



Agendanr.: 11
Voorstelnr.: RB2015022
Onderwerp: Vaststelling 6e herziening grex De Draai april 2015
Programma:

Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 10 maart 2015

Probleemstelling.

De economische recessie, de ontwikkelingen in de woningmarkt en de bepalingen vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) noodzaken tot een tenminste jaarlijkse herziening van de grondexploitatie (grex) van De Draai. Hierbij treft u de 6^e herziening aan, die is aangepast aan de meest recente ontwikkelingen en die het meest reëel gedachte scenario vertegenwoordigt. Net als voorgaande jaren worden de gehanteerde uitgangspunten en de mutaties ten opzichte van vorig jaar toegelicht aan de hand van de te beïnvloeden "value-drivers", de zgn. "4 P's": Programma, Prijs, Planning en Parameters.

Inleiding.

In 2008 heeft uw gemeenteraad een eerste sluitende grondexploitatie (grex) van De Draai vastgesteld. Vervolgens is de grex ieder jaar herzien. Zo is in 2012 in de 3^e herziening de hoofdplan- en waterstructuur aangepast. Deze optimalisering was nodig om dekking te vinden voor de extra kosten die waren ontstaan als gevolg van het besluit om het hoogspanningstracé ondergronds te brengen. In 2013 zijn in de 4^e herziening de rioleringskosten uit de grex geschrapt, geactiveerd en opgenomen in de tarieven. Deze alternatieve dekking leverde voor de grex De Draai een kostenbesparing op van gefaseerd € 14 miljoen incl. voorbereidingskosten. Tevens is toen een eenmalig verlies genomen van € 4,2 miljoen als gevolg van niet meer goed te maken pré-voorbereidingskosten. Daarnaast zijn ook de grondprijzen verlaagd van de woningen gepland in de fasen 2 t/m 5 en is de looptijd verlengd. In de 5^e herziening van 2014 is het woningbouwprogramma aangepast a.g.v. de mutaties die voortvloeiden uit de aanvulling op de Samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en Esdége Reigersdaal (ER) uit 2009. Het programma van ER is toen fors teruggebracht naar 128 cliëntwoningen en 40 appartementen. Er zijn dus al heel wat aanpassingen geweest de afgelopen jaren. Nu wordt in dit voorstel de 6e herziening ter vaststelling aangeboden, waarbij de gehanteerde uitgangspunten en de mutaties ten opzichte van vorig jaar worden toegelicht.

Noodzakelijke en verwerkte aanpassingen.

In deze herziening is een aantal belangrijke aanpassingen doorgevoerd, die betrekking hebben op de inmiddels bekend zijnde waardebepalende factoren bij gebiedsontwikkeling, te weten de 4 P's: Programma, Prijs, Planning en Parameters.

- het Programma (zie ook bijlage 1, pagina 4):

Het woningbouwprogramma is in deze herziening in tegenstelling tot voorgaand jaar nagenoeg onveranderd qua aantal woningen en qua verhouding tussen de hoofdcategorieën. De financiële grondwaarde van dit nieuwe woningbouwprogramma sluit nagenoeg aan op de waarde van het programma van de grex 2014.

Totaal programma					verschil
cat	GREX 2014		GREX 2015		
	aantal	%	aantal	%	
cat. I ER	128		128		0
cat. I	472	23% incl ER	473	23% incl ER	1
cat. II	404	15%	406 *)	15%	2
cat. III	890	34%	891	34%	1
cat. IV	732	28%	734	28%	2
woningen	2.626	100%	2632	100%	6

*) is inclusief de 40 appartementen boven de ER projecten

Ook is het aantal marktappartementen nagenoeg ongewijzigd gebleven; van de 250 ingerekende appartementen worden er evenals vorig jaar 40 appartementen boven de ER-projecten geprojecteerd. Ruim de helft van de 210 ingerekende appartementen in het reguliere programma bevinden zich in de goedkopere categorieën I en II (tot ca. € 180.000,- vrij op naam).

type	programma 2014	programma 2015	verschil
grondgebonden	2.377	2.382	+5
gestapeld regulier	209	210	+1
gestapeld boven ER woongebouwen	40	40	
totaal	2.626	2.632	+6

Verdere toelichting op de planning en programmering: afspraken met regio en provincie.

