



Agendanr.: 6
Voorstelnr.: RB2021029
Onderwerp: Vaststelling 1e herziening grondexploitatie van De Vaandel-Zuid d.d. februari 2021
Programma: Stedelijke Ontwikkeling en Bereikbaarheid
Wethouder(s): B.J.N. Fintelman, J.M. Does
Portefeuille:

Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 9 maart 2021

Voorstel / besluit:

Het voorstel is om het volgende te besluiten:

1. de 1^e herziening van de grondexploitatie van De Vaandel Zuid d.d. februari 2021 vast te stellen met een positief resultaat op contante waarde van € 623.602,- per 1-1-2021;
2. in te stemmen met de verwerkte uitgangspunten zoals in de bijlage 2 (Bij21-0121) is omschreven.

Inleiding

Uw raad heeft in april 2020 besloten om naast het masterplan van De Vaandel Zuid tevens de 1^e grondexploitatie (grex) vast te stellen. Inmiddels is de ontwikkeling van een Expertisecentrum voor bijzonder onderwijs en de woonwijk Buurtschap Waaranders in De Vaandel Zuid zover gevorderd dat wij u de eerste herziening van de grex ter vaststelling aanbieden. Deze grex zal jaarlijks worden herzien waarbij de opzet is gebaseerd op richtlijnen vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). In de bovenstaande context wordt de 1^e herziening van de grex van De Vaandel Zuid aangeboden. Zie hiervoor bijlage 1 (Bij21-0122). Daarnaast wordt u binnenkort separaat financieel en inhoudelijk geïnformeerd over alle projecten met een grondexploitatie door middel de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG). Deze MPG wordt u als onderdeel van de jaarstukken aangeboden.

Beoogd effect

Op grond van uw budgetrecht is het aan uw raad om de grex vast te stellen en jaarlijks te herzien waardoor een goede beheersing en tijdige bijstelling is gegarandeerd. De budgetten zijn geactualiseerd en beschikbaar om de gronden te ontwikkelen die benodigd zijn voor zowel de woningbouw van Buurtschap Waaranders als voor de bouw van het Expertisecentrum. Bij positieve besluitvorming zal het resultaat op diverse plaatsen in de jaarstukken 2020 worden opgenomen zodat kan worden voldaan aan de BBV richtlijnen.

Argumenten

1.1 Er dient te worden voldaan aan BBV bepalingen.

Zie het gestelde onder inleiding.

1.2 De ingerekende opbrengsten passen binnen bestaande kaders.

Buurtschap Waaranders

Op 18 januari 2021 heeft de gemeente een koop- en realisatieovereenkomst ondertekend met de ontwikkelaar Ter Steege betreffende o.a. de verkoop van grond, het daarop te realiseren woningbouwprogramma en de daarbij behorende totale grondsom. Onderdeel van het concept is een gezamenlijke semiopenbare ruimte met o.a. een buurtmoestuin, een dierenweide en een

buurtschuur. Deze ruimtelijke elementen worden door de ontwikkelaar aangelegd en verrekend met de grondkostensom; ook hier is inmiddels overeenstemming over.

1.3 Raad heeft budgetrecht.

In deze eerste herziening zijn de uitgangspunten voor zover nodig aangepast en is het definitieve woningbouwprogramma van Buurtschap Waaranders financieel verwerkt; tevens zijn de gemaakte kosten uit het boekjaar 2020 verwerkt en is het aanbestedingsresultaat van het bouwrijpmaken voor de ontwikkeling van Waaranders en het expertisecentrum verwerkt. De planning en fasering is nagenoeg onveranderd en is ingerekend conform de eerste grex. De vaststelling van een herziening van de grex vloeit voort uit het budgetrecht dat uw Raad heeft bij het vaststellen van de begroting. Bij positieve besluitvorming zal het resultaat met tekstuele toelichting in de MPG 2021 worden opgenomen als onderdeel van de jaarstukken.

