



Agendanr.: 8
Voorstelnr.: RB2014036
Onderwerp: vaststelling 5e herziening grex De Draai april 2014
Programma:

Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 11 maart 2014

Probleemstelling.

De economische recessie en de ontwikkelingen in de woningmarkt noodzaken tot een tenminste jaarlijkse herziening grondexploitatie (grex) van De Draai. Hierbij treft u de 5^e herziening 2014 aan, die het meest realistisch gedachte scenario vertegenwoordigt. Net als voorgaande jaren worden de gehanteerde uitgangspunten onder dit scenario en de mutaties ten opzichte van vorig jaar toegelicht aan de hand van de te beïnvloeden "3 P's": Programma, Prijs en Planning.

Inleiding.

In 2008 heeft u naast het masterplan tevens een eerste sluitende grex van De Draai vastgesteld. Vervolgens is de grex ieder jaar herzien. In 2012 is de 3^e herziening van De Draai aan de orde geweest. Ook het masterplan is toen gereviseerd doordat o.a. de hoofdplan- en waterstructuur is aangepast. Deze optimalisering was nodig om dekking te vinden voor de extra kosten die zijn ontstaan als gevolg van het besluit om het hoogspanningstracé ondergronds te brengen. Vorig jaar zijn in de 4^e herziening de rioleringskosten uit de grex geschrapt door deze te activeren en vervolgens op te nemen in de tarieven. Deze alternatieve dekking leverde vorig jaar voor De Draai een aanzienlijke kostenbesparing op. Tevens is er een eenmalig verlies genomen als gevolg van het afboeken van niet meer goed te maken pré-voorbereidingskosten. Daarnaast zijn ook de grondprijzen verlaagd van de geplande woningen in de fasen 2 t/m 5. Er zijn dus al heel wat aanpassingen geweest de afgelopen jaren. Nu wordt in dit voorstel de 5e herziening ter vaststelling aangeboden.

Noodzakelijke en verwerkte aanpassingen.

In deze herziening is een aantal belangrijke aanpassingen doorgevoerd, die betrekking hebben op de waardebepalende factoren bij gebiedsontwikkeling.

- het Programma (zie ook bijlage 2):

Het programma is in deze herziening sterk beïnvloed door de aanpassingen die voortvloeien uit de aanvulling op de Samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en ER uit 2009. Deze aanvulling wordt gelijktijdig met deze herziening ter besluitvorming aan uw raad voorgelegd. Hieronder wordt kort weergegeven welke mutaties er zijn doorgevoerd.

Gewijzigd programma ER woonprojecten.

Zowel het programma voor de cliëntwoningen als voor de marktappartementen in De Draai is aangepast. Het nieuwe programma bestaat uit 128 cliëntwoningen en 40 appartementen die door ER in de Draai zullen worden gerealiseerd. Ten opzichte van het programma uit de SOK 2009 betekent dit een vrijval van ruim 26.400 m² bruikbare bouwveldmeters. Deze vrijvallende meters zijn ingevuld met een alternatief marktprogramma om de wegvallende grondopbrengsten te compenseren in De Draai.

De gemeente heeft hierbij de volgende randvoorwaarden gesteld. Het reguliere woningbouwprogramma in categorie I (het goedkoopste segment) en IV (het duurste segment) is in absolute aantallen woningen gelijk gehouden. De vrijvallende meters zijn dan ook ingevuld met woningen uit de categorieën II en III. Door deze randvoorwaarden te stellen is het risico dat de gemeente naar zich toetrekt met de ontwikkeling van deze extra bouwveldmeters aanvaardbaar. Gebleken is dat de contante waarde van dit nieuwe

woningbouw-programma nagenoeg aansluit op de waarde van het programma van de grex 2013, het op dat moment geldende financiële kader.

