

Wijzigingen grondexploitatie Parkstad

Aanleiding: meerdere voor te leggen scopewijzigingen

Deze notitie is een toelichting op meerdere scopewijzigingen van de grondexploitatie Parkstad. Het betreffen ten eerste (kleinere) scopewijzigingen die op basis van de financiële verordening door de gemeenteraad vastgesteld moeten worden en toezien op de vastgestelde grondexploitatie. Dit betreffen overwegend programmatische wijzigingen die bij elkaar opgeteld groter zijn dan 25 woningen.

Ten tweede betreft het een grotere scopewijziging die toeziet op de toevoeging van de plots T&I aan de vast te stellen grondexploitatie Tweebosbuurt als gevolg van het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst met Vestia. De Tweebosbuurt is onderdeel van de Afrikaanderwijk en ligt ten zuiden van Parkstad omsloten door de Putselaan en Hilledijk. De Tweebosbuurt was al onderdeel van het in 2009 vastgestelde stedenbouwkundig plan Parkstad/Afrikaanderwijk van ontwerp bureau Palmbout. Op basis van dit stedenbouwkundig plan is de afgelopen jaren verder toegewerkt naar een aantrekkelijk woon- en verblijfsgebied met een mix van sociaal, middelduur en dure woningbouw, en een optimalisatie voor het voorzieningenniveau van Parkstad en de omliggende gebieden.

Conclusie: Op basis van de voorgestelde scopewijzigingen neemt het geprognosticeerde resultaat met ca. € 4,3 mln. toe naar € 11,9 mln. NCW per 1-1-2018

Kostensoort	Na scopewijzigingen		Verschillen na scopewijzigingen			
	NCW	Eindwaarde	NCW	Verschil	Eindwaarde	Verschil
Financiële Hoofdcategorie	Huidige NCW	Huidige eindwaarde	NCW Rapport moment		Eindwaarde Rapport moment	
01 Apparaatskosten	7.576.983	9.801.635	7.576.983	0	9.801.635	0
02 Verwerving	49.507.300	64.042.972	49.507.300	0	64.042.972	0
03 Bouwrijp maken	29.726.606	38.454.534	32.720.430	-2.993.824	42.327.365	-3.872.831
04 Woonrijp maken	15.756.357	20.382.528	15.754.158	2.199	20.379.684	2.844
05 Overige Kosten	38.521.454	49.831.609	38.533.332	-11.877	49.846.973	-15.365
				0		0
Kosten	141.088.700	182.513.278	144.092.203	-3.003.503	186.398.629	-3.885.351
06 Uitgifte	34.531.327	44.669.953	33.801.837	729.490	43.726.280	943.673
07 Subsidies	56.328.685	72.867.160	56.328.685	0	72.867.161	0
08 Overige Opbrengsten	39.497.339	51.094.019	39.602.168	-104.830	51.229.628	-135.608
				0		0
Opbrengsten	130.357.351	168.631.133	129.732.690	624.660	167.823.069	808.064
09 Resultaatsneming	-22.646.479	-29.295.635	-22.646.479	0	-29.295.635	0
Summary (Opbrengsten - Kosten)	11.915.129	15.413.490	8.286.966	3.628.163	10.720.074	4.693.416

Tabel 1: Verschillentabel a.g.v. scopewijzigingen

De toename van het geprognosticeerde resultaat zal, net als bij de jaarrekening 2017, leiden tot een winstneming. De winstneming zal bijdragen aan het resultaat van het product Grondzaken bij de jaarrekening 2018.

Tussentijdse vrijval van budgetten leidden tot toename in het geprognosticeerde NCW saldo van ca. € 0,7 mln.

Op het moment van het doorrekenen van de scopewijzigingen heeft al een aantal tussentijdse wijzigingen plaatsgevonden die leidden tot een gewijzigd geprognosticeerd NCW resultaat. Dit betroffen echter geen scopewijzigingen.

Financiële Hoofdcategorie	Huidig Nominaal Budget	Nominaal budget JV 2017	Verskil nominaal budget tov JV	Verskil NCW tov JV
01 Apparaatskosten	6.475.899	6.427.530	48.369	58.731
02 Verwerving	38.930.227	38.930.227	0	0
03 Bouwrijp maken	29.388.240	30.121.222	-732.982	-762.732
04 Woonrijp maken	15.191.819	15.191.948	-130	2.180
05 Overige Kosten	26.289.504	26.289.504	0	-4.655
10 Rente			0	
Kosten	116.275.688	116.960.431	-684.743	-706.476
06 Uitgifte	31.873.721	31.873.721	0	9.639
07 Subsidies	41.273.050	41.273.050	0	0
08 Overige Opbrengsten	28.349.286	28.349.286	0	0
Opbrengsten	101.496.057	101.496.057	0	9.639
09 Resultaattaking	-20.709.281	-20.709.281	0	2.705
Saldo (Opbrengsten - Kosten)	5.929.651	5.244.908	684.743	713.410

