

Onderwerp: Aanpassing indexering grondprijs De Breekenhof

Ons kenmerk: 12RV000046

Programma(speerpunt):

Nummer:

Elst, 8 mei 2012

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

Het college vraagt naar uw wensen en bedenkingen over het erratum/addendum van de realisatieovereenkomst De Breekenhof. Wij stellen voor om de indexatie van de grondprijzen aan te passen ten gunste van de ontwikkelaar van het plan. Hierbij stelt de ontwikkelaar voor het woningbouwprogramma dusdanig bij te stellen dat er 55 extra sociale koopwoningen worden gebouwd. Dit leidt tot een bijgestelde gemeentelijke grondexploitatie waarbij de opbrengst € 351.000 (dat is circa 11%) lager uitvalt dan de eerder vastgestelde grondexploitatie.

2. Waarom naar de raad

Het college is voornemens om de realisatieovereenkomst De Breekenhof te wijzigen op het punt van de indexatie van de grondprijzen. Op grond van artikel 160 lid 1 onder e Gemeentewet is het college bevoegd te besluiten tot het aangaan (en wijzigen) van privaatrechtelijke overeenkomsten. Afhankelijk van de (financiële) impact van de aanpassingen van de overeenkomst kunnen wij, zoals bedoeld in artikel 169, vierde lid, van de Gemeentewet, de aangepaste overeenkomst (het erratum/addendum) voor wensen en bedenkingen aan u voorleggen. Voorliggend voorstel komt er in het kort op neer dat de eindwaarde van de GREX circa € 351.000 lager wordt, 'in ruil' voor 55 extra sociale koopwoningen. De lagere eindwaarde betekent een procentuele afname van ruim 11% van de 'winst'.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Doel van dit voorstel is om uw raad in de gelegenheid te stellen, wensen en bedenkingen naar voren te brengen te brengen over de uitgangspunten voor aanpassing van de realisatieovereenkomst De Breekenhof. Deze zijn:

- verlaging van de indexatie van de prijs van de grond waarop betaalbare woningen worden gebouwd van 5,14% naar 0% (geldt alleen voor fase 3, 4 en 5);
- verlaging van de indexatie op overige grondprijzen van 5,14% naar 4,5 % (geldt alleen voor fase 3, 4 en 5);
- een verrekening van 50% van de gronden die tussen begin 2010 en medio 2011 zijn geleverd in fase 2 op basis van deze nieuwe indexering.

Van Wanrooij stelt voor het woningbouwprogramma als volgt aan te passen:

	programma o.b.v. <u>bestaande</u> afspraken				programma o.b.v. <u>voorgestelde</u> afspraken			
	koop sociaal ¹	koop vrije sector	huur sociaal	huur vrije sector	koop sociaal ¹	koop vrije sector	huur sociaal	huur vrije sector
Fase 2	0	91	0	0	34	57	0	0
Fase 3	0	30	0	0	0	32	0	0
Fase 4a	0	29	0	0	14	15	0	0
Fase 4b	0	17	0	0	0	17	0	0
Fase 4c	0	10	0	0	0	10	0	0
Fase 5a	0	23	0	0	0	0	0	23
Fase 5b	0	14	0	0	0	14	0	0
Fase 5c	0	0	23	0	7 ²	4 ²	0	0
Totaal	0	213	23	0	55	149	0	23

De door Van Wanrooij voorgestelde wijzigingen van het woningbouwprogramma worden momenteel door de gemeente beoordeeld. Als de gemeente kan instemmen met het gewijzigde woningbouwprogramma op deze locatie, worden nadere schriftelijke afspraken (in een afzonderlijk erratum/addendum op de realisatieovereenkomst) gemaakt over de verdere uitwerking. O.a. over de benodigde bestemmingsplanwijziging(en) en de hieraan verbonden kosten. Hierbij geldt dat alle kosten op de ontwikkelaar worden verhaald, inclusief eventuele planschade. Daarnaast worden afspraken gemaakt over locatie-eisen, waaronder de aanleg van parkeerplaatsen, realisatie van extra openbaar groen en erfafscheidingen.

4. Argumenten en alternatieven

Argumenten

De argumenten om aan dit voorstel tegemoet te komen zijn als volgt:

- er worden meer sociale koopwoningen gebouwd;
- spoedige afronding van het plan wordt bevorderd;
- meer groen in het plan;
- verrekening met terugwerkende kracht omdat Van Wanrooij al op deze afspraak vooruitlopend sociale koopwoningen heeft gerealiseerd.

ad a.

U heeft aan het college de opdracht gegeven om meer sociale koopwoningen te (laten) bouwen. Door in te stemmen met voorliggend voorstel worden meer sociale koopwoningen in De Breekenhof gebouwd. Een aanpassing van de indexering van de grondprijs voor de bouw van sociale koopwoningen is in dit kader te verklaren en te verantwoorden vanwege de koppeling aan een herzien programma. Als de bouwkosten en de grondprijs jaarlijks stijgen, dan is het niet vreemd dat ook de verkoopprijs stijgt. Als de gemeente graag wil dat er koopwoningen onder de € 172.000,-- worden gebouwd (prijspeil 2005) dan is het plausibel om ook de grondprijs van 2005 te hanteren (geen indexatie dus).

ad b.

¹ Onder sociaal wordt verstaan de KAN-norm van max. € 172.000,--.

