Gemeente EDAM VOLENDAM

memo/advies openbaar

Ingekomen stempel

Aan : Leden van de gemeenteraad
Van : College van burgemeester en wethouders
Datum : 27- 10- 2022
Kenmerk :
Kopie aan :
Betreft : Bestuur samenvatting herziening grond- en opstalexploitatie de Broeckgouw

1. Inleiding

In voorliggend memo treft u de bestuur samenvatting aan van de rapportage over de herziening van de grond- en opstalexploitatie de Broeckgouw per 1 januari 2022. Deze herziening is gebaseerd op de boekwaarden per 1-1-2022, alsmede relevante bestuurlijke besluiten uit het eerste kwartaal van dit jaar.

De jaarlijkse herziening van de grondexploitatie en de jaarlijkse herziening van de opstalexploitatie, met een kostenneutraal eindresultaat, worden ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Nu alle deelplannen in ontwikkeling zijn genomen, is de rapportage over de opstalexploitatie nog maar beperkt qua omvang.

Stand van zaken
Alle woningen en kavels in de Broeckgouw zijn verkocht. In fase 6 en fase 9&10 worden de laatste 3 woningen op de vrije kavels gerealiseerd. Naar verwachting vindt de oplevering eind 2023 plaats. De bouw van het kindcentrum met 18 sociale huurwoningen, 35 koopwoningen in cluster 6 fase 6 De Hors en 37 koopwoningen in cluster 5 fase 9&10 is in volle gang. De oplevering van het kindcentrum wordt in het vierde kwartaal 2022 verwacht en de oplevering van de woningen in cluster 6 fase 6 en cluster 5 fase 9&10 in het tweede kwartaal 2023.

Aansluitend aan de oplevering van de woningen kan woonrijp gemaakt worden. Rondom het kindcentrum en in fase 9&10 is het woonrijp maken van het openbaar gebied aanbesteed. De brug met natuurmuur naar de Zeedijk, het landschapspark en de oostelijke ontsluitingsweg worden naar verwachting eind 2022 aanbesteed, waarna in het tweede kwartaal van 2023 tot realisatie kan worden overgegaan.
Ten aanzien van de aanleg van het landschapspark vindt bestuurlijk overleg plaats of het zuidelijk deel van het landschapspark gebruikt gaat worden door de Alliantie voor depot bij de dijkverzwaring Zeedijk of niet, waardoor indien de Alliantie het zuidelijk deel als depot gaat gebruiken dit deel pas in 2026 kan worden aangelegd in plaats van 2023. Het ontwerp van de oostelijke ontsluitingsweg wordt in september 2022 definitief afgerond op het punt van veilige oversteek voor fietsers en voetgangers bij de geplande rotonde.
In de Keetzijde wordt de aansluitingsweg naar de Keetzijde eind 2022 gerealiseerd, waarmee dit deelgebied geheel woonrijp kan worden opgeleverd.

2. Herziening grondexploitatie

De grondexploitatie van de Broeckgouw, zoals toegelicht in de onderliggende en geheime rapportage, is op hoofdposten per 1-1-2022 in de onderstaande tabel samengevat:

Omschrijving	Bedrag
Investeringen	
Verwervingen	6.622.862
Sloop/sanering	695.606
Grondwerk/ophoging	14.680.349
Bouwrijp maken	4.594.948
Woonrijp maken	13.078.379
Civiele constructies	6.540.996
Diversen	6.509.366
Plankosten	16.136.393
Fondsen	3.259.605
Kostenstijging	354.430
Rente-kosten	5.235.695
Totaal	**77.708.628**
Opbrengsten	
Woningbouw	86.147.692
Niet-woningbouw	3.112.127
Overige opbrengsten/bijdragen	207.136
Opbrengstenstijging	1.464
Rente-opbrengsten	1.015.248
Totaal	**90.483.667**
Resultaat op eindwaarde per 31-12-2023	**12.775.038**

Tabel 1: Grondexploitatie de Broeckgouw per 1-1-2022

Achtergrond en toelichting

De bovenstaande financiële samenvatting is een optelling van alle kosten en opbrengsten van de drie deelgebieden. Voor een uitgebreide toelichting per deelgebied en kostenonderdeel wordt u verwezen naar de rapportage van de herziening grondexploitatie per 1-1-2022 (geheime bijlage II bij het raadsvoorstel).

