

Gemeenteraad Vlissingen
Postbus 3000
4380 GV VLISSINGEN

UW BRIEF VAN

UW KENMERK

ONS KENMERK

DATUM

BEHANDELD DOOR

BEZOEKADRES

1071368 / 1106920

6 juni 2019

K. de Visser

Paul Krugerstraat 1

TELEFOON

0118-487167

BIJLAGEN

ONDERWERP

Rapportage Ecorys inzake Second Opinion grondexploitatie gemeente Vlissingen

Geachte heer/mevrouw,

Bijgevoegd de rapportage Ecorys inzake Second Opinion grondexploitatie gemeente Vlissingen.

Het college heeft kennis genomen van de rapportage maar geeft hierbij aan dat zij zich niet kunnen vinden in de rapportage inzake de woningbouwprogrammering.

De 1ste herziening grondexploitaties, zoals die door de gemeente is opgesteld, gaat uit van de Walcherse woningbouwafspraken, welke zijn vastgesteld door de provincie. Deze Walcherse woningbouwafspraken zijn gebaseerd op de provinciale woningmarktprognose aangevuld met meer vraag naar woningen als gevolg van internationale arbeidsmigratie en de compensatie voor de herstructurering in de bestaande voorraad (verdunning) en het deeltijdwonen. Deze uitgangspunten vormen op Walcheren de basis voor de onderbouwing van de vraag. Het totaal aan woningbouwplannen in Middelburg, Veere en Vlissingen in de Walcherse woningmarktafspraken voorziet in deze vraag zonder overplanning.

Voor haar rapport gaat Ecorys uit van andere uitgangspunten en gegevens voor de onderbouwingen van de woningvraag. Dit betreffen landelijk gehanteerde uitgangspunten. Deze sluiten niet aan bij de werking van de woningmarkten in Zeeland. Derhalve is er altijd een verschil in uitkomst van de prognoses maar dat wil niet zeggen dat de ene prognose beter is dan de ander.

Het feit dat Ecorys in haar benadering al aangeeft dat het neutrale scenario het midden is tussen het Primos en Provinciale prognose is, zonder enige onderbouwing waarom dit het gemiddelde is, geeft al aan hoe hard prognoses zijn.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Vlissingen,
de secretaris, de burgemeester,



mr. drs. ing. M. van Vliet



drs. A.R.B. van den Tillaar

Second opinion grondexploitatie gemeente Vlissingen

Opdrachtgever: Gemeente Vlissingen

Rotterdam, 28 mei 2019



Second opinion grondexploitatie gemeente Vlissingen

Opdrachtgever: Gemeente Vlissingen

Michel Hek
Luc Heestermans
Jessica Slaats
Luc van Loo
Raymond Mulder

Rotterdam, 28 mei 2019

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Werkwijze	3
2	Beoordeling grex'en	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Beoordeling uitgangspunten	4
3	Vraaganalyse woningmarkt Vlissingen	7
3.1	Inleiding	7
3.2	Context woningmarkt Walcheren en Vlissingen	7
3.3	Bepalen marktpraak	9
3.4	Planvoorraad Vlissingen	11
3.5	Conclusie; vraag en aanbod 2019 t/m 2028	13
4	Analyse planning bedrijventerreinen	15
4.1	Inleiding	15
4.2	Regionale bedrijventerreinenplanning	15
4.3	Aanbod in Vlissingen	16
4.4	Conclusie: vraag-aanbodconfrontatie	17
5	Risicoanalyse	18
5.1	Inleiding	18
5.2	Scenario's	19
5.3	Kwantitatief risico	21
6	Conclusies	24
6.1	Parameters	24
6.2	Grex resultaten	24
6.3	Bedrijventerreinenprogramming	24
6.4	Woningbouwprogramming	25
6.5	Risicoanalyse	25
6.6	Overall conclusie	26
Bijlage	Verschillen Primos-prognose en provinciale prognose	27

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het kader van de beoordeling van de jaarrekening van de gemeente Vlissingen heeft de accountant aangegeven dat een externe blik op de grondexploitaties (grex'en) wenselijk is. Ecorys beschikt vanuit de voorgaande herziening in 2015 en de beoordeling die Ecorys in 2018 heeft uitgevoerd over achtergrondkennis betreffende de grex'en van de gemeente. Daarom heeft de gemeente Vlissingen Ecorys in 2019 wederom gevraagd een second opinion uit te voeren.

Er is daarbij behoefte aan een blik op de volgende elementen:

1. Een beoordeling en onderbouwing van de door de gemeente gehanteerde parameters op het gebied van de grondprijzen/residuele grondwaarden, de inflatie, de rentepercentages en de looptijden.
2. Een second opinion op de hoogte van de opgenomen kosten.
3. Een second opinion op de hoogte van de opgenomen opbrengsten.
4. Second opinion c.q. toets op volledigheid van gehanteerde risico's.

