanlaan Zuid en Groenlingstraat (3Genk, 1^e fase) en bij het bouwveld 2BC in De Draai Noord; bedrag ca. € 0,4 miljoen;
- Er is een budget meegenomen voor de aanpassing van de rotonde en fietspad ter hoogte van de Oosttangent van Veenweg; ingerekende budget ca. € 0,2 miljoen;
- diverse aanpassingen met als gevolg een verhoging van in totaal ca. € 0,5 miljoen zoals de aanleg van een niet voorzien gronddepot in De Draai Zuid, het gebruik van ander materiaal in de openbare buitenruimte en hogere kosten bouwrijpmaken van bouwveld 3 Genk 2^e fase (Merelweg) en wat relatief kleine calculatieverschillen op diverse andere werken.

Reserveringen.

In deze herziening is een vorig jaar ingerekende buffer voor schade als gevolg van de stikstofproblematiek vervallen. Daarentegen is wel een buffer ingerekend om indien nodig 50 woningen van categorie IV terug te brengen naar cat. III. Dit in verband met de onzekere situatie op de korte termijn van voldoende afzet in het duurste segment.

Per saldo leidt dit tot een toename van alle reserveringen van € 0,9 miljoen.

Rentekosten

De rentekosten bedragen op eindwaarde € 0,3 miljoen minder t.o.v. vorig jaar door alle financiële mutaties die per saldo positiever zijn en door een lager ingerekende rentepercentage (zie ook onder parameters).

4. Parameters: ontwikkeling van de parameters

De ingeschatte kostenstijging is gebaseerd op de Bouwkostenindex en de index grond-, weg en waterbouwkundige Werken (GWW) van het CBS. Ten opzichte van de grex 2020 is er niets veranderd.

Voor de bepaling van de opbrengstenindex wordt onderscheid gemaakt tussen de woningbouw en niet-woningbouw. Jaarlijks worden de grondprijzen in bandbreedten door het college van B&W in een grondprijzennotitie vastgesteld; op basis van gerealiseerde opbrengsten en gelet op marktomstandigheden worden prijzen indien nodig bijgesteld.

Parameters behorend bij herziening	2021	2020
Kostenstijging eerste 2 jaar		2,50%
Kostenstijging eerste jaar	2,50%	
Kostenstijging daarna	2,00%	2,00%
Opbrengstenstijging eerste 4 jaar		
Opbrengstenstijging jaar 5 t/m 10		
Opbrengstenstijging eerste jaar	2,00%	
Opbrengstenstijging eerste 2 jaar		2,00%
Opbrengstenstijging jaar 2 t/m 10	1,00%	
Opbrengstenstijging jaar 3 t/m 10		1,00%
Opbrengstenstijging na jaar 10	0,00%	0,00%
Rentepercentage	1,23%	1,23%
Disconteringsvoet	2,00%	2,00%

Rentepercentage.

Voor de grondexploitatieberekeningen is gekozen voor de mogelijkheid die de BBV biedt om hetzelfde percentage voor meerdere jaren te gebruiken. Zolang het percentage niet meer dan 0,5% afwijkt van het rentepercentage dat in 2020 in rekening is gebracht (1,23%), wordt dit percentage aangehouden.

Disconteringsvoet.

Conform een stellige uitspraak van de BBV wordt er met 2% gerekend voor het bepalen van het resultaat op netto contante waarde (NCW)

5. Ontwikkeling van het Netto Contante Waarde Resultaat

Het Netto Contante Waarde resultaat 2020 is ten opzichte van vorig jaar met ca. € 0,8 miljoen teruggelopen tot ca. € 9,5 miljoen positief.

6. Verlies- en winstneming

Op basis van de cijfers van deze herziening blijkt uit de zgn. Percentage of completion (POC) methode dat met een onzekerheidsfactor van 10% er geen tussentijds winstneming behoeft te worden genomen. Los van de berekening maar gelet op de huidige situatie in combinatie met de resterende nog lange looptijd zou een winstneming verre van wenselijk zijn.

		Opbrengsten		Lasten		Resultaat
Raming		€ 168.434.000		€ 156.842.000		€ 11.592.000
Gerealiseerd (in bkw)		€ 56.835.000		€ 90.457.000		
Nog te realiseren		€ 111.599.000		€ 66.385.000		
Onzeker	10%	€ 11.159.900	10%	€ 6.638.500		
Raming incl. onzekerheid		€ 157.274.100		€ 163.480.500		€ -6.206.400
Gerealiseerd/Raming		34%		58%		19%
(Tussentijdse) winstneming						€ -1.207.830