

Agendanr.: 8
 Voorstelnr.: RB2017018
 Onderwerp: Vaststelling herziening grex Heerhugowaard-Zuid 2017 d.d. april 2017
 Programma: Stedelijke Vernieuwing en Duurzame Samenleving

Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 14 maart 2017

Probleemstelling / Inleiding / bestuurlijke achtergrond

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 integrale grondexploitatie (grex) van de Stad van de Zon (complexnaam Heerhugowaard-Zuid).

Door middel van een presentatie aan de gecombineerde Commissie SO / MI op 7 maart 2017 is Uw Raad inmiddels geïnformeerd over de voorgestelde wijzigingen m.b.t. verkaveling, woningbouwprogramma, financiële haalbaarheid en bestemmingsplan voor Plandeel 4B, Land van Luna fase 2.

In dit voorstel wordt de herziening 2017 van de integrale grex (dus alle plandelen) ter vaststelling aangeboden, die qua planning en fasering het meest reëel gedachte scenario vertegenwoordigt en waarbij de gehanteerde uitgangspunten en de mutaties ten opzichte van de cijfers uit de MPG 2016 worden toegelicht.

Vorig jaar zijn geen raadsstukken voorgelegd omdat toen de gehanteerde uitgangspunten voor deze zgn. "value-drivers" niet wezenlijk waren veranderd. Dat is nu wel het geval.

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

Oplossingsrichtingen

Achtereenvolgens worden toegelicht:

- **Programma** (zie ook bijlage 1, pagina 3).

Het programma bestaat uit 3.304 woningen. Het gerealiseerde en ingerekende programma in HHW-Zuid ziet er qua verdeling in categorieën als volgt uit:

	Plandeel 1	Plandeel 2	Plandeel 3A	Plandeel 3B	Plandeel 4A	Plandeel 4B	totaal	in %
categorie I & II tot ca. €225.000,- *)	432	870	184	55	129	29	1.699	51%
categorie III & IV vanaf € 225.000,-	443	765	20	118	112	147	1.605	49%
totaal	875	1.635	204	173	241	176	3.304	100%

Van dit totale programma is voor 2.952 woningen de grond al uitgegeven door de gemeente. De plandelen 1 (de Steigers en Sportlandgoed), 2 (het Carré) en 3A (Tuinen van Luna deel A) zijn afgerond en de grond voor plandeel 4A (Land van Luna fase 1) is op 3 woningen na geleverd. Het restant van 352 nog te leveren woningen bevindt zich in de plandelen 3B (Tuinen van Luna deel B), 4A (Land van Luna fase 1) en 4B (Land van Luna fase 2).

De verdeling van deze 352 woningen is als volgt:

- plandeel 3B: 173 grondgebonden projectmatige woningen;
- plandeel 4A: 3 grondgebonden projectmatige woningen;
- plandeel 4B: 151 grondgebonden projectmatige woningen;
- plandeel 4B: 25 vrije kavels.
352 woningen.

Voor de duidelijkheid wordt hierbij vermeld dat de ca. 100 woningen die door Timpaan op de voormalige gronden Mooij worden gebouwd, geen onderdeel vormen van de grex; dit plan genaamd Nieuwwaard wordt ontwikkeld op risico van ontwikkelaar Timpaan.

Het ingerekende programma voor Plandeel 3B is ten opzichte van vorig jaar niet gewijzigd; de grond voor de 173 woningen zal in de 3 uitgiftejaren 2020, 2021 en 2022 worden geleverd.

Programma verdeling per fase plandeel 3B

Hallokaties	type	fase 1	fase 2	fase 3	totaal
		2020	2021	2022	
I.D	koop rij starter	5	5	10	20
II.C	koop rij starter/doorstroomer	15	10	10	35
III.B	rij kopwoning/doorstroomer	2	4	2	8
III.E	2/1 kap klein; levensloopbestendig	15	15	14	44
IV.C	2/1 kap garage groot (2 p.p.)	15	15	16	46
IV.E	vrijstaand; doorstroomer	6	6	8	20
		58	55	60	173

Plandeel 4B kent zoals al eerder gemeld wel een gewijzigd programma; hieronder staat het nieuwe programma 2016, vergeleken met het eerder ingerekende programma. De nieuwe verkaveling met het aangepaste programma leidt tot een toename van 57 woningen; de dichtheid per ha. bedraagt 13,6 woningen per ha.

