



Tegen: BB
Voor: diverse partijen

Agendanr.: 17
Voorstelnr.: RB2012027
Onderwerp: Vaststelling 3e herziening grex De Draai februari 2012

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 21 februari 2012

Beknopt voorstel

In juni 2008 heeft de raad naast het masterplan van De Draai tevens een eerste sluitende grondexploitatie (grex) van De Draai vastgesteld. Daarna is de grex herzien in 2010 en in 2011. De laatste i.c. 2e herziening van de grex is aan de orde geweest in de raadsvergadering van 15 februari 2011 tijdens de bespreking van de notitie 'Financiële stand van zaken De Draai' en bekrachtigd in de Meerjarenprognose Grondexploitaties (MPG) 2011. In de tweede Bestuursrapportage 2011 is op pagina 6 reeds medegedeeld dat eind 2011/begin 2012 een aangepaste grex aan u zal worden voorgelegd. Er is toen tevens al gemeld dat er opnieuw een verliesvoorziening zal moeten worden genomen. De omvang hiervan was op dat moment nog niet duidelijk. Inmiddels is de 3e herziening van de grondexploitatie gereed die nu aan u ter vaststelling wordt aangeboden. In het navolgende wordt een aantal beslispunten toegelicht, die in deze herziening zijn opgenomen.

Financiële toelichting

De totale kosten exclusief de rentekosten bedragen op eindwaarde (d.w.z. inclusief prijsstijging en exclusief rente) € 152,9 miljoen en worden op eindwaarde afgedekt door de opbrengsten ad € 173,9 miljoen. De ingerekende rentekosten bedragen echter € 38,7 miljoen, waardoor er een tekort ontstaat van € 17,7 miljoen op eindwaarde.

De contante waarde hiervan bedraagt per 1 januari 2012 € 10,0 miljoen nadelig. Bij de bepaling van dit resultaat is gerekend met een afboeking van de zgn. pre-ontwikkelingskosten (als onderdeel van de voorbereidings-, toezicht- en advieskosten (vta) uit de periode 2000 t/m 2008 tot een bedrag van € 4,2 miljoen. Deze kosten kunnen met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid niet meer worden goedge maakt tijdens de ontwikkeling van de Draai: het programma is geoptimaliseerd evenals het ruimtegebruik en het kostenniveau. Verdere bezuinigingen doorvoeren is geen optie, te meer omdat De Draai met de integratie van Esdégé-Reigersdaal al zwaar moet concurreren met andere plannen w.o. de Broekhorn en Stad van de Zon. Een versoering van het plan zal de concurrentiepositie negatief beïnvloeden. Gesteund door BBV-voorschriften wordt dan ook voorgesteld om deze kosten als eenmalig verlies af te schrijven. Door deze € 4,2 miljoen als eenmalig verlies af te boeken ontstaat er binnen het huidige vta-kader van 30,4% ruimte om de voorbereidingsbudgetten voor de komende jaren op het juiste niveau in te rekenen. Door herontwikkeling van deelplannen en door uitbreiding van de looptijd dient het benodigd ontwikkelingsbudget namelijk te worden verhoogd. Het resultaat op contante waarde was in de 2^e herziening vorig jaar € 8,6 miljoen nadelig, waarvoor een voorziening is opgenomen. Dit tekort valt nu € 1,4 miljoen hoger uit; inclusief het eenmalige verlies van € 4,2 miljoen betekent dit in totaliteit een verslechtering van het resultaat van ongeveer € 5,6 miljoen. Zowel het ophogen van de voorziening met € 1,4 miljoen tot € 10,0 miljoen als de eenmalige afboeking van € 4,2 miljoen zal worden verwerkt in de jaarrekening 2011.

Een aantal belangrijke mutaties die in het resultaat verwerkt zijn betreffen:

- de hierboven genoemde hogere kosten vta;
- de effecten voortvloeiende uit de aanpassing van de kosten plan en waterstructuur i.c. lagere kosten grondverzet, lagere kosten kunstwerken en beschoeiing;

- de hogere kosten woonrijpmaken door meer verharding als gevolg van een ander ruimtegebruik door een ander woningbouwprogramma; door het toevoegen van een kunstwerk over de Oostertocht;
- de hogere opbrengsten zonder de effecten van inflatie;
- de hogere kosten als gevolg van de verkabeling van het hoogspanningstracé;
- de effecten van inflatie (lagere index aan de kosten en opbrengstenkant);
- de effecten van rente (langere fasering maar lager rentepercentage).