De totale ontwikkeling van de Broeckgouw is omwille van de inzichtelijkheid van kosten- en opbrengstentoedeling ingedeeld in de drie deelgebieden, gebaseerd op de oorspronkelijke partiele herzieningen van het bestemmingsplan Zuidpolder-Oost. Inmiddels is sprake van een

nieuw bestemmingsplan De Broeckgouw d.d. 14 september 2017. Voor de grondexploitatie wordt de navolgende indeling in de oorspronkelijke deelgebieden echter nog aangehouden:

1. deelgebied 1 betreft het plangebied van de voormalige 1e partiële herziening van het bestemmingsplan, inclusief het toekomstige landschapspark. Dit plandeel bevindt zicht grofweg tussen de Zeedijk en het centraal gelegen natuurpark;
2. deelgebied 2 betreft het plangebied van de voormalige 2e partiële herziening van het bestemmingsplan, het zogenoemde deelplan Keetzijde;
3. deelgebied 3 betreft het natuurpark, grotendeels gelegen tussen deelgebied 1 en 2.

Uitbreidingen exploitatiegebied

In 2014 is besloten dat er geen begraafplaats in de Broeckgouw komt, waarna deze locatie is toegevoegd aan het exploitatiegebied van de grondexploitatie. Het ten zuiden daarvan indertijd voorziene 'evenemententerrein' is eveneens komen te vervallen. Op deze locatie aan de oostrand van de Broeckgouw, wordt nu in een Landschapspark voorzien, waar van het inrichtingsplan al is vastgesteld in 2017. Dit park wordt gefaseerd aangelegd en opgeleverd aan het einde van de projectexploitatie, wanneer de bouwweg niet langer nodig is.

In 2017 is ook de plan- en exploitatiegrens aan de zuidkant uitgebreid, met de toevoeging van fase 11. Dat was een plek waar een (hernieuwing van de) stalling van viswagens was voorzien, waar ook een gymsportcentrum en bouwspeelplaats zijn toegevoegd aan het programma. De ruimtereservering voor de stalling van viswagens is komen te vervallen. Deze ruimte is nu benodigd voor de extra parkeercapaciteit die nodig is voor de uitbreiding van het programma (functies) binnen het gymsportcentrum. Eind 2019 is het investeringskrediet met ontwerp van de bouwspeelplaats vastgesteld, begin 2020 is het investeringskrediet voor het gymsportcentrum gevoteerd. In het voorjaar van 2020 is het inrichtingsplan worden vastgesteld.

Aan de westkant van deelgebied Keetzijde, is een klein stuk toegevoegd aan de plan- en exploitatiegrens van de Broeckgouw, ten einde een ontsluitingsweg voor autoverkeer te kunnen realiseren voor de wijk Keetzijde op de weg Keetzijde. De aansluiting op de weg Keetzijde wordt in 2022 definitief afgerond tezamen met de reconstructie van de Zeedijk.
Er heeft bij de grondexploitatie van 2021 een plangrensaanpassing plaatsgevonden bij het landschapspark en fase 11, wat het exploitatiegebied heeft vergroot met 22 m2.

Financiële hoofdlijnen

Per 1-1-2022 bedraagt de totale boekwaarde van de grondexploitatie de Broeckgouw (deelgebied 1, 2 en 3) inclusief rente circa € 20,8 miljoen positief. Deze boekwaarde is een saldo van de gerealiseerde investeringen en rentekosten en de ontvangen opbrengsten en renteopbrengsten tot en met boekjaar 2021. Vermeld kan worden dat sprake is van een van een resultaatverbetering (netto resultaat inclusief risicoanalyse) van de grondexploitatie ten opzichte van vorig jaar met circa € 705.000. De kosten zijn per saldo gedaald en de opgetelde kosten opgenomen voor risico's zijn met een kleine verslechtering met € 9.000 toegenomen.

Het geprognotiseerde resultaat van de grondexploitatie op eindwaarde (EW) 31-12-2023 bedraagt ruim € 12,8 miljoen (resultaat voor de winstnemingen). Terug rekenend naar het heden betekent dit een Netto Contante Waarde (NCW) van het voorlopige grondexploitatieresultaat per 1-1-2022 van circa € 12,3 miljoen. Ten opzichte van 2021 zijn er enkele verschillen opgetreden in het ruimtegebruik, de investeringen en de opbrengsten. Deze worden hierna nog nader toegelicht.