Heerhugowaard heeft afspraken gemaakt met de andere gemeenten in Regio Alkmaar over locaties, bouwtempo en kwaliteit. Deze afspraken zijn met de provincie bekrachtigd in de notitie Regionaal Actie Programma: 'Op weg naar afspraken over de woningproductie in de regio' (verder RAP Wonen genoemd). Het eerste RAP beslaat de periode 2011-2015 en gaat uit van de Prognoses Provincie Noord-Holland 2010, waarin gebruik gemaakt is van een traditionele aanbodgestuurde prognosemethodiek. Dit RAP Wonen is vervolgens verwerkt in de Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020, welke door uw raad is vastgesteld op 27 augustus 2013.

Intussen heeft GS van de provincie een nieuwe woningbehoefte prognose vastgesteld. Deze heeft een vraaggestuurd karakter gekregen. Voor de periode 2016-2020 wordt door Regio Alkmaar in overleg met de provincie een nieuwe RAP2.0 opgesteld. Deze zal qua woningbehoefte vooralsnog gebaseerd zijn de bevolking- en woningbehoefte prognose uit de provinciale notitie 'Een prognose gericht op vraaggestuurd bouwen' uit 2013. Naar alle waarschijnlijkheid zullen de resultaten van deze vraaggestuurde prognose in (de eerste helft van) 2015 worden geactualiseerd. Grote verschillen met de prognose uit 2013 worden niet verwacht.

Wat betekent dit voor Heerhugowaard?

Op 01-01-2015 telt Heerhugowaard 22.127 woningen. De vraaggestuurde prognose heeft een gewenste woningvoorraad in 2020 van 23.650 woningen. Dat betekent een bouwopgave van 1.523 woningen vanaf 01-01-2015. Volgens de huidige inzichten gaan we in Heerhugowaard uit van de oplevering van 1.545 woningen vanaf 2015 tot 2020, waarvan ca. 700 woningen in De Draai. Uitgangspunt voor de grex is dat de ingerekende uitgifte van bouwrijpe grond 1 jaar voor de oplevering van de woningen zit. In het eerste RAP voor Regio Alkmaar wordt een overcapaciteit van 30% als noodzakelijk beschouwd om planuitval te kunnen compenseren. De nu ingeplande overcapaciteit bedraagt slechts 1% en valt daarmee ruim binnen de afspraken die voor de regio gelden.

In de Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020 is vastgelegd dat er tenminste 30% van het totale woningbouwprogramma zou moeten worden gebouwd in de categorieën I en II. De grens ligt hierbij op ca. € 225.000,- incl. btw. Het ingerekende programma in De Draai voldoet hier met 38% ruimschoots aan.

- Prijs: ontwikkeling van de grondprijzen.

In de voorgaande jaren is als gevolg van de aanhoudende crisis op de woningmarkt het prijsniveau naar beneden bijgesteld. Uit de dagelijkse praktijk blijkt dat er met diverse partijen constant maatwerk moet worden geleverd om voortgang in de projecten te houden. Ons ingerekende prijsniveau is hierbij taakstellend en wordt daardoor dan ook periodiek getest. Zo is onlangs door een onafhankelijk bouwkostenbureau een toets gedaan om te bepalen in hoeverre onze grondprijzen marktconform zijn. Twee onlangs gerealiseerde projecten van Henselmans (twee typen tweekappers) en BCH (rijwoningen) zijn op bouwkosten uitgerekend om te bepalen wat de hoogte van de residuele grondprijs is gegeven de verkoopprijs. Deze residuele grondprijs is vervolgens vergeleken met onze in rekening gebrachte grondprijzen. De conclusie is dat de grondprijzen voor deze categorieën marktconform zijn; een item, dat de accountant jaarlijks aansnijdt.