Ten opzichte van de 2^e herziening zijn de rentekosten op eindwaarde slechts marginaal toegenomen ondanks de uitbreiding van de looptijd met 3 jaar. Het rentepercentage waar mee gerekend is, bedraagt over de gehele looptijd 3,85 %, terwijl in de vorige herziening dit percentage hoger lag. Voor de totale kosten en opbrengsten wordt verwezen naar pag. 2 van bijlage 1.

Noodzakelijke en verwerkte aanpassingen

In de 3^e herziene grex De Draai is een aantal belangrijke aanpassingen doorgevoerd, die betrekking hebben op de waardebepalende factoren bij gebiedsontwikkeling. Deze zgn. value-drivers worden in het rapport "financiële effecten crisis bij gemeentelijke grondbedrijven" d.d. september 2011 van Deloitte de 3 P's genoemd: **P**lanning, **P**rogramma en **P**rijs. Deze aanpassingen worden veroorzaakt door de huidige economische crisis. Daarnaast zijn mutaties doorgevoerd in het ruimtegebruik i.v.m. de noodzaak om het plan te optimaliseren om dekking te vinden voor de extra kosten die ontstaan als gevolg van het voorstel om het hoogspanningstracé ondergronds te brengen.

De aanpassingen vanuit de drie P's hebben betrekking op:

- het woningbouwprogramma i.c. verlaging van het aantal appartementen (bijlage 2);
- een verlaging van de grondprijzen van categorie IIC;
- de ingerekende fasering;
- de gehanteerde parameters;
- ingerekende buffers en voorzieningen

De aanpassing om extra dekking te vinden voor de verkabeling van het hoogspanningstracé heeft betrekking op:

- het ruimtegebruik: aanpassing van de hoofdplan- en waterstructuur;

A. Aanpassing van het woningbouwprogramma incl. verschillen-analyse (pag. 5 van bijlage 1 en bijlage 2)

Het woningbouwprogramma is op een aantal punten bijgesteld. Doordat de markt bij de verkoopbaarheid van de woningen in bepaalde segmenten duidelijk bovengrenzen aangeeft, worden woningen ontworpen die relatief goedkoper zijn dan vergelijkbare ontwikkelingen in de afgelopen jaren. Door de crisis is er in een aantal categorieën een neerwaartse druk ontstaan op de verkoopprijzen van de woningen.

Alle woningcategorieën zijn in de afgelopen maanden kritisch onder de loep genomen met het oog op de huidige marktsituatie. Belangrijke wijzigingen zijn de vermindering van het aantal appartementen en het afscheid nemen van het fenomeen Maatschappelijk Gebonden Eigendom als onderdeel van dit woningbouwprogramma (m.n. categorie IIC).

Het aantal appartementen is met 91 stuks teruggebracht van 642 naar 551 omdat de afzetmogelijkheden van appartementen in de regio sterk zijn teruggelopen door het grote aanbod. Hierbij hebben in Heerhugowaard vooral appartementen in uitleggebieden het moeilijk. Er is vooral gewijzigd in het aantal appartementen in categorie III en IV: deze zijn (deels) geschrapt en verlaagd naar lagere categorieën. Hierdoor zijn er verhoudingsgewijs meer grondgebonden woningen ingerekend die een ander ruimtegebruik kennen. Een gevolg hiervan is dat de hoeveelheid verharding is toegenomen.

B. Verlaging van de grondprijzen van categorie IIC

In de 3^e herziene grex is afscheid genomen van het fenomeen Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE), m.n. categorie IIC. Met het fenomeen MGE worden woningen bedoeld die door een woningstichting via een koopgarantsysteem met een kortingspercentage verkocht

worden. Dit type woning is als onderdeel van het woningbouwprogramma verlaten. Een woningstichting moet nl. investeren in woningen en deze onder de marktwaarde verkopen met een terugkoopregeling. De mogelijkheden die zij hebben om te investeren zijn echter de laatste jaren enorm afgenomen. Met name de 181 IIC rijwoningen die als MGE-woningen in het woningbouwprogramma waren opgenomen zijn opnieuw uitgerekend en tegen een lagere v.o.n.-prijs (van € 245.000,- naar € 200.000,-) en grondkostensom (van € 37.100,- naar € 30.200,-) gewaardeerd.

