



Agendanr. : 10
Voorstelnr. : RB2016024
Onderwerp : Vaststelling 7e herziening grex De Draai d.d. april 2016
Programma :

Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 8 maart 2016

Inleiding / bestuurlijke achtergrond / probleemstelling

De voortgang in de realisatie van het plan, de ontwikkelingen in de woningmarkt, de effecten daarvan in de woningbouwprogrammering en de bepalingen vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) in relatie tot onze risicobeheersing noodzaken tot een jaarlijkse herziening van de grondexploitatie (grex) van De Draai. Hierbij treft u ter vaststelling de 7^e herziening aan, die is aangepast aan de meest recente ontwikkelingen en die qua planning en fasering het meest reëel gedachte scenario vertegenwoordigt. Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) zal in 2016 wijzigen en dit heeft consequenties voor de herziening van de grondexploitaties die vervat gaan worden in de MPG 2016, als toelichting bij de jaarrekening 2015. Tevens is de 'Wet modernisering vennootschapsbelastingplicht overheidsondernemingen' inmiddels van kracht en treedt per 1 januari 2016 effectief in werking; ten behoeve hiervan zal de gemeente een fiscale openningsbalans moeten opstellen. Deze wet houdt in dat overheden vennootschapsbelasting moeten betalen over de winsten, die zij met ondernemingsactiviteiten hebben behaald. Ondanks dat de wet onherroepelijk is, bestaat er op veel punten nog onduidelijkheid over de toepassing van de regels in de praktijk. De effecten van de bovengenoemde wijzigingen - en de keuzen hierin - beïnvloeden de herzieningen van de grondexploitaties.

In deze herziening is een aantal aanpassingen doorgevoerd, die betrekking hebben op de waardebepalende factoren bij gebiedsontwikkeling, te weten de 4 P's: **P**rogramma, **P**lanning, **P**arameters en **P**rijs.

Oplossingsrichtingen: noodzakelijke en verwerkte aanpassingen

Achtereenvolgens worden toegelicht:

- **Programma** (zie ook bijlage 1, pagina 4).
Vergeleken met vorig jaar is het totale woningprogramma (inclusief de clusters van Esdége-Reigersdaal) in deze herziening nagenoeg onveranderd gebleven qua aantal woningen. Zie de tabellen hieronder. Qua verhouding tussen de hoofdcategorieën is een toename zichtbaar van woningen in categorie 2 en 4 ten koste van categorie 3. Het aandeel categorie 1 en 2 neemt toe van 38,2% naar 40,3%. In absolute zin neemt het aantal woningen per saldo met 7 woningen af naar in totaal 2.625 woningen. De financiële grondwaarde van dit nieuwe woningbouwprogramma wijkt slechts 0,15% af ten opzichte van de waarde van het programma van de grex 2015.

Programma behorend bij herziening 2016

Totaal	gestapeld	grondgebonden	Cat. I	Cat. II	Cat. III	Cat. IV	controle
2625	250 10%	2375 90%	603 23,0%	455 17,3%	806 30,7%	761 29,0%	2625 100%

Programma behorend bij herziening 2015

Totaal	gestapeld	grondgebonden	Cat. I	Cat. II	Cat. III	Cat. IV	controle
2632	250 9%	2382 91%	601 22,8%	406 15,4%	891 33,9%	734 27,9%	2632 100%

Verschil Programma en financieel tussen grex 2016 en 2015

Totaal	gestapeld	grondgebonden	Cat. I	Cat. II	Cat. III	Cat. IV	controle
-7	0	-7	2	49	-85	27	-7

Het aantal marktappartementen is ongewijzigd gebleven; van de 250 ingerekende appartementen worden er evenals vorig jaar 40 appartementen boven de clusters van Esdége-Reigersdaal geprojecteerd. Ruim de helft van de 210 ingerekende appartementen in het reguliere programma bevinden zich in de goedkopere categorieën I en II.

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 Wonen beslaat de periode 2011-2015 en gaat uit van de Prognoses Provincie Noord-Holland 2010, waarin gebruik gemaakt is van een traditionele aangebodgestuurde prognosemethodiek. Dit RAP Wonen is vervolgens verwerkt in de Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020, welke door de gemeenteraad 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 in 2016 door Regio Alkmaar in overleg met de provincie een nieuwe RAP opgesteld. Deze zal qua woningbehoefte vooralsnog gebaseerd zijn op de bevolking- en woningbehoefte prognose uit de provinciale notitie 'Een prognose gericht op vraaggestuurd bouwen' uit 2013. De resultaten van de provinciale notitie zijn medio 2015 geactualiseerd.

Wat betekent dit voor Heerhugowaard?