De geconsolideerde netto contante waarde per 1-1-2022 van circa € 3,0 miljoen (= resultaat na de diverse tussentijdse winstnemingen tot en met 2021) wordt noodzakelijk geacht met het oog op de gewogen risico's van circa € 1,0 miljoen. Middels de tussentijdse winstnemingen (in 2021is circa € 0,3 miljoen als tussentijdse winstneming verwerkt conform de BBV). Het voorlopig netto resultaat van circa € 2,0 miljoen van de grondexploitatie per 1-1-2022 past nog steeds

binnen het financiële kader zoals door de raad in 2008 is gedefinieerd en in 2017 is (her)bevestigd als vigerend kader.

In het verleden is een zogenoemde egalisatiereserve ingesteld, om de prijsvastheid van woningen te kunnen bewerkstellingen bij algemene marktrisico's. Deze egalisatiereserve is bij de herziening per 1-1-2018 in de oorspronkelijke vorm vervallen, samenhangend met het besluit om zeer terughoudend om te gaan met het inzetten van middelen om VON- prijsbeleid te voeren en de ambitie het exploitatieresultaat te optimaliseren. Het restant van de geraamde risico's van de (oorspronkelijke) egalisatiereserve is verdisconteerd in de risicoparagraaf van de grondexploitatie, waarmee de middelen nog steeds beschikbaar zijn voor de resterende risico's van toekomstige ontwikkelingen. In de risicoparagraaf is rekening gehouden met kostenstijgingen, risico's civiele werken en bijkomende kosten opstal.
Voor een compleet overzicht van het resultaat van de grondexploitaties van de deelgebieden, de winstnemingen en de risico's verwijzen wij u naar bijlage 12 van de Rapportage herziening grondexploitatie de Broeckgouw per 1 januari 2022: resultaat risico analyse.

2.1 Verschillen ruimtegebruik

Ten opzichte van het ruimtegebruik van 2021 is in deelgebieden 2 en 3 niets veranderd. In deelgebied 1 is het concept ontwerp oostelijke ontsluitingsweg verwerkt inclusief rotonde, waardoor een onderlinge verschuiving van m2 verharding, groen, water en buiten beschouwing heeft plaatsgevonden. Per saldo is het ruimtegebruik gelijk gebleven.

2.2 Verschillen investeringen

De totale nominale kosten zijn ten opzichte van 2021 afgenomen met € 610.000. Dit verschil word veroorzaakt door een afname van de kosten met € 536.000 in deelgebied 1 en een afname van de kosten in deelgebied 2 met € 75.000. De kosten in deelgebied 3 (natuurpark) zijn gelijk gebleven.
In deelgebied 1 is de zand grondbalans geactualiseerd, waarbij de aankoop van grond niet meer is opgenomen, de kosten voor het landschapspark en de oostelijke ontsluitingsweg zijn opnieuw beoordeeld, evenals de noodzaak voor kosten voor onderhoud, beheer verworven gronden, notariskosten en vuilcontainers. Daarnaast zijn kosten opgenomen voor verkeerskundige aanpassingen en uitklimtrappen Bruine Bank. Tot slot zijn aanbestedingen verwerkt, kosten zonder boekwaarden geïndexeerd en budgetten van afgeronde werkzaamheden afgesloten.
In deelgebied 2 zijn de kosten eveneens herzien en gebleken dat er minder sloopkosten groen en verharding nodig zijn en minder kosten voor het graven van water. Voor de fundering rijweg aansluiting Keetzijde zijn meer kosten geraamd. Verder is de bijdrage flankerende maatregelen voor de Keetzijde geïndexeerd en zijn de kosten voor beheer verworven gronden, leges, makelaar en kadastrale inschrijvingen lager dan geraamd.