1.2 Werkwijze

Op basis van de vraagstelling is een werkwijze opgesteld die bestaat uit de volgende onderdelen:

- Second opinion op de uitgangspunten in de grex'en;
- Beoordeling grondexploitaties;
- Marktonderzoek woningbouwprogramma;
- Marktverkenning bedrijventerreinenprogramma;
- Analyse van de gehanteerde risico's.

De onderdelen komen in de rapportage in bovenstaande volgorde aan bod.

2 Beoordeling grex'en

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk belichten wij de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de grondexploitaties binnen de gemeente Vlissingen. Hierbij gaan we in op de hoogte van de kosten en opbrengsten die in de grex'en zijn opgenomen en de gehanteerde indices en rentes.

2.2 Beoordeling uitgangspunten

2.2.1 Verwervingskosten en bouw- en woonrijp maken

In de door Ecorys uitgevoerde second opinion voor de grondexploitaties van de gemeente Vlissingen van 2018 zijn de verwevingskosten en kosten voor het bouw- en woonrijp maken tegen het licht gehouden. Uit deze doorlichting bleek toentertijd dat de gehanteerde parameters hiervoor marktconform waren. Aangezien ten opzichte van vorig jaar de gehanteerde parameters niet aanzienlijk zijn veranderd, vallen deze nog steeds onder hetgeen Ecorys als marktconform bestempelt. Daarnaast dient vermeld te worden dat 98% van de verwervingskosten reeds zijn gemaakt, waardoor daarop geen bijsturing mogelijk is.

2.2.2 Parameters

Constatering Vlissingen

De gemeente gaat uit van een rentepercentage van 3,50%. Tevens hanteert de gemeente variabele percentages voor de gemiddelde jaarlijkse kostenstijging. Er wordt in het lage scenario uitgegaan van 2,75% in 2019, 2,60 % in 2020-2021 en 2,0% in de jaren daarna. In scenario midden is dit 1,5% in de jaren daarna.

Verder gebruikt de gemeente 30% voor plankosten en VTU en wordt de post onvoorzien door de gemeente geïntegreerd in de kostenkengetallen. Het totaal aan bijkomende kosten komt in de parameters die gehanteerd worden door de gemeente daarmee op 30%.

	Ecorys	Vlissingen
Rente	n.v.t.	3,50%
WACC/ Discontovoet	4,00%	n.v.t.
Kostenstijging	2,00%	>2,00%
Opbrengstenstijging	2,00%	1,50%
Plankosten + VTU	21,00%	30%
Onvoorzien	10,00%	0%
Totaal bijkomende kosten	33,10%	30,00%

* 2019: 2,75%; 2020-2021: 2,60%; 2022 en verder: 2,00% in Laag en 1,5% in Midden.

Bevindingen Ecorys

Ecorys rekent, op basis van meerjarige gemiddelden, met een kosten- en opbrengstenstijging van 2,0% per jaar. Tevens hanteert Ecorys 21% plankosten en VTU over civieltechnische kosten als benchmark. Ecorys reserveert verder 10% van de civieltechnische kosten en plankosten voor de post onvoorzien. De post onvoorzien wordt door de gemeente geïntegreerd in de kostenkengetallen. Het totaal aan bijkomende kosten in de parameters die gehanteerd worden door Ecorys komt daarmee op 33,1%.

Oordeel Ecorys

De omvang en complexiteit van een project als Scheldekwardier maken het aannemelijk dat in de plankosten rekening gehouden wordt met 30%. Over alle grex'en is dit marktconform. In specifieke grex'en hebben we hierop echter afwijkingen geconstateerd. Daarnaast pleit Ecorys wel voor het eenduidig opnemen van de post onvoorzien, om daarmee de transparantie over de gehanteerde uitgangspunten te benadrukken.

Ecorys benadrukt bovendien het advies om een constante kostenstijging te hanteren. De variabele kostenstijging die de gemeente nu hanteert voor 2019, 2020 en 2021 geeft een vertekend beeld van de kosten (schijnnaauwkeurigheid), zeker in een markt waarin de kosten voor arbeid en materiaal snel stijgen.

Per saldo zijn de verschillen tussen de door Ecorys en de gemeente Vlissingen gehanteerde parameters verder minimaal en vallen daarmee binnen de bandbreedte van wat als marktconform beschouwd wordt.

2.2.3 Berekeningsmethodiek

De resultaten van de grondexploitaties worden door de gemeente Vlissingen uitgedrukt als eindwaarde. Bij deze second opinion zijn drie verschillende grondexploitatie modellen van belang, namelijk het model dat de gemeente Vlissingen gebruikt voor al haar grondexploitaties behalve het Scheldekwardier, het (externe) model dat wordt gehanteerd voor Scheldekwardier en het model dat Ecorys hanteert voor de toetsing van de grondexploitaties.

Oordeel Ecorys

Ecorys hanteert normaal gesproken contante waardes om grondexploitaties te berekenen. Aangezien de gemeente Vlissingen rapporteert in eindwaardes, zijn ook de bevindingen van Ecorys in eindwaardes weergegeven. De geconstateerde afwijkende rekenmethodiek heeft dus geen consequenties voor de beoordeling van de grex'en. Het is echter wel een aandachtspunt bij de communicatie van verwachte grexresultaten.