In het woningbouwprogramma is een verdere differentiatie doorgevoerd voor de ca. 700 nog te bouwen tweekappers. Qua prijsstelling wordt er nu onderscheid gemaakt in vier typen. De goedkoopste tweekapper is een seniorenwoning op ca. 225 m² grond, heeft 1 parkeerplaats op eigen erf en kent een indicatieve VON-prijs van € 250.000,-. De duurste tweekapper is een woning op tenminste 285 m² grond, heeft 2 parkeerplaatsen op eigen erf en kent een indicatieve VON-prijs van ruim € 300.000,-. Daarnaast is de grondprijs voor 55 ingerekende duurdere appartementen in categorie III met € 5.000,- verlaagd. Ten slotte is in januari 2015 besloten om de grondprijzen van de resterende 8 te koop staande vrije kavels te verlagen met gemiddeld 5%.

De bovenstaande aanpassingen op het programma (qua prijs en aantallen) omvatten per saldo een opbrengstverlaging van ca. € 1,2 miljoen op prijspeil 1-1-2015. Dit is overigens slechts 0,8% verschil ten opzichte van vorig jaar.

- Planning: de ingerekende fasering.

Voorgesteld wordt om de looptijd van de grondexploitatie te verlengen met 2 jaar tot en met uitgiftejaar 2029. De reden hiervan is vertraging in de ontwikkeling van de bouw van de projecten van Esdégé-Reigersdaal met in het verlengde hiervan vertraging van het Buurtcentrum Noord.

Tot en met december 2014 heeft de gemeente in de eerste 2 bouwvelden grond geleverd voor de bouw van ca. 200 woningen in verschillende prijsklassen; daarnaast zijn er getekende overeenkomsten met diverse ontwikkelaars voor de bouw van nog ongeveer 75 woningen, waarvan de grond in het eerste halfjaar van 2015 wordt geleverd. De uitgifte van de jaren 2016 en 2017 wordt grotendeels gerealiseerd in het bouwveld 1jn, het bouwveld te noorden van het bouwveld 1c van BCL (Rietwaard). Voor dit bouwveld 1jn is de schetsontwerpfase net afgerond. Het woningbouwprogramma omvat ca. 125 woningen.

In 2015 wordt de grond van de volgende projecten geleverd:

1. Het restant van bouwveld 1k: een zogenaamde "special" van 76 woningen; voor dit bouwveld moet alleen het appartementencomplex van 7 appartementen nog in verkoop, de rest is verkocht en grotendeels geleverd;
2. Het restant van bouwveld 1c: een relatief klein bouwveld met 18 woningen van Bouwcombinatie Langedijk; ruim 50% hiervan is verkocht en de eerste leveringen vinden zeer binnenkort plaats;
3. Een strook van 14 woningen in het Buurtcentrum Noord, ontwikkeld door USP vastgoed; de woningen zijn deels verkocht; verwachte levering 1-7 2015;
4. de 1^e fase van het Buurtcentrum Noord (BCN) i.c. 40 woningen van Bouwfonds. De woningen zijn verkocht en de levering van de grond vindt plaats 15-4-2015;
5. de 2^e fase van het Buurtcentrum Noord (BCN) i.c. 35 woningen van Bouwfonds. Deze woningen gaan medio april in verkoop en de levering van de grond zal volgens planning plaatsvinden op 15-10-2015.

De ingerekende programmering 2015 bedraagt ca. 100 woningen. Daarnaast zullen in 2015 de school en de sporthal worden opgeleverd. Voor 2016 en 2017 staan er resp. 135 en 139 woningen gepland (incl ER ontwikkelingen). Het gemiddelde aantal op te leveren reguliere woningen per jaar bedraagt over de periode 2015 - 2030 nu 150 woningen. (Zie verder onder afzetrisico en onder pag. 7 van bijlage 1).

