

TTR 2017

Tussentijdse rapportage

GRONDBEDRIJF

Apeldoorn 2017



Voorwoord.....	3
1. Financieel inzicht op totaal Grondbedrijf	4
1.1 Inleiding.....	4
1.2 De verwachtingen voor 2017 vergeleken	4
1.3 Financieel inzicht op projectniveau.....	7
1.4 Beschikbaar weerstandsvermogen	8
2. Scherppte in de analyse, duiding PM-posten.....	9
2.1 Inleiding.....	9
2.2 Grondbedrijf niveau	9
2.3 Project niveau	12
3. Afwijkingen op projectniveau	14
3.1 Inleiding.....	14
3.2 Toelichting projecten.....	15

Voorwoord

Het was mooi om te zien dat Apeldoorn de afgelopen jaren van probleemgemeente naar voorbeeldgemeente is gegroeid. Dat was de boodschap tijdens het zeer geslaagde VVG congres die Apeldoorn op 28 juni j.l. heeft mogen organiseren. Tijdens het ochtenddeel kwamen er onderwerpen aan bod die nu en in de toekomst ook voor het Apeldoornse grondbedrijf relevant zijn zoals; de Omgevingswet, de Omgevingsvisie en 'krimp en groei op nationaal niveau'.

Voor u ligt de Tussentijdse Rapportage (TTR). Doel hiervan is om u halverwege het jaar te informeren over de ontwikkelingen van het Grondbedrijf. Evenals in voorgaande jaren staan afwijkingen van het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) centraal in deze rapportage. Ik vind het fijn u te kunnen meedelen dat er op dit moment ten opzichte van het MPG 2017 sprake is van het positief verschil van € 3,2 miljoen. Daarmee komt het verwachte resultaat over 2017 uit op € 8 miljoen.

Dat is mooi nieuws. Tegelijkertijd blijft behoedzaamheid geboden. Nog steeds is er sprake van een kwetsbare markt. Ook zijn er een aantal specifieke ontwikkelingen die binnen onze gemeente spelen. Denkt u hierbij aan de effecten van de 'Call', de kwalitatieve- en kwantitatieve woningbouwprogrammering en de ontwikkeling van de grondprijzen. Deze onderwerpen kunnen direct een effect hebben op het uiteindelijke resultaat aan het eind van het jaar. Naast het verwachte resultaat over het jaar 2017 is er nog een andere ontwikkeling van belang voor de vrijval van gelden richting de Algemene Dienst. Dat is het risicoprofiel van het grondbedrijf en de benodigde reserve. Bij een krimp van het risicoprofiel kan er geld vrijvallen vanuit de ARG richting de Algemene Dienst, de ARG is dan immers van voldoende omvang om de risico's op te kunnen vangen. Zoals u kunt lezen zal de omvang van het risico voor de kwalitatieve woningbouwprogrammering afnemen met circa € 3,0 miljoen. Daar bovenop is de verwachting dat het risicoprofiel richting het einde van het jaar ook op andere onderdelen zal afnemen.

Nieuw is dat deze TTR een hoofdstuk bevat over de mogelijk toekomstige ontwikkelingen waarvan wij de financiële consequenties op dit moment nog niet precies kunnen aangeven. Ik vind dat een verbetering ten opzichte van eerdere jaren.

Kort en goed, voor u ligt een TTR met perspectief.

Mark Sandmann
Wethouder Grondzaken
Gemeente Apeldoorn

1. Financieel inzicht op totaal Grondbedrijf

1.1 Inleiding

Bij het MPG 2017 heeft een herziening van de begroting van het Grondbedrijf plaatsgevonden. Deze herziening heeft geleid tot een nieuwe verwachting t.a.v. de financiële stand van zaken. In dit hoofdstuk wordt aangegeven wat de verwachting op basis van de stand per 1 september 2017 is, en hoe deze zich verhoudt tot de verwachting die bij het MPG 2017 is afgegeven.

1.2 De verwachtingen voor 2017 vergeleken met het MPG 2017

In onderstaande tabel 1.1 is de verwachting uiteengezet in een 3-tal onderdelen:

1. Het verwachte resultaat op basis van afwijkingen die bij deze TTR in de begrotingen zijn verwerkt. De opbouw van deze afwijkingen op projectniveau zijn opgenomen in tabel 1.2.
2. Op dit moment wordt er gewerkt aan een drietal projectspecifieke kaderwijzigingen. Het financieel effect van deze kaderwijzigingen is weergegeven op basis van de kennis van nu. Een nadere toelichting vindt u in hoofdstuk 3.
3. Het betreft alle overige risico's op projectniveau en de overige risico's op het totaal van het Grondbedrijf waarvan voor een groot deel niet duidelijk is wanneer, en of ze zich voordoen en welk bedrag er dan mee is gemoeid. Deze zijn op 'pm' gezet. Als ze zich voordoen kunnen ze wel degelijk invloed hebben op de uitkomst van het resultaat. In het volgende hoofdstuk van deze TTR vindt u een nadere uitleg over deze 'pm'-posten.

