Raadsvergadering d.d. 9 september 2021

Voorstelnummer 72-2021
Agendanummer 6
Zaaknummer Z21094436
Onderwerp: Raadsvoorstel Herziening grond- en opstalexploitatie de Broeckgouw 2021 en bekrachtiging geheimhouding
Portefeuillehouder: Wethouder Rijkenberg

Aan de raad.

Gevraagde beslissing

1. De herziening grondexploitatie de Broeckgouw 2021 vast te stellen met een totale begrote nominale investering van circa 72,7 miljoen euro en een positieve netto contante waarde van circa 10,5 miljoen euro als voorlopig resultaat per 1-1-2021 na risicoweging;
2. De herziening opstalexploitatie de Broeckgouw 2021 vast te stellen met een kostenneutraal resultaat;
3. De door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van de volgende bijlagen (met GEHEIM bestempeld):
    II. Gedetailleerde herziening grondexploitatie per 1 januari 2021
    III. Rapportage herziening grondexploitatie de Broeckgouw 2021
    IV. Herziening opstalexploitatie de Broeckgouw 2021
   op basis van artikel 25, lid 3 Gemeentewet te bekrachtigen.

Samenvatting

Jaarlijks vindt de herziening van de grond- en opstalexploitatie van de Broeckgouwplaats. De herziene grond- en opstalexploitatie is gebaseerd op de actuele financiële stand van zaken o.b.v. de boekwaarde per 1-1-2021.
Door het college is aan het raadsplein (=commissie) en de raad op een aantal bijlagen geheimhouding opgelegd. De geheimhouding dient door de gemeenteraad te worden bekrachtigd in de eerstvolgende raadsvergadering, nadat de stukken zijn overgelegd. Anders komt deze van rechtswege te vervallen.

Onderbouwing en alternatieven

De herziening van de grond- en opstalexploitatie de Broeckgouw per 1-1-2021 worden, zoals te doen gebruikelijk, gelijktijdig ter besluitvorming aangeboden.

In 2020 zijn alle koopwoningen in fase 9&10 opgeleverd. Ook alle GPO kavels en vrije kavels aan de Den Oeverlaan zijn inmiddels in aanbouw genomen of reeds opgeleverd. Daarnaast zijn 10 patiowoningen voor senioren en de 8 watervilla's in 2020 verkocht en is gestart met de bouw. Ook de 102 zorgwoningen op de Friese Vlaak zijn opgeleverd en bewoond. De verschillende herprogrammeringen, waartoe in 2019 is besloten, zijn in ontwikkeling genomen en eind 2020 succesvol aanbesteed: de oostrand cluster 5 (37 starterwoningen) en 35 kleine, betaalbare woningen aan de oostrand van fase 6 (De Hors). In deze aanbesteding zijn ook het kindcentrum met daarboven 18 huurappartementen meegenomen. Tot slot is de realisatie van de bouwspeelplaats en het gymsportcentrum gestart.

Met de succesvolle verkoop en bouw van 132 koopwoningen in fase 9&10, is invulling gegeven aan de ambitie van de gemeente alle resterende woningen in de Broeckgouw aardgasvrij te realiseren. De latere bouwplannen voldoen aan de vigerende wet- en regelgeving en worden daarmee allemaal niet meer aangesloten op het aardgasnet.

In 2020 lag de nadruk naast de afbouw van de woningen, in het laatste kwartaal voornamelijk op de ontwikkeling en verkoopvoorbereiding van de laatste twee deelplannen in de Broeckgouw.

©ev 2020

Dit heeft geresulteerd in uitwerking van bouwplannen en inrichtingsplannen, de herziening van het bestemmingsplan en een wijziging op het toewijzingsbeleid voor de woningen in De Hors.

Conform de regels van het Besluit Begroting en Verantwoording is ook in boekjaar 2020 een winstneming á circa 0,5 miljoen euro ten laste van het grondexploitatieresultaat genomen. Dit ziet u terug in de geheime bijlage II van dit voorstel.

In 2018 en 2019 bent u – op verschillende momenten – geïnformeerd over de ambitie om een betaalbaar woonprogramma voor de doelgroep met beperkte leencapaciteit te realiseren. Op de locatie van het voormalig oostelijk wooneiland, nu cluster 6 fase 6 De Hors genoemd, is daartoe in mei 2019 een programma vastgesteld door de gemeenteraad. Dit is bij de vaststelling van de herziening van de grond- en opstalexploitatie per 1-1-2019 daartoe gepaard gegaan met de verlenging van de exploitatieperiode met 1 jaar verlengd tot en met 31 december 2022.
Door een langere aanbestedingsprocedure voor de laatste deelplannen en een langere voorbereidingstijd in de bouw, is de afsluiting van de grondexploitatie voorzien op 31-12-2023.