- **Parameters (uitgangspunten rente en inflatie).**
De kostenindex staat voor de komende 4 jaren op 1% terwijl de opbrengstenstijging voor de eerste 4 jaren op 0% staat. De accountant heeft in 2013 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. Met name de ingerekende stijging van de grondprijzen met 2% per jaar vanaf 2018 is hierbij een risico.

Overige aanpassingen op kostensoorten.

In de herziene grex (pagina 2 van bijlage 1) staan de verschillen tussen 2015 en 2014 per kostensoort op eindwaarde opgesomd. De budgetten in 2015 zijn overigens wel ten opzichte van 2014 met een jaarlijkse index van 1% verhoogd. In de praktijk is het zo dat delen van de ingerekende budgetten hoofdplanstructuur en bouw- en woonrijpmaken tegelijkertijd beschikbaar worden gesteld voor de uit te voeren werken, die vaak een combinatie zijn van hoofdplanstructuur en bouw- en woonrijpmaken, waardoor de vergelijking per kostensoort wat lastiger wordt. Daarnaast zijn de verhardingsbudgetten in het bouw- en woonrijpmaken anders opgebouwd dan in 2014, waardoor de budgetten voor bouw- en woonrijpmaken in 2015 wat afwijken van 2014. Hieronder worden de grootste mutaties t.o.v. 2014 beschreven.

Hoofdplanstructuur: de Oosttangent.

Het voorstel is om de in de grex De Draai inmiddels geboekte kosten van de aanleg Oosttangent deel 1 en 2 over te hevelen naar de NBK 1. De motivatie hiervoor is de volgende. Hoewel de ontwikkeling van De Draai een belangrijk argument was om de Oosttangent aan te leggen functioneert de weg momenteel als belangrijke schakel in de hoofdwegstructuur van onze gemeente (de stadsring). Ondanks dat de weg nog maar kort geleden is open gesteld voor verkeer en er in De Draai nog maar ca. 200 woningen zijn opgeleverd en/of worden gebouwd, rijden er op de Oosttangent tussen de van Veenweg en de Beukenlaan al circa 4.800 motorvoertuigen op een gemiddelde werkdag. Dat betekent dat het overgrote deel van het verkeer op de Oosttangent niet gerelateerd is aan De Draai. De totale verlichting voor de grex bedraagt ca. € 2,4 miljoen.

Ontwikkelingskosten (interne vta).

Door verlenging van de looptijd met 2 jaar en door het (als gevolg van het kleinschaliger ontwikkelen) corrigeren van de ingerekende budgetten voor de langere termijn zijn de ontwikkelingskosten in totaal met € 3,0 miljoen gestegen.

Afdrachten aan de Nota Bovenwijkse Kosten (NBK1).

De in de grex ingerekende vrijstaande woningen categorie IV.D genereren nu geen afdracht meer per m² maar dragen af per woning. De reden hiervan is dat deze categorie projectmatig wordt ontwikkeld en niet als vrije kavels op de markt worden gezet. De door uw Raad vastgestelde systematiek is zodanig dat projectmatige woningen een afdracht per woning genereren. Per saldo levert deze wijziging een lagere kostenpost op voor de grex De Draai, terwijl er tegelijkertijd minder wordt afgedragen aan de NBK1. Financieel effect: € 0,8 miljoen.

Rentekosten.

Door het verwerken van alle mutaties vallen de rentekosten € 0,6 miljoen lager uit. Dit wordt vooral beïnvloed door de langere looptijd van het plan. Voor een volledig overzicht wordt verwezen naar de herziene grex (pagina 2 van bijlage 1).

Risico's bij dit scenario.