				Prognose MPG 2017 (1.1.2017)	Prognose TTR 2017 (1.9.2017)	Prognose afwijking tov MPG	Waar info ?
+ = voordeel/ - = nadeel (* € 1 mln)							
1. Verwacht resultaat op basis van afwijkingen die bij de TTR in de begrotingen zijn verwerkt							
BIE							
- Verwachte winstname				5,2	6,6	1,4	tabel 1.2
- Verwachte mutatie verliesvoorzieningen				pm	0,9	0,9	tabel 1.2
Overige gronden							
- Verwachte winstname				pm	0,0	0,0	
- Verwachte verliesname en afwaardering				pm	-0,1	-0,1	
Overige							
- Apparaatskosten Vastgoed en Grond				-0,4	-0,4	0,0	
Totaal onderdeel 1.				4,8 +pm	7,0	2,2 +pm	
2. Projectsamenstelling kaderwijzigingen waarover de raad nog moet besluiten							
- Groot Zonnehoeve				pm	1,4	1,4	H3
- Ecofactorij I				pm	-0,5	-0,5	H3
- Apeldoorn Noord				pm	-2,0	-2,0	H2
- Kaderwijzigingen als uitvloeisel van de 'Call'				pm	pm	pm	H2
Totaal onderdeel 2.				pm	-1,1 +pm	-1,1 +pm	
3. Inschatting risico's en toekomstige niet-projectsamenstelling kaderwijzigingen							
- Effect woningbouwprogrammering (kwalitatief en kwantitatief)				pm	pm	pm	H2
- Effect doorrekening Call op risicoprofiel				pm	pm	pm	H2
- Effect mutatie rente Grondbedrijf				pm	2,1	2,1	
- Effect actualisatie grondprijzen				pm	pm	pm	
- Overige projectsamenstelling kaderwijzigingen				pm	pm	pm	
- Overige projectoverstijgende risico's				pm	pm	pm	
Totaal onderdeel 3.				pm	2,1 +pm	2,1 +pm	
Totaal Grondbedrijf				4,8 +pm	8,0 +pm	3,2 +pm	

Tabel 1-1

Ad 1: Verwacht resultaat o.b.v. concrete afwijkingen**BIE - Verwachte winstname**

De verwachte winstname in 2017 is € 1,4 mln hoger dan verwacht bij het MPG 2017. Deze toename wordt met name veroorzaakt door een verkoop op Malkenschoten, de verwachting dat binnen het complex Woudhuis dit jaar een woonkavel verkocht gaat worden en overige winstnames binnen de afgesloten en kleine complexen. De verwachte winstname in 2017 binnen het complex Osseveld Oost is naar beneden bijgesteld. De geplande grondverkoop in 2017 schuift door naar volgend jaar. De overige geraamde winstnames blijven staan.

Deze wijzigingen in de geprognosticeerde winstnames in 2017 leiden er vanzelfsprekend toe dat de toekomstige ontwikkeling in de ARG ook wijzigt.

BIE - Verwachte mutatie verliesvoorzieningen

Bij het MPG 2017 zijn de begrotingen geactualiseerd op basis van op dat moment reële verwachtingen. Bij wijzigingen in de verwachtingen kan het zijn dat het verwachte contante waarde (cw) resultaat van projecten muteert. Op het moment dat er sprake is van een verwacht nadelig cw-resultaat leiden mutaties in verwachtingen tot verlaging/verhoging van verliesvoorzieningen. Dit heeft per direct een financieel effect.

Bij deze TTR wordt verwacht dat de mutatie in de verliesvoorzieningen per saldo € 0,9 mln voordelig is. Deze mutatie wordt veroorzaakt door positieve afwijkingen in de complexen Groot Zonnehoeve en Zuidbroek. In beide complexen gaat het met name om hogere grondprijzen. Ten aanzien van Zuidbroek bedrijven is er sprake van een rentenadeel, doordat een aantal geraamde verkopen later in de tijd zijn gezet. Een nadere toelichting op de afwijkingen binnen deze complexen vindt u in hoofdstuk 3.

Overige gronden – Verwachte winstname, verliesname en afwaardering

Aangezien de term NIEGG (Niet In Exploitatie Genomen Gronden) niet meer wordt gebruikt, is er voor gekozen deze term te vervangen door de term 'Overige gronden'.

In de eerste helft van 2017 hebben er een viertal verkopen plaatsgevonden vanuit de categorie Overige gronden. Daarnaast is onlangs ambtelijk overeenstemming bereikt ten aanzien van een relatief grote verkoop van een aantal panden in de Marktstraat. De financiële consequenties van deze verkoop zullen separaat aan de raad worden voorgelegd. Het totaal verwachte verkoopresultaat binnen de Overige Gronden komt, inclusief de mogelijke verkoop in de Marktstraat, op -€ 0,1 mln.

Ad 2: Projectsamenhang kaderwijzigingen waarover de raad nog moet besluiten

Op dit moment zijn er drie projectsamenhang kaderwijzigingen in voorbereiding. Bij Groot Zonnehoeve gaat het om de omzetting van dure woningen naar een goedkoper segment. Naar verwachting kan een deel van de reeds getroffen verliesvoorziening vrijvallen ten gunste van de ARG, te weten € 1,4 mln. Daarnaast wordt er t.a.v. het project Ecofactorij gewerkt aan een kaderwijziging over aanpassing van geraamde verkoopopbrengsten van één specifieke kavel. Wanneer deze kaderwijziging wordt vastgesteld, dan levert dit een nadeel op voor het project van € 0,5 mln. Tot slot wordt binnen het project Apeldoorn Noord enerzijds onderzocht op welke wijze de verkoop kan worden gestimuleerd en anderzijds hier gevolg gegeven kan worden aan de behoefte naar grootschalige(r) kavels. Deze kaderwijziging zal leiden tot een verslechtering van het resultaat van dit project wat op dit moment ingeschat wordt op € 2 mln, afhankelijk van de keuzes die gemaakt gaan worden.

