

## Technische vragen raad- en commissieleden aan het college

Datum indiening : 07 april 2020  
Registratienummer : E202013002



---

Onderwerp: 1<sup>E</sup> Grex De Vaandel-zuid

---

### Aan het college,

1e grondexploitatie en masterplan van de Vaandel-Zuid

-

De "overeenkomst" met de ontwikkelaar voor de 177 woningen is zeer risicovol, dat heeft te maken met de huidige zeer onzekere situatie waar wij ons nu in bevinden. De gevolgen door de coronavirus is op dit moment niet goed in te schatten. Vooral bij onroerend goed ontwikkelaars is de beurswaarde flink zijn gezakt. Zelfs het concern van Trump ontslaat nu al 1500 mensen. Maar dat terzijde.

De overeenkomst met de ontwikkelaar doet denken aan 1) de overeenkomst met de Nijs: Stadshart en 2) overeenkomst Hallocatie BV ( Vos bouwmaatschappij ) Heerhugowaard Zuid. In beide overeenkomsten bepaalde de ontwikkelaar wanneer hij zou gaan bouwen. Risico lag geheel bij de gemeente. Heeft de gemeente miljoenen gekost. Heerhugowaard Zuid is nog steeds niet afgebouwd. Stadshart is nu gelukkig in ontwikkeling en er ligt een afname verplichting. In het voorliggende voorstel is te lezen dat de ontwikkelaar eerst 70 % verkocht moet hebben voordat hij de grond gaat afnemen. Als hij niet afneemt gaat de gemeente in overleg. Wat houdt dat in? Gaat de ontwikkelaar dan wel de kosten van het bouwrijp maken vergoeden? In het voorstel staat hierover niets. De gemeente loopt hier een heel groot risico en de ontwikkelaar niet. Ook de initiatieven zijn nog in ontwikkeling (Expertisecentrum voor bijzonder onderwijs en het buurtschap "Waaranders") is niet duidelijk als je leest dat " op het moment dat een van de initiatieven geen doorgang vindt , zal vanuit de markt een nieuwe partij moeten worden gezocht." Ook hier is het volstrekt onduidelijk of de gemeente een schadevergoeding kan eisen bij het niet nakomen van realisatie van de twee initiatieven. Met andere woorden, hier loopt de gemeente 100% risico. Al met al is het voorstel dat nu zo voorligt niet rijp voor behandeling, tenzij er documenten/overeenkomsten zijn die door de contractpartners zijn ondertekend waarbij het risico van de gemeente wordt afgedekt.

Het besluit luidt dat de reserve infrastructuur ad 1 miljoen euro ten gunste van de algemene reserve gebracht dient te worden. Dit kan niet! In de tekst bij de financiële gevolgen staat dat de de reserve ad 1 miljoen ten gunste gebracht kan worden van het rekeningresultaat. En dat is juist. Besluit 3 dient te worden aangepast. Na vaststelling van een rekeningresultaat (positief/negatief) kan de raad dit resultaat ten gunste/ten laste van de algemene reserve besluiten. Dit kan alleen bij afsluiten van een grondexploitatie.

Het hoofdstuk financieel staat niet vermeld dat bij vaststelling van de exploitatieopzet er een balansmutatie dient plaats te vinden. De gronden in de vaandel Zuid zijn nu ingebracht onder de mva. Bij een actieve exploitatie dienen deze gronden overgeboekt te worden naar de voorraden (hier worden de actieve grondexploitaties ondergebracht).

- een optie is ook de braakliggende gronden verkopen aan de ontwikkelaar en de initiatiefnemers, zoals de gemeente heeft gedaan met de gronden in Broekhorn. Het risico ligt dan niet meer bij de gemeente maar bij de ontwikkelaar en de initiatiefnemers. Lijkt mij, gelet op deze onzekere tijden, een zeer goede optie.

---

## Antwoord van het college

---

### Vraag 1:

*De "overeenkomst" met de ontwikkelaar voor de 177 woningen is zeer risicovol, dat heeft te maken met de huidige zeer onzekere situatie waar wij ons nu in bevinden. De gevolgen door de coronavirus is op dit moment niet goed in te schatten. Vooral bij onroerend goed ontwikkelaars is de beurswaarde flink zijn gezakt. Zelfs het concern van Trump ontslaat nu al 1500 mensen. Maar dat terzijde.*

### Antwoord

#### *Expertisecentrum*

De belangrijkste reden voor de vaststelling van de grondexploitatie De Vaandel Zuid is, dat er, conform planning, direct na de bouwvak 2020 gestart wordt met het bouwrijp maken van het plangebied. De planning van het bouwrijp maken wordt bepaald door de planning van het Expertisecentrum in De Vaandel Zuid.

Als de grondexploitatie niet wordt vastgesteld kan de verplichting richting de bouwrijp aannemer niet worden aangegaan, is de grond voor het Expertisecentrum niet tijdig bouwrijp gereed en loopt de realisatie van het Expertisecentrum vertraging op.