Verder is het percentage woningen in de categorie IV teruggebracht ten gunste van categorie III. Ondanks de bovenbeschreven wijzigingen is het gelukt de verhouding tussen het aandeel betaalbare woningen in de categorieën I en II en het aandeel middeldure en dure woningen in de categorieën III en IV bijna gelijk te houden: 35% categorie I en II en 65% categorie III en IV. Dit is conform de uitgangspunten van het Masterplan De Draai van 2008. Uit de verschillenanalyse (bijlage 2) blijkt dat het totaal aantal woningen is toegenomen van 2.662 naar 2.668 woningen. De totale opbrengst is op p.p. 1-1-2012 met € 2,1 miljoen toegenomen maar is op eindwaarde € 3,6 miljoen lager doordat nu is gerekend met een lagere opbrengst index voor inflatie.

C. Aanpassing fasering

Als gevolg van de woningmarktontwikkelingen is noodzakelijk de looptijd van de grondexploitatie te verlengen met 3 jaar tot en met 2026. Het gemiddelde aantal op te leveren woningen wordt hiermee verlaagd van 245 tot 191 per jaar, hetgeen beter aansluit met de huidige marktsituatie en toekomstverwachtingen en overeenkomt met de prognose uit het regionale woningmarktonderzoek van de Provincie uit 2010.

De 2.668 woningen zullen nu in 14 jaren worden uitgegeven met een laatste uitgiftejaar van 2025. Het gevolg hiervan is dat alle reeds gemaakte kosten langer moeten worden gefinancierd.

D. Aanpassing van de parameters

Het naar beneden bijstellen van de inflatie over de kosten en opbrengsten van 1% naar 0% over de periode 2011 t/m 2016 (fase I) en het naar beneden bijstellen van de inflatie over de kosten en opbrengsten van 2,5% naar 2% over de resterende looptijd t/m 2026 (fase II t/m V). Deze aanpassing wordt ingegeven door het feit dat de tekorten op de bouwkosten oplopen door lagere v.o.n.- prijzen. De druk op de v.o.n.-prijzen in de huidige woningmarkt leidt tot een druk op de grondkosten. Met een index van 0% voor de komende jaren kan een deel van deze druk worden gecompenseerd.

E. Ingerekende buffers en voorzieningen

In de 3^e herziene grex is een aantal buffers ingerekend; ten opzichte van de vorige herziening is de omvang licht gestegen. Als voorbeeld kan genoemd worden dat voor het bouwveld IA en voor het Buurtcentrum Noord buffers zijn ingerekend. Aan de hand van de concept-verkavelingsplannen is de eerste conclusie dat de ingerekende programma's met de daarbij behorende opbrengsten voor deze bouwvelden te zwaar zullen zijn voor de markt. Zo zullen de 36 ingerekende categorie IV tweekappers in bouwveld IA met een normprijs van € 340.000,- naar een categorie III tweekapper gewijzigd moeten worden met een VON-prijs van net onder de € 300.000,-. De daarbij horende grondprijs ligt substantieel lager.

Voor de inhoud van de overige buffers wordt u verwezen naar de vertrouwelijk bij het bestuurssecretariaat ter inzage liggende stukken:

- bijlage 1: de herziene grex, bestaande uit samenvatting uitgangspunten (pag. 1) , resumé incl. verschillenanalyse (pag.2), ruimtegebruik (pag. 3 en 4), woningbouwprogramma (pag. 5), fasering (pag 6), cashflow (pag 7), jaaroverzichten (pag 8), risicoanalyse (pag 9);
- bijlage 2: verschillenanalyse woningbouwprogramma;
- bijlage 3: exploitatietekening.

Verkabeling hoogspanningstracé

In het afgelopen jaar is de verkabeling van het hoogspanningstracé door De Draai meerdere malen aan de orde geweest. De argumenten om te kiezen voor deze verkabeling binnen De Draai zijn:

- Positief voor beeldvorming;
- Wegnemen risico vraaguitval en imagoschade;
- Vergroting zekerheid realisatie ingerekende grondopbrengsten.