Ad 3: Inschatting risico's en toekomstige niet-projectsamenhang kaderwijzigingen

In het MPG 2017 is in hoofdstuk 6, tabel 6.2, een overzicht gegeven van het geraamde verloop van de ARG. Hierin zijn een aantal posten opgenomen, weergegeven als 'effecten', waarvan op dat moment duidelijk was dat bij het zich daadwerkelijk voordoen van deze effecten dit van invloed zou zijn op de ARG. Een aantal van deze posten zijn nog steeds van toepassing en inmiddels is de lijst uitgebreid met enkele nieuwe mogelijke ontwikkelingen. Deze kunnen zich in de vorm van risico's voordoen of in de vorm van niet-projectsamenhang kaderwijzigingen. Aangezien de impact van deze categorie op de ARG relatief groot kan zijn, worden zij in het volgende hoofdstuk nader toegelicht.

Eén van deze pm-posten, effect mutatie rente Grondbedrijf, is in deze TTR wel ingevuld. Het betreft een renteverlaging van 0,15%. Op basis van de huidige inzichten lijkt een verlaging van 0,15% aannemelijk. Op basis van 0,15% betekent dit een voordeel van € 2,1 mln.

Totaal prognose

Het totaal geprognosticeerde resultaat bij het MPG 2017 is +€ 4,8 mln. Op basis van de huidige inzichten wordt verwacht dat het resultaat uiteindelijk op +€ 8,0 mln uit zal komen. Ten opzichte van het MPG betekent dit dat het uiteindelijke resultaat waarschijnlijk verbeterd met € 3,2 mln. De keuzes die de raad t.a.v. de kaderwijzigingen maakt alsmede de ontwikkelingen binnen de pm-posten zijn daarbij van invloed voor het uiteindelijke resultaat.

Disclaimer

Ondanks de zorgvuldige wijze waarop dit document is opgesteld, blijft de uitkomst volledig afhankelijk van aannames die slechts een 'momentopname' zijn. Gebaseerd op de huidige kaders is de marktsituatie het grootste risico, terwijl juist dat risico nagenoeg niet stuurbaar is.

In de tabellen in dit eerste hoofdstuk kunnen afrondingsverschillen voorkomen. Deze worden veroorzaakt doordat resultaten in onderliggende gedetailleerde berekeningen op hoofdniveau worden opgeteld en afgerond.

1.3 Financieel inzicht op projectniveau

In tabel 1.2 is inzichtelijk gemaakt hoe onderdeel 1 van tabel 1.1 is opgebouwd. Per project is aangegeven wat het geactualiseerde verwachte contante waarde (cw) resultaat op complexniveau is en hoe deze zich verhoudt tot het cw-resultaat zoals opgenomen in het MPG 2017 (zie kolom met kop 'CW-saldo').

Daarnaast is inzichtelijk gemaakt wat het geactualiseerde verwachte resultaat in 2017 per complex is (zie kolommen met kop 'resultaat 2017'), wat het effect is op het resultaat van het Grondbedrijf en hoe deze zich verhoudt tot de prognose in het MPG 2017. Met andere woorden welke mutaties in winstnames en verliesvoorzieningen worden er verwacht?

Het resultaat is daarbij gesplitst in de volgende onderdelen zoals die ook bij punt 1 in tabel 1.1 zijn aangegeven:

Winstname BIE
Mutatie verliesvoorzieningen BIE
Winstname Overige gronden
Verliesname en Afwaardering Overige gronden

In de laatste kolom is aangegeven op welke plek in hoofdstuk 3 nadere informatie over een project is opgenomen. Geen verwijzing betekent geen noemenswaardige afwijkingen.

Overzicht Complexen Grondbedrijf:	Verwachting TTR 2017 t.o.v. MPG 2017			Resultaat 2017			Nr. van toelichting
	CW-saldo 1-1-2017						
(bedragen x € 1 mln)	MPG 2017 (begroot)	TTR 2017 (verwacht)	Afwijking	MPG 2017 (begroot)	TTR 2017 (verwacht)	Afwijking	
(V&W = Verlies- & winstname)	(cw na v&w)						
omschrijving	(B)	(C)	=(C)-(B)	(D)	(E)	= (E)-(D)	
Bouwgrond In Exploitatie (BIE)							
Uitleglokaties voor m.n. woningbouw							
Groot Zonnehoeve	-2,8	-2,2	0,6	0,0	0,6	0,6	1
Zuidbroek (wonen en bedrijven)	-74,6	-74,3	0,3	0,0	0,3	0,3	2
Transformatiegebieden							
PWA zone	0,3	0,3	0,0	0,2	0,2	0,0	
Haven Centrum	-7,1	-7,1	0,0	0,0	0,0	0,0	
Welgelegen	2,3	2,3	0,0	1,2	1,2	0,0	
Winkelcentra	-0,1	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	
Kanaalzone vlek 2, 3.1 en 4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Kwekerijlocatie	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3
Anklaar	0,4	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	
De Voorwaarts (incl. Americahal)	7,8	7,8	0,0	0,0	0,0	0,0	
Zuid West Poort	-0,1	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	
Bedrijfsterreinen							
Noord Oost Poort	3,8	3,8	0,0	0,0	0,0	0,0	
Ecofactorij I	-0,2	-0,3	-0,1	0,0	0,0	0,0	
Kleine en afgesloten complexen	11,6	11,6	0,0	3,5	4,9	1,4	
Erfpacht	0,0	0,0	0,0	0,3	0,3	0,0	
Totaal Bouwgrond In Exploitatie	-58,7	-57,9	0,8	5,2	7,5	2,3	
Overige gronden			0,0		-0,1	-0,1	
Overige ruwe gronden E-3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Totaal alle complexen	-58,7	-57,9	0,8	5,2	7,4	2,2	

Tabel 1-2

1.4 Beschikbaar weerstandvermogen

Onderstaande tabel geeft de actuele stand van de Algemene Reserve van het Grondbedrijf weer in de TTR 2017 tov het MPG 2017, rekening houdend met het in tabel 1.1 weergegeven verwachte resultaat.