Tabel 2: Verschillentabel tussentijdse wijzigingen

Zo was er een vrijval van ca. € 59.000 op de apparaatskosten als gevolg van vrijvallende restbudgetten. Binnen het bouwrijp maken betreft het de vrijval van restbudgetten als gevolg van 'minderwerk'. In de raming was werk begroot dat niet meer wordt uitgevoerd waardoor een vrijval van ca. € 763.000 plaatsvindt. De bedragen zijn terug te vinden in dTabel e laatste kolom in tabel 2.

Programmatische wijzigingen leiden per saldo tot ca. € 0,7 mln. extra opbrengsten

Voor de nog niet verder uitgewerkte plots waren de gehanteerde aantallen in de grondexploitatie gelijk aan het stedenbouwkundig plan uit 2009. Inmiddels is een aantal plots binnen dit kader nader uitgewerkt en/of getenderd. Ook was een aantal plots geschrapt gedurende de crisis. Deze kunnen nu weer geactiveerd worden. Conform de financiële verordening dient een afwijking van 25 woningen voorgelegd te worden aan de gemeenteraad.

In het stedenbouwkundig plan uit 2009 bestonden de blokken K1 en K2 zoals afgebeeld in figuur 1 nog uit drie bouwblokken plus een reservering voor een derde stadsbrug op de locatie van K3. De reservering voor een derde stadsbrug is voor deze locatie vervallen. Tegenover een programmatische daling binnen de huidige blokken K1 en K2 staat een flinke programmatische toevoeging als onderdeel van Feijenoord City die de daling ruimschoots goedmaakt.

Tabel 3 laat zien dat voornamelijk de plot B2 Leeuwenkuil bijdraagt aan de toename van 157woningen. Voor deze plot was nog niet eerder een aantal opgenomen. Wel waren er financiële uitgangspunten opgenomen die hun oorsprong kenden in de SOK Afrikaanderwijk. Op basis van de Nota van Uitgangspunten die meegaat in de tender wordt het minimale grondbod getaxeerd. Deze programmatische wijzigingen leiden per saldo tot een verhoging van het geprognosticeerde resultaat met ca. € 730.000 op de financiële hoofdcategorie 'uitgifte' in tabel 1.

De volgende programmatische wijzigingen worden voorgesteld:

Blok	Huidig			Actueel			Verschil		
	EGW	MGW	Totaal	EGW	MGW	Totaal	EGW	MGW	Totaal
B2 Leeuwenkuil			-	88	94	182	88	94	182
F Huis op Zuid		25	25		54	54	-	29	29
G Overmaas		40	40		50	50	-	10	10
G Overmaat		23	23	16	6	22	16	-17	-1
G Overtuin		20	20	13	7	20	13	-13	-
G Overture		20	20	22		22	22	-20	2
H Remisehof	78		78	33	48	81	-45	48	3
K1 t/m K2	237		237	89	80	169	-148	80	-68
K3			-			PM			PM
L2 Machinistenhof	40	22	62	41	21	62	1	-1	-
Subtotaal	355	150	505	302	360	662	-53	210	157