2.2.4 Financieel resultaat

De grexresultaten volgens de uitgangspunten van de gemeente Vlissingen zijn vergeleken met de resultaten die ontstaan wanneer de uitgangspunten van Ecorys worden gehanteerd. De verschillenanalyse is in onderstaande tabellen voor respectievelijk scenario laag en scenario midden inzichtelijk gemaakt.

Tabel 2.1 Scenario - laag

Eindwaarde	Ecorys laag	Vlissingen laag
Scheldekwardier	-118.365.123	-118.374.484
Kenniswerf	-18.730.827	-20.516.828
Souburg Noord	-1.961.270	-1.485.755

Eindwaarde	Ecorys laag	Vlissingen laag
Claverveld	-320.066	681.470
Beatrixlaan	734.694	734.935
Lammerenburg III	863.402	791.225
Verlengde Bonedijkestraat	-171.630	-173.745
Buitenhaven III	849.530	685.118
Souburg	-729.116	-460.847
Spuikom	-6.079.913	-5.989.267
Kleine markt	0	0
Vrijburg West	-3.305.512	-3.261.913
Totaal	-147.215.830	-147.370.092

Voor scenario laag komt Ecorys met een vergelijkbaar beeld, zijnde een verschil van circa **€ 150.000** tussen de resultaten van Ecorys en Vlissingen. De grootste afwijkingen zitten in de projecten Claverveld en Kenniswerf.

In het geval van Claverveld wordt dit verklaard door het verschil in de post onvoorzien die door de gemeente (10% over de civiele kosten) en door Ecorys (10% over de totale kosten, excl. verwerving) wordt gehanteerd. Voor Kenniswerf komt het resultaat van Ecorys circa 1,8 miljoen positiever uit. Het resultaat van de gemeente komt negatiever uit, doordat hun opgenomen plankosten circa 48% van de totale kosten zijn. Voor Ecorys zijn de plankosten + post onvoorzien 33,1% van de totale kosten.

Tabel 2.2 Scenario - midden

Eindwaarde	Ecorys midden	Vlissingen midden
Scheldekwartier	-113.987.545	-105.881.177
Kenniswerf	-12.874.726	-14.824.737
Souburg Noord	367.755	887.609
Claverveld	2.589.381	2.936.576
Beatrixlaan	749.924	749.274
Lammerenburg III	925.788	860.516
Verlengde Bonedijkestraat	-101.609	-106.851
Buitenhaven III	577.589	428.072
Souburg	-532.248	235.464
Spuikom	-5.487.801	-5.396.038
Kleine markt	-657.062	-517.956
Vrijburg West	-3.305.512	-3.261.913
Totaal	-131.736.066	-123.891.161

Voor scenario midden komt het resultaat van Ecorys circa **€ 7,8 miljoen** negatiever uit dan dat van de gemeente. Dit verschil komt voornamelijk door negatievere uitkomsten bij de grondexploitatie van het Scheldekwartier, een verschil dat verklaard wordt door het hanteren van een lagere kostenstijging door de gemeente voor scenario midden vanaf 2022. Het verschil in resultaat van de Kenniswerf komt weer door het verschil in opgenomen plankosten van de gemeente en Ecorys.

3 Vraaganalyse woningmarkt Vlissingen

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de vraag naar woningen in de gemeente Vlissingen en de regio Walcheren voor de periode 2016 t/m 2028. Aanleiding hiervoor is de omvang van de woningbouwopgave van de gemeente. Een belangrijk aandachtspunt daarbij is het achterlopen van de geplande woningverkoop over 2018 in Vlissingen en de “boeggolf” die in 2019 en 2020 verwacht wordt.

De toekomstige vraag naar woningen is modelmatig geraamd op basis van de toekomstige huishoudensontwikkeling in de regio Walcheren en doorvertaald naar gemeente Vlissingen. Vervolgens is deze huishoudensontwikkeling vertaald naar een concrete woningvraag. Hierbij is tevens gebruik gemaakt van additionele woningbehoefte door specifieke opgaven waar de prognoses geen rekening mee houden. Deze opgaven zijn omschreven in de Walcherse woningmarktafspraken.

Tenslotte zijn de resultaten van de vraaganalyse vergeleken met de woningbouwplanning voor Walcheren en de gemeente Vlissingen en de woningbouwopgave in haar grondexploitaties. Deze vergelijking vormt de basis om de risico's op de grondexploitaties wat betreft woningbouw te kunnen duiden.

3.2 Context woningmarkt Walcheren en Vlissingen

De gemeente Vlissingen is onderdeel van de regio Walcheren in de provincie Zeeland. De regio Walcheren fungeert grotendeels als één woningmarkt, waarbij de lokale deelmarkten als communicerende vaten fungeren.