Totaal programma					verschil
	GREX 2013		GREX 2014		
cat	aantal	%	aantal	%	
cat. I ER	201		128		-73
cat. I	472	25% incl ER	472	23% incl ER	0
cat. II	417	15%	404 *)	15%	-13
cat. III	896	33%	890	34%	-6
cat. IV	732	27%	732	28%	0
woningen	2.718	100%	2626	100%	-92

*) inclusief de 40 appartementen boven de ER-projecten.

Overige mutaties in programma:

Doordat er 166 marktappartementen boven de ER-projecten verdwijnen in verschillende categorieën, neemt het aantal grondgebonden woningen toe (met 106). Ook het aantal reguliere appartementen (dus exclusief deze appartementen boven de ER-projecten) is met 32 stuks teruggebracht van 241 naar 209 omdat de afzetmogelijkheden van appartementen in uitlegebieden nog steeds erg beperkt zijn. Vooral de appartementen in categorie III zijn grotendeels geschrapt en verlaagd naar goedkopere categorieën.

type	programma 2013	programma 2014	verschil
grondgebonden	2.271	2.377	106
gestapeld regulier	241	209	-32
gestapeld boven ER woongebouwen	206	40	-166
totaal	2.718	2.626	-92

- Prijs: Verlaging van de grondprijzen.

In de voorgaande jaren is als gevolg van de aanhoudende crisis op de woningmarkt het prijsniveau naar beneden bijgesteld. Tot nu toe heeft de gemeente in de eerste 2 bouwvelden ca. 150 woningen in verschillende prijsklassen verkocht. Uit de dagelijkse praktijk blijkt dat er met diverse partijen constant maatwerk moet worden geleverd om voortgang in de projecten te houden. Het ingerekende prijsniveau is hierbij taakstellend en wordt daardoor dan ook periodiek getest. Gebleken is dat een aantal categorieën qua prijsstelling te hoog zijn ingerekend door verlaging van koopprijzen, te weten rijwoningen in de categorieën II en III en de vrije sector kavels. Er zijn in het gehele programma ca. 700 rijwoningen in deze categorieën ingerekend. Deze aanpassing omvat een opbrengstverlaging van ca. € 3 miljoen op eindwaarde. Daarnaast is gebleken dat de afzet van de vrije kavels achter loopt bij de verwachtingen. Voorgesteld wordt om ook deze prijzen te verlagen met gemiddeld 5% waarbij het zwaartepunt van de verlaging bij de grotere kavels ligt. Hierbij is gekeken naar wat en tegen welke prijs er in de regio te koop is. Tot nu toe is er in de vorige herzieningen vanuit gegaan dat vanaf 2020 de vrije kavelprijzen zich met een eenmalige plus van 5% zouden herstellen naast de jaarlijkse inflatiecorrectie van 2% per jaar. Deze eenmalige correctie is in de huidige herziening geschrapt. Er wordt nu gelet op de huidige markt geen aanleiding gezien om deze eenmalige prijsstijging te handhaven. De totale correctie op de vrije sector kavels bedraagt ca. € 5,1 miljoen op eindwaarde.

De totale correctie op de woningbouw incl. alle aanpassingen van het woningbouwprogramma op onderdelen (zie ook bijlage 2) bedraagt op eindwaarde € 8,4 miljoen (zie ook bijlage 1, pagina 2).

- Planning: de ingerekende fasering.

Vorig jaar is de looptijd van de grondexploitatie verlengd met 2 jaar tot en met uitgiftejaar

2027. De reden hiervan was vertraging in de ontwikkeling van het Buurtcentrum-Noord en uitbreiding van het woningbouwprogramma in absolute zin als gevolg van de inpassing van woningen in de vrijgekomen ruimte door de verkleining van de hoogspanningszone. De looptijd is gehandhaafd en er zijn geen majeure wijzigingen doorgevoerd t.o.v. vorig jaar. De uitgifte van de komende 2 jaar ligt in de lijn met de gerealiseerde uitgifte van de afgelopen 2 jaar (ca. 150 woningen in 2 jaar)

