

memo

Aan : *Gemeente Hardenberg*
Van : *Maurits Materman en Mark Verbeet*
Cc :
Datum : *9 augustus 2011*
Onderwerp : *Samenvatting resultaat grondexploitatie
Centrumplan Hardenberg 2011*



1. Inleiding: de markt is (blijvend) veranderd

De economische crisis trekt diepe sporen in de wereld van de ruimtelijke ontwikkeling. In Nederland verlopen ruimtelijke ontwikkelingen de laatste jaren steeds lastiger. De crisis heeft het vertrouwen van de consument in de vastgoedmarkt ondermijnt.

De uitvloeisels van de crisis zijn wellicht nog fnuikender voor een herstel van de vastgoedmarkt. De bancaire wereld heeft de randvoorwaarden voor financiering van vastgoed voor zowel consument als ontwikkelende partij fors aangescherpt. Corporaties trekken zich meer terug op hun core-business mede ook gedwongen door aangescherpte regelgeving¹ en afroomregelingen, waardoor de investeringskracht van corporaties afneemt. Daarnaast kan vanuit het perspectief van de consumenten nog worden genoemd de onzekerheid rondom de hypotheekrenteaftrek en rondom het (huidige) prijsniveau van de woningen.

Ook het Centrumplan Hardenberg ontkomt niet aan bovenstaande constatering. Projecten die op het kantelpunt van de uitvoering staan, worden niet of beperkt aangevangen door de gewijzigde marktomstandigheden. Verwachte opbrengsten, zowel gronduitgifte als exploitatiebijdragen, uit aangegane contractuele verplichtingen komen niet binnen en schuiven één of meerdere jaren door. In het Centrumplan Hardenberg gaat het momenteel om de projecten Boumanplein, Stationsstraat-Oosteinde en blok 4 van de Markt e.o. De vertraging geldt ook voor Marsch-Kruserbrink, alleen zijn voor dit deelgebied de grondopbrengsten al wel gerealiseerd.

Voor de projecten op de middenlange termijn (voormalig Politiebureau, Vechtoever, Leisure zone en Mulo-locatie/LWP) geldt dat deze qua fasering en programmering kritisch worden

¹ In de toekomst moet minimaal 90% van de corporatiewoningen onder de huurtoeslaggrens van 648 euro per maand bij nieuwe verhuur toegewezen worden aan huishoudens met een inkomen tot 33.000 euro.

beschouwd in relatie tot de vertraging in de uitvoering van de huidige projecten. In deze actualisatie zal de looptijd van de grondexploitatie Centrumplan Hardenberg worden verlengd met 2 jaar en opschuiven naar 2018.

Naast de doorlooptijd van projecten staan ook de VON-prijzen en huren onder druk en daarmee de grondwaarden. Beide elementen (doorlooptijd en grondwaarden) zorgen ervoor dat de grondexploitatie van het Centrumplan Hardenberg kwetsbaarder is geworden in vergelijking met de situatie van 2 tot 3 jaar geleden. Deze kwetsbaarheid is naar verwachting ook niet snel opgelost door de hardnekkig op slot zittende vastgoedmarkt.

Verder zien we de noodzaak om de gemeente haar rol bij gebiedsontwikkeling nog nadrukkelijker te laten oppakken om bouwprojecten die moeilijk tot uitvoering komen zo maximaal mogelijk te faciliteren. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan herprogrammeren, herfaseren en niche markten onderzoeken. Een en ander vraagt veel afstemming met de marktpartijen (ontwikkelaars, corporaties, bouwers en beleggers). Het College van B&W handelt conform bovenstaande zienswijze.

Met in achtneming van de marktomstandigheden is deze Grondexploitatie wederom tegen het licht gehouden en geactualiseerd. De huidige actualisatie heeft als hoofddoel om de grondexploitatie meer robuust en toekomstbestendiger te maken.

2. Algemeen financieel beeld grondexploitatie Centrumplan Hardenberg

Resultaten op hoofdlijnen

Het netto contante resultaat voor de Grondexploitatie Centrumplan Hardenberg 2011 bedraagt € 288.885,- positief per 1-1-2011. Vorig jaar bedroeg het resultaat € 612.073,- positief op contante waarde per 1-1-2010 (zie ook onderstaande tabel). Verder valt af te lezen dat het positieve saldo van de geactualiseerde Grondexploitatie Centrumplan Hardenberg per 1-1-2011 een neerwaartse bijstelling ondergaat van - € 353.792,- ten opzichte van 2010.