Bedragen x € 1 mln	Prognose MPG 2017	TTR 2017	Afwijking
Stand per 1-1-2017 (na afdracht € 5,1 mln aan de AD)	15,1	15,1	0,0
Rente (na afdracht € 5,1 mln aan de AD)	0,4	0,4	0,0
Mutaties:			
BIE			
- Verwachte winstnames	5,2	6,6	1,4
- Verwachte mutaties verliesvoorzieningen	pm	0,9	0,9
Overige gronden			
- Verwachte winstnames	pm	0,0	0,0
- Verwachte afwaardering	pm	-0,1	-0,1
Overige			
- Apparaatskosten Vastgoed en Grond	-0,4	-0,4	0,0
PrognoseStand per 31-12-2017 vóór besluitvorming raad over kaderwijzigingen	20,3 +pm	22,4	2,2
Risico's en toekomstige (niet-)projectspecifieke kaderwijzigingen			
- Kaderwijzigingen projecten	pm	-1,1	-1,1
- Effect woningbouwprogrammering (kwalitatief en kwantitatief)	pm	pm	pm
- Effect doorrekening Call op risicoprofiel	pm	pm	pm
- Effect mutatie rente Grondbedrijf	pm	2,1	2,1
- Effect actualisatie grondprijzen	pm	pm	pm
- Overige projectspecifieke risico's	pm	pm	pm
- Overige projectoverstijgende risico's	pm	pm	pm
Prognose eindstand per 31 december 2017 ná besluitvorming raad over kaderwijzigingen en aanpassing risicoprofiel	20,3 +pm	23,5 +pm	3,2 +pm

Tabel 1-3

Beschikbare reserve

Bij het MPG 2017 is bepaald dat het benodigde weerstandvermogen uitkomt op € 15,1 mln. De stand van de reserve Grondbedrijf per 1-1-2017 is daarvoor meer dan toereikend. Op basis van de prognose bij deze TTR komt de reserve ultimo 2017 uit op € 23,5 mln.

Benodigd weerstandvermogen

Bij het MPG 2018 zal opnieuw bekeken worden hoe hoog het benodigde weerstandvermogen moet zijn op basis van de op dat moment opnieuw uitgevoerde risico-analyses.

Beschikbare reserve versus benodigd weerstandvermogen

Bij het MPG 2018 zal opnieuw worden bepaald hoe de definitieve stand van de reserve zich verhoudt tot het benodigde weerstandvermogen. Indien de beschikbare reserve hoger is dan het benodigd weerstandvermogen, dan valt dit positieve verschil vrij ten gunste van de Algemene dienst.

2. Scherpste in de analyse, duiding PM-posten

2.1 Inleiding

Bij de opstelling van de TTR gaat het elk jaar weer om het voorspellen van een resultaat waarbij er vele pm-posten in het spel zijn. Deze pm-posten worden gebruikt om ontwikkelingen aan te duiden die of nog moeten worden voorgelegd aan de raad of waarvan de impact op dit moment nog niet is in te schatten. De ervaring leert dat juist deze posten bij het volgende MPG een grote impact kunnen hebben op het resultaat van het Grondbedrijf. Deze pm-posten kunnen worden onderverdeeld in twee subgroepen:

- Grondbedrijf niveau
- Project niveau

Het gaat in de TTR om een rapportage van afwijkingen ten opzichte van het MPG 2017. Er wordt dus geen weergave gegeven van de stand van zaken, voortgang en ontwikkelingen die gaande zijn binnen projecten en op het niveau van het Grondbedrijf. Dit kader botst met de wens van de controller en de raad (aangegeven bij het MPG 2017) om meer scherpste te brengen in de TTR met als doel het verwachte resultaat, weergegeven in de TTR 2017, meer in lijn te brengen met het werkelijke resultaat van het MPG 2018. Om tegemoet te komen aan de wens van controller en raad is ervoor gekozen om een hoofdstuk in de TTR in te voegen waarin toch dieper wordt ingegaan op ontwikkelingen die wij in de tweede helft van het jaar voorzien, aangegeven als pm-posten in tabel 1.1 en 1.3, om zo meer scherpste aan te brengen in de TTR.

2.2 Grondbedrijf niveau

Gevolgen van de 'Call' voor het Grondbedrijf

In 2016 is door de raad het 'Afwegingskader woningbouw 2016 t/m 2019' vastgesteld. Van de 600 woningen die verdeeld konden worden onder verschillende initiatieven, zijn er 225 gereserveerd voor publieke locaties. Dit kunnen locaties zijn van het Grondbedrijf, Vastgoedbedrijf en Onderwijs. Uiteindelijk zijn er 130 woningen toegekend aan de volgende twee voorgenomen ontwikkelingen van het Grondbedrijf:

- Ambelt 30 woningen
- De Wellen (Zuidbroek) 100 woningen

Voordat deze mogelijke herontwikkelingen daadwerkelijk de status van 'project' krijgen, is er nog een weg te gaan. De eerste stap is de PPI. Bij een positief besluit wordt een kaderwijziging voorbereid en aan de raad voorgelegd. Vervolgens worden deze projecten in exploitatie genomen en komen ze in de BIE van het Grondbedrijf. Dit heeft gevolgen voor het risicoprofiel van het Grondbedrijf. Daarnaast zal er sprake zijn van een wijziging in de verliesvoorzieningen. Hierover zal in het MPG 2018 worden gerapporteerd. Eerst dient de benodigde besluitvorming over deze projecten plaats te vinden. Er bestaat dus nog geen zekerheid over de doorgang hiervan.