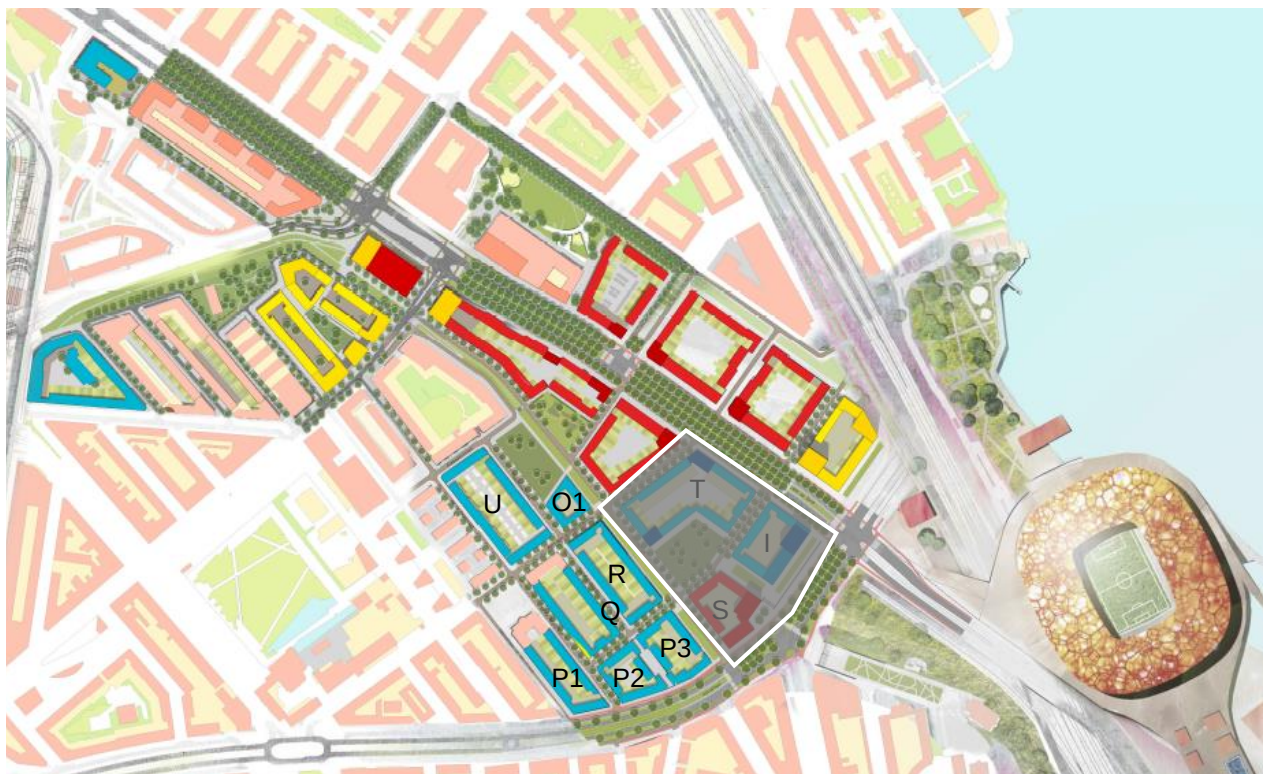
Tabel 3: Voorgestelde programmatische wijzigingen



Figuur 1: Overzichtskartaal met de bouwplots

Overheveling geactiveerde kosten van plots I, T en S van grondexploitatie Parkstad naar te vormen grondexploitatie Tweebosbuurt leidt tot ca. € 3,0 mln. minder kosten

Via een apart voorstel stellen wij voor om het deelgebied waarbinnen de plots I, T en S liggen over te hevelen naar de grondexploitatie Tweebosbuurt. Dit deelgebied was in het verleden geactiveerd binnen de grondexploitatie Parkstad maar is gedurende de crisis gedeactiveerd. Destijds bestond de ontwikkeling nog alleen uit de plots I en T en de reservering voor een nieuwe stadsbrug. Via de omlegging van de Hilledijk wordt nu het blok S gerealiseerd omdat de reservering van de stadsbrug op deze plek is komen te vervallen. Het deelgebied is grijs gearceerd in figuur 2. Het verschil is terug te vinden in tabel 1 onder de financiële hoofdcategorie 'bouwrijp maken'.



Figuur 2: De activering van de plots I, T en S (grijs gearceerd)

De overheveling leidt tot de financiële consequentie dat de geactiveerde kosten ter grootte van ca. € 3,0 mln. NCW overgeheveld worden naar de grondexploitatie Tweebosbuurt. Het geprognosticeerde resultaat van de grondexploitatie Parkstad zal met dit bedrag toenemen. Daarentegen zullen de nog niet geactiveerde opbrengsten ten goede komen aan de grondexploitatie Tweebosbuurt. In het voorstel van de grondexploitatie Tweebosbuurt wordt toegelicht dat per saldo € 5,0 mln. aan netto opbrengsten voor de plots T en I (nominaal) bijdraagt aan dekking van het tekort binnen de gehele businesscase Tweebosbuurt. Hierdoor is sprake van zgn. 'binnenplanse verevening'.

Faseringswijzigingen plot Leeuwenkuil/Huis op Zuid leidt per saldo tot nadeel van ca. € 0,1 mln. gederfde renteopbrengsten

Als gevolg van besluitvorming die moest plaatsvinden rondom de invulling van het programma op de plot Huis op Zuid zijn de tenderprocedure en de hierop volgende werkzaamheden uitgesteld. Dit leidt tot een nadeel van ca. € 0,1 mln. Het verschil is terug te vinden in tabel 1 onder de financiële hoofdcategorie 'overige opbrengsten'. Het nadeel wordt veroorzaakt door de latere ontvangst van de (bijdrage aan) de grondopbrengst voor de Leeuwenkuil als gevolg van gederfde renteopbrengsten.