De belangrijkste oorzaak hiervan betreffen de huidige marktomstandigheden, waarbij de realisatie van projecten stagneert en nieuwe plannen niet of minder voortvarend worden opgepakt. Ook in de komende jaren geldt dat de marktomstandigheden in relatie tot de fasering en programmering van de huidige en nieuwe projecten en de beheersing van de kosten (o.a. het risico van extra plankosten blijft nadrukkelijk aanwezig) het meest belangrijke aandachtsveld zal blijven.

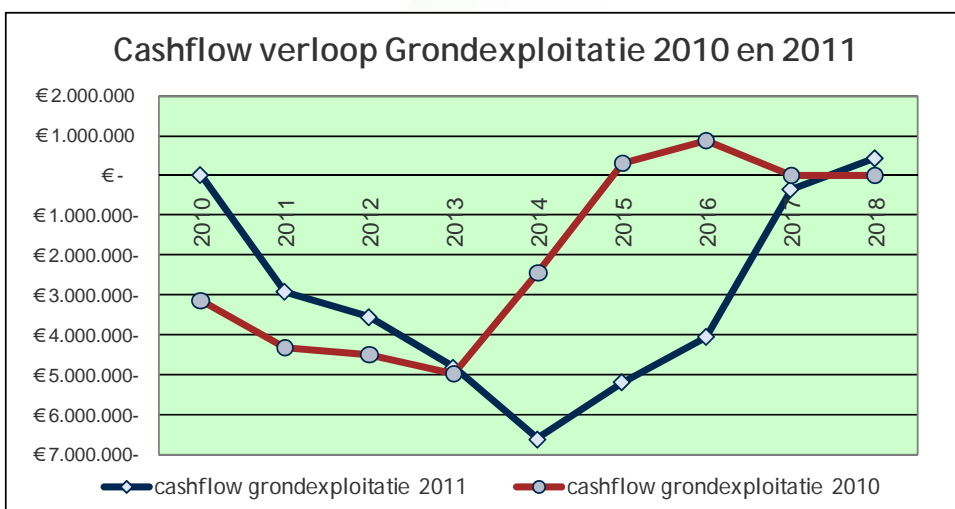
Saldo Grondexploitatie	Resultaat
Saldo 2010 per 1-1-2010	€ 612.073
Saldo 2010 per 1-1-2011	€ 642.677
Saldo 2011 per 1-1-2011 (huidig)	€ 288.885
Vershil	€ -353.792

Verloop projectresultaat

De figuur op de volgende pagina geeft het verwachte cashflowverloop van de Grondexploitatie Centrumplan Hardenberg in 2010 en geactualiseerd in 2011.

Het verwachte cashflowverloop van de Grondexploitatie 2011 laat in de eerste jaren tot en met 2013 een redelijk vergelijkbaar verloop zien als in 2010. Vervolgens ontstaat er vanaf 2013 een ander beeld. Dit beeld laat zien dat er een nadrukkelijke herfasering heeft plaats gevonden van de (grond)opbrengsten binnen de verschillende projecten. In de figuur is duidelijk zichtbaar dat de omslag van een negatieve cashflow naar een positieve cashflow een jaar later plaatsvindt (2014) en er tevens langer over doet om de investeringen terug te verdienen.

De meest negatieve tussenstand wordt bereikt in 2014 en bedraagt ca. -€ 6,6 mln. Vervolgens loopt het saldo weer op tot een verwacht positief resultaat van ruim € 0,4 mln. op eindwaarde in 2018.



Figuur: cashflowverloop per jaar Grondexploitatie Centrumplan Hardenberg 2011 t.o.v. 2010

Hoewel het geactualiseerde resultaat van de Grondexploitatie Centrumplan Hardenberg 2011 beduidend lager ligt dan in 2010 heeft de grondexploitatie wel een robuuster karakter verkregen, waardoor de houdbaarheid van de grondexploitatie ook toekomstbestendiger is geworden.