Op 01-01-2016 telt Heerhugowaard 22.377 woningen. De vraaggestuurde prognose heeft een gewenste woningvoorraad in 2020 van 23.190 woningen. Dat betekent een bouwopgave van 813 woningen vanaf 01-01-2016. Volgens de huidige inzichten gaan we in Heerhugowaard uit van de oplevering van ca. 1.505 woningen vanaf 2016 tot 2020, waarvan ca. 520 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 voor de korte termijn bedraagt ca. 692 woningen (=85% uitgedrukt in de bouwopgave) en valt daarmee niet binnen de afspraken die voor de regio gelden.

Hierbij worden de volgende kanttekeningen geplaatst.

- De overcapaciteit bevindt zich in de categorieën 1 en 2, die de onderkant van de markt bedienen en welke redelijk risicooloos zijn te ontwikkelen. In de periode 2016-2020 wordt van het totale aantal van ca. 1505 geplande woningen ca. 812 woningen (is 54%) gebouwd in de categorieën 1 en 2, terwijl in de Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020 is vastgelegd dat tenminste 30% van het totale woningbouwprogramma zou moeten worden gebouwd in de categorieën I en II.
- In de behoefteprognose van de provincie is geen rekening gehouden met huisvesting voor statushouders; in feite zou het cijfer van de gewenste provinciale voorraad daarop moeten worden aangepast.
- Bij de inventarisatie is uitgegaan van een invulling van ruim 200 huurwoningen voor 1 jaar (i.c. 2017) voor de onderkant van de markt. Daar zitten overigens 24 wooneenheden van Esdége Reigersdaal bij. Uitgaande van de bestuurlijke voorkeur om nog 1 jaar tenminste 200 huurwoningen te ontwikkelen wordt opgemerkt dat deze bouwopgave van nog 1 jaar slechts voor ca. 25% in de cijfers is verwerkt.

Voor de lange termijn (2020-2030) is de bouwopgave ca. 1880 woningen terwijl de ingerekende capaciteit ca. 2366 woningen telt. Een overcapaciteit van ca. 486 woningen (26%), terwijl regionaal een overcapaciteit is afgesproken van ca. 564 woningen gebaseerd op een percentage van 30%.

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 37,4% ruimschoots aan.

- Planning: de jaarschijf 2015 2016 en de ingerekende fasering 2016 en 2017.

Tot en met december 2015 heeft de gemeente grond geleverd voor de bouw van ca. 307 woningen in verschillende prijsklassen.

Van dit aantal is in 2015 de grond geleverd van de volgende projecten met een omvang van 125 woningen.

1. Het restant (17 woningen) van bouwveld 1k aan de Gele Lishof
2. de 1^e fase van het Buurtcentrum Noord (BCN) i.c. 40 woningen van BPD
3. de 2^e fase van het Buurtcentrum Noord (BCN) i.c. 35 woningen van BPD
4. bouwveld 1c: een relatief klein bouwveld met 18 woningen van Bouwcombinatie Langedijk
5. een strook van 14 woningen in het Buurtcentrum Noord, ontwikkeld door USP vastgoed.
6. De levering van 1 vrije kavel.

Daarnaast is in 2015 de grond voor de school en de sporthal geleverd.

De ingerekende programmering in de grex 2015 bedroeg 139 woningen. Het verschil van 14 woningen betreft de vertraging in de levering van de grond voor 7 vrije kavels en de vertraging voor een kleinschalig complex van 7 appartementen aan de Gele Lishof. De levering van de grond voor deze 14 woningen zal naar verwachting 1 augustus 2016 plaatsvinden.

De jaarschijf 2015 laat voor het eerst een positieve cash flow zien; dit betekent dat de gerealiseerde opbrengsten hoger zijn dan de in 2015 gemaakte kosten, waardoor de boekwaarde voor het eerst een daling laat zien. Zie verder onder pagina 5 van bijlage 1.

De ingerekende uitgaven in de jaarschijf 2016 overtreffen de ingerekende opbrengsten; de reden hiervan is dat een groot deel van de hoofdplanstructuur zal worden afgerond inclusief de aanleg van enkele kunstwerken rondom het Buurtcentrum Noord. Tevens zullen er drie bouwvelden worden bouwrijp gemaakt, die voor een deel qua opbrengsten later zijn ingerekend

De uitgifte van de jaren 2016 en 2017 wordt grotendeels gerealiseerd in het inmiddels ontworpen bouwvelden 1j en 1n, de bouwvelden ten noorden van het Pinksterbloemerf (bouwveld 1c). Voor deze bouwvelden is het definitief ontwerp afgerond. Het betreft een programma van ca. 121 woningen in diverse prijsklassen. Er zijn inmiddels concept overeenkomsten met diverse ontwikkelaars voor de bouw van ongeveer 103 woningen.