Programmaverdeling Plandeel 4B 2016	type	2016			2015		
		Hallokaties	HHW	totaal	Hallokaties	HHW	totaal
II. C	koop rij starter/doorstroomer	19	10	29			
III.B	kopwoning	10	4	14			
III.E	2/1 kap klein; levensloopbest.	16		16			
IV.C	2/1 kap garage groot (2 p.p.)	72		72	42		42
IV.D	vrijstaand; doorstroomer		17	17	26		26
IV.E	vrijstaand; doorstroomer	13	8	21	16		16
IV.F	vrijstaand; buitencategorie	7		7	13	22	35
totaal		137	39	176	97	22	119

Programma verdeling per fase plandeel 4B

Hallokaties	type	fase 1	fase 2	fase 3	totaal
II. C	koop rij starter/doorstroomer	6	13		19
III.B	rij kopwoning/doorstroomer	4	6		10
III.E	2/1 kap klein; levensloopbestendig	14	2		16
IV.C	2/1 kap garage groot (2 p.p.)	20	14	38	72
IV.E	vrijstaand; doorstroomer	5	4	4	13
IV.F	vrijstaand; buitencategorie		1	6	7
		49	40	48	137

Gemeente	type	fase 1	fase 2	fase 3	totaal
II. C	koop rij starter/doorstroomer		10		10
III.B	rij kopwoning/doorstroomer		4		4
IV.F	vrijstaand; buitencategorie	14	11		25
		14	25		39

- Planning en fasering restant programma

De al eerder genoemde 352 nog te realiseren woningen zijn in 6 uitgiftejaren ingerekend. Het gewogen gemiddelde bedraagt 59 woningen en is met de enige claimhouder Hallokaties cv afgestemd.

- Prijs: ontwikkeling van de grondprijzen

In tegenstelling tot de voorgaande jaren is als gevolg van verbeterde omstandigheden op de woningmarkt de opbrengstindex met ingang van 2017 verhoogd van 0 naar 1%. Uit de dagelijkse praktijk blijkt echter nog wel steeds dat er maatwerk moet worden geleverd om voortgang in de projecten te houden. Ons ingerekende prijsniveau is hierbij taakstellend en wordt daardoor dan ook periodiek getest.

Het prijsniveau voor de kavels in plandeel 4B is mede afgestemd op het niveau dat in De Draai wordt gehanteerd. Vanaf 2017 is de opbrengstindex wel aangepast van 0% naar 1%. Zie verder onder Parameters.

- Prijs: aanpassingen op kosten- en opbrengstensoorten.

In de herziene grex (pagina 2 van bijlage 1) staan de verschillen tussen 2017 en 2016 per kostensoort opgesomd met hierbij de kanttekening dat de cijfers 2016 in feite overeenkomen met het geïndexeerde niveau 2015. De ingerekende kosten in 2017 zijn overigens wel ten opzichte van 2016 met een jaarlijkse index van 1% verhoogd. Hieronder worden de grootste verschillen per kosten- en opbrengstensoort 2017 ten opzichte van het jaar 2016 toegelicht.

1. Bouw- en woonrijpmaken plandeel 4B

De programmatische wijzigingen hebben samen met de toevoeging van extra water effect op het ruimtegebruik van het plan (uitgeefbare percelen, openbaar groen, wegen en water). De kosten bouw- en woonrijpmaken zijn op eindwaarde substantieel hoger dan de kosten op eindwaarde behorende bij de oorspronkelijke verkaveling; een deel hiervan wordt overigens veroorzaakt door een hoger ingerekende index over de eerste jaren. De kosten bouwrijp omvatten onder meer het deels verplaatsen van bestaande bouwwegen, het graven van extra water en de aanleg van extra beschoeiingsmeters. Bij het woonrijp maken gaat het onder meer om extra verharding en openbare verlichting.

2. Opbrengsten woningbouw

Het gewijzigde woningbouwprogramma in plandeel 4B in combinatie met het hogere aantal woningen leidt echter ook tot hogere opbrengsten; aangezien het bedrag aan extra opbrengsten hoger ligt dan het bedrag aan extra kosten leidt dit tot een positief resultaat voor de grondexploitatie voor wat betreft de wijzigingen van Plandeel 4B.

3. Reserveringen

Door de afronding van plandeel 4A en door voortschrijdend inzicht zijn eerder ingerekende financiële buffers betreffende rente en planschade in de herziening 2017 naar beneden bijgesteld.

4. Rentekosten

De rentekosten bedragen op eindwaarde ca. € 1,3 miljoen minder t.o.v. de cijfers MPG 2016 door de financiële mutaties die per saldo positiever zijn en door een fractioneel lager ingerekende rentepercentage (zie ook onder parameters).

- Parameters (uitgangspunten rente en inflatie).