Hierbij is ook van belang te melden dat de ontwikkeling van de locatie Ambelt afhankelijk is van de herontwikkeling van de naastgelegen locatie. Voor deze locatie is vanuit de Call echter geen woningbouwcontingent toegewezen. Ook ten aanzien van De Wellen zal mogelijk een aanpassing moeten worden gedaan ivm het niet kunnen herontwikkelen van een locatie naast De Wellen door niet toekennen van woningbouwcontingenten.

De conclusie op dit moment is dat de doorgang van beide projecten niet zeker is en dat bij het wel doorgang vinden, beide projecten een (negatief) effect zullen hebben op de verliesvoorziening en het risicoprofiel van het Grondbedrijf.

Kwalitatieve woningbouwprogrammering

De kwalitatieve woningbouw gaat over de categorieën waarin de woningen worden gerealiseerd. Er spelen op dit vlak twee ontwikkelingen waarover naar verwachting in de tweede helft van 2017 meer duidelijkheid komt. Als eerste is er de begrenzing van de woningbouwcategorieën. Op dit moment is een dure woning een

woning met een VON-prijs van € 260.000,- en hoger. Deze grens staat al vast sinds het MPG 2013. In de MPG van dat jaar zijn de bandbreedtes neerwaarts bijgesteld ivm de verslechtering van de marktomstandigheden. Inmiddels zijn de VON-prijzen fors gestegen. Dit geldt eveneens voor de grens van de categorie goedkope koopwoningen die op dit moment maximaal € 170.000,- is. De ervaringen in de markt leren ons dat deze grenzen flink onder opwaartse druk staan. Bij het MPG 2017 heeft het college aangegeven dat het van belang is de prijscategorieën goedkoop, midden duur en duur in een hard veranderende markt regelmatig aan te passen. Een voorbeeld: in Zuidbroek ontstaat op dit moment de situatie dat een woning conform het stedenbouwkundig beeld 3 lagen met een platdak moet hebben en daarnaast volgens het woonbeleid qua prijsstelling in de middencategorie moet vallen. In de praktijk blijkt dit product echter getaxeerd te worden ruim boven de maximale VON-prijs grens van € 260.000,-. Aanpassing van het product (bv. 2 lagen met een plat dak) is stedenbouwkundig ongewenst en een verhoging van de VON-prijs past niet in het woonbeleid. Kunstgrepen zoals de ontwikkeling van een hele ondiepe woning zijn vanuit ontwikkelperspectief ongewenst. Hier ontstaat nu een patstelling en dreigt het risico dat de uitgifte van gronden - en daarmee het aanbod van nieuwbouwwoningen - stil komt te staan. Dit is voor alle beleidsvelden een onwenselijke situatie. Dit maakt onderzoek naar de actualiteit van de bandbreedtes goedkoop, midden duur en duur noodzakelijk. Gesprekken hierover zijn gaande met het team Wonen van de eenheid Ruimtelijke Leefomgeving en na het zomerreces krijgen deze een vervolg. Duidelijkheid hieromtrent is van belang omdat dit zijn weerslag heeft op de nieuwbouw Apeldoorn breed.

Een ander onderdeel van de kwalitatieve woningbouwprogrammering is het recente besluit van het college om de kaderwijziging van Villahoeve aan de raad voor te leggen. Hiermee wordt een keuze gemaakt om kavels voor dure woningen om te zetten naar een goedkoper segment. Aanvullend op deze kaderwijziging wordt er in het MPG 2017 rekening gehouden met het omzetten van 86 dure woningen naar goedkopere categorieën voor de periode 2020 en verder. Hierbij hoort een risicobedrag van € 7,4 mln. Dit bedrag is niet meer actueel, de markt trekt aan en de verkoop van kavels en woningen in de dure categorie loopt goed. Op dit moment is er weer een wachtlijst voor mensen die graag een kavel zouden willen kopen, terwijl het risicobedrag van € 7,4 mln voor een aanzienlijk deel uitgaat van de omzetting van juist die kavels naar woningen in een goedkoper segment.

Door de aantrekkelijke markt en de kaderwijziging van Villahoeve ontstaat de situatie dat er nog maar een beperkt aantal locaties binnen het Grondbedrijf zijn waar duur programma omgezet kan worden naar goedkoper programma. Dit komt voornamelijk neer op Zuidbroek en mogelijk het programma dat vanuit de call is toegewezen aan het Grondbedrijf. In Zuidbroek zal het met name gaan om het omzetten van 'projectmatige' dure woningbouw en niet meer om kavels. De financiële impact is hierdoor aanzienlijk kleiner en daardoor zal het risicoprofiel fors afnemen met circa € 3,- mln. naar een bedrag van € 4,4 mln.