Op 21 april 2016 is een grote verkoopmanifestatie gepland. Daarnaast zal naar verwachting de verkoop starten van 48 woningen in het bouwveld 3j, waarvan inmiddels ook de fase van definitief ontwerp binnenkort zal worden afgerond. Ontwikkelaar Bellevue Wonen bv heeft onlangs een voorverkoop inventarisatie gehouden waaruit is gebleken dat de belangstelling erg groot is. Al met al liggen er voor 2016 verkoopplannen voor 158 woningen (incl. het appartementengebouw aan de Gele Lishof). Daarnaast zal naar verwachting in 2016 een project van Woonwaard/Esdége-Reigersdaal met 24 cliëntwoningen en 14 huurwoningen worden ontwikkeld.

- Planning: de BBV-voornemens en de verdere fasering.

De commissie Besluit Begroting en Verantwoording (hierna BBV) is momenteel bezig met het herzien van de verslagleggingsgegevens. Binnen deze commissie bestaat het voornemen om de looptijd van een exploitatiebegroting middels een stellige uitspraak te beperken tot 10 jaar. Het doel hiervan is om onzekerheden en risico's die gepaard gaan met een langere looptijd te beperken. Deze 10 jaar dient te worden gehanteerd als richttermijn, waar gemotiveerd van kan worden afgeweken. De motivatie moet tevens voorzien zijn van risicobeperkende beheersmaatregelen. Voornemens bestaan om in elk geval één maatregel verplicht te stellen dat bij een exploitatiebegroting langer dan 10 jaar, de opbrengsten die na het 10^e jaar worden ingerekend, niet geïndexeerd mogen worden.

Voor De Draai is resterende de looptijd gesteld op 15 jaar. De reden hiervan is tweeledig:

1. de gemeente is niet in staat is om de langjarige claimafspraken met de 5 claimhouders op een verantwoorde manier binnen 10 jaar in te vullen. Feitelijk gezien kunnen de claimafspraken niet binnen 10 jaar worden ingevuld, tenzij het woningbouwprogramma wordt aangepast met alle gevolgen van dien.
2. De eerder genoemde behoefteprognose van de provincie geeft aan dat er een substantiële vraag is na voor de periode na 10 jaar.

Bij een langere looptijd dan 10 jaar is de commissie van mening dat er "beheersmaatregelen" moeten worden doorgevoerd. In deze herziening is daarop voorgesorteerd door geen opbrengstindex na jaar 10 in te rekenen. Daarbij wordt opgemerkt dat aan de kostenkant na 2025 geen dekkingruimte is gecreëerd door elementen te schrappen zoals prijsindex, afdracht Nota Bovenwijkse Kosten (NBK1) etc.

De looptijd van de grondexploitatie wordt in vergelijking met vorig jaar met 1 jaar verlengd tot en met uitgiftejaar 2030 voor de 2.127 ingerekende en nog te realiseren woningen per 1-1-2016; het jaarlijks gemiddelde wordt teruggebracht van 150 naar 142 woningen (excl. de projecten van Esdége-Reigersdaal). Zie verder onder afzetrisico en zie pagina 7 van bijlage 1.

De accountant staat niet onwelwillend tegen deze uitgangspunten.

Overigens is binnen de VNG over de lengte van de looptijd nog een grote discussie gaande.

- **Parameters (uitgangspunten rente en inflatie).**

De kostenindex staat voor de komende 2 jaren op 1% en daarna voor de gehele looptijd op 2% terwijl de opbrengstenstijging voor de eerste 2 jaren op 0% staat, daarna op 2% tot 2026; vanaf 2026 (na jaar 10) wordt conform de invoering van de hierboven genoemde beheersmaatregel geen opbrengstindex ingerekend. Ten aanzien van de rente wordt uitgegaan van 2,1%; dat is conform BBV voornemens het gewogen gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille (exclusief rente over eigen vermogen). In onze algemene risicoanalyse zal bij de bepaling van het weerstandsvermogen rekening worden gehouden met de financiële effecten die optreden als de parameters inflatie en rente wijzigen.

- **Prijsontwikkeling 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 in 2015 net als in 2014 door een onafhankelijk bouwkostenbureau een toets gedaan om te bepalen in hoeverre onze grondprijzen marktconform zijn. Een momenteel in aanbouw genomen project aan de Gele Lishof met 69 beneden-bovenwoningen zijn door een extern bureau op bouwkosten uitgerekend om te bepalen wat de hoogte van de residuele grondprijs is gegeven de omzet vanuit de VON-prijzen. Deze 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 t.o.v. vorig jaar geen verdere differentiatie doorgevoerd en ook de grondprijzen zijn nagenoeg niet aangepast.