Voor 2014 staan er drie projecten in de uitgifte-pijplijn:

1. bouwveld 1k: een special van ca. 70 woningen; voor dit bouwveld is het definitief ontwerp nagenoeg gereed;
2. bouwveld 1c: een relatief simpel klein bouwveld met ca.17 duurdere woningen; hier is een schetsontwerp voor gemaakt;
3. de 1^e fase van het Buurtcentrum Noord (BCN), waar naar verwachting de bouw van de eerste goedkopere woningen zal starten. Ook de bouw van de school en de sporthal zal een aanvang nemen. Voor het BCN is het definitief ontwerp voor de 1^e fase nagenoeg gereed.

De ingerekende programmering 2014 bedraagt ca. 100 woningen. Het gemiddelde aantal op te leveren woningen per jaar bedraagt in de grex 2014 nu 164 woningen; dit waren in de herziening 2013 gemiddeld 170 woningen per jaar.

- Overige aanpassingen: parameters.

De kostenindex staat voor de komende 4 jaren op 1% terwijl de opbrengstenstijging voor de eerste 4 jaren op 0% staat. De accountant heeft geopteerd voor een kostenindex van 2%. In de herziening 2013 is dit voorstel verlaten nadat duidelijk werd dat de gemeente in haar eenheidsprijzen een onvoorzien heeft opgenomen van 10%. Dit percentage zou normaliter 5% kunnen zijn. Het "extra" onvoorzien heeft financieel gezien dezelfde impact als een verhoging van de jaarlijkse inflatie voor de eerste 4 jaren met 1% extra. In onze algemene risicoanalyse zal bij de bepaling van het weerstandsvermogen overigens wel rekening worden gehouden met de financiële effecten die optreden als de parameters inflatie en rente wijzigen. Zie hiervoor ook bijlage 1 pagina 8.

- Overige aanpassingen op kostensoorten.

In het resumé (pagina 2 van bijlage 1) staan de verschillen tussen 2014 en 2013 per kostensoort op eindwaarde opgesomd. Hieronder worden de grootste mutaties beschreven.

Hoofdplanstructuur: wegen.

Vorig jaar was nog niet duidelijk of de subsidie aanvraag voor de Oosttangent 2^e fase ad € 0,9 miljoen zou worden gehonoreerd. Deze subsidie is in 2013 ontvangen en als dekking ingerekend.

Hoofdplanstructuur: grondverzet.

Gebleken is dat er minder kosten hoeven te worden gemaakt tijdens het grondverzet in de directe omgeving van de gastransport leidingen in het toekomstige Oosterpark. Ook zijn nu alle rioleringskosten binnen het grondverzet in mindering gebracht op de ramingen. Totale verlaging van deze kostensoort is € 2,6 miljoen.

Verkabeling hoogspanningstracé

De werkelijke kosten voor dit werk zijn € 1,8 miljoen lager uitgevallen dan vorig jaar is ingerekend.

Rentekosten.

Door het verwerken van alle mutaties vallen de rentekosten € 1,3 miljoen lager uit.

Voor een volledig overzicht wordt verwezen naar het resumé (pagina 2 van bijlage 1)

Risico's bij dit scenario.

De huidige grex 2014 vertegenwoordigt het meest realistisch gedachte scenario: het is een combinatie van een (in het rapport van Deloitte genoemd) geleidelijk en spoedig herstel (financiële situatie bij gemeentelijke grondbedrijven dec. 2013). Qua planning is gekozen voor een spoedig herstel en qua prijs en programmering voor een geleidelijk herstel. Het inschatten van de planning voor de komende jaren blijft echter risicovol.

Afzetrisico.

In de laatste 2 jaar heeft de gemeente ca. 150 woningen uitgegeven. Dat is gemiddeld 75 woningen per jaar; voor 2014 staan er ca. 100 gepland. De vraag is of de markt nu voldoende aantrekt nu het

rijk duidelijkheid heeft geschapen in de regelgeving rondom hypotheekrenteaftrek. Een goede prijs-kwaliteitverhouding blijft cruciaal. De introductie van de gemeentelijke starterslening zou verkoopbevorderend moeten werken in het goedkope segment.

