

Beoordeling Exploitatieplan

Haren Noord

Plaats: Haren
Project: Noord
Onderwerp: Beoordeling exploitatieplan
Datum: April 2014
Namens: rekenkamercommissie Haren
Inhoudsopgave

1. Inleiding

2. Werkwijze en uitgangspunten

3. Beoordeling

4. Conclusie en aanbevelingen

Bijlagen

Bijlage 1 Ontvangen informatie

Bijlage 2 Overzicht exploitatie 2013-2014 (vertrouwelijk, niet bijgevoegd)

1. Inleiding

In opdracht van de rekenkamercommissie Haren is een onderzoek gedaan naar de grondexploitatie van het plangebied Haren Noord.

Het onderzoek is vertrouwelijk van aard, hiertoe is tevoren een geheimhoudingsverklaring ondertekend.

De ontvangen informatie is weergegeven in bijlage 1. Het exploitatieplan wordt met het indienen van deze rapportage geretourneerd.

Het onderzoek en de rapportage zijn uitgevoerd in de periode van 3 – 9 april 2014.

In hoofdstuk 2 is een toelichting gegeven op de werkwijze en de uitgangspunten.

De bevindingen van het onderzoek zijn aan de hand van beoordelingscriteria weergegeven in hoofdstuk 3.

De conclusie en aanbevelingen zijn vermeld in hoofdstuk 4.

2. Werkwijze en uitgangspunten

De gevolgde werkwijze, in de beperkte periode die ons ter beschikking stond is onderstaand op hoofdlijnen puntsgewijs weergegeven.

- Overleg opdrachtgever en in ontvangst name informatie.
- Doornemen en verwerken van de informatie betreffende het plangebied en vraagstelling.
- Analyseren informatie en opstellen 1^e beoordeling.
- Opstellen aanvullende vragenlijst.
- Overleg met vertegenwoordiger (contactpersoon van de gemeente, dhr. Kamminga).
- Opstellen beoordelingscriteria.
- Beoordelen grondexploitatie van 2013 en 2014 alsmede van de samenwerkingsovereenkomst (SOK) tussen de ontwikkelingspartners.
- Toetsen van de gegevens op marktconformiteit en analyseren van de risico's.
- Beoordelen van de door de gemeente opgestelde risicoanalyse.
- Verzamelen en rubriceren van de bevindingen.
- Opstellen financieel overzicht van de exploitatie van het plangebied.
- Opstellen en presenteren van de rapportage.

De voor het onderzoek gehanteerde uitgangspunten staan vermeld in bijlage 1.

3. Beoordeling

De beoordeling van de grondexploitatie is gedaan aan de hand van de beschikbare informatie en de opgestelde financiële analyse van het plangebied Haren Noord (zie bijlage 2).

De beoordeling is navolgend puntsgewijs weergegeven in paragraaf 3.1.

3.1 Criteria

Criteria:	Beoordeling:	Toelichting:
Grondprijzen	marktconform	
Aantal woningen	ondergrens	foutieve deeloptelling in vergelijking; totalen zijn wel juist
Aantal vrije kavels	bovengrens	risicoprofiel vrije kavel is hoger
Kavelafmeting	marktconform	geen opmerkingen
Uitgeefbare m2	conform plangebied	past in de omgevingsstructuur
Bouw en Woonrijp	marktconform	ophoging vervalt in DG 5,6
Groenstructuur	marktconform	budget past bij plangebied
Infrastructuur	marktconform	geen opmerkingen
Geluidsschermen	marktconform	reeds aanbesteed
Fasering	ondergrens	naar beneden bijgesteld
Looptijd grex	flexibel	toename vaste projectkosten bij langere looptijd

3.2 Kostenanalyse financieel overzicht (zie bijlage 2)

Op ons verzoek hebben wij van de heer Kamminga de specificatie van de kosten voor de in de financiële analyse genoemde onderstaande posten ontvangen en beoordeeld.

Diversen	marktconform	geen opmerkingen
Plankosten	marktconform	opname post onvoorzien 2 miljoen
Fondsen	marktconform	geen opmerkingen

In het exploitatieoverzicht van 2014 is deelgebied 4 niet opgenomen waardoor er een verschil optreedt in de totale verwervingskosten genoemd in tabel 2013.

3.3 Risicoanalyse

- Vrije kavels:

Verkoop vrije kavels beperkt flexibele verkaveling en productinvloeden tijdens verkoop. Er worden 22 vrije kavels meer opgenomen in de exploitatie 2014 t.o.v. 2013. Het aantal vrije kavels is nu 85 en de geprognostiseerde opbrengst 18 miljoen euro. Dat is 32 % van de totale grondopbrengst.

- Rente:

Rente positief saldo (3 %) is hoog gezien de huidige geldmarkt, doch heeft een klein effect op de exploitatie.

- Indexering:

Met een aantrekkende economie zal de kostenstijging vooruit gaan lopen op de opbrengststijging. Het voordeel van de huidige marktwerking t.o.v. de begroting zal dan teniet worden gedaan door de afgenomen uitvoeringscapaciteit afgezet tegen een aantrekkende marktvraag. Vertraging bij de aanvang van de realisatie van deelgebied 5/6 zou kunnen oplopen tot een tekort van 1,5 miljoen euro.

4. Conclusie en aanbevelingen

4.1 Conclusie

De conclusie van de beoordeling van de grondexploitatie GEM Haren Noord is als volgt:

- Er zijn geen onvolkomenheden geconstateerd in de uitgangspunten en rekenmodellen van deze grondexploitatie.
- De grondexploitatie en de opgestelde risicoanalyse biedt een marktconform en realistisch beeld.

4.2 Aanbevelingen

- Snel beginnen met deelgebied 5/6, dit leidt tot beperking van de kosten infrastructuur. Bij een aantrekkende economie ontstaat een vrijwel directe verhoging van productiekosten terwijl de opbrengst veelal gelijk blijft. Vertraging kan leiden tot een negatief saldo van circa 1.5 miljoen euro.
- De mogelijkheid om deelgebied 1 wel of niet te ontwikkelen door de financiële exploitatie van dit deelgebied los te koppelen van de totale exploitatie geeft de grondexploitatie 2014 optimale kansen.
- Jaarlijkse actualisatie en rapportage van de grondexploitatie.

Bijlagen

Bijlage 1 Ontvangen informatie

Bijlage 2 Overzicht exploitatie 2013-2014 (Vertrouwelijk, niet bijgevoegd)

Bijlage 1. Ontvangen informatie

- Gespreksverslag GEM
- Samenwerkingsovereenkomst d.d. 8 december 2006
- Gemeenteraad – Samenwerkingsovereenkomst
- Verkavelingssuggestie d.d. 20-03-2013
- Gemeenteraad – Vaststellen bestemmingsplan
- Gemeenteraad – Besluit bestemmingsplan
- Raad van State – Bestemmingsplan Haren
- Exploitatieplan – Grontmij d.d. 22 januari 2014
- Zienswijzen ontwerp exploitatieplan
- Gemeenteraad – Exploitatieplan
- Gemeenteraad – Besluit zienswijzen / exploitatieplan