Vanuit het Grondbedrijf is het van belang dat de komende periode duidelijkheid komt over de omzetting van de resterende 86 woningen. Worden deze woningen allemaal nog omgezet naar een goedkoper segment dan is hier een risicobedrag mee gemoeid van circa € 4,4 mln. (afhankelijk van het type woning) en wordt ervoor gekozen om deze omzetting om markttechnische redenen niet meer te doen dan van er € 4,4 mln. vrij ten gunste van het resultaat in het MPG 2018. Voor de resterende 86 woningen beweegt het risico dus tussen de € 0,- en € 4,4 mln.

Kwantitatieve woningbouwprogrammering

Ten aanzien van de kwantitatieve programmering worden gesprekken met de provincie gevoerd over de woningbouwcontingenten van de gemeente Apeldoorn. Het eventueel aanpassen van de contingenten voor de gemeente en afgeleid hiervan voor het Grondbedrijf, heeft verregaande financiële consequenties. We spreken hier over miljoenen.

In het tweede deel van deze paragraaf lopen we de programmering langs zoals deze is opgenomen in het MPG 2017. Hiernaast worden de verkopen in de eerste helft van 2017 gezet, waarna vervolgens wordt gekeken naar het realiteitsgehalte van de resterende verkoop van gronden in 2017. Het gaat hier dan niet zo zeer over een pm-post, maar aangezien het hier wel gaat over kwantiteit, wordt dit overzicht op deze plek in de TTR opgenomen.

Planning (fasering)

A. Woningbouw

In onderstaande tabel is een vergelijking gemaakt tussen de prognose van gronduitgifte woningbouw in 2017 in het MPG 2017 en de actuele prognose.

Complex	Prognose MPG 2017	Prognose TTR 2017	Vershil
Zuidbroek	206	216	10
Groot Zonnehoeve	72	76	4
Osseveld Oost	17	0	-17
Woudhuis	0	1	1
Kanaaloevers Welgelegen	57	57	0
Kanaaloevers Haven Centrum	113	89	-24
PWA Zone	3	3	0
Zuidwest Poort Veldekster	3	3	0
Kanaalzone Pilot Zuid	8	7	-1
Totaal	479	452	-26

Tabel 2-1

In totaal wordt de prognose tbv de woningbouwuitgifte in 2017 met 26 woningen naar beneden bijgesteld. Deze bijstelling wordt met name veroorzaakt door het één jaar naar achteren schuiven van een gronduitgifte in Haven Centrum. Het betreft hier een complex met ca. 24 sociale huurwoningen. Ook de gronduitgifte in Osseveld Oost lijkt over de jaargrens heen te gaan vallen.

B. Bedrijven

In onderstaande tabel is een vergelijking gemaakt tussen de prognose van gronduitgifte bedrijvigheid in 2017 in het MPG 2017 en de actuele prognose.

Complex	Prognose MPG 2017 m2	Prognose TTR 2017 m2	Vershil
Zuidbroek, Middengebied	5.462	2.186	-3.276
Ecofactorij I	35.717	40.389	4.672
Osseveld Oost	3.532	3.532	0
Noordoost Poort	7.040	7.227	187
Totaal	51.751	53.334	1.583

Tabel 2-2

Bij de actualisatie van het bestemmingsplan tbv Zuidbroek Bedrijven, waar momenteel aan gewerkt wordt, wordt gekeken naar mogelijkheden om de afzetbaarheid van de kavels in dit project te vergroten. Voor de overige projecten geldt dat de aangepaste prognose voor 2017 gelijk of hoger is dan de prognose aangegeven bij het MPG. Voor de Ecofactorij I dient wel eerst de kadervijziging (zie vorig hoofdstuk) te worden vastgesteld.

C. Kantoren

In 2017 is er in het project Welgelegen - Kanaalpad rekening gehouden met een gronduitgifte tbv kantoren van 400 m2 bvo. Deze gronduitgifte wordt doorgeschoven naar 2018.

D. Winkels

Binnen het E1 project Meubelplein wordt voor 2017 rekening gehouden met een gronduitgifte van 6.100 m2. Op deze gronduitgifte wordt nog steeds gerekend in 2017.

E. Maatschappelijke doeleinden, kantoren, winkels en overig programma

In de onderstaande tabellen is de prognose in het MPG 2017 voor gronduitgifte in 2017 afgezet tegen de actuele prognoses. Het gaat hierbij om de uitgiftecategorieën 'maatschappelijke doeleinden', 'kantoren', 'winkels' en 'overig'.

Complex	Prognose MPG 2017 m2	Prognose TTR 2017 m2	Vershil
Maatschappelijke doeleinden			
Apeldoorn Noord I	7.500	7.500	0
Kanaalzone Pilot Zuid	333	333	0
Malkenschoten	0	5.354	5.354
Kantoren			
Kanaaloevers Welgelegen	400	0	-400
Winkels			
Meubelplein	6.100	6.114	14
Overige			
Zuidbroek gronden irt particuliere ontw ikkeling	1.225	1.225	0
Eglantier	1.916	1.916	0
Noordoost Poort (interne overdracht)	10.000	10.000	0
PWA zone	181	0	-181
Kanaaloevers Welgelegen	430	0	-430
Griftlocaties	255	0	-255
Totaal	28.340	32.442	4.102

Tabel 2-3

De gronduitgifte op Malkenschoten kan waarschijnlijk dit jaar al worden gerealiseerd. In het MPG 2017 is rekening gehouden met een gronduitgifte in 2019. Daarnaast is er nog geen gegadigde in beeld voor de afname van een kantorenlocatie in de Kanaaloevers. Deze schuift dus door net als de verkoop van een overig perceel in dit plangebied.