#### *Gronduitgifte Buurtschap Waaranders*

De gronduitgifte voor Buurtschap Waaranders betreft ca. 130 woningen en verloopt fasegewijs in 2 of 3 fasen. Het gelijktijdig bouwrijp maken van het perceel voor het Expertisecentrum en Buurtschap Waaranders is ingegeven door het grondverzet voor De Vaandel Zuid. Bouwrijp maken begint bij het graven van de watergangen, het verbreden van bestaande sloten of het dempen ervan. De vrijkomende grond wordt gebruikt voor het ophogen van het plangebied. Dit werk beperken tot alleen het perceel voor het Expertisecentrum zou leiden tot aanzienlijke meerkosten en belemmeringen in de uitvoering. Afhankelijk van het verloop van de verkoop van de woningen van fase 1 kan tussentijds nog overwogen worden om een fasering in de uitvoering te maken voor het aanleggen van de bouwwegen in het woongebied.

Het risico bij latere grondafname of eventueel afhaken van de ontwikkelaar van Buurtschap Waaranders als gevolg van de Coronacrisis, of datgene wat hier eventueel uit voortkomt, is enige vertraging van de planinvulling van dit gedeelte van De Vaandel Zuid en renteverlies.

Het renterisico van latere grondafname is bij de huidige rentestand beperkt.

#### *Planinvulling Buurtschap Waaranders*

Met betrekking tot de planinvulling van Buurtschap Waaranders is voorts op te merken dat het woningprogramma voor ca. 50% uit woningen in de categorieën I en (-)II bestaat. Voor woningen in dit segment kan gesteld worden dat deze een laag afzetrisico kennen aangezien er een enorm tekort is aan woningen in deze categorieën.

Het gedeelte van het woningprogramma in de categorieën III en IV kent een groter afzetrisico, waarbij echter geldt dat hiervan 40% in categorie III wordt gerealiseerd (tot een von-prijs van ca. € 300.000,-) en slechts een beperkt deel (10%) van het programma uit categorie IV woningen bestaat. Ook deze verdeling beperkt het risicoprofiel.

De eerder genoemde mogelijkheid van gefaseerde aanleg van de bouwwegen en de reeds ingerekende gefaseerde afname van de grond beperken dit risico verder.

#### *Resterende programma*

Voor het resterende programma van ca. 47 woningen die zijn opgenomen in deze grondexploitatie wordt nog één of meer ontwikkelaars gezocht en wordt er een separate overeenkomst met deze partij of partijen gesloten.

**Vraag 2:**

*De overeenkomst met de ontwikkelaar doet denken aan 1) de overeenkomst met de Nijs: Stadshart en 2) overeenkomst Hallocaties CV (Vos bouwmaatschappij) Heerhugowaard Zuid. In beide overeenkomsten bepaalde de ontwikkelaar wanneer hij zou gaan bouwen. Risico lag geheel bij de gemeente. Heeft de gemeente miljoenen gekost. Heerhugowaard Zuid is nog steeds niet afgebouwd. Stadshart is nu gelukkig in ontwikkeling en er ligt een afname verplichting. In het voorliggende voorstel is te lezen dat de ontwikkelaar eerst 70% verkocht moet hebben voordat hij de grond gaat afnemen. Als hij niet afneemt gaat de gemeente in overleg. Wat houdt dat in? Gaat de ontwikkelaar dan wel de kosten van het bouwrijpmaken vergoeden? In het voorstel staat hierover niets. De gemeente loopt hier een heel groot risico en de ontwikkelaar niet. Ook de initiatieven zijn nog in ontwikkeling (Expertisecentrum voor bijzonder onderwijs en het buurtschap "Waaranders") is niet duidelijk als je leest dat "op het moment dat een van de initiatieven geen doorgang vindt, zal vanuit de markt een nieuwe partij moeten worden gezocht." Ook hier is het volstrekt onduidelijk of de gemeente een schadevergoeding kan eisen bij het niet nakomen van realisatie van de twee initiatieven. Met andere woorden, hier loopt de gemeente 100% risico. Al met al is het voorstel dat nu zo voorligt niet rijp voor behandeling, tenzij er documenten/overeenkomsten zijn die door de contractpartners zijn ondertekend waarbij het risico van de gemeente wordt afgedekt.*

**Antwoord**

Het college deelt deze mening niet. In de projecten Stadshart en Heerhugowaard Zuid is sprake van een bouwclaimsituatie, een soort gedwongen huwelijk tussen de gemeente en een ontwikkelaar. In De Vaandel Zuid speelt deze situatie niet. Het gaat hier om grondverkoop van de gemeente aan ontwikkelaars onder voorwaarden die worden bepaald in een grondcontract. De gemeente heeft bewust voor het concept Buurtschap Waaranders (130 woningen) gekozen vanwege het specifieke karakter van dit concept met de combinatie van sociale verbondenheid, duurzaamheid en een overwegend betaalbaar en levensloopbestendige woningprogramma. Voor de ontwikkelaar van Buurtschap Waaranders is het cruciaal dat de afnameplicht voor de grond gekoppeld is aan het behalen van een verkoop van 70% van de woningen. De gemeente heeft hiermee ingestemd omdat daarmee het gewenste programma met 50% categorie I en (-)II haalbaar is. Een hoger risico voor deze ontwikkelaar zou zich vertalen in hogere risico-opslagen en noodzaken tot een duurder woningprogramma. Kortom: als de gemeente voor deze specifieke ontwikkeling zou insteken op een verplichting tot grondafname zonder dat 70% verkocht zou zijn, zou de overeenkomst met deze partij voor dit bijzondere, zeer betaalbare programma niet tot stand zijn gekomen. En dat terwijl er juist zoveel behoefte is aan deze betaalbare levensloopbestendige woningen, geschikt voor kleine huishoudens.