Voorts zijn de argumenten om de verkabeling verder dan alleen het plan De Draai door te voeren:

- Verbetering van situatie bestaande woningen in en rond De Draai;
- Voorkomen van ongelijkheid tussen nieuwe woningen binnen De Draai t.o.v. bestaande woningen net buiten De Draai;
- Verkleinen van risico op bezwaren en vertraging van het proces.

In lijn met het raadsbesluit van 15 februari 2011 en de actieve informatie aan de Raad op 5 juli 2011 d.m.v. de presentatie 'Stand van zaken onderzoek verkabeling hoogspanningstracé De Draai' en het daaraan voorafgaande collegebesluit van 31 mei 2011 op het voorstel 'Keuze uitwerking hoogspanningstracé' is door TenneT tso het Basisontwerp voor de verkabeling verder uitgewerkt. De eerste raming van € 5,3 miljoen met (in deze fase) een onzekerheidspercentage van 30% van medio 2011 is thans verder uitgewerkt tot een tweede raming van € 5,0 miljoen met een onzekerheidspercentage van maximaal plus of min 20%. In de 3^e herziening van de grex is een bedrag van € 6 miljoen ingerekend ($€ 5 \text{ miljoen} + 20\% \times € 5 \text{ miljoen}$), uitgaande van het negatieve scenario. Indien blijkt dat de kosten meevallen is niet het volledige bedrag van € 6 miljoen nodig.

TenneT tso werkt overigens met een open begroting, zodat de gemeente straks als opdrachtgever inzicht heeft in de werkelijk gemaakte kosten. Er zal tevens voor dit traject een Stuurgroep worden ingesteld waarin gemeente en TenneT zitting hebben en waarin belangrijke besluiten in gezamenlijkheid worden genomen.

Vanuit de Raad zou de vraag kunnen worden verwacht op welke wijze deze plannen voor verkabeling zich verhouden tot de ontwikkelingen rond het hoogspanningstracé in Oostzaan. In dat kader kan worden gemeld dat Heerhugowaard zich heeft aangesloten bij een platform van 20 gemeenten die met deze problematiek te maken hebben. De interesse van Heerhugowaard gaat hierbij vooral uit naar de plannen voor een verkabelingsprogramma van 150 kV-tracé's. Voor De Draai is het echter van groot belang nu de beslissing te nemen betreffende de verkabeling van het hoogspanningstracé t.b.v. een kansrijke verdere ontwikkeling van De Draai. Voorgesteld wordt om in te stemmen met de keuze voor de verkabeling van het hoogspanningstracé en met de financiële en ruimtelijke consequenties daarvan. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat 1/6^e deel van de kosten wordt gemaakt voor een deel van het tracé dat buiten de exploitatiegrenzen van De Draai ligt. Daarnaast houdt TenneT rekening met een toekomstige uitbreiding van het tracé met een zgn. 3^e circuit naast de 2 huidige circuits. De kosten van deze uitbreiding worden volledig door TenneT gedragen en in de nieuwe breedte van de zonering is hier rekening mee gehouden.

Gevolgen voor Esdégé-Reigersdaal

Esdégé-Reigersdaal (ER) heeft kennis genomen van de huidige situatie m.b.t. De Draai en erkent de problematiek. Door de vertraging in de fasering heeft ER inmiddels al fors moeten investeren in de instandhouding van de huidige accommodaties op de locatie Reigersdaal. In relatie tot de herziening van de grex zijn voor ER verschillende ontwikkelingen van belang:

1. de wijziging van de hoofdplan- en waterstructuur om in financieel opzicht het ondergronds brengen van het hoogspanningstracé mogelijk te maken;
2. de opdracht van College en Raad om in overleg tussen gemeente en ER de kosten i.v.m. uitvalmeters rond project F te verminderen;
3. risicovermindering voor de hele planontwikkeling.

Er kan zich vinden in de wijzigingen van de hoofdplan- en waterstructuur mits er een oplossing gevonden kan worden voor project K en project I op de thans ingetekende nieuwe locatie aan het park gesitueerd kan blijven.