De gronduitgifte in de PWA zone betreft een reststrook. Deze gaat niet meer worden verkocht en zal bij het MPG 2018 uit de programmering en de grondexploitatie van de PWA zone worden gehaald.

Binnen het project Griftlocaties heeft de gemeente 17 parkeerplaatsen in eigendom. Deze staan momenteel in verkoop. Aangezien de verkoop niet wil vlotten, zullen de opbrengsten van deze verkoop bij het volgende MPG 5 jaar in tijd worden doorgeschoven.

Grondprijzen woningbouw

VVG Adviseurs heeft tussentijds gekeken naar de ontwikkeling van de stichtingskosten van woningen over het jaar 2017 en daarnaast een inschatting gegeven van de ontwikkeling van de VON-prijzen binnen de gemeente Apeldoorn bij nieuwbouw. De uitkomst van dit onderzoek is dat de VON-prijzen in 2017 met een percentage van ca. 6% zullen stijgen. Echter, dit houdt helaas niet in dat de residuele grondwaarde automatisch ook stijgt. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat ook de stichtingskosten met ongeveer eenzelfde percentage stijgen. De effecten van deze twee ontwikkelingen verschillen per woningtype (rijwoning, 2-kapper, vrijstaand) maar wanneer wordt gekeken naar het gemiddelde dan is de conclusie dat de residuele grondwaarde gemiddeld op het niveau van 2016 zal uitkomen.

Dit blijft natuurlijk een onderzoek waarbij de tweede helft van 2017 een prognose is. Gezien de weerbarstige markt van de afgelopen jaren houden wij hier een slag om de arm. Vandaar dat voor de grondprijzen woningbouw een 'pm' is opgenomen. De verwachting is dat de grondprijzen bij het volgende MPG als gevolg van marktontwikkelingen zich in de bandbreedte -1,5% en +1,8% zullen gaan begeven. Financieel betekent dit een bandbreedte van ongeveer -2 ton tot +2 ton.

2.3 Project niveau

Kaderwijziging Ecofactorij I

Op dit moment is er een kaderwijziging in voorbereiding voor Ecofactorij I. Deze kaderwijziging gaat over een kaververkoop voor een lagere prijs dan oorspronkelijk geraamd. Wanneer er positief over wordt besloten, zal dit een negatief effect hebben op de grondexploitatie en zal de verliesvoorziening toenemen. Dit heeft een negatief effect op de ARG.

Kaderwijziging Groot Zonnehoeve

In maart 2017 heeft het college per brief de gemeenteraad geïnformeerd over de voortgang van de kaderwijziging Groot Zonnehoeve. Hiermee is er inzicht gegeven in de gewijzigde koers met betrekking tot het omzetten van het aantal dure woningen naar een goedkoper segment. Financieel is dit een stuk minder ingrijpend dan de voorgenomen kaderwijziging vanuit de Stuurgroep Grond en Projecten. Wanneer hier positief over wordt besloten, worden er een aanzienlijk minder aantal dure woningen omgezet waarmee een groot deel van de getroffen verliesvoorziening kan vrijvallen ten gunste van de ARG.

Apeldoorn Noord

Ondanks de aantrekkende markt blijft de grondverkoop op Apeldoorn Noord achter bij de prognose. In het MPG 2017 is aangekondigd dat gekeken zal gaan worden op welke wijze de grondverkoop gestimuleerd kan gaan worden. Op dit moment worden onder andere scenario's verkend waarin grotere kavels kunnen worden aangeboden voor bijvoorbeeld grootschalige distributiecentra. Dit is onder andere opgenomen in de regionale bedrijvenprogrammering (RPB). Het vergroten van kavels en de andere bedrijfsvorm (logistiek) heeft een nadelig effect op de grondwaarde en dus een nadelig effect op het financiële resultaat van het project. Daarnaast wordt er opnieuw gekeken naar de invulling van de Pyramidelocatie. De uitkomst hiervan kan zijn dat het aantal m²'s uitgeefbaar zal afnemen en er breder wordt gekeken naar de invulling van dit gebied. Dit jaar zal er een kaderwijziging aan de raad aangeboden gaan worden. Op basis van bovengenoemde uitgangspunten wordt het negatieve effect geschat op ongeveer € 2,0 mln.

Kaderwijzigingen als uitvloeisel van de 'Call'

In paragraaf 2.3 is deze voorgenomen kaderwijziging besproken. Het gaat dus om mogelijke herontwikkeling van de Ambeltlocatie en extra programma in het deelgebied van Zuidboek, de Wellen. Gezien de voorwaarde vanuit de Call dat de projecten uiterlijk 31-12-2019 moeten zijn gerealiseerd, dient, bij een positief besluit vanuit de PPI, een kaderwijziging in het MPG 2018 te worden verwerkt.

3. Afwijkingen op projectniveau

3.1 Inleiding

Net als voorgaande jaren wordt gewerkt met een kleurstelling op projectniveau. Dit betekent dat bij een andere kleur dan groen (oranje of rood) bij de onderdelen 'prestatie' en 'geld' er een korte toelichting per complex is opgesteld. Nogmaals wordt hier benadrukt dat het gaat om afwijkingen ten opzichte van het MPG 2017. Er wordt dus geen verslag gedaan over lopende ontwikkelingen.

In de onderstaande tabel zijn de projecten weergegeven die een afwijking kennen ten opzichte van het MPG 2017 en in dit hoofdstuk worden besproken, met de daarbij behorende kleurstelling.