Overigens geldt bij alle woningbouwprojecten dat het behalen van de drempel van 70% verkocht van cruciaal belang is vanwege de verplichting van de gemeente richting de ontwikkelaars om de afbouw van de woningen te garanderen via Woningborg. Hiermee zijn kopers verzekerd van de afbouw van hun woning door een andere aannemer, op het moment dat de bouwer van hun woning failliet is gegaan. Dit is overigens gebruikelijk bij alle woningbouwprojecten in Nederland. Als de drempel van 70% verkocht niet wordt gehaald, dan mag de ontwikkelaar eenvoudigweg niet starten met de bouw en zal hij te allen tijde met de gemeente om tafel gaan voor een oplossing van dit probleem. Dat betekent bij contracten met een verplichte grondafname dat de ontwikkelaar zal willen overgaan tot herontwikkeling met renteverlies en tijdverlies tot gevolg. Dit renteverlies moet dan vervolgens weer worden goedgeemaakt in de ontwikkeling van het nieuwe (veelal duurder) programma.

In De Vaandel Zuid gaat de gemeente op eigen risico bouwrijp maken, maar op een dusdanig flexibele wijze dat, gelet op de maatvoering en structuur, vrij gemakkelijk voor een alternatief programma (met eventueel een andere ontwikkelaar) kan worden gekozen. De overeenkomst tussen gemeente en de ontwikkelaar van Buurtschap Waaranders biedt daar ook de mogelijkheid toe. Als de ontwikkelaar niet conform de planning de eerste fase van het woningbouwplan kan of wil realiseren staat het de gemeente vrij om met een andere partij de ontwikkeling op te pakken.

In de praktijk is er dus geen groot verschil in de situatie tussen een verplichte grondafname of geen verplichte grondafname bij 70% verkocht. In beide gevallen wordt de grond pas daadwerkelijk afgenomen als de ontwikkelaar wil overgaan tot start bouw en wordt er vóór die tijd tussen ontwikkelaar en gemeente overlegd hoe te komen tot een financieel haalbaar plan.

**Vraag 3:**

*Het besluit luidt dat de reserve infrastructuur ad 1 miljoen euro ten gunste van de algemene reserve gebracht dient te worden. Dit kan niet! In de tekst bij de financiële gevolgen staat dat de reserve ad 1 miljoen ten gunste gebracht kan worden van het rekeningresultaat. En dat is juist. Besluit 3 dient te worden aangepast. Na vaststelling van een rekeningresultaat (positief/negatief) kan de raad dit resultaat ten gunste/ten laste van de algemene reserve besluiten. Dit kan alleen bij afsluiten van een grondexploitatie.*

**Antwoord**

Het college is het eens met de HOP ten aanzien van het eerste deel van deze vraag. Na vaststelling van een rekeningresultaat (positief/negatief) kan de raad dit resultaat ten gunste/ten laste van de algemene reserve besluiten. In de tekst van het voorstel stond het wel juist geformuleerd. Beslispunt 3 van het raadsvoorstel is hier inmiddels op aangepast en luidt:

3. de eerder gevormde reserve infrastructuur ad € 1 miljoen voor de ontsluiting van het expertisecentrum te laten vrijvallen aan het reguliere exploitatieresultaat;

M.b.t. de laatste zin van deze vraag “Dit kan alleen bij afsluiten van een grondexploitatie” stelt het college dat dit geen relatie heeft met het opheffen van de bestemmingsreserve van € 1 miljoen. Deze maakt namelijk geen onderdeel uit van deze grondexploitatie voor De Vaandel Zuid.

**Vraag 4:**

*Het hoofdstuk financieel staat niet vermeld dat bij vaststelling van de exploitatieopzet er een balansmutatie dient plaats te vinden. De gronden in de vaandel Zuid zijn nu ingebracht onder de mva. Bij een actieve exploitatie dienen deze gronden overgeboekt te worden naar de voorraden (hier worden de actieve grondexploitaties ondergebracht). Een optie is ook de braakliggende gronden verkopen aan de ontwikkelaar en de initiatiefnemers, zoals de gemeente heeft gedaan met de gronden in Broekhorn. Het risico ligt dan niet meer bij de gemeente maar bij de ontwikkelaar en de initiatiefnemers. Dit lijkt, gelet op deze onzekere tijden, een zeer goede optie.*

**Antwoord**

Er is geen aparte besluitvorming nodig voor een zogenaamde balansmutatie. Het is dan ook niet nodig om hier een apart beslispunt voor op te nemen in de besluitvorming