1.4 Toevoeging van woningen met een aanzienlijk aandeel in categorie I en II.

Het woningbouwprogramma bestaat voor het grootste deel uit het programma van het buurtschap "Waaranders" met 136 woningen waarvan maar liefst 66 grondgebonden woningen en appartementen in de categorie I en II (een aandeel van 48,5%). Buurtschap Waaranders biedt ruimte aan mensen met een beperking, ouderen, gezinnen en alleenstaanden. Samen vormen ze een buurtschap, waarin "noaberschap" centraal staat. Daarnaast zijn voor de ontwikkeling van de bouwvelden 3A en 3B (zie bijlage 3 Bij21-0123 exploitatietekening) op normatieve basis de kosten en opbrengsten ingerekend voor de bouw van 46 woningen in de categorie II. Het totaal aantal woningen komt daarbij op 182 woningen met in totaal 112 woningen in de categorie I en II (61,5%).

2.1 Verwerking van noodzakelijke aanpassingen m.n. het jaar 2020.

De doorgevoerde aanpassingen in deze herziening hebben zoals ieder jaar gebruikelijk betrekking op de waardebepalende factoren Planning, het Programma, de Prijs en de Parameters. In bijlage 2 worden deze aanpassingen per onderdeel toegelicht.

Kanttekeningen

1.1. Risico's.

Een dergelijke ontwikkeling als deze brengt risico's met zich mee; de looptijd van het plan is in totaal 7 jaar en er is gerekend met parameters die gangbaar zijn in onze gemeente.

Prijs- en afzetrisico

De te realiseren woningen zijn qua grondwaarde en VON-niveau marktconform en in lijn met de Heerhugowaardse markt voor nieuwbouwwoningen geprijsd. De verwachting is dat alleen op de categorie III en IV woningen er sprake is van een prijsrisico.

Voor de realisatie is het voorwaardelijk dat het bestemmingsplan De Vaandel Zuid wordt vastgesteld. Er is momenteel overleg met een aantal bedrijven om hen te bewegen de door hen ingediende zienswijzen op het vast te stellen bestemmingsplan in te trekken. Mocht de horizon een jaar opschuiven waardoor de ontwikkelingen van de woningen later wordt afgezet heeft dit geleid op de lage gemeentelijke rente een relatief gering nadelig effect. Deze vertraging in combinatie met het verlagen van de grondwaarden van de woningen uit de categorie III en IV met 10%, heeft een nadelig financieel gevolg voor het totale resultaat van ca. € 0,5 miljoen.

Met een ingerekende fasering van gemiddeld ca. 35 woningen per fase is er gelet op het grote aandeel betaalbare woningen in een oververhitte markt voor betaalbare woningbouw sprake van een realistische en beheersbare grondexploitatie.

De vaststelling van het bestemmingsplan De Vaandel Zuid staat gepland eind maart 2023, het moment van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan hangt mede af van het overleg met de bedrijven omtrent hun zienswijzen. In november 2020 heeft u ingestemd met de garantstelling voor de door Stichting Gebouwbeheer De Vaandel (SGV) af te geven lening voor de ontwikkeling van het Expertisecentrum voor bijzonder onderwijs Om de voortgang te waarborgen is een deel van de opdracht aan de reeds geselecteerde bouwer naar voren gehaald i.c. het uitwerken van het uitvoeringsgereed ontwerp (UO).

Coronacrisis

Het bedwingen van de coronacrisis zal gepaard gaan met een afbouw van de steunmaatregelen van de overheid. Dan zal zich de volledige economische schade openbaren. Het aantal faillissementen zal omhoog schieten en de werkloosheid zal stijgen. Sommige banken voorspellen dat eerst het aantal woningverkoppen zal dalen, omdat mensen bij economische tegenspoed minder snel verhuizen. Verlies van werk kan een aanleiding zijn, maar ook het afnemen van vertrouwen in de woningmarkt. Dat zou dan kunnen leiden tot een lichte prijsdaling. Ook is het onzeker of en welke maatregelen de rijksoverheid gaat treffen op de woningmarkt. Maar het woningtekort is groot, net als de groep Nederlanders die economisch gezien redelijk tot goed door de crisis komt. Ondanks de coronacrisis is de gemiddelde landelijke huizenprijs in het afgelopen jaar met bijna 10% gestegen. Sommige hypotheekverstrekkers waren na het uitbreken van de coronacrisis somber over de woningmarkt maar gaan inmiddels uit van een stijging van 5% in het komende jaar. De historisch lage rente zorgt hierbij voor een 'goede betaalbaarheid' van koopwoningen en de verwachting is dat de centrale banken voorlopig vast zullen houden aan de lage rente om het economisch herstel te bevorderen. Kortom: er is nog volop onzekerheid maar het woningbouwprogramma van de Vaandel Zuid bestaat uit meer dan 50% categorie I en II en in deze categorieën is en blijft de vraag naar verwachting zeer groot.

