



Agendanr.: 17  
Voorstelnr.: RB2021037  
Onderwerp: Vaststelling 11<sup>e</sup> herziening grondexploitatie Heerhugowaard-Zuid d.d. april 2021  
Programma: Stedelijke Ontwikkeling en Bereikbaarheid  
Wethouder(s): A.M. Groot  
Portefeuille:

Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 20 april 2021

### **Voorstel / besluit:**

Het voorstel is om het volgende te besluiten:

1. de 11<sup>e</sup> herziening grondexploitatie Heerhugowaard-Zuid d.d. april 2021 (bijlage 2 Bij21-0245) vast te stellen met een positief resultaat op contante waarde per 1-1-2021 van ca. € 1,7 miljoen als gevolg van de voorgestelde aanpassingen;
2. in te stemmen met de verwerkte uitgangspunten en aanpassingen zoals in bijlage 1 (Bij21-0244) is omschreven.

### **Inleiding**

Herzieningen van grondexploitaties (grexen) worden jaarlijks aan de raad ter vaststelling aangeboden, als er sprake is van planinhoudelijke wijzigingen met financiële gevolgen. Daarnaast worden grexen waar het afgelopen jaar geen planinhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd, alleen aan uw college ter vaststelling aangeboden (actualisaties) en niet aan de raad. In 2020 is voor Heerhugowaard-Zuid (hierna: HHW-Zuid) alleen een actualisatie aangeboden. In 2019 heeft uw college wel een herziening door de raad laten vaststellen, waarvan de uitkomst in 2019 heeft geleid tot een voorlopige winstneming van ca. € 6,9 miljoen. Naast de aanbieding van de individuele herzieningen aan de raad informeert uw college tevens de raad financieel en inhoudelijk over alle projecten met een grex door middel van het aanbieden van de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG). Deze MPG maakt als zodanig onderdeel uit van de jaarstukken.

In deze context wordt nu de herziening van de grex HHW-Zuid d.d. april 2021 aangeboden. De kosten en opbrengsten uit het boekjaar 2020 zijn verwerkt en de planning, het bouwprogramma en de fasering sluiten aan bij de huidige inzichten.

### **Beoogd effect**

Deze herziening zal ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad om vervolgens op diverse plaatsen in de jaarstukken 2020 opgenomen te worden zodat kan worden voldaan aan de BBV richtlijnen. In deze herziening zijn de uitgangspunten voor zover nodig herzien en is het te verwachten woningbouwprogramma voor Tuinen van Luna (Plandeel 3B) met de daarbij behorende kosten en opbrengsten verwerkt.

### **Argumenten**

Het aanbieden van deze geactualiseerde grondexploitatie is noodzakelijk om de volgende redenen:

#### *1.1 Er dient te worden voldaan aan BBV bepalingen*

Herzieningen zijn gebaseerd op richtlijnen vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Zie verder het gestelde onder inleiding.

### *2.1 Aanpassingen dienen te worden verwerkt*

In bijlage 1 (Bij 21-0244) is in beeld gebracht welke aanpassingen en mutaties zijn verwerkt, die betrekking hebben op de Planning, het Programma, de Prijs en de Parameters. In de bijlage 2 (Bij21-0245) treft uw Raad verdere detailinformatie aan over uitgangspunten (pag. 1), een resumé (pag. 2), de jaarschijven (pag. 3), de cash-flow (pag. 4) en de fasering en planning (pag. 5).

### *2.2 Ontwikkeling Tuinen van Luna (Plandeel 3B)*

De aanwezigheid van het geluid van de N242 en het geluid en de slagschaduw van een windturbine maakt deze invulling bijzonder. Inmiddels blijkt uit de eerste voorlopige ontwerpen voor de invulling van dit gebied dat het ingerekende woningbouwprogramma qua opbrengsten past binnen het beschikbare exploitatiegebied. De eerder ingerekende buffer voor de nog te realiseren grondopbrengsten is in deze herziening vervallen.

### *3.1 De raad heeft budgetrecht*

Het vaststellen van de jaarlijkse herziening van de grex vloeit voort uit het budgetrecht dat uw raad heeft bij het vaststellen van de begroting. Bij positieve besluitvorming zal het resultaat met tekstuele toelichting in de MPG 2021 worden opgenomen als onderdeel van de jaarstukken.

## **Kanttekeningen**

### Risico op parameters

In de uitgangspunten bij deze herziening is als gevolg van recente prijsstijgingen gerekend met een index op de kostprijzen voor 2021 van 2,5%; voor de resterende periode tot 2023 is gerekend met 2%. Voor de index op de grondopbrengsten voor het jaar 2021 wordt een percentage van 2% gehanteerd en voor de laatste 3 jaar is gerekend met 1%. Mutaties hierin hebben geleid op de korte looptijd een beperkt effect.

### Afzetrisico

Zoals hierboven genoemd worden de laatste ca. 173 woningen van HHW-Zuid in Tuinen van Luna Plandeel 3B) ontwikkeld. Hoewel er nog geen sprake is van een volledige overeenstemming met de ontwikkelaar, is het toch is de verwachting dat het ingerekende afzettempo wordt gehaald.

### Prijrisico

De vanaf 2022 resterende nog te realiseren ca. 173 woningen kennen nog wel een prijsrisico. Indien de grondwaarden met 10% inzakken heeft dit veel grotere financiële consequenties. Een combinatie van de risico's kan gezien worden als het "worst case" scenario. Dit scenario bestaat dan uit een combinatie van de factoren vertraging van de afzet en een daling van de grondwaarden met 10%.