De huidige grex 2015 vertegenwoordigt het meest realistisch gedachte scenario: het is een combinatie van een geleidelijk en spoedig herstel (rapport van Deloitte: "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 3 jaar heeft de gemeente grond geleverd c.q. contracten met ontwikkelaars gesloten voor ca. 270 woningen, een gemiddelde van ca. 90 woningen per jaar. Voor de jaren 2015, 2016 en 2017 staan er ca. 89, 135 en 139 woningen gepland. Hoewel de markt voorzichtige tekenen van herstel laat zien is het de vraag of dit doorzet. Een goede prijs-kwaliteitverhouding blijft cruciaal. Het van gemeentewege opleggen van een hogere duurzaamheidseis dan wettelijk nodig is, zal het afzetrisico

doen toenemen. Het risico van afzetvertraging zal in de algemene risicoanalyse bij de bepaling van het weerstandsvermogen wel ingerekend worden. Naast het bovengenoemde risico van afzetvertraging wordt extra aandacht gevraagd voor de kwantificering van de risico's behorend bij:

- de berekende overcapaciteit in woningen gemeentebreed in de periode 2020-2030;
- mogelijk afwijkende parameters, met name de ingerekende opbrengststijging van 2% per jaar vanaf 2018.

Ook deze risico's zullen worden meegenomen in de integrale risico inventarisatie bij de bepaling van het weerstandsvermogen.

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 imagoschade oplopen. De afgelopen jaren hebben maatwerk gevraagd en ook de komende tijd zal maatwerk en flexibiliteit nodig zijn. Vanzelfsprekend zal indien nodig tijdig besluitvorming gevraagd worden, indien buiten het financiële kader wordt getreden.

Financiële gevolgen en samenvatting.

Met alle bovenstaande aanpassingen laat de 6e herziening een negatieve Netto Contante Waarde (NCW) resultaat zien van € 8,2 miljoen, met als gevolg dat de vorig jaar getroffen voorziening ad in totaal € 8,6 miljoen kan worden verlaagd met € 0,4 miljoen.

Opheffen geheimhoudingsplicht.

Vorig jaar is bij de aanbidding van de 5^e herziening aan uw raad (RB2014036) geheimhouding opgelegd over de bijlagen Bij14-174, Bij14-178 en Bij14-179. Het college van B&W heeft de geheimhoudingsplicht op 10 maart 2015 opgeheven.

Voorstel / besluit:

De 6e herziening grondexploitatie De Draai d.d. april 2015 vast te stellen met een negatief resultaat van € 8,2 miljoen als gevolg van de voorgestelde aanpassingen.

Bijlagenr. Titel/Onderwerp

Bij15-159	Bijlage 1 de herziene grex, bestaande uit: <ul style="list-style-type: none"> • samenvatting uitgangspunten (pag. 1) • resumé incl. verschillenanalyse (pag. 2), • ruimtegebruik (pag. 3), • verschillenanalyse woningbouwprogramma (pag. 4), • jaarschijven (pag. 5), • cash-flow (pag. 6) • fasering (pag. 7) en • exploitatietekening (pag. 8).
-----------	--

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,

de burgemeester,

Advies commissie Stadsontwikkeling d.d. 31 maart 2015
RB2015022 Vaststelling 6e herziening grex De Draai april 2015.

Bespreekstuk



Voor	Allen m.u.v.
Tegen	BB

Nr.: RB2015022

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 maart 2015;

gelet op het advies van de commissie Stadsontwikkeling d.d. 31 maart 2015;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening, de Grondexploitatiewet, de Gemeentewet en daarbij behorende Besluit Begroting en Verantwoording (BBV);

b e s l u i t

de 6e herziening grondexploitatie De Draai d.d. april 2015 vast te stellen met een negatief resultaat van € 8,2 miljoen als gevolg van de voorgestelde aanpassingen.

Heerhugowaard, 28 april 2015

De Raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,