Om rekening te houden met de context van deze gezamenlijke woningmarkt is de Primos-prognose voor heel Walcheren gebruikt als uitgangspunt. Vervolgens zijn de aantallen uit de prognose voor Walcheren met een verdeelsleutel (aan de hand van het aandeel van Vlissingen in de Walcherse woningbouwafspraken) vertaald naar een prognose voor Vlissingen. Als uitgangspunt voor de vraaganalyse is zowel de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose 2019 als een door Ecorys opgestelde prognose gebruikt. De vraaganalyse voor Walcheren, en de doorvertaling naar Vlissingen, kent daarmee een bandbreedte waarbinnen de afzetbaarheid van de woningbouwprogrammering kan worden beoordeeld.

In de Walcherse woningmarktafspraken van 2018 is een netto woningmarkttopgave van 4.031 woningen opgenomen. In de Walcherse woningmarktafspraken is de vraaganalyse opgebouwd uit een aantal onderdelen en komt deze (mede) daardoor hoger uit dan de provinciale en de door Ecorys opgestelde prognose. Omdat deze afspraken door de Walcherse gemeenten en de provincie Zeeland zijn vastgesteld, beschouwen we deze als gegeven. Wanneer de opgave, die in de afspraken wordt beschreven, geheel ingevuld wordt, kan de gehele Walcherse planvoorraad gerealiseerd worden.

Zowel de provinciale als de Ecorys-raming laat echter een ander beeld zien. Dit beeld bouwen we in de komende paragrafen op.

Allereerst door de opbouw van de Walcherse woningmarktafspraken in beeld te brengen:

Tabel 3.1 Woningbouwopgaven uit Walcherse Woningmarktafspraken

Opgave		Aantal
1	Urgente behoefte aan nieuwbouw (inhaalvraag vanuit woonwensen)	361
2	Flexibiliteit inbouwen (10% over de planning)	400
3	Economische toestroom tot 2026	1.000
4	Huishoudensgroei tot 2026	2.270
Totaal netto woningbouwopgave		4.031
5	<i>Vervanging als gevolg van deeltijdwonen</i>	340
6	<i>Vervangende nieuwbouwopgave (sloop en energietransitie) tot 2026</i>	741
Totaal bruto woningbouwopgave		5.112

Bron: Walcherse woningmarktafspraken actualisatie 2018

Hieronder wordt per opgave uit de Walcherse Woningmarktafspraken toegelicht of deze ook is meegenomen in de vraaganalyse van dit onderzoek en wordt een toelichting op die keuze gegeven:

1. In de vraaganalyse is ervoor gekozen niet de in de Walcherse woningmarktafspraken geformuleerde inhaalvraag voor Walcheren mee te nemen, maar alleen de werkelijke toename van huishoudens in de periode 2016 t/m 2018 toe te voegen. De inhaalvraag van 361 woningen voor heel Walcheren is niet meegenomen om verschillende redenen. Deze inhaalvraag is gebaseerd op een prognose van huishoudenstoename tussen 2013 en 2015. Het verschil tussen de prognose uit die tijd en de daadwerkelijke woningbouw in die periode kan niet eenvoudigweg worden doorvertaald naar een inhaalvraag vanaf 2016 tot nu of de toekomst. Er zitten veel onzekerheden in die aanname zoals de vraag: wat is er met de potentiële huishoudens uit die tijd gebeurd? Die voorspelde inhaalvraag is van een aantal jaar geleden, waarbij de situatie in de tussentijd veranderd kan zijn. De huishoudens zijn bij het niet vinden van een woning mogelijk verhuisd naar een ander gebied of zijn opgenomen in de bestaande voorraad. Daarnaast ging het om een prognose van toename van huishoudens, waarbij de werkelijkheid ook kan afwijken van die prognoses. Tenslotte is er geen eenduidige toedeling van de inhaalvraag voor Walcheren naar Vlissingen, wat het op een juiste manier vertalen van die vermeende inhaalvraag bemoeilijkt.
2. In de vraag- en aanbodanalyse wordt flexibiliteit meegenomen.
3. De economische toestroom is onderdeel van de Primos en provinciale prognose. Het kan daarbij wel voorkomen dat, doordat andere aannames en uitgangspunten gehanteerd worden, andere uitkomsten tot stand komen.
4. Groei van huishoudens is onderdeel van de Primos en provinciale prognose.
5. Deeltijdwonen wordt in deze vraaganalyse niet meegenomen, omdat deze bij het aanbodoverzicht al als onttrekking aan de voorraad is opgenomen. Er wordt in deze second opinion wel rekening gehouden met deeltijdwonen via onttrekkingen, maar niet in de vraaganalyse. Hiermee wordt voorkomen dat het aantal woningen benodigd voor deeltijdwonen dubbel wordt geteld.
6. In de vraaganalyse wordt het aantal onttrekkingen meegenomen als vervangingsvraag.

In de volgende paragrafen wordt de analyse toegelicht aan de hand van enkele vraag- en aanbodgrafieken.