2.3 Verschillen opbrengsten en faseringseffecten

De totale nominale opbrengsten zijn ten opzichte van 2021 afgenomen met € 5.000. Dit komt door een lagere opbrengst dan geraamd bij de vrije kavels van fase 7&8. Alle woningkavels in de Broeckgouw zijn verkocht, de laatste betalingen van 1 woning in cluster 5 fase 9&10 en 5 woningen in cluster 6 fase 6 vinden plaats in 2022. Tot slot zijn nog opbrengsten voor 3 trafo's ingecalculeerd.

De fasering-, rente- en indexeringseffecten ten opzichte van 2021 bedragen € 109.000.

Voor een uitgebreide verschillenverklaring van de geraamde opbrengsten wordt verwezen naar de rapportage van de herziening grondexploitatie 2022 (bijlage II van het raadsvoorstel).

2.4 Risico's

Ten opzichte van de grondexploitatie 2021 is per saldo sprake van een lichte toename aan risico's met circa € 9.000. Het veranderde risicoprofiel is als volgt tot stand gekomen:

B. Risico`s algemeen
De kostenstijging (van 5% naar 8%) is net als vorig jaar ingeschat op 3% met een wegingsfactor van 50%. Dit levert een verlaging van het risico op, omdat de kostenpost voor realisatie van werkzaamheden kleiner is dan vorig jaar.

C. Risico's civiele werken:
In de Volgertocht zijn oppersingen van grond geconstateerd, onderzocht dient te worden hoe dit verholpen kan worden en wat dat kost. Vooralsnog is een risicobedrag opgenomen.

D. Risico's geprognosticeerde aanspraak stichtingskostenopzet (STIKO):
De volgende verschillen zijn te benoemen:

- de bijkomende kosten, voor de nog te realiseren fasen, zijn ten opzichte van vorig jaar lager ingeschat, dit wordt voornamelijk veroorzaakt lagere kosten sociale werkvoorziening in fase 9&10. Voor een compleet beeld zie onderstaande analyse in hoofdstuk 4 Opstalexploitatie;
- De P.M. post voor eventuele herstelkosten aan verzakte tuinmuren in fase 5 is verwerkt in de opstalexploitatie en is niet meer als risico benoemd.

Voor de uitgebreide toelichting op het resultaat, de risicoanalyse, risicoweging, bijdragen en reserveringen verwijzen wij u naar bijlage II van het raadsvoorstel.

3. Kredieten en budgetten

In het verleden werd gewerkt met kredietaanvragen voor de uitvoerings- en plankosten die jaarlijks werden verantwoord. De afdeling Financiën verwerkt sinds enkele jaren het geraamde saldo tussen de uitgaven en opbrengsten in de begroting als zijnde het krediet voor dat jaar. Daarmee vervalt de noodzaak om separate aanvullende kredieten aan te vragen en jaarlijks de kredietstand te verantwoorden. Dit wordt sinds 2018 dan ook niet meer gedaan.

4. Opstalexploitatie

Binnen de opstalexploitatie van de Broeckgouw wordt gebruik gemaakt van het stichtingskosten model (afgekort stiko). De stichtingskosten bestaan uit de bouwkosten, de grondkosten en de bijkomende kosten. Hiervoor is een normatieve stiko vastgesteld samen met een normatief programma van waaruit, bij opstart van de ontwikkeling, de deelstiko voor de betreffende fase wordt opgesteld. Het beoogd aantal te ontwikkelen wooneenheden wordt in mindering gebracht op de totale/ resterende opstalexploitatie. In dit deel van de totale herziening wordt de opstalexploitatie behandeld met de versie 15.0 met peildatum 1 januari 2022.

De toelichting omvat de volgende aspecten:
- Ontwikkeling opstalexploitatie
- Kostenontwikkeling deelstiko's fase 5 (Keetzijde), onderdeel van deelgebied 2 van grondexploitatie, fase 7b&8, fase 9&10, fase 6 (Oostelijk Wooneiland), onderdeel van deelgebied 1 van grondexploitatie en fase 1E (Kindcentrum)
- Risico's opstalexploitatie

4.1 Ontwikkeling opstalexploitatie

Alle ontwikkelgebieden opgenomen
Zoals in de rapportage van 2021 vermeld is er geen reststiko meer doordat alle ontwikkelgebieden die op dat moment bekend waren al ontwikkeld zijn.

