

## Bijlage 1: BIJ19-132

### Onderwerp:

### overzicht verwerkte aanpassingen binnen de 4 P's herziening grex Heerhugowaard-Zuid 2019.

In deze herziening is een aantal aanpassingen doorgevoerd, die betrekking hebben op de waarde bepalende factoren bij gebiedsontwikkeling, te weten de 4 P's: **Programma, Planning, Prijs en Parameters.**

#### 1. Programma

Het programma bestaat uit 3.303 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. €239.000,-	432	870	184	55	128		1.669	51%
categorie III & IV vanaf € 239.000,-	443	765	20	118	113	175	1.634	49%
totaal	875	1635	204	173	241	175	3.303	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), 3A (Tuinen van Luna deel A) en 4A (Land van Luna fase 1) (op 1 woning na) zijn afgerond.

Het restant van 349 woningen, waarvan de grond nog dient te worden geleverd, bevindt zich in de plandelen 3B (Tuinen van Luna deel B) en 4B (Land van Luna fase 2).

#### **Plandeel 4B**

Het 1<sup>e</sup> deel van Land van Luna fase 2 is inmiddels onder optie c.q. verkocht (25 vrije kavels gemeente en 86 projectmatige woningen); het 2<sup>e</sup> deel met 52 en 12 projectmatige woningen gaat naar verwachting in de zomer van 2019 in verkoop. Zoals bekend wordt er geen gasnet meer uitgerold, waardoor alle nog te realiseren woningen gasloos zullen worden gebouwd. Alle projectmatige woningen worden uitgevoerd met een warmtepomp of een gelijkwaardig alternatief systeem. De woningen worden voorzien van een kruipruimte (noodzakelijk bij toepassing van een warmtepomp i.v.m. de bereikbaarheid van de bron die onder de woning wordt geslagen).

Deze uitgangspunten gelden tot en met 2019. Daarna zullen de uitgangspunten worden geactualiseerd aan de hand van de dan geldende wettelijke duurzaamheidseisen. Daarnaast is voor een gedeeltelijke invulling van plandeel 4B Land van Luna fase 2 bij een tweetal ontwikkelingen een zwaardere duurzaamheidseis gesteld dan wettelijk voorgeschreven:

Er is een uitvraag gestart bij 4 partijen om te komen tot een ontwikkeling van 12 zgn. "nul op de meter" NOM-levensloopwoningen en de claimhouder Hallokaties c.v. heeft zich verbonden aan en opgave om de 29 rijwoningen uit te voeren in een zgn. "Energie-0" uitvoering i.c. rijwoningen met een EPC van 0.

#### **Plandeel 3B**

Het ingerekende programma voor Plandeel 3B bestaat uit ca. 173 woningen, waarvan de grond naar verwachting in 3 uitgiftejaren 2020, 2021 en 2022 zal worden geleverd. Dit jaar wordt begonnen met een ontwerp voor dit laatste deel.

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.

#### 2. Planning en fasering

##### **De Jaarschijf 2018.**

In 2018 is gewerkt aan het stedenbouwkundig plan voor plandeel 4B. Daarnaast zijn er kosten gemaakt voor het woonrijpmaken van plandeel 4A. Het verschil tussen de kosten en opbrengsten 2018 bedraagt ca. € 1,8 miljoen negatief waardoor de boekwaarde met dit bedrag is verhoogd naar ca. € -8,4 miljoen.

### Restant programma

De uitgifte van grond voor 349 nog te realiseren woningen is in 4 uitgiftejaren ingerekend. Het gewogen gemiddelde bedraagt 87 woningen. Deze fasering is met de enige claimhouder Hallokaties cv afgestemd.

FASERING	Plandeel 3B			plandeel 4B		plandeel 4A
	2019	2020	2021	2019	2019	
BRM	2019	2020	2021	2019	2019	
Uitgifte	2020	2021	2022	2019	2019	
WRM	2021	2022	2023	2020	2020	
aantal woningen	<b>58</b>	<b>55</b>	<b>60</b>	<b>111</b>	<b>64</b>	<b>1</b>
				<b>totaal</b>	<b>349</b>	
				<b>gemiddeld</b>	<b>87</b>	

### 3. Prijs

#### **Ontwikkeling van de opbrengsten**

De totale opbrengsten woningbouw zijn t.o.v. vorig jaar met ca. € 0,3 miljoen op eindwaarde toegenomen als gevolg van iets hoger ingerekende opbrengsten in Plandeel 3B. Het prijsniveau voor de kavels in plandeel 4B is mede afgestemd op het niveau dat in De Draai wordt gehanteerd.