De drie gemeenten hebben, op basis van de hierboven beschreven opgave uit de Walcherse woningbouwafspraken, afspraken gemaakt over de in ontwikkeling te nemen planvoorraad. De totale Walcherse woningbouwopgave in de periode 2016-2025 bedraagt 4.031, waarvan 1.349 in Vlissingen. Dit betekent dat Vlissingen een aandeel van ongeveer 1/3 heeft in de totale Walcherse

woningbouwopgave. Deze verhouding wordt toegepast in de vertaling van de Walcherse prognoses naar de vraag in Vlissingen.

3.3 Bepalen marktpraak

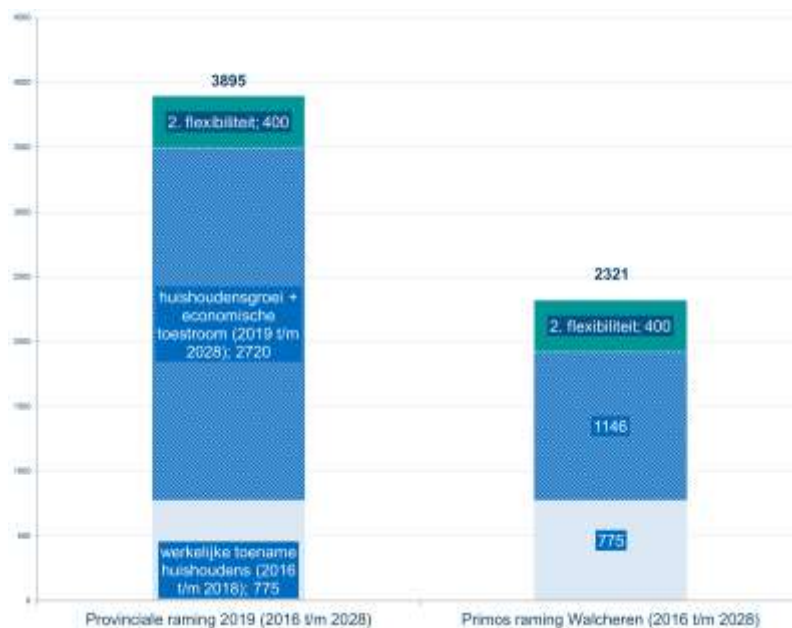
3.3.1 Walcheren

De eerste stap in de analyse bestaat uit een prognose van de huishoudensgroei op Walcheren in de periode 2016 t/m 2028. Hiervoor hanteren we de provinciale huishoudensprognose als bovenkant en de Primos-prognose als onderkant van de bandbreedte. Tevens is de werkelijke toename van huishoudens in de periode van 2016 tot en met 2018 meegenomen in de vraagraming.

Op basis daarvan bedraagt de totale vraag 2.321 tot 3.895 woningen (inclusief flexibiliteit). De werkelijk te verwachten groei ligt waarschijnlijk binnen deze bandbreedte.

De huishoudensprognoses kennen een specifiek verloop gedurende de tijd. In beide prognoses neemt de vraag gedurende de periode steeds verder af. Dit hangt samen met de verwachte krimp in Zeeland (hoewel bevolkingskrimp niet altijd krimp van het aantal huishoudens hoeft te betekenen). Het proces van gezinsverdunding kan de bevolkingskrimp (deels) compenseren. In beide prognoses is rekening gehouden met dit proces.

Figuur 3.1 Primos en provinciale prognose Walcheren

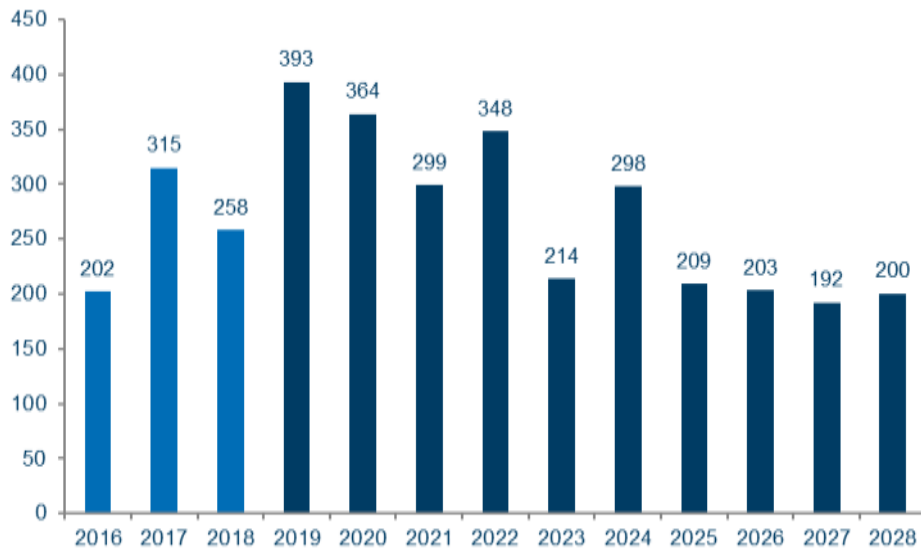


Vergelijking provinciale raming versus Primos raming

Op basis van de huishoudensprognoses van Primos is de totale vraag naar woningen voor Walcheren van 2016 tot en met 2028 geprognosticeerd. De totale vraag komt uit op 2.321 woningen. De provinciale raming komt uit op 3895 woningen over dezelfde periode. Onderstaande grafieken laten dit verschil over de jaren zien.