4.2 Kostenontwikkeling deelstiko's

Per fase wordt op basis van de normatieve stiko een deelstiko opgesteld. Deze deelstiko is het uitgangspunt voor de kostenbewaking van de opstalexploitatie. De VON-prijzen worden bepaald op basis van de bouwkosten (de daadwerkelijke aanbestedingsresultaten), de grondkosten en de bijkomende kosten. Hiermee kan een kosten- en opbrengst-neutrale opstalontwikkeling gerealiseerd worden.

Fase 5 Keetzijde, deelgebied 2
In 2022 heeft het projectbureau aan 2 constructeursbureau, EversPartners en Van Rossum Raadgevende Ingenieurs, gevraagd om de berekeningen van de tuinmuren en funderingsbalken te controleren op (ontwerp) fouten. Beide constructeurbureaus hebben aangegeven dat de berekeningen kloppen en er hier geen fouten in zijn gemaakt. Van Rossum heeft als onafhankelijk partij (second opinion) ook de toetsing/ controle gedaan. De aannemer PHB West zal in de najaar 2022 de herstelwerkzaamheden uitvoeren.

Eind juli 2022, is een boog van het hekwerk bij de entree van de parkeerplaats gevallen. Uit voorzorg zijn alle bogen gedemonteerd en opgeslagen. Het projectbureau heeft aan Everspartners en Royal HaskoningDHV gevraagd om te onderzoeken wat de oorzaak van dit incident zou zijn geweest. Beide partijen hebben geconcludeerd dat het ontwerp goed is gemaakt maar dat de aannemer in de uitvoering verkeerde keuzes zou hebben gemaakt.

Omdat dit recentelijk is gebeurt wordt er vooralsnog een PM voor de prognose opgenomen en zal er in de herziening van 2023 definitief gerapporteerd worden.

Afhankelijk van de werkelijke onderzoekskosten en de eventuele kosten voor de uitvoering van de bogen bij de entree van de parkeerplaatsen is de totale prognose van 2022 nog onduidelijk. Voor het totale resultaat van de deelstiko blijft de impact hiervan echter beperkt. De verwachting is dat de dossiers en deze deelstiko in 2022 worden afgesloten.

Fase 7b&8, deelgebied 1
Van deze fase, welke onderdeel is van deelgebied 1 in de grondexploitatie, zijn de laatste ontwikkeling van 10 patiowoningen van het ‘Noordelijk Wooneiland’ inmiddels opgeleverd. Bij de woningen loopt er momenteel een onderzoek naar stankoverlast in de woningen. Op dit momenteel is het nog niet duidelijk of de fout door de aannemer Koopmans is gemaakt of dat het een ontwerpfout is. Hierdoor is er een prognose van € 100.000 opgenomen om dit probleem te laten onderzoeken en te herstellen.

Van uitgaande dat de stankoverlast in 2022 verholpen gaat worden zal dit in de herziening van 2023 worden gerapporteerd. Voor het totale resultaat van de deelstiko blijft de impact echter beperkt. Het totale resultaat blijft dan ook positief voor deze fase. In 2023 kan deze deelstiko dan ook worden afgesloten.

Fase 9&10, deelgebied 1
De 8 watervilla’s in cluster 4, welke onderdeel zijn van deelgebied 1 in de grondexploitatie, zijn inmiddels opgeleverd. Deze zijn gekoppeld aan de ontwikkeling en realisatie van de 10 patiowoningen op het 'Noordelijk Wooneiland' in fase 7b&8. De 32 appartementen en 5 grondgebonden woningen in cluster 5 zijn inmiddels in uitvoering. De verwachting is dat de 32 appartementen en de 5 grondgebonden woningen in Q2 van 2023 worden opgeleverd.

Voor de schade afhandeling van zowel HSB Bouw als van de kopers van fase 9&10 cluster 5 en fase 6 is er door het projectbureau een prognose afgegeven van ca. € 400.000. Voor HSB betreft het de geleden schade naar aanleiding van de opschorting van de startbouw van fase 9&10 cluster 5 van ca. 3 maanden.
Voor de kopers van fase 9&10 cluster 5 en fase 6 betreft het de geleden schade omdat kopers schade hebben geleden die bestaat uit hypotheekrenteschade op de bij de notaris reeds betaalde termijn van de grondnota en/of vanwege de nieuwe financieringsaanvraag of offerteverlenging.