Door de verschillende herontwikkelingen en planaanpassingen, is in 2020 niet wezenlijk sprake geweest van een *verdere* afbouw van de interne en externe projectorganisatie. De werkzaamheden zijn uitgevoerd binnen het beschikbare plankostenbudget voor 2020, met dien verstande dat onvoorziene werkzaamheden ten laste gebracht zijn van de daarvoor bestemde post onvoorzien. Er zijn hogere plankosten opgenomen in de jaarschijven 2021 en 2022 door indexering uren gemeente en externe bureaus plus hogere kosten projectmanagement na herijking ureninzet door herontwikkeling cluster 5, cluster 6 (De Hors) en fase 11. Verder zijn plankosten opgenomen voor de verlenging van de exploitatieperiode met 1 jaar, jaarschijf 2023 voor de begeleiding van de realisatie van de laatste plandelen, cluster 5 fase 9&10, cluster 6 fase 6 De Hors, het landschapspark en de secundaire ontsluiting.

Samenvatting uitgevoerde en nog uit te voeren werkzaamheden.
In jaargang 2020 zijn er verschillende producten opgeleverd en in de planning opgenomen. Hieronder worden de belangrijkste producten weergegeven.

In 2020 zijn de volgende producten opgeleverd en werkzaamheden uitgevoerd:
- Oplevering woningen cluster 2 en 3 fase 9&10;
- Keuzeavond cluster 4 (patiowoningen senioren en watervilla's);
- Start bouw cluster 4 (patiowoningen senioren en watervilla's), gymsportcentrum en bouwspeelplaats
- Verkoop vrije kavels fase 6 Wieringenlaan;
- Opleveren ontwerpen Kindcentrum en vergunningaanvraag kindcentrum;
- Bouwrijp maken fase 7&8 (seniorenwoningen); 9&10 (appartementencomplex); 1 E (kindcentrum); fase 11 (bouwspeelplaats en gymsportcentrum);
- Woonrijp maken fase 9&10 en fase 1D (WoZoCo);
- Oplevering bouw Friese Vlaak (WoZoCo);
- Getekende Huurovereenkomst kinderopvangruimtes CBW;
- Getekende Turnkey overeenkomst huurappartementen fase 1 E de Vooruitgang;
- Opleveren ontwerpen, Informatiemarkt; Bouwmarkt en Vergunningaanvraag cluster 5 fase 9&10;
- Opleveren ontwerpen, Informatiemarkt en Vergunningaanvraag cluster 6 De Hors;
- Vastgesteld toewijzingsbeleid kleine, betaalbare woningen De Hors;
- Partiele herziening bestemmingsplan;
- Aanbesteding aannemer cluster 5, cluster 6 en kindcentrum incl. appartementen;
- Getekende SOK HSB aannemer cluster 5, cluster 6 en kindcentrum incl. appartementen;

©ev 2020

- Inrichtingsplan openbare ruimte fase 11; cluster 5 en 6;
- Oplevering langzaam verkeersverbinding Nieuwedieplaan – Keetzijde;
- Oplevering definitieve ontsluitingsweg Keetzijde.

Onder andere de volgende producten en werkzaamheden staan gepland voor jaargang 2021:
- Bouwmarkt en keuzeavond cluster 6, fase 6 De Hors;
- Keuzeavond cluster 5 Oostrand fase 9&10;
- Grondwerkzaamheden en start bouw cluster 5 Oostrand fase 9&10;
- Grondwerkzaamheden; bouwrijp maken en start bouw cluster 6 fase 6, De Hors;
- omleggen bouwweg landschapspark en De Hors
- Voorbereiden woonrijpmaken landschapspark;
- Aanleg brug de Hors; aanpassen inrichting Pinkewad;
- Bouwrijp maken en start bouw Kindcentrum incl. 18 appartementen fase 1E;
- Oplevering bouw en woonrijpmaken inclusief grondwerk aanleg waterpartijen cluster 4 (patiowoningen senioren en watervilla's);
- Aanleg bruggen patiowoningen senioren;
- Aanleg brug, kademuur en duikers fase 11 gymsportcentrum; Oplevering bouwspeelplaats;
- Langzaam verkeersverbinding Dijkzone;
- Oplevering bouw gymsportcentrum
- Woonrijp maken fase 9&10 (vrije kavels en cluster 3);
- Aanstraten vrije kavels Wieringenlaan.