De huishoudensprognose kent echter een specifiek verloop gedurende de tijd. Dit verloop is weergegeven in onderstaande figuren (de jaren 2016 t/m 2018 zijn op basis van werkelijk gerealiseerde huishoudensontwikkelingen, conform CBS, opgenomen)

Figuur 3.2 Provinciale woningvraag per jaar door groei huishoudens Walcheren



Bron: provinciale raming Walcheren

Figuur 3.3 Primos woningvraag per jaar door groei huishoudens Walcheren



Bron: Ecorys woningmarktmodel a.d.h.v. Primos-prognose 2018

3.3.2 Vlissingen

Op basis van de huishoudensprognoses voor heel Walcheren is een doorvertaling gemaakt voor Vlissingen voor de periode 2016 t/m 2028. De prognose is dat er een vraag naar woningen voor Vlissingen is van tussen de 1.434 en 1.961.

Figuur 3.4 Primos en provinciale prognose Vlissingen



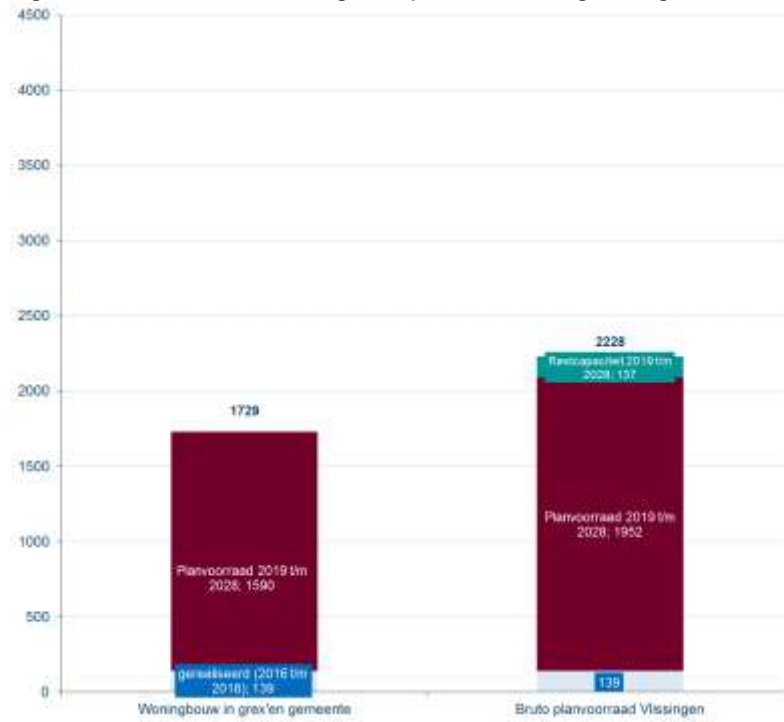
3.4 Planvoorraad Vlissingen

In figuur 3 wordt de planvoorraad voor Walcheren en de gemeente Vlissingen en de planvoorraad in de grondexploitatie van de gemeente getoond.

In de linker staafdiagram is te zien dat de planvoorraad in de grex'en van de gemeente voor de periode 2016 t/m 2028, 1.729 woningen bedraagt. De gehele planvoorraad van Vlissingen (dus inclusief private en sociale ontwikkelingen) bedraagt voor die periode **2.228 woningen**.

