

Memo

Datum:
11 januari 2013

Onderwerp: Memo inzake toezegging Notitie herwaardering grondposities 2012.

Ter attentie van: de gemeenteraad

Afzender: burgemeester en wethouders

Inleiding

Tijdens de vergadering van de commissie Bestuur van 8 januari jl. heeft wethouder Troost u een memo in het vooruitzicht gesteld waarin alsnog invulling wordt gegeven aan een toezegging die tijdens de behandeling van de “Notitie herwaardering grondposities” in de commissie Grondgebied op 6 december jl. is gedaan. Het betreft de vraag vanuit de SGP-fractie naar het percentage waarmee in de beoordeling op complexniveau de grondexploitaties neerwaarts zijn bijgesteld (zie pagina 6 van het verslag).

Hieronder treft u ons antwoord op de gestelde vraag en laten wij aan de hand van een aantal projecten zien hoe wij bij de inschatting van de toekomstige resultaten op complexniveau concreet te werk zijn gegaan.

Afbakening memo

Zoals bekend hebben wij in de Notitie herwaardering rekening gehouden met:

- de gevolgen van actuele planvertraging en de economische crisis (hoofdstuk 4) met een omvang van € 7,1 miljoen;
- het gewijzigde Besluit begroting en verantwoording (hoofdstuk 6) met consequenties ter hoogte van € 2,2 miljoen; en
- correcties binnen een aantal complexen (hoofdstuk 7), ter grootte van in totaal € 5,3 miljoen.

Dit alles uitmondend in ons voorstel om een verliesvoorziening te vormen tot een bedrag van € 12,4 miljoen.

In deze memo blijven de gevolgen van het BBV en de correcties buiten beschouwing en wordt in reactie op de gestelde vraag uitsluitend een toelichting gegeven op de gevolgen van planvertraging en de economische crisis.

Algemene toelichting

Gegeven de economische situatie hebben wij voor elk complex bezien of de bestaande aannames nog voldoende toekomstbestendig waren en is een nieuwe inschatting gemaakt van met name het opbrengstenniveau en het tempo van uitgifte. De financiële gevolgen hiervan hebben wij verwerkt en zijn voor elk complex afzonderlijk aangegeven op bijlage 2 van de Notitie herwaardering grondposities (Overzicht alle complexen). Daarbij is ook rekening gehouden met externe toetsing

van de prijzen voor woningbouw in het voorjaar van 2012 en de bevindingen van Purple Blue ten aanzien van de gehanteerde prijsniveaus.

De behoedzaamheid die we op complexniveau hebben aangebracht laat zich niet of nauwelijks in procenten uitdrukken. Elk project is immers anders. Ieder complex bevat verschillende prijzen voor verschillende uitgiftecategorieën, alle complexen beslaan een andere looptijd, bij het ene project is het bestemmingsplan al wel onherroepelijk, bij het andere nog niet, sommige complexen zijn (nagenoeg) helemaal rond in de contractering (bijvoorbeeld Veller) en om die reden nog maar nauwelijks vatbaar voor prijsdaling en planvertraging. Andere complexen staan nog zo ver af van concrete planvorming dat zelfs de grondexploitatie nog heel globaal is (bijvoorbeeld Barneveld-Noord).

Daar komt bij dat grondexploitaties zeker in deze tijden dynamische overzichten zijn, waardoor een helder ijkmoment ontbreekt. Er is geen uniforme nulsituatie. Het is maatwerk per complex geweest, dat zoals bekend overigens niet in alle gevallen heeft geleid tot voorstellen om een voorziening te treffen. Voorzover deze kritische beschouwing in het licht van de economische crisis wel financiële gevolgen heeft, bevat de Notitie herwaardering in de paragraaf 4.4 en in bijlage 2 een korte onderbouwing van de bedragen.

Ter illustratie van de gehanteerde werkwijze gaan wij hieronder meer gedetailleerd in op een aantal projecten.

Toelichting op aantal complexen

1. Veller 1 en 2

In Veller 1 en 2 heeft Veller B.V. een bouwclaim voor alle woningen, met uitzondering van een aantal vrije sector bouw kavels. Voor de door Veller B.V. te realiseren woningen is een vaste kavelprijs afgesproken; hiervoor is derhalve geen opbrengstdaling ingecalculeerd. Voor de door de gemeente uit te geven bouw kavels in Veller 1 is de uitgifteprijs met circa 10% verlaagd. In de grondexploitatie waren al lagere grondprijzen dan de gehanteerde verkoopprijzen opgenomen; daarom is de daling in de grondexploitatie beperkt tot 6%. In Veller 2 waren de grondprijzen al op dit lagere niveau opgenomen.

Gevolg is een verslechtering van het resultaat ter grootte van € 0,5 miljoen. Dit is verwerkt in de voortgangsrapportage van november 2012.

2. Briellaerd-Noord

Bij Briellaerd-Noord is rekening gehouden met verlaging van de grondprijzen van circa 17%. Daarnaast zijn alle verwachte opbrengsten met een jaar vertraagd.

Ten gevolge hiervan is het resultaat € 2,1 miljoen gezakt.

3. Harselaar-Zuid

De grondprijzen in Harselaar-Zuid zijn in juni 2012 door een lokale bedrijfsmakelaar getaxeerd. Er is onvoldoende aanleiding om deze reeds nu neerwaarts bij te stellen. Wel geldt ook voor Harselaar-Zuid het aanvullende scenario, waarin rekening wordt gehouden met 10% opbrengstdaling (en een jaar vertraging).

4. Harselaar-West-West

Voor zover de grond in Harselaar-West-West nog niet is verkocht is de grondprijs met circa 9 tot 14% naar beneden bijgesteld. Daarnaast is rekening gehouden met opbrengstvertraging.

Consequentie is een daling van het resultaat met € 0,7 miljoen ten opzichte van de voortgangsrapportage van november 2012..

5. Verbindingsweg

Alle opbrengsten zijn met vijf jaar opgeschoven. Er was onvoldoende aanleiding de begrote opbrengsten van € 200,- per vierkante meter te verlagen. Door de vertraging is het resultaat met € 1,8 miljoen verslechterd.

6. Van den Bogertlaan

Behalve planvertraging zijn de opbrengsten in totaal gedaald met circa 9%. Deze daling wordt slechts voor een marginaal gedeelte veroorzaakt door lagere grondprijzen en nagenoeg geheel verklaard door het omzetten van 24 vrije sector appartementen in sociale huurappartementen, met een beduidend lagere grondprijs. Gevolg is een verslechtering van het resultaat met € 0,2 miljoen.

Het restant van de € 7,1 miljoen laat zich verklaren door een optelsom van de overige complexen, waarbij waar nodig soortgelijke ingrepen zijn gedaan.