Financiële aspecten

De herziene grondexploitatie per 1 januari 2021 sluit op een voorlopig resultaat van circa € 11,6 miljoen euro per 1-1-2021 (netto contante waarde). Na winstneming en risicoweging bedraagt dit resultaat per 1-1-2021 circa € 1,5 miljoen.

Verschillen

Ten opzichte van de grondexploitatie per 1-1-2020 zijn er verschillen te zien in het woningprogramma, de kosten, opbrengsten en opgenomen risico's.
Op hoofdlijnen betreft dit de volgende verschillen:

a) Het woningprogramma neemt toe met 5 woningen (- 313 m2 uitgeefbaar woningbouw). Het uitgeefbaar oppervlak voor niet- woningbouw neemt toe met 209 m2;
b) De kosten nemen toe met circa € 24.000;
c) De opbrengsten nemen toe met circa € 81.000
d) De risico's nemen toe met circa € 237.000.

Toelichting verschillen

a) In deelgebied 1 neemt het uitgeefbaar oppervlak voor woningbouw per saldo af met 313 vierkante meter. Dit is terug te vinden in cluster 6 fase 6 De Hors door de wijziging van het woningbouwprogramma in de definitieve vorm. Daarentegen is het programma van niet-woningbouw door verschillende planaanpassingen per saldo verkleind (afname t.a.v. het Kindcentrum fase 1E, toename bij het gymsportcentrum, toename bij de trafo's en afname bij de volkstuinloods door verplaatsing naar buiten beschouwing).
b) De totale nominale kosten zijn t.o.v. 2020 toegenomen met € 24.000 (per saldo). Dit verschil wordt veroorzaakt door een toename van de kosten met € 524.000 in deelgebied 1, een afname van de kosten in deelgebied 2 met € 574.000 en een toename van de kosten in deelgebied 3 (landschapspark) met € 75.000.
   In deelgebied 1 zijn in het afgelopen jaar diverse inrichtingsplannen definitief geworden en herzien qua kosten, t.w. fase 1E het kindcentrum, cluster 5 fase 9&10, cluster 6 fase 6 De Hors en fase 11.

©ev 2020

Verder zijn de kosten van het landschapspark geactualiseerd en zijn in deelgebied 1 extra plankosten opgenomen voor de toename van de exploitatieperiode met 1 jaar.
Deelgebied 2 (Keetzijde) is, op de aansluiting met de keetzijde na, opgeleverd waarmee aanbestedingsvoordelen zijn verwerkt. In deelgebied 3 heeft de verbinding tussen deelgebied 1 en 2 door een aangepast inrichtingsplan meer gekost dan geraamd.

c) De totale nominale opbrengsten zijn ten opzichte van 2020 toegenomen met € 81.000. Dit is terug te vinden in deelgebied 1 met een toename van €95.000 en een afname in deelgebied 2 met € 13.000.
In deelgebied 1 zijn de opbrengsten woningbouw in fase 6 gedaald met €12.000 door het aangepaste woningbouwprogramma De Hors plus een afronding in de VON voor de vrije kavels cluster 2 naar beneden op eenheden van € 500. In fase 9&10 zijn de woningopbrengsten per saldo met €11.000 gestegen door definitieve prijsvorming van de appartementen en 2^1 kapwoningen in cluster 5, een indexverschil bij de GPO kavels middelduur I in cluster 2 en 3 plus een afronding in de VON voor de vrije kavels naar beneden op eenheden van € 500.
In deelgebied 1 zijn onder niet-woningbouw en overige opbrengsten de opbrengsten toegenomen met € 96.000 door hogere opbrengsten bij uitgifte van het gymsportcentrum (groter uitgifte oppervlakte), groter uitgifte oppervlakte voor trafo's en verkoop overtollig grond.
In deelgebied 2 zijn de opbrengsten afgenomen met €13.000 doordat industrieplaten hergebruikt worden in plaats van te verkopen aan de civiel aannemer.