#### **Ontwikkelingen van de kostensoorten**

##### Bouw- en woonrijpmaken.

Deze kosten zijn ten opzichte van vorig jaar met ca. € 1,7 miljoen op eindwaarde toegenomen. Deze stijging wordt veroorzaakt door een aantal factoren.

- Door marktomstandigheden zijn de eenheidsprijzen voor de werken in Plandeel 3B en 4B eenmalig met 6,2% verhoogd van 2018 naar 2019 in plaats van 2,5%. Effect ca. € 0,6 miljoen
- In plandeel 4A zijn de kosten woonrijpmaken hoger uitgevallen doordat gronddepots (afkomstig uit heel HHW) afgevoerd moeten worden en er als gevolg van problemen met het grondwater drainage aangelegd moest worden. Tevens moest de bouwweg door een lange looptijd regelmatig hersteld worden. Ook het budget voor een nog aan te leggen geluidswal nabij de Oosttangent is opgehoogd. Totale effect ca. € 0,5 miljoen.
- In Plandeel 4B vallen de kosten bouwrijpmaken hoger uit; in de raming zijn bepaalde elementen niet meegenomen zoals asfaltverhardingen (opbreken - aanbrengen) en een 2de overkluizing, waardoor een extra vaarduiker nodig is. Door gewijzigde maaiveldhoogtes in verband met grondwaterproblematiek is het grondwerk aanzienlijk duurder geworden. Totale effect ca. € 0,5 miljoen.
- In Plandeel 3B (werkzaamheden Nieuw waard) gaat de gemeente enige kunstwerken realiseren conform afspraken in de al met Timpaan gesloten exploitatieovereenkomst. Bij de aanleg van twee bruggen is sprake van een overschrijding als gevolg van de keuze om voor composiet te kiezen in plaats van hout. Beheerstechnisch is het zeer kostenbesparend om de bruggen uit te voeren in composiet. Effect ca. € 0,1 miljoen.
- Reserveringen

De bovenstaande overschrijding kan geheel worden gecompenseerd doordat eerder ingerekende financiële buffers naar beneden bijgesteld konden worden. Met name de vorig jaar ingerekende reservering voor plandeel 4B is vervallen. De totale reserveringen binnen de grex zijn met ca. € 1,64 miljoen teruggebracht.

##### Rentekosten

Geen noemenswaardige verschillen. Voordeel van ca. € 0,05 miljoen (zie verder bijlage 2 pagina 2).

### **3 Parameters: ontwikkeling van de parameters**

Parameters behorend bij herziening	2019	2018	Vershil
Kostenstijging eerste 3 jaar	2,50%	2,00%	0,50%
Kostenstijging daarna	2,00%	2,00%	0,00%
Opbrengstenstijging eerste 4 jaar		2,00%	0,00%
Opbrengstenstijging jaar 5 t/m 10		1,00%	0,00%
Opbrengstenstijging eerste 3 jaar	2,00%		0,00%
Opbrengstenstijging jaar 4 t/m 10	1,00%		0,00%
Opbrengststijging na jaar 10	0,00%	0,00%	0,00%
Rentepercentage	1,82%	1,87%	-0,05%

In de herziene grex (pagina 2 van bijlage 2) staan de verschillen op eindwaarde tussen de grex 2019 en de grex 2018 per kostensoort opgesomd. De ingerekende kosten over de jaren 2020 en 2021 zijn in de grex 2019 ten opzichte van de grex 2018 met een jaarlijkse index van 2,5% verhoogd in plaats van 2%.

De ingeschatte kostenstijging is gebaseerd op de Bouwkostenindex en de CPI index. In 2018 is gebleken dat de kosteninflatie in 2018 is uitgekomen op 6,2 %. Deze verhoging is dan ook eenmalig verwerkt in de eenheidsprijzen 2019 in deze herziening. Voor de bepaling van de opbrengstenindex is gekeken naar de ontwikkeling van de bestaande en nieuwe koopwoningen van het CBS. Het rentepercentage sluit aan bij het BBV en het interne rentebeleid.

### **4 Ontwikkeling van het Netto Contante Waarde Resultaat**

De jaarschijf 2019 met de productie van bouwrijpe grond met de uitgifte hiervan laat een dusdanige opbrengst zien waardoor de negatieve boekwaarde per 1-1-2019 in 1 keer per 1-1-2020 positief zal worden. Deze herziening laat per 1-1-2019 een positieve Netto Contante Waarde (NCW) resultaat zien van ca. € 8,4 miljoen, een verbetering van ca. € 0,4 miljoen ten opzichte van vorig jaar.