De kostenindex staat in tegenstelling tot vorig jaar nu voor de gehele looptijd op 2%; vorig jaar is uitgegaan van een index van 1% voor de komende 2 jaren en daarna voor de resterende looptijd 2%.

De opbrengstenindex staat nu voor 2017 op 1%, voor het 2^e t/m 5^e jaar op 2% en voor de resterende 2 jaar op 1%. Vorig jaar was 0% ingerekend voor de eerste 2 jaren en daarna 2% tot einde looptijd.

Ten aanzien van de rente wordt uitgegaan van 2,0%; dat is conform BBV voorschriften het gewogen gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille (exclusief rente over eigen vermogen).

Focus voor de komende tijd

Van belang is en blijft dat er continuïteit is in de productie van de woningen; stilstand is funest. De ontwikkeling van plandeel 4A heeft 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.

Juridische gevolgen

Niet van toepassing

Financiële gevolgen

Met alle bovenstaande aanpassingen laat deze herziening 2017 een positieve Netto Contante Waarde (NCW) resultaat zien van ca. € 7,8 miljoen. Gelet op de geldende BBV-voorschriften kan er voorlopig nog geen resultaat worden afgeroomd.

Het risico van afzetvertraging en het risico van veranderde parameters is reëel maar hoeft niet in de algemene risicoanalyse bij de bepaling van het weerstandsvermogen te worden meegenomen; de netto contante waarde van deze grex is dusdanig dat het alle effecten van de risico's financieel kan opvangen binnen het plan.

Sociaal/Economisch/Fysiek Domein

De herziene grex Heehugowaard-Zuid d.d. april 2017 bestaat uit een aantal onderdelen: financiële verantwoording van gemaakte kosten en opbrengsten, budgettering van te maken kosten en raming van de opbrengsten van het nog te realiseren woningbouwprogramma. De ruimtelijke invulling hiervan raakt aan het sociale, economische en fysieke domein.

Duurzaamheidsbeleid

Door het gewijzigde woningbouwprogramma in Land van Luna fase 2 (plandeel 4B) zullen er 57 extra woningen worden gebouwd. De projectmatig te ontwikkelen woningen worden qua duurzaamheid op het niveau van het Bouwbesluit ontworpen; de ambitie is echter om enkele woningen als "Nul Op de Meter-woningen" (NOM) woningen te ontwikkelen; qua veiligheid worden de woningen op het principe duurzaam veilig uitgewerkt. Er wordt in de openbare ruimte meer bergingswater gerealiseerd; meer bergingswater heeft naast een kwalitatieve meerwaarde voor de leefomgeving tevens een meerwaarde op het gebied van duurzaamheid in het kader van klimaatverandering.

Communicatie

De grondexploitaties worden jaarlijks geactualiseerd. Gedurende het jaar wordt uw raad door de projectwethouder op de hoogte gehouden van belangrijke 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.

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. 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.

Samenvatting

Met alle bovenstaande aanpassingen laat de herziening grondexploitatie van Heehugowaard-Zuid een positieve Netto Contante Waarde (NCW) resultaat zien van ca. € 7,8 miljoen.

Voorstel / besluit

Voorgesteld wordt om conform de voorgestelde looptijd de herziening grondexploitatie 2017 van Heerhugowaard-Zuid d.d. april 2017 vast te stellen met een positief netto contante waarde resultaat van ca. € 7,8 miljoen.

Bijlagenr.	Titel/Onderwerp
Bij17-137	Bijlage 1: herziening grex Heerhugowaard-Zuid april 2017: samenvatting uitgangspunten (pag. 1); resumé incl. verschillenanalyse (pag. 2), woningbouwprogramma (pag. 3), jaarschijven (pag. 4), cash-flow (pag. 5) fasering (pag. 6)

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,

de burgemeester,

Advies commissie Stadsontwikkeling d.d. 4 april 2017

RB2017018 Vaststelling herziening grex Heerhugowaard-Zuid 2017 d.d. april 2017 :

Bespreekstuk



Voor	
Tegen	

Nr.: RB2017018

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 maart 2017;

gelet op het advies van de commissie Stadsontwikkeling d.d. 4 april 2017;

gelet op:

Wet Ruimtelijke Ordening, De Grondexploitatiewet, de Wet Modernisering Vennootschapsplicht (VPB), de Gemeentewet en het daarbij behorende Besluit Begroting en Verantwoording;

b e s l u i t

de herziening grondexploitatie 2017 van Heerhugowaard-Zuid d.d. april 2017 vast te stellen met een positief netto contante waarde resultaat van ca. € 7,8 miljoen.

Heerhugowaard, 18 april 2017

De Raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,