De kosten verbandhoudend met uitvalmeters rond project F kunnen worden geschrapt door de verplaatsing van project F naar een locatie buiten De Draai, mits aan de randvoorwaarden kan worden voldaan:

- Realisatie op deze locatie van nog een ander project (zorginhoudelijk: terugval voor medewerkers);
- Hierdoor zullen er ca 30 ER-cliënten minder in De Draai gaan wonen. Dit leidt ertoe dat de locatie van project K vervalt.

Er is vanuit de gemeente voor gekozen om de door ER voorgestelde wijzigingen m.b.t. de ER-woonclusters niet in de 3^e herziening van de grondexploitatie te verwerken, aangezien de beschikbare tijd hiervoor te kort was. Wel zullen gemeente en ER direct na de vaststelling van 3^e herziening in gezamenlijkheid een aantal scenario's opstellen t.a.v. de alternatieve invulling van (een deel van) het appartementenprogramma dat boven de ER-woonvoorzieningen is gepland. ER wil graag met Woonwaard een overeenkomst sluiten voor de ontwikkeling van hun woonclusters inclusief de bovenliggende marktappartementen. ER stelt dat zij met een dergelijke overeenkomst richting gemeente meer zekerheid kan bieden omtrent de afname van de gronden en de hiervoor ingerekende grondopbrengsten. Woonwaard is thans van mening dat het in de grex ingerekende aantal appartementen in de fasen 3 en 4 te groot is i.r.t. afzetbaarheid en toekomstbestendigheid en ziet graag een deel daarvan omgezet in grondgebonden eengezinshuurwoningen. Vanuit de gemeente is de inschatting dat, aangezien grondgebonden woningen een ander ruimtegebruik kennen dan appartementen en op gespannen voet staat met het regulier ingerekende programma, het eventueel doorvoeren van een dergelijke programmawijziging niet budgetneutraal kan geschieden. Dat zal duidelijk worden uit de op te stellen scenario's. De te maken keuzes naar aanleiding van deze scenario's zullen t.z.t. separaat ter besluitvorming worden voorgelegd.

F. Aanpassingen ruimtegebruik (pag. 3 en 4 van bijlage 1)

De Raad is op 15 februari 2011 akkoord gegaan met de opdracht aan het projectteam De Draai om te onderzoeken in hoeverre door aanpassingen in de hoofdplan- en waterstructuur van De Draai financiële ruimte gevonden kan worden. Deze financiële ruimte bestaat uit minder kosten en meer bouwveldmeters. Dit vormt voor een belangrijk deel de kostendrager van het ondergronds brengen van het hoogspanningstracé. De aanpassingen zijn verwerkt in de 3^e herziening van de grondexploitatie en op de exploitatietekening. De hoeveelheid bergingswater in De Draai is teruggebracht tot de vereiste hoeveelheid vanuit de afspraken met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, i.c. 12,9 ha. Hierdoor is er sprake van minder grondverzet, kan worden bezuinigd op het aantal kunstwerken en de hoeveelheid beschoeiing en zijn er grotere aaneengesloten bouwvelden ontstaan. Daarnaast is de helft van de op tekening aangegeven stroken voor tuinuitgifte in de parkzone als bouwveld gemarkeerd. Per saldo leidt dit tot een toename van de omvang van de totale bouwvelden (inrichtingsgebied) van circa 3 ha. Met deze extra ruimte kunnen de wijzigingen in het bouwprogramma worden opgevangen. Mede door een andere waterstructuur zijn de speciale bouwvelden, de zgn. specials met een hogere dichtheid, teruggebracht. Deze mutatie in woonmilieu vergt overigens wat meer ruimte. De exploitatietekening (bijlage 4) verschaft inzicht in het ruimtegebruik; het bruto exploitatiegebied van ca. 145 ha is uiteengerafeld, waardoor uiteindelijk ongeveer 84 ha bouwveld resteert. Deze bouwvelden zijn inclusief de invulling voor Esdégé-Reigersdaal en de voorzieningen, een deel van de taluds en een deel van de parkzone, dat als tuinmeters kan worden uitgegeven. Het verschil tussen bruto en netto wordt gevormd door de benodigde ruimte voor planstructuur, te handhaven elementen, zones van gasleidingen en hoogspanningstracé bergingswater en een deel van de taludmeters. Vervolgens is berekend of het woningbouwprogramma past in de bouwvelden, waarbij rekening is gehouden met de inpassing van de geplande woongebouwen van Esdégé-Reigersdaal. De verschillende woontypologieën kennen ieder een eigen ruimtegebruik per financieringscategorie. De voorzieningen in het toekomstige Buurtcentrum-Noord en Buurtcentrum-Zuid zijn aan appartementen gekoppeld en zijn als zodanig in de vorm