² Er is ook een variant waarbij in plaats hiervan 8 sociale en 2 vrije sector huurwoningen gerealiseerd. Deze is afhankelijk van een besluit van een woningcorporatie om al dan in te stappen.



De gemeente heeft daarnaast belang bij een voorspoedige afronding van het woningbouwproject De Breekenhof. De crisis die in 2008 begon heeft grote invloed gehad (en nog steeds) op de woningmarkt. Met name de verkoop van duurdere woningen verloopt uitermate moeizaam. Door de verkoopprijzen te verlagen wordt bereikt dat woningen sneller verkocht worden en de wijk eerder afgerond is. Het verlagen van verkoopprijzen is maar tot op zekere hoogte mogelijk, zeker gezien het bij dit project gehanteerde bouwclaimmodel waarbij de grond in eigendom van de gemeente blijft tot er voldoende woningen per deelproject verkocht zijn. De grond wordt jaarlijks met 5,16% geïndexeerd. Dit percentage is hoog, zeker gezien de lagere rente die momenteel wordt gerekend op de kapitaalmarkt. Het aanpassen van de indexering naar 4,5% is daarom redelijk.

ad c.

De inrichting van De Breekenhof wordt door de verschillende vakdisciplines gezien als erg verstandig, weinig groen en met een krappe parkeerbalans. De herontwikkeling van fase 5c waarbij wordt voorgesteld om 23 appartementen te vervangen door ca. 11 grondgebonden woningen heeft een positief effect op de totale parkeerbalans en biedt mogelijkheden om meer groen in dit deel van de wijk te realiseren.

ad d.

Zoals eerder aangegeven heeft Van Wanrooij, vrijwillig en op eigen risico gebouwd in fase 2. Van Wanrooij heeft hierover in diverse stuurgroepvergaderingen meermaals aangegeven dat zij deze woningen bouwen vooruitlopend op overeenstemming over een aangepaste indexatie. Een (gedeeltelijke) verrekening van de gronden uit fase 2 op basis van de nieuwe indexatie is in dit licht te verantwoorden. Tijdens de stuurgroepvergadering van juli 2011 is als onderhandelingsresultaat behaald, dat 50% van het prijsverschil verrekend wordt met Van Wanrooij.

5. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Nadat u uw wensen en bedenkingen naar voren heeft gebracht, zullen wij een erratum/addendum op de realisatieovereenkomst opstellen en aangaan met Van Wanrooij.

6. Communicatie

Met Van Wanrooij vindt structureel overleg plaats over plan De Breekenhof. In het kader hiervan wordt ook over de overeenkomst gesproken.

7. Kosten, baten en dekking

Grondexploitatie

De gemeentelijke grondexploitatie (GREX) van De Breekenhof heeft een looptijd tot 2015. Op basis van de laatste vastgestelde GREX (vastgesteld door de raad op 28-6-2011) heeft de gemeente een positief resultaat aan het einde van de looptijd van ruim € 3,1 miljoen. Bij de berekening van de financiële consequenties van de aanpassing van de indexatie en vooruitlopend op de door Van Wanrooij voorgestelde wijziging van het programma, wordt een vergelijking gemaakt met deze eindwaarde van de laatste vastgestelde GREX.

Voorstel

Het voorstel tot aanpassing van de GREX leidt tot een nieuw eindresultaat van € 2.775.784,--. Dit resultaat is circa € 351.000,-- lager dan de laatst vastgestelde GREX. Voorliggend voorstel bestaat uit 2 onderdelen, te weten:

- a. aanpassing van de indexatie grondprijs (van 5,16% naar 4,5% voor vrije sector grond en van 5,16% naar 0% voor sociale grond) en



- b. een verrekening van de gronden in fase 2 op basis van de nieuwe indexering (voor 50%).

Verder valt het eindresultaat (relatief) gunstiger uit doordat er in een van de laatste fasen van het plan meer grond wordt uitgegeven dan in het aanvankelijke plan en door rente- en andere voordelen.

ad a.

Voorgesteld wordt om de indexatie van de grondprijs (5,16%) gezien de huidige marktomstandigheden te verlagen tot de gemeentelijke rekenrente van 4,5%.

Van Wanrooij heeft aangeboden om, als tegenprestatie (extra) sociale koopwoningen in het plan op te nemen. Voor de nog te realiseren fases 3, 4 en 5 gaat het om 21 sociale koopwoningen (of 14 sociale koopwoningen en 8 sociale huurwoningen). Voor deze gronden wordt voorgesteld om 0% indexatie te hanteren.

ad b.

Van Wanrooij heeft in fase 2, vooruitlopend op eventuele overeenstemming over aanpassing van de indexering, sociale koopwoningen gebouwd in fase 2. Voorgesteld wordt om een verrekening te maken van de geleverde gronden in fase 2 conform de nieuwe indexering. In de stuurgroepvergadering van juli 2011 is afgesproken dat de verrekening voor de helft wordt uitbetaald aan Van Wanrooij. De verrekening van de geleverde gronden in fase 2 kost de gemeente ruim € 48.000.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

Th.M.M. Hoex

E. Tuijnman

8. Relevante stukken

1. realisatieovereenkomst d.d. 19-07-2005
2. financieel overzicht
3. concept raadsbesluit
4. overzicht fasering

Portefeuillehouder: F.M.J. van Rooijen

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: C.J.M. van Oevelen, tel.: (0481) 362300, email: c.vanoevelen@overbetuwe.nl