Voor 2022 is de prognose groter uitgevallen door de afhandeling van de geleden schade naar aanleiding van de stagnatie startbouw. Voor het totale resultaat van de deelstiko blijft, door de teruggave van de SROI en de SDE-subsidie, de impact hiervan echter beperkt. De verwachting is dat de 32 appartementen en de 5 grondgebonden woningen in Q2 van 2023 worden opgeleverd. Na oplevering kan dan ook deze deelstiko worden afgesloten.

Fase 6 Oostelijk wooneiland, deelgebied 1
De 24 appartementen, 4 beneden-/ bovenwoningen en 7 grondgebonden woningen, welke onderdeel zijn van deelgebied 1 in de grondexploitatie, zijn inmiddels in uitvoering. De verwachting is dat de deze woningen in Q1 van 2023 worden opgeleverd.

In paragraaf 3.3 (fase 9&10) is er al een toelichting gegeven van de schade afhandeling van fase 9&10 cluster 5 en fase 6. Omdat fase 6 omwille van de volgordelijkheid aansluitend en gefaseerd aan fase 9&10 cluster 5 wordt gebouwd, en hierdoor ook vertraging heeft opgelopen, is de geleden vertragingsschade, welke beperkt is gebleven, van fase 6 ook worden gehonoreerd.

Voor 2022 is de prognose groter uitgevallen door de afhandeling van de geleden schade naar aanleiding van de stagnatie startbouw. In 2023 zal het definitieve resultaat gerapporteerd worden. De verwachting is dat de 32 appartementen en de 5 grondgebonden woningen in Q2 van 2023 worden opgeleverd. Na oplevering kan dan ook deze deelstiko worden afgesloten.

Fase 1E Kindcentrum en 18 huurappartementen, deelgebied 1
Na de aanbesteding van het kindcentrum is er door de toekomstige huurder van het kindcentrum enkele wijzigingsvoorstellen op het besteksontwerp ingediend. De te late ingediende wijzigingen had te maken dat de huurder na het vaststellen van het Definitief Ontwerp niet meer betrokken is geweest bij verdere ontwikkelingen van het project omdat er op

dat moment een conflict tussen de toekomstige huurder en de gemeente was over het huurcontract.

Door de afdeling vastgoed is getoetst of deze extra investering gedekt wordt door de huuropbrengsten van het kindcentrum. Aangezien de totale lasten ruimschoots gedekt worden door de huur is geconcludeerd dat deze extra investering gedekt kan worden vanuit de ontvangen huur. Door de gemeenteraad is op 17 september 2020 een investeringsbudget Realisatie Kindcentrum beschikbaar gesteld, in overleg met de afdeling financiën is de extra investering opgenomen in de Winternota.

Ten behoeve van de stagnatie startbouw heeft fase 1E geen schade geleden omdat er vanuit het College van B&W een vrijwaringsverklaring is afgegeven waardoor de aannemer verder kon bouwen.

Voor het totale resultaat van de deelstiko blijft de impact echter beperkt. Het totale resultaat blijft nog steeds negatief voor deze fase. In 2023 zal het definitieve resultaat gerapporteerd worden. De verwachting is dat het kindcentrum en de 18 huurappartementen in Q3 van 2022 worden opgeleverd. Na oplevering kan dan ook deze deelstiko worden afgesloten.

4.3 Risico’s opstalexploitatie

De ontwikkeling van de nieuwbouwwijk de Broeckgouw is met het laatste verkoopmoment in juli 2021 ten einde gekomen. Er zijn geen gebieden meer om te ontwikkelen. De laatste verkochte fases worden momenteel gebouwd en fase 1E wordt conform prognose in oktober – november 2022 opgeleverd.

Voor de resterende fasen welke momenteel in aanbouw zijn is er altijd een risico op meerwerk welke na verkoop niet meer kunnen worden doorbelast aan de kopers. Voor de resterende fasen is hiervoor in de prognose van de deelstiko’s een risicobedrag opgenomen.

Gezien het positieve resultaat van € 444k t.o.v. 2021, wordt voorgesteld de mogelijke risico’s tot een maximum van € 400k te dekken uit opstalexploitatie. Hiermee is er een positief resultaat van € 44.517 t.o.v. 2021.