van dubbel grondgebruik meegenomen. Het ingerekende woningbouwprogramma is qua ruimtegebruik rekenkundig getoetst aan de beschikbare meters bouwveld. Per bouwveld vormt het ingerekende programma het toetsingskader.

Van bruto plangebied naar bouwvelden:

Bruto plangebied:	145 ha.
Verminderd met: zoneringen gas en hoogspanning, hoofdplanstructuur, te handhaven opstallen levert op:	<u>61 ha.</u>
Netto inrichtingsgebied zonder water en park = bouwvelden:	84 ha.
65% van het bruto exploitatiegebied	

Verdeling ruimtegebruik van de bouwvelden met water en park:

Verharding woningbouw, Esdégé en centra	18,4 %
Groen van de parkzones	17,7 %
Groen binnen de velden	4,4 %
Bergingswater	11,1 %
Uitgeefbaar woningbouw en centrumgebied	43,5 %
Uitgeefbaar Esdégé-Reigersdaal	4,5 %
Grijze vlek	<u>0,4 %</u>
Totaal	<u>100,0 %</u>

Afzetrisico

Het ingerekende woningbouwprogramma is zoals hierboven omschreven qua prijsniveau aangepast. Het mag duidelijk zijn dat een dergelijke aanpassing van het programma geen garantie vormt dat de ingerekende afzet conform de fasering zal plaatsvinden. Dit risico is niet binnen de grex verantwoord en zal evenals voorgaand jaar onderdeel vormen van de algemene risico-inventarisatie. Zoals bekend wordt in De Draai eerst gestart met de verkoop van de woningen alvorens er groen licht wordt gegeven om het bouwrijpmaken te starten.

Beoordeling accountant

Inmiddels heeft overleg plaatsgevonden met Deloitte, onze accountant. Deze heeft aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de in de grex gehanteerde uitgangspunten. Wel geeft de accountant in overweging om in de risico-inventarisatie behorende bij de bepaling van het weerstandsvermogen rekening te houden met het risico van een kostenindex voor de komende 5 jaar van 1%. Deze staat nu ingerekend op 0% voor de komende 5 jaar.

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,

de burgemeester,

Advies commissie Stadsontwikkeling d.d. 7 maart 2012

Besprekstuk



Nr.: RB2012027

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 februari 2012

b e s l u i t

1. in te stemmen met de aanpassing van de zgn. 3 P's zoals genoemd in het rapport financiële effecten crisis d.d. september 2011 van Deloitte:
 - de 1e P het programma (bijlage 2) m.n. een verlaging van het aantal appartementen;
 - de 2e P de prijs m.n. verlaging van de grondopbrengsten van woningen in de categorie IIC en verlaging van de index;
 - de 3e P de planning i.c. in te stemmen met de aanpassing van de fasering i.c. een verlenging van de looptijd met 3 jaar en een verlaging van het jaarlijks aantal te realiseren woningen van 245 naar 191;
2. in te stemmen met de gewijzigde hoofdplan- en waterstructuur vooruitlopend op een revisie van het Masterplan De Draai;
3. in te stemmen met de keuze voor de verkabeling van het hoogspanningstracé en met de financiële en ruimtelijke consequenties daarvan; in de grex is hiervoor een kostenpost opgenomen van € 6 miljoen.
4. de 3^e herziening grondexploitatie De Draai d.d. februari 2012 (bijlage 1) vast te stellen met een negatief resultaat van € 10,0 miljoen als gevolg van de voorgestelde aanpassingen

Heerhugowaard, 27 maart 2012

De Raad voornoemd,

de wnd. griffier,

de voorzitter,