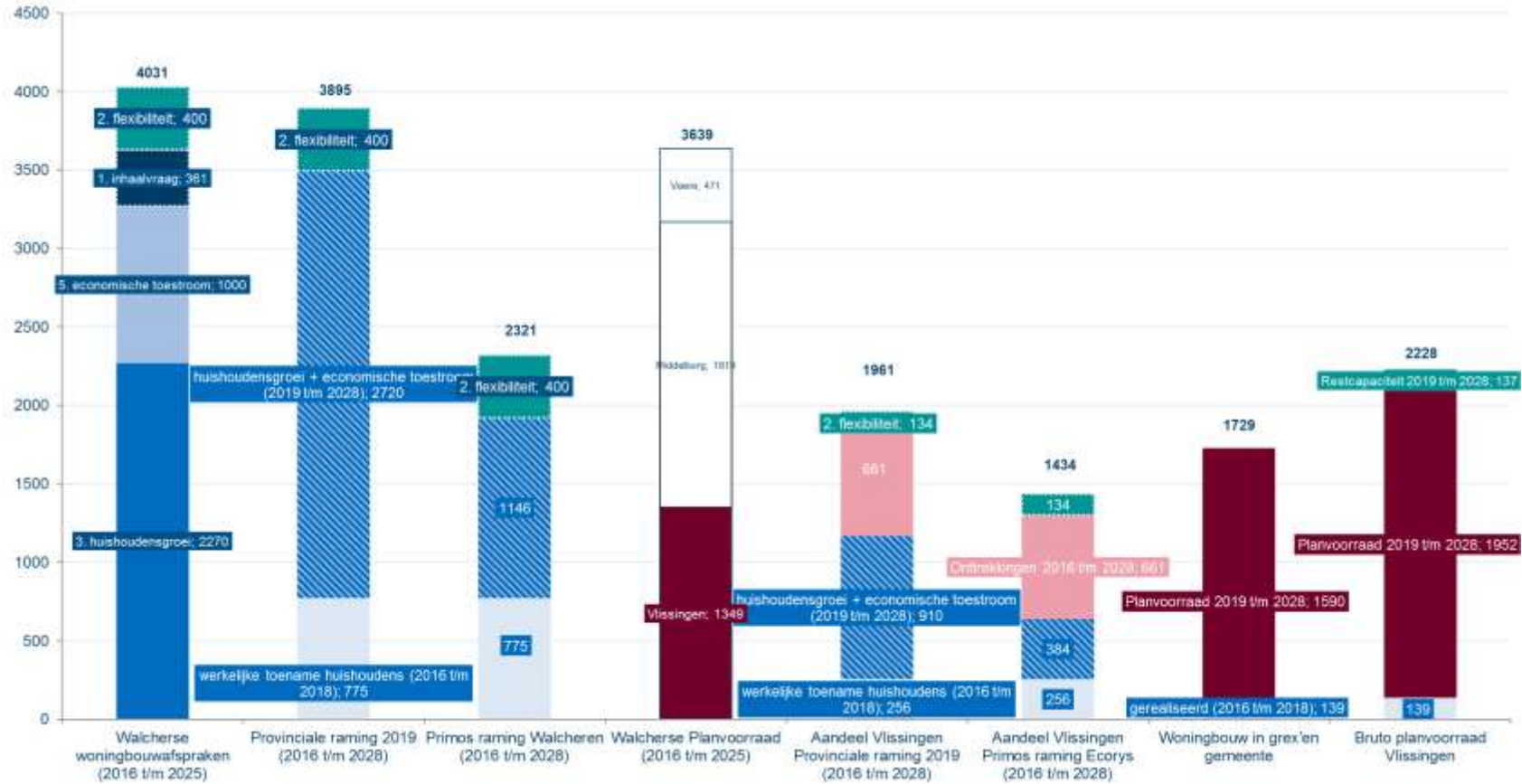
Voor Vlissingen bestaat het grootste deel van de planvoorraad uit woningen in het Scheldekwartier. De risicoanalyse van de gemeentelijke grex'en wordt daarom gebaseerd op de (grondwaarde) van de grondexploitatie van het Scheldekwartier.

Figuur 3.5 Planvoorraad Vlissingen en planvoorraad in grex'en gemeente



3.5 Conclusie; vraag en aanbod 2019 t/m 2028

Figuur 3.6 Totale vraag- en aanbodgegevens



In figuur 3.6 wordt het totaalbeeld gegeven van de vraag-aanbodconfrontatie. In deze grafiek zijn beide prognoses en de Walcherse, gehele Vlissingse en de gemeentelijke planvoorraad gevat.

Wat opvalt in de grafiek is het verschil tussen de provinciale prognose en de Primos-prognose (zie bijlage voor een uitgebreidere toelichting op de verschillen tussen beide prognoses). De provinciale prognose laat een hogere woningvraag zien dan de Primos-prognose. Uitgaande van de Primos-prognose is er in alle gevallen sprake van overprogrammering, zowel op de Walcherse als de Vlissingse woningmarkt

De provinciale prognose verwacht een hogere woningvraag, waardoor de verschillen tussen vraag en aanbod kleiner zijn. Indien de provinciale prognose als uitgangspunt wordt genomen, is er een verschil van circa 350 woningen tussen de bruto planvoorraad van Vlissingen en de geprognosticeerde vraag van Vlissingen. Hierbij is er een belangrijk verschil tussen de bruto planvoorraad en de planvoorraad die in de grondexploitatie is opgenomen.

De planvoorraad uit de grex'en ligt meer in lijn met de geprognosticeerde vraag. Het is echter ook van belang om de gehele bruto planvoorraad in ogenschouw te nemen. Aan de bruto planvoorraad zijn voor de gemeente weliswaar geen financiële verplichtingen en risico's verbonden, maar het draagt wel het risico met zich mee overprogrammering van woningen te veroorzaken. Indien dit zich voordoet, kan dat ertoe leiden dat de woningbouw in de grex'en moeilijk afzetbaar wordt. Daarmee ontstaat alsnog een financieel risico voor de gemeente. Wij raden dan ook aan niet alleen de gemeentelijke grex'en als uitgangspunt te nemen bij een vraag-aanbodconfrontatie, maar ook private ontwikkelingen. Dit geldt ook voor eventuele maatregelen om vraag en aanbod meer met elkaar in balans te brengen. Overigens valt aan de sociale woningbouwplanning naar onze mening niet te tornen. Eventuele maatregelen moeten dus in de gemeentelijke grex'en, behoudens de sociale plannen, of private ontwikkelingen getroffen worden.