- **Prijs: Overige aanpassingen op kosten- en opbrengstensoorten.**

In de herziene grex (pagina 2 van bijlage 1) staan de verschillen tussen 2016 en 2015 per kostensoort opgesomd. De verschillen zijn op startwaarde marginaal. De ingerekende kosten in 2016 zijn overigens wel ten opzichte van 2015 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.

De opbrengsten woningbouw zijn ten opzichte van vorig jaar licht gedaald als gevolg van de aanpassingen op het programma (pagina 4 van bijlage 1); vooral in de programmering van de bouwvelden 2p en 2c die in 2017 en 2018 worden ontwikkeld zijn programmawijzigingen doorgevoerd, die voor het totaal marginaal effect hebben. De opbrengsten niet-woningbouw zijn licht gedaald doordat er minder gronduitgifte is ingerekend voor uitbreiding van de gemeentewerf op de lange termijn.

Juridische gevolgen

Niet van toepassing.

Financiële gevolgen

Verlaging voorziening De Draai

Met alle bovenstaande aanpassingen laat deze herziening een negatieve Netto Contante Waarde (NCW) resultaat zien van € 3,9 miljoen, met als gevolg dat de vorig jaar getroffen voorziening ad in totaal € 8,2 miljoen kan worden verlaagd met € 4,3 miljoen.

Rente effect

Bij de voorjaarsnota wordt inzichtelijk gemaakt wat het effect van de renteverlaging is van 3,6% naar 2,1% op de reguliere exploitatie (dus zijnde niet grondexploitaties).

Risico van afzetvertraging

In deze herziening is met een jaarlijkse fasering van gemiddeld 142 woningen (exclusief de clusters van Esdége-Reigersdaal) gekozen voor een structureel herstel van de markt. Het ingerekende

prijsniveau in combinatie met een uitbreiding van het aandeel van de woningen in de categorieën I en II is echter behoudend. Het inschatten van de planning voor de komende jaren blijft echter risicovol. In 2015 heeft de gemeente grond geleverd voor 125 woningen. Voor de jaren 2016 en 2017 staan er ca. 136 en 141 woningen gepland. Hoewel de markt duidelijk herstel laat zien is het de vraag of dit doorzet. Een goede prijs-kwaliteitverhouding blijft cruciaal. Het risico van afzetvertraging zal in de algemene risicoanalyse bij de bepaling van het weerstandsvermogen ingerekend worden.

Monitoring / Evaluatie/ 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 een dergelijk scenario sterk op maar ook het plan zelf kan imageschade 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 zal worden getreden.

Communicatie.

De grondexploitaties worden jaarlijks geactualiseerd. Gedurende het jaar wordt uw raad door de projectwethouder op de hoogte gehouden van actualiteiten en ontwikkelingen. Ten aanzien van de actieve exploitatie van De Draai zult u in het Nieuws van de Dag van de griffie geïnformeerd worden over nieuwe verkopen.

Samenvatting

Met alle bovenstaande aanpassingen laat de 7e herziening een negatieve Netto Contante Waarde (NCW) resultaat zien van € 3,9 miljoen.

Voorstel / besluit

Voorgesteld wordt om conform de voorgestelde looptijd de 7^e herziening grondexploitatie van De Draai d.d. april 2016 vast te stellen met een negatief resultaat van € 3,9 miljoen.

Bijlagenr.	Titel/Onderwerp
Bij16-128	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. 5 april 2016 / commissie MISB d.d. 09 mei 2016
RB2016024 Vaststelling 7e herziening grex De Draai d.d. april 2016 :

Bespreekstuk



Heerhugowaard Stad van kansen

Nr.: RB2016024

Voor	HOP, CDA, VD SP, D66, PvdA, CU, ND, GL en LMJ
Tegen	SH en BB

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 maart 2016;

gelet op het advies van de commissie Stadsontwikkeling d.d. 5 april 2016;

gelet op het advies van de commissie MISB d.d. 09 mei 2016;

gelet op het budgetrecht van de Raad;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening, de Grondexploitatiewet, de Wet modernisering vennootschapsbelastingplicht (Vpb) overheidsondernemingen, de Gemeentewet en het daarbij behorende (in 2016 te wijzigen) Besluit Begroting en Verantwoording (BBV);

b e s l u i t

conform de voorgestelde looptijd de 7^e herziening grondexploitatie van De Draai d.d. april 2016 vast te stellen met een negatief resultaat van € 3,9 miljoen;

Heerhugowaard, 24 mei 2016

De Raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,