3. Samenvatting verschilanalyse op hoofdlijnen

Samenvatting verschilanalyse op hoofdlijnen

De Grondexploitatie Centrumplan Hardenberg is op een aantal punten gewijzigd ten opzichte van 2010. Hieronder worden de belangrijkste veranderingen op hoofdlijnen benoemd. In de navolgende paragrafen wordt gedetailleerd ingegaan op de veranderingen per planonderdeel en deelproject.

Op hoofdlijnen zijn de belangrijkste wijzigingen in uitgangspunten met financiële consequenties:

- De renteparameter is bijgesteld van 5,0% naar 4,75% over de gehele looptijd van het project.
- De opbrengstenindexatie is bijgesteld van 2,0% naar 1,25% over de gehele looptijd van het project. Dit in lijn met de verwachtingen in de grond- en vastgoedmarkt, waardoor enig conservatisme op zijn plaats is.
- Het positieve aanbestedingsresultaat van de Zuidelijke Centrumroute is verdisconteerd in de grondexploitatie.
- Het positieve aanbestedingsresultaat van de geluidswerende voorzieningen langs de Zuidelijke Centrumroute is verdisconteerd in de grondexploitatie.
- Voor een aantal projecten geldt dat de opbrengsten van het programma later zijn gefaseerd door de huidige stagnatie in de woningmarkt (de kosten volgen voor een deel mee):
 - De opbrengsten voor Markt e.o. zijn twee jaar uitgefaseerd naar 2014 (Blok 4)
 - De opbrengsten van Vechtoever zijn uitgefaseerd van 2013 naar 2017.
 - De opbrengsten voor het vml. Politiebureau / Slotgraven zijn van 2014 uitgefaseerd naar 2015 en 2017.
 - De opbrengsten voor het project Leisurezone zijn uitgefaseerd van 2015-2016 naar 2016-2018.

- Het project Bruins is in zijn geheel overgeheveld naar het masterplan Stationsomgeving en vormt daarmee geen onderdeel meer van deze grondexploitatie.
- Het aantal te realiseren woningen is voor het project Mulo-locatie & Leerlingwerkplaats neerwaarts bijgesteld met 4 woningen
- Het project Hof van Pepijn (vml. Gamma locatie) heeft meer grondopbrengsten gerealiseerd dan geprognosticeerd door meer grond uit te geven.
- Deelproject Marsch-Kruserbrink heeft bijraming van de verwachte plankosten gekregen i.v.m. een langere doorlooptijd van het plan en herontwikkeling van deelplannen.

In totaal hebben al deze oorzaken een negatief effect van ca. € 354.000,- op NCW per 1-1-2011 op het totaalresultaat van de grondexploitatie.

Verschilanalyse: oorzaken met grootste effect op resultaat		p.p. 1-1-2011	
Onderdeel	wijziging	ca. effect in NCW (€)	
Renteparameter integraal MEX	van 5,0% naar 4,75%	60.000	positief
Inkomstenindexatie	van 2,0% naar 1,25%	275.000-	negatief
Deelproject Markt e.o. (blok 4)	opbrengsten van 2012 naar 2014	70.000-	negatief
Deelproject Politiebureau / Slotgraven	opbrengsten van 2014 naar 2015 en 2017.	180.000-	negatief
Deelproject Leisurezone	opbrengsten van 2015/2016 naar 2016-2018	105.000-	negatief
Deelproject Vechoever	opbrengsten van 2013 naar 2017	100.000-	negatief
Planonderdeel hoofdinfrastructuur	aanbestedingsresultaten	615.000	positief
Deelproject Stationslocatie Bruins e.o.	project afsluiten en overhevelen naar stationsgebied	140.000-	negatief
Deelproject Mulo locatie / LWP	bijstelling van programma appartementen	125.000-	negatief
Deelproject Hof van Pepijn (vml. Gamma)	extra grond uitgegeven	100.000	positief
Deelproject Marsch-Kruzerbrink	plankosten overschreden en bijgeraamd	125.000-	negatief
Diverse oorzaken	saldo van kleinere positieve -en negatieve actualisaties	9.000-	negatief
Totaal		354.000-	negatief