Financiële gevolgen

De 1e herziene grex laat een positief NCW resultaat zien per 1-1-2021 van € 623.602,- per 1-1-2021. Van eventuele tussentijdse winstneming kan nog geen sprake zijn: een voorwaarde is namelijk dat het resultaat betrouwbaar moet kunnen worden ingeschat. Gelet op het feit dat nagenoeg alle kosten nog dienen te worden gemaakt kan daar niet aan worden voldaan. Het positieve resultaat is voldoende om de afdracht bovenwijks (NBK) uit deze ontwikkeling te effectueren. Deze verplichting vloeit voort uit onze NBK afdrachtensystematiek en de BBV voorschriften geven aan dat afdrachten aan bovenwijkse infraprojecten buiten de grex dienen te worden gehouden. Pas bij het afsluiten van dit complex is deze dotatie mogelijk.

Preventief toezicht

Nee

Communicatie

Bij positieve besluitvorming zal de herziening op diverse plaatsen worden opgenomen als onderdeel van de jaarstukken 2020.

Monitoring/Evaluatie

Monitoring en evaluatie van deze grex vindt één keer per jaar plaats met behulp van de bestuursrapportage (Burap). Eventuele majeure afwijkingen zullen hierin kenbaar worden gemaakt. De herziening van de grondexploitatie vindt één maal per jaar plaats en loopt mee met de cyclus ten behoeve van het opstellen van de jaarstukken.

Bijlagenr.	Titel/Onderwerp
1. Bij21-0122	1e herziening grex de Vaandel Zuid d.d. februari 2021: <ul style="list-style-type: none"> • samenvatting uitgangspunten (blz. 1), • resumé (blz. 2), • ruimtegebruik (blz. 3), • woningbouwprogramma (blz. 4), • jaaroverzicht (blz. 5), • cash flow overzicht (blz. 6).

2. Bij21-0121 Overzicht verwerkte aanpassingen
3. Bij21-0123 Exploitatietekening d.d. 13-01-2021

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,
de secretaris,

de burgemeester,



Advies commissie Stad en Ruimte d.d. 30 maart 2021

RB2021029 Vaststelling 1e herziening grondexploitatie van De Vaandel-Zuid d.d. februari 2021 :

Akkoordstuk

Nr.: RB2021029

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

Voor	ALLEN
Tegen	---

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 maart 2021;

gelet op het advies van de commissie Stad en Ruimte d.d. 30 maart 2021;

gelet op:

Wet Ruimtelijke Ordening (afd. 6.4, art. 6.12, 6.13, 6.15 en 6.24), Besluit Ruimtelijke Ordening (afd. 6.2), de handreiking Vennootschapsplicht en het gemeentelijk grondbedrijf d.d. 6-11-2015 en diverse artikelen in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV);

b e s l u i t

1. de 1e herziening van de grondexploitatie van De Vaandel Zuid d.d. februari 2021 vast te stellen met een positief resultaat op contante waarde van € 623.602,- per 1-1-2021;
2. in te stemmen met de verwerkte uitgangspunten zoals in de bijlage 2 (Bij21-0121) is omschreven;

Heerhugowaard, 20 april 2021

De Raad voornoemd,

de wnd. griffier,
H. Wijnveen



de voorzitter,
A.B. Blase