Het van gemeentewege opleggen van een hogere duurzaamheidseis dan wettelijk nodig is, zal het afzetrisico doen toenemen. Een goede prijs-kwaliteitverhouding blijft cruciaal.

Het risico van afzetvertraging zal in de algemene risicoanalyse bij de bepaling van het weerstandsvermogen wel ingerekend worden.

Risico in relatie tot programmawijziging ER.

Hoewel de nu ingerekende programmawijziging m.b.t. het gedeelte ER financieel gezien op neutrale wijze is afgedekt, is het wel zo dat de gemeente risico loopt over een relatief groter programma.

Immers ER zou de grond afnemen voor 201 cliënten en 206 appartementen. Deze gezekerde afname is nu grotendeels teruggedraaid; er zal nu door ER grond worden afgenomen voor slechts 128 cliënten en 40 appartementen. Daar staat tegenover dat het plan De Draai slechts 7 projecten van ER binnen haar grenzen krijgt. Dit zal toekomstige verkavelingen minder complex maken en de afzetmogelijkheden vergroten.

Focus voor de komende tijd

Van belang is en blijft dat er continuïteit is in de productie van de woningen; stilstand is funest. Niet alleen de rentekosten lopen in zo'n scenario sterk op maar ook het plan zelf kan imageschade oplopen. De afgelopen 2 jaren hebben maatwerk gevraagd en ook de komende tijd zal maatwerk en flexibiliteit nodig zijn.

Financiële gevolgen en samenvatting.

Met alle bovenstaande aanpassingen laat de 5^e herziening een negatieve Netto Contante Waarde (NCW) resultaat zien van €- 8,6 miljoen, met als gevolg dat de vorig jaar getroffen voorziening ad in totaal € 7,2 miljoen dient te worden verhoogd met € 1,4 miljoen.

Beoordeling accountant

In februari 2014 heeft er vooroverleg plaatsgevonden met Deloitte, waarbij de nadruk lag op motivering van de gemaakte keuzes welke vergezeld dienen te gaan van analyses op het gebied van risico/sensibiliteit en kansen, afgezet tegen de laatst vastgestelde herziening. Aandachtspunt hierbij is de onderbouwing van de hoogte van de afzet en het tempo in relatie tot de verkoopprijzen en de looptijd. Dit heeft geleid tot de 5^e herziening van de grex.

Vertrouwelijke Bijlagen

De volgende stukken liggen vertrouwelijk ter inzage bij de griffie.

1. Bij14-174: de herziene grex, bestaande uit:
 - samenvatting uitgangspunten (pag. 1),
 - resumé incl. verschillenanalyse (pag.2),
 - ruimtegebruik (pag. 3),
 - woningbouwprogramma (pag. 4),
 - fasering (pag 5),
 - cashflow (pag 6),
 - jaaroverzichten (pag 7),
 - risicoanalyse (pag 8);
2. Bij14-178: verschillenanalyse woningbouwprogramma;
3. Bij14-179: exploitatietekening.

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,

de burgemeester,

Advies commissie SO d.d. 3 juni 2014

RB2014036 Vaststelling 5e herziening grex De Draai april 2014 :

Bespreekstuk



Voor	HOP, COA, VVD, SP, D66, CU SH, PvdA, IND, GL
Tegen	B, B

Nr.: RB2014036

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 maart 2014;

gelet op het advies van de commissie SO d.d. 3 juni 2014;

gelet op het budgetrecht van de Raad;

b e s l u i t

De 5^e herziening grondexploitatie De Draai d.d. april 2014 vast te stellen met een negatief resultaat van € 8,6 miljoen als gevolg van de voorgestelde aanpassingen.

Heerhugowaard, 24 juni 2014

De Raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,