d) Ten opzichte van de grondexploitatie 2020 is sprake van een toename aan risico's met circa €237.000. De aanpassing (en per saldo verhoging) van het risicoprofiel komt tot stand door:
   - De kostenstijging is net als vorig jaar ingeschat op 5% met een wegingsfactor van 50%. Dit levert een verlaging van het risico op, omdat de kostenpost voor realisatie van werkzaamheden kleiner is dan vorig jaar;
   - de bijkomende kosten, voor de nog te realiseren fasen, zijn ten opzichte van vorig jaar hoger ingeschat, dit wordt veroorzaakt door kleine ontwikkellocaties;
   - Een P.M. post is opgenomen voor eventuele herstelkosten aan verzakte tuinmuren in fase 5 mocht dit ten laste komen van de STIKO;
   - het risico voor programmawijzigingen van vrije kavels in cluster 2 fase 4/6 is gezien de vraag vanuit de markt niet meer aanwezig;
   - hogere VON prijzen door EPC 0 in cluster 5 fase 9 en 10 is niet meer als kans benoemd, omdat de relatief hoge bouwkosten binnen de vastgestelde VON prijzen niet heeft geleid tot residueel hogere grondopbrengsten.

Aanpassing woningprogramma

Ten opzichte van 2021 is sprake van een woningprogramma van 5 woningen meer. Dit zijn 4 appartementen meer in fase 1E boven het kindcentrum en per saldo 1 meer in cluster 6 De Hors. Voor een uitgebreide verschillenverklaring wordt verwezen naar de rapportage van de herziening grondexploitatie 2021.

Opstalexploitatie

De herziening van de opstalexploitatie per 1 januari 2021, met een kostenneutraal resultaat, wordt als geheime bijlage IV ter vaststelling aangeboden. Er is geen reststiko meer doordat alle deelgebieden inmiddels in ontwikkeling zijn genomen. In feite is er, door de toevoeging van sociale huurappartementen die de gemeente ontwikkeld, een deelgebied voor de opstalproductie bij gekomen. De verschillende deelstiko's zijn achter de rapportage herziening opstalexploitatie opgenomen.

De risico's zijn, op basis van de opgedane kennis bij de ontwikkeling van de gerealiseerde woningen, voor de opstalexploitatie beperkt. Dit is gebleken omdat de woningen goed in de markt weggezet kunnen worden, die aansluiten op de behoefte van de potentiële kopers. De laatste ontwikkeling, fase 9&10 cluster 5, fase 6 en fase 1E, leidt echter wel tot kleinschaligere ontwikkelingen met kleinere bouwstromen en hogere bijkomende kosten per woning.

©ev 2020

Gezien de mislukte aanbesteding van de 32 appartementen en de 5 grondgebonden woningen van fase 9&10 en met name de hoge inschrijvingen van de laatste gecombineerde aanbesteding van fase 9&10, fase 6 en fase 1E is te proeven dat de markt al langer overspannen is en de onzekerheid bij zowel aannemers als onderaannemers momenteel de grootste risico's vormen voor de opstalontwikkeling van deze resterende fases. Naast deze onzekerheid is ook de kleinschalige ontwikkelingen verhoudingsgewijs duurder om te ontwikkelen én om te bouwen.

Zoals in de herziening opstalexploitatie van 2020 is gerapporteerd is gebleken dat de kans groot was dat kostprijsstijgingen (sterke stijging van aannemers- en onderaannemersprijzen) geen gelijke tred kent met de stijging van de verwachte VON-prijzen en deze zullen overstijgen. Dit is ook gebleken bij het vaststellen van de VON-prijzen met bijbehorende peildatum en de invloed op risicovoorziening in de grondexploitatie. Voor de in uitvoering zijnde of in uitvoering gaande fasen zit er altijd een risico in dat er meerwerk ontstaan, die na verkoop niet meer kunnen worden doorbelast aan de kopers. Voor de resterende fasen is er in de prognose van de deelstiko's een risicobedrag voor opgenomen.

Verleende kredieten voor uitvoerings- en plankosten grond- en opstalexploitatie.
In het verleden werd gewerkt met kredietaanvragen voor de uitvoerings- en plankosten die jaarlijks werden verantwoord. De afdeling Financiën verwerkt sinds enkele jaren het geraamde saldo tussen de uitgaven en opbrengsten in de begroting als zijnde het krediet voor dat jaar. Daarmee vervalt de noodzaak om separate aanvullende kredieten aan te vragen en jaarlijks de kredietstand te verantwoorden. Dit wordt vanaf 2017 dan ook niet meer gedaan.