Voor alle overige niet specifiek benoemde projecten binnen het Grondbedrijf geldt dat er geen majeure afwijkingen te melden zijn. Uiteraard zijn voor deze projecten wel de reguliere risico's van toepassing (fasering, grondopbrengsten etc. etc.) en is het risicoprofiel daardoor 'oranje'.

Voor de verschillende onderdelen is de kleurstelling als volgt bepaald:

Prestatie

Afwijking:

Geen afwijking te melden

groen

De afwijking heeft effect op de doelstelling van het programma of de planning wijkt af

oranje

De afwijking bedreigt de doelstelling van het programma

rood

Geld

Afwijking:

Kleiner dan € 0,2 mln

groen

Tussen € 0,2 mln en € 0,5 mln

oranje

Groter dan € 0,5 mln

rood

Risico

Geen risico's

groen

Wel risico's, maar geen top-risico's

oranje

Top-risico's

rood

Project/complex	Portefeuille- houder	Afwijking tov MPG 2017			Risico- inschatting
		Prestatie	Geld		
			Lasten	Baten	
1. Zuidbroek	Stukker	oranje	groen	oranje	oranje
2. Groot Zonnehoeve	Sandmann	oranje	groen	oranje	oranje
3. Kwekerijlocatie	Cziesso	rood	rood	rood	groen

Tabel 3-1

3.2 Toelichting projecten

Project/complex	Portefeuille- houder	Afwijking tov MPG 2017			Risiko- inschatting
		Prestatie	Geld		
			Lasten	Baten	
1. Zuidbroek	Stukker	oranje	groen	oranje	oranje

Binnen het complex Zuidbroek hebben er een aantal wijzigingen plaatsgevonden. Naast de reguliere kavels voor bedrijven kent de deelexploitatie Zuidbroek Bedrijven ook de zogenaamde Piramidelocatie (Maatschappelijke Doeleinden) en de Kameleonlocatie (Gemengde Doeleinden). Voor beide locaties stond een uitgifte in 2018 gepland. Gezien de beperkte interesse en bredere afweging die wordt gemaakt over de bedrijventerreinen van Apeldoorn Noord zijn deze uitgiften later in de tijd gezet.

Voor de deelexploitatie Zuidbroek Wonen is er sprake van een rentevoordeel doordat de kosten over 2017 waarschijnlijk lager zullen uitvallen. Daarnaast zorgen de stijgende von-prijzen voor een aantal locaties voor hogere grondopbrengsten ten opzichte van de raming.

Door bovenstaande wijzigingen verbetert het resultaat met circa € 0,3 mln op contante waarde per 1-1-2017.

Project/complex	Portefeuille-houder	Afwijking tov MPG 2017			Risico-inschatting
		Prestatie	Geld		
			Lasten	Baten	
2. Groot Zonnehoeve	Sandmann	oranje	groen	oranje	oranje

In het MPG 2017 is er grondverkoop gepland voor 72 woningen. Op dit moment wordt er vanuit gegaan dat het er 4 meer gaan worden, wat een rentevoordeel met zich meebrengt. Daarnaast vallen de uitgaven voor de kosten bouw- en woonrijp maken waarschijnlijk lager uit wat eveneens een rentevoordeel met zich meebrengt. De voornaamste oorzaak van het verbeterde resultaat wordt echter veroorzaakt door hogere grondopbrengsten door de stijgende von-prijzen en een bijstelling van de verwachte opbrengsten voor een zorglocatie.

Door bovenstaande wijzigingen verbetert het resultaat met circa € 0,6 mln op contante waarde per 1-1-2017.

Project/complex	Portefeuille-houder	Afwijking tov MPG 2017			Risico-inschatting
		Prestatie	Geld		
			Lasten	Baten	
3. Kwekerijlocatie	Czieso	groen	groen	groen	groen

Het complex Kwekerijlocatie is nieuw in de BIE van het Grondbedrijf. In het MPG 2017 is vermeld dat deze locatie onderdeel uitmaakt van het complex Vlijtsepark. Dit complex is, door vaststelling van de kaderwijziging op 20 april j.l., financieel ontrafeld. Een deel (opstallen Zwitsal) is vanuit het Grondbedrijf overgegaan naar het Vastgoedbedrijf en delen zijn overgegaan naar andere sectoren van de Algemene Dienst. Daarnaast heeft de planvorming van de Kwekerij/Remehalocatie ervoor gezorgd dat voor het gemeentelijk deel hiervan, de Kwekerijlocatie, een apart complex is ingericht.

De kleurstellingen zoals hierboven weergegeven zijn een vergelijking tussen het nieuw vastgestelde kader en deze tussentijdse rapportage. Op de terreinen 'prestaties' en 'geld' is er dus wel sprake van een afwijking tov het MPG 2017 maar niet ten opzichte van het nieuwe kader. Een nieuw complex waarbij het saldo op contante waarde per 1-1-2017 overeenkomt met het saldo zoals gemeld in de kaderwijziging van 20 april j.l. Voor de zekerheid: Dit houdt in dat het grondbedrijfcomplex Vlijtsepark is opgeheven.

De risico inschatting staat op groen. In het MPG 2017 is geen rekening gehouden met risico's binnen dit project. Met de vaststelling van de kaderwijziging op 20 april vallen de risico's van het nieuwe grondbedrijfcomplex Kwekerijlocatie onder de, nog in te richten, bestemmingsreserve Zwitsal binnen de Algemene Dienst. Dus: Bij dit project wordt dus op een andere manier omgegaan met het afdekken van risico's dan bij reguliere projecten binnen het Grondbedrijf.