Op basis van de voorgaande vraag-aanbodconfrontatie heeft Ecorys twee scenario's opgesteld, op basis waarvan we in hoofdstuk 5 een risicoanalyse opstellen. Hieronder geven we een omschrijving per scenario wat de consequentie hiervan is.

1. Provinciale scenario

In het geval van het provinciale scenario is er een verschil van circa 270 woningen tussen de bruto planvoorraad en de prognosticeerde vraag. Dit verschil leidt tot het nemen van een van de volgende beslissingen. Er moeten of risicovoorzieningen opgenomen worden of het aantal woningen in de plancapaciteit moet gereduceerd worden.

2. Primos scenario

Voor het Primosscenario is er een verschil van circa 790 woningen tussen de bruto planvoorraad van Vlissingen en de geprognosticeerde vraag. Dit zorgt er eveneens voor dat er of risicovoorzieningen opgenomen moeten worden of dat het aantal woningen in de plancapaciteit gereduceerd moet worden.

4 Analyse planning bedrijventerreinen

4.1 Inleiding

Drie van de in totaal dertien grex'en die onderdeel zijn van deze analyse hebben betrekking op bedrijventerreinen, te weten bedrijventerrein Souburg fase 1, Buitenhaven III en Kenniswerf (fase 1 t/m 4). Voor de analyse van de bedrijventerreinenplanning vormen de regionale afspraken, die de gemeenten op Walcheren hierover hebben vastgelegd, de leidraad.

4.2 Regionale bedrijventerreinenplanning

4.2.1 *Bedrijventerreinenprogramma Walcheren 2017-2021*

De Walcherse gemeenten hebben, in opdracht van de provincie Zeeland, regionale afspraken gemaakt omtrent de bedrijventerreinenplanning in de regio. Deze afspraken zijn vastgelegd in het Bedrijventerreinenprogramma Walcheren 2017-2021. In dit programma worden vraag en aanbod op bedrijventerreinen op Walcheren met elkaar geconfronteerd, op basis waarvan regionale afspraken zijn gemaakt.

In de tweede helft van 2019 wordt een nieuwe prognose van de ruimtebehoefte op bedrijventerreinen verwacht. Mogelijk vormt deze hernieuwde prognose de basis voor een herijking van de regionale afspraken.

4.2.2 *Ruimtevrage*

De Walcherse bedrijventerreinenprogrammering is gebaseerd op een vraagraming voor de provincie Zeeland voor de periode van 2016 t/m 2025. Voor de gehele provincie wordt een vraag verwacht van 9 tot 112 hectare. De verwachte ruimtevrage voor de periode 2016-2025 voor Walcheren bedraagt ongeveer een kwart daarvan: 2 tot 26 hectare.

4.2.3 *Aanbod in de regio*

In onderstaande tabel wordt het totale aanbod op bedrijventerreinen op Walcheren weergegeven. In totaal bedraagt het uitgifbaar aanbod op Walcheren 33,5 hectare.

Gemeente	Bedrijventerrein	Uitgifbaar aanbod (ha)
Middelburg	Arnestein	1,8
	Mortiere I	6,2
Veere	Karreveld	0,7
	Zompe	1,2
Vlissingen	Poortersweg	1,0
	Souburg I en II	9,4
	Kenniswerf	13,0
Totaal		33,5

Bron: IBIS, bewerking Ecorys

4.3 Aanbod in Vlissingen

4.3.1 Poortersweg

Poortersweg, in de Grex'en Buitenhaven III genoemd, is een grootschalig, gemengd terrein naast de Buitenhaven en aan de A58. Het terrein is vooral geschikt voor relatief kleinschalige bedrijven met productie-, constructie- en opslagactiviteiten. Het uitgifbaar aanbod op Poortersweg bedraagt circa 1 hectare.

4.3.2 Bedrijventerreinen Souburg I en II

Souburg is een grootschalig, modern terrein met zichtlocatie direct aan de A58. Dit gedeelte van het terrein is geschikt voor representatieve bedrijfspanden en bedrijven die zich in de buurt van de marinierskazerne willen vestigen. Verder van de A58 is ruimte voor productie, constructie en opslag. Ook eventuele uitlopers van de Kenniswerf kunnen hier terecht. Het uitgifbaar aanbod op Souburg I en II bedraagt 9,4 hectare.

4.3.3 Kenniswerf

Kenniswerf bestaat uit verschillende deelgebieden met verschillende profielen. Zo biedt het bedrijventerrein ruimte aan woon-werkkavels. Het bedrijventerrein biedt tevens kavels aan haven- en kadegebonden bedrijvigheid. Daarnaast is de samenwerking met het onderwijscluster van HZ University of Applied Sciences en Scalda een belangrijk speerpunt van het terrein. Daarmee richt Kenniswerf zich dus op andere marktsegmenten dan