



A d d e n d u m

Bijlage 4 bij raadsvoorstel 5^e herziening grondexploitatie De Draai 2014 (RB2014036).

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 29 april 2014

Op 7 april 2014 is door de uitgebreide raadscommissie MO (met SO/MI) o.a. de advisering rondom het bovenstaande raadsvoorstel doorgeschoven naar 6 mei 2014. De behandeling staat nu geagendeerd voor de raadsvergadering van 27 mei 2014.

De reden hiervan is de volgende. De accountant is de mening toegedaan dat de in het raadsvoorstel opgenomen passage (met de kop "Beoordeling accountant") de indruk zou kunnen wekken dat de accountant op dat moment al tot een beoordeling was gekomen. Dat is niet correct; de controle van de accountant was op dat moment nog niet definitief afgerond.

Uit vervolgoverleg met de accountant is vervolgens gebleken dat de accountant er grote waarde aan hecht dat de gemeenteraad nog uitgebreider wordt geïnformeerd omtrent de uitgangspunten die horen bij de aan te bieden herziening. Met name het al eerder vastgesteld kader rondom de woningbouwprogrammering wordt in deze notitie belicht.

De commissie Stadsontwikkeling wordt voorgesteld het addendum als bijlage 4 toe te voegen aan het doorgeschoven raadsvoorstel RB 2014036.

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

De secretaris,

de burgemeester,

Inhoud bijlage 4.

Scenario's

Zoals al beschreven in het raadsvoorstel, is deze herziening gebaseerd op het meest realistische scenario, dat ook kan worden onderbouwd en dan met name op de waardebepalende factoren Prijs, Programma en Planning.

Een meer negatief scenario waarbij de fasering verder wordt vertraagd is niet of nauwelijks te onderbouwen. Wel is het zo dat in het kader van de gemeentebrede risico-inventarisatie, waar het weerstandsvermogen op wordt berekend, een dergelijk scenario als risico is gekwantificeerd. Gerekend is met een maximaal risico van € 6 miljoen voor afzetvertraging.

Voorts is op pagina 8 van bijlage 2 aangegeven wat de effecten zijn van scenario's waarbij de rente of de inflatie of de verkoopprijzen stijgen of dalen. Een verdere daling met 10% op alle verkoopprijzen zou het huidige tekort op netto contante waarde met ca. € 11 miljoen laten stijgen tot € -19,6 miljoen. Een daling van de rente met 1% over de gehele looptijd zou het resultaat met € 4,3 miljoen weer verbeteren. Deze scenario's achten wij niet realistisch.

Verdere toelichting op de planning en programmering.

Afspraken met regio en provincie.

Heerhugowaard maakt afspraken 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). Dit RAP Wonen is vervolgens verwerkt in de Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020, welke door de gemeenteraad is vastgesteld op 27 augustus 2013.

Van aanbodgestuurd naar vraaggestuurd bouwen.

De woningbehoefteprognose die ten grondslag lag aan het RAP is afkomstig van de provincie en had een aanbodgestuurd karakter. Deze prognose ging uit van een gewenste woningvoorraad van 24.609 woningen in Heerhugowaard in 2020.

Intussen heeft GS van de provincie een nieuwe woningbehoefteprognose vastgesteld. Deze heeft een vraaggestuurd karakter gekregen. Een methodiek die hier en daar tot andere uitkomsten heeft geleid. De gewenste Heerhugowaardse woningvoorraad in 2020 is gezakt naar 23.650 woningen. Dat is een forse daling, die overigens op de lange termijn weer wordt goedge maakt.

Formeel vormen de afspraken in het RAP en de Regionale Woonvisie het kader, maar de provincie heeft al aangegeven dat de nieuwe prognosemethode leidend zal worden in het nieuwe RAP, welke opgesteld gaat worden voor de periode 2016-2020. Regionaal wordt daarom al rekening gehouden met de uitkomsten van de vraaggestuurde prognose.

Wat betekent dit voor Heerhugowaard?

Op 01-01-2014 telde Heerhugowaard 21.964 woningen. De vraaggestuurde prognose heeft een gewenste woningvoorraad in 2020 van 23.650 woningen. Dat betekent een bouwopgave van 1.686 woningen, vanaf 01-01-2014. Volgens de huidige inzichten gaan we in Heerhugowaard uit van de oplevering van 2.160 woningen vanaf 2014 tot 2020, waarvan ca. 750 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 RAP voor Regio Alkmaar wordt een overcapaciteit van 30% als noodzakelijk beschouwd om planuitval te kunnen compenseren. De nu ingeplande overcapaciteit bedraagt 28% en valt daarmee binnen de afspraken die informeel voor de regio gelden. Informeel omdat de nieuwe prognose immers nog niet is vastgesteld als een nieuw beleidskader.

Kijken we naar het formele beleidskader – de RAP/Regionale Woonvisie – dan zouden we in 2020 een woningvoorraad nodig hebben van 24.609 woningen. Een toename ten opzichte van de huidige voorraad van 2.645 woningen. Als we dat afzetten tegen onze plannen tot 2020, dan zouden we maar op 82% zitten van wat we zouden moeten bouwen om aan de gewenste woningvoorraad te komen in 2020. Daarmee voldoen we dus feitelijk formeel niet aan de

gemaakte afspraken met provincie en regio. Maar door onze ervaringen op de woningmarkt van de afgelopen jaren is de verwachting van de afzet verschillende keren naar beneden bijgesteld.

Verdeling tussen categorieën.

In de Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020 is vastgelegd dat er tenminste 30% van het totale woningbouwprogramma zou moeten worden gebouwd in de hoofdcategorieën 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.

Ontwikkelingen.

De provincie Noord-Holland heeft een studie gepubliceerd naar knooppuntontwikkeling: 'Maak Plaats!'. Heerhugowaard wordt hierin getypeerd als een moderne stad met kansen om de kwaliteit van het ov-knooppunt qua ruimtegebruik en netwerkpositie te verbeteren. Het rapport gaat in op de samenhang tussen knoop en plaats en op de factoren die daarop van invloed zijn. Kansen worden gezien om binnen de invloedssfeer van het ns-station woningen te bouwen in een zogenaamd 'naoorlogs compact woonmilieu'.

De studie heeft (nog) niet geleid tot een vastgesteld beleidskader, maar geeft aan dat Heerhugowaard in het algemeen en het Heerhugowaardse stationsgebied in het bijzonder als onderdeel van de Zaancorridor potentie heeft:

"De Zaancorridor kan met haar eigen karakter een unieke bijdrage leveren aan de metropoolontwikkeling van de Amsterdamse regio. De geplande frequentieverhoging op het spoor biedt kansen voor versterking van deze corridor door middel van een gemengd programma en nieuwe woningen in de stedelijke milieus." (Maak Plaats! blz. 222).