Personele aspecten
Er is geen sprake van personele aspecten. De inzet van de interne en externe capaciteit is opgenomen in de plankosten.

Risico's
Het planvormingsproces vindt plaats binnen de wettelijke kaders en gemeentelijke mogelijkheden. Advisering aan het gemeentebestuur wordt te doen gebruikelijk getoetst en desnoods voorzien van een externe juridische advisering.

Gevolgde procedure
Voorliggende rapportage van de herziene grondexploitatie per 1 januari 2021 is behandeld tijdens de collegevergadering van 29 juni 2021, op basis van advisering vanuit de Stuurgroep de Broeckgouw d.d. 6 mei 2021. De advisering is in overleg met en met instemming van de afdeling Financiën tot stand gekomen.

Burgerparticipatie, inspraak, zienswijzen en communicatie
Van de bijlagen bij de herziening van de grondexploitatie per 1 januari 2021 is alleen de Bestuurssamenvatting herziening grex-vex 2021 een openbaar stuk. Over de overige bijlagen is geheimhouding opgelegd.

Rapportage, verantwoording en evaluatie
Jaarlijks wordt de exploitatie herzien. Op 9 september 2021 wordt wederom een herziening ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

Geheimhouding
Het openbaar maken van deze stukken kan de vertrouwelijkheid schenden op bedrijfs- en fabricagegegevens, die aan de overheid zijn meegedeeld, kunnen de economische of financiële belangen van de gemeente en betrokkenen bij het project schaden, alsmede bij het project betrokken natuurlijke personen, rechtspersonen of derden onevenredig bevoordelen dan wel benadelen.

©ev 2020

Dit is onder meer het geval omdat de hieronder vermelde stukken informatie bevat, die door bedrijven gebruikt kan worden bij hun offertes in het kader van de door de gemeente te houden aanbestedingsprocedures.

Het college kan op grond van een belang, genoemd in artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur, omtrent de inhoud van de stukken die aan het college, het raadsplein (=commissie) en aan de raad worden overgelegd, geheimhouding opleggen.
Overeenkomstig voorgaande jaren, is geheimhouding opgelegd over enkele specifieke bijlagen behorende bij dit raadsvoorstel. Dit vooral in verband met de vertrouwelijkheid, economische en financiële belangen van de gemeente.

Schending van de geheimhouding is een ambtsmisdrijf als bedoeld in artikel 272 Wetboek van Strafrecht.

De door het college aan zichzelf opgelegde geheimhouding geldt, totdat het college besluit deze op te heffen (artikel 55, lid 2 Gemeentewet).
De aan het raadsplein (=commissie) opgelegde geheimhouding geldt, totdat het college besluit deze op te heffen, dan wel de raad haar opheft (artikel 86, lid 2 Gemeentewet).
De aan de gemeenteraad opgelegde geheimhouding komt te vervallen, indien de raad deze niet in de eerstvolgende raadsvergadering na het aan de raad overleggen van de stukken bekrachtigt (artikel 25, lid 3 Gemeentewet). Na bekrachtiging conform het derde lid geldt de geheimhouding voor de raad, totdat de raad haar opheft (artikel 25, lid 4 Gemeentewet).

In dit verband wordt opgemerkt dat de geheimhouding essentieel is tot na de afronding van de met de ontwikkeling van de Broeckgouw gepaard gaande aanbestedingen.

Benadrukt wordt dat indien de raad van mening is dat op 9 september 2021 nog geen besluit genomen kan over het vaststellen van de herziene grond- en opstalexploitatie, wel in die vergadering besloten dient te worden over de bekrachtiging van de opgelegde geheimhouding (anders vervalt de door het college opgelegde geheimhouding van rechtswege).

Bijlagen
I. Bestuurssamenvatting herziening grex-vex de Broeckgouw 2021 (openbaar)
II. Gedetailleerde herziening grondexploitatie per 1-1-2021 **(geheim)**
III. Rapportage herziening grondexploitatie de Broeckgouw 2021 **(geheim)**
IV. Herziening opstalexploitatie de Broeckgouw 2021 **(geheim)**

Aanvullende toelichting op vraagstelling, context en maatschappelijke meerwaarde
Voor nadere toelichting verwijzen wij naar de bijgevoegde openbare bestuurssamenvatting en de geheime gedetailleerde rapportage van de grond- en opstalexploitatie.

Edam-Volendam, d.d. 29 juni 2021

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

de secretaris, de burgemeester,
H. van der Woude L.J. Sievers.

©ev 2020