Het effect van dit scenario op de Netto Contante Waarde (hierna NCW) bedraagt ca. € 1,0 miljoen en daarbij zou de grex een restant overschot laten zien van € 0,7 miljoen.

De grex gaat gepaard met onzekerheden waarbij de boekwaarde per 1-1-2021 aangeeft dat er nog een bedrag van ca. € 0,9 miljoen dient te worden terugverdiend. De huidige NCW van ca. € 1,7 miljoen vormt echter wel een buffer voor de bovenstaande risico's, die inclusief dekking zal worden opgenomen in de paragraaf B van de jaarstukken 2020 (het risicoprofiel/ het weerstandsvermogen). Hoewel het bovenstaande scenario aangeeft dat de huidige uitkomst niet toekomstvast 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.

### Coronacrisis

Het bedwingen van de coronacrisis zal gepaard gaan met een afbouw van de steunmaatregelen van de overheid. Dan zal zich de volledige economische schade openbaren. Sommige banken hebben voorspeld dat eerst het aantal woningverkoppen zal dalen, omdat mensen bij economische tegenspoed minder snel verhuizen. Verlies van werk kan een aanleiding zijn, maar ook het afnemen van vertrouwen in de woningmarkt. Dat zou dan kunnen leiden tot een lichte prijsdaling. Ook is het onzeker of en welke maatregelen de rijksoverheid gaat treffen op de

woningmarkt. Maar het woningtekort is groot, net als de groep Nederlanders die economisch gezien redelijk tot goed door de crisis komt. Ondanks de crisis is de gemiddelde landelijke huizenprijs in het afgelopen jaar met bijna 10% gestegen. Enkele hypotheekverstrekkers gaan inmiddels uit van een stijging van 5% in het komende jaar. De historisch lage rente zorgt hierbij voor een 'goede betaalbaarheid' van koopwoningen en de verwachting is dat de centrale banken voorlopig vast zullen houden aan de lage rente om het economisch herstel te bevorderen. Samenvattend is de verwachting dat de vraag naar woningen onverminderd groot zal blijven.

### Financiële gevolgen

Zoals in de inleiding al is vermeld is in 2019 een tussentijds winstneming genomen van ca. € 6,9 miljoen. Er is geen sprake van wederom een tussentijdse winstneming. Op basis van het voorgaande en de huidige cijfers blijkt uit de zgn. Percentage of Completion (POC) methode die de BBV voorschrijft, dat met een onzekerheidsfactor van 10% er geen tussentijdse winstneming behoeft te worden genomen. Deze herziening laat een positief NCW-resultaat zien per 1-1-2021 van ca. € 1,7 miljoen.

### Preventief toezicht

- Ja  
 Nee

### Communicatie

Ten behoeve van de besluitvorming is een concept raadsvoorstel toegevoegd. Bij positieve besluitvorming zal de cijfers op diverse plaatsen worden opgenomen als onderdeel van de MPG behorende bij de jaarstukken 2020. Gedurende het jaar 2021 wordt de projectwethouder op de hoogte gehouden van belangrijke actualiteiten en ontwikkelingen.

### Uitvoering

Bij positieve besluitvorming zal de productie van het woonrijpmaken voor Land van Luna (Plandeel 4B) in 2021 worden afgerond en zal de voorbereiding voor het bouwrijpmaken Tuinen van Luna (Plandeel 3B) starten. In 2022 zal de jaarschijf 2021 bij de herziening van de grex 2022 worden toegelicht.

### Monitoring/Evaluatie

Dit vindt één keer per jaar plaats met behulp van de jaarlijkse rapportage (Burap). Eventuele majeure afwijkingen op de herziening zullen hierin kenbaar worden gemaakt. De herziening van de grex vindt eenmaal per jaar plaats en loopt mee met de cyclus ten behoeve van het opstellen van de jaarstukken.

Bijlagenr.	Titel/Onderwerp
Bij21-0244	Bijlage 1 Overzicht verwerkte aanpassingen
Bij21-0245	Bijlage 2 Herziening grex Heerhugowaard-Zuid april 2021; samenvatting uitgangspunten (pag. 1); resumé incl. verschillenanalyse (pag. 2), jaarschijven (pag. 3), cash-flow (pag. 4), fasering (pag. 5)

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,

de burgemeester,

Advies commissie Stad en Ruimte d.d. 11 mei 2021

RB2021037 Vaststelling 11<sup>e</sup> herziening grondexploitatie Heerhugowaard-Zuid d.d. april 2021:

Bespreekstuk



# Heerhugowaard Stad van kansen

Nr.: RB2021037

Voor	Allen
Tegen	---

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 april 2021;

gelet op het advies van de commissie Stad en Ruimte d.d. 11 mei 2021;

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 11e herziening grondexploitatie Heerhugowaard-Zuid d.d. april 2021 (bijlage 2: Bij-0245) vast te stellen met een positief resultaat op contante waarde per 1-1-2021 van ca. € 1,7 miljoen als gevolg van de voorgestelde aanpassingen;
2. in te stemmen met de verwerkte uitgangspunten en aanpassingen zoals in bijlage 1 (Bij21-0244) is omschreven.

Heerhugowaard, 1 juni 2021

De Raad voornoemd,

de wnd. griffier,  
H. Wijnveen



de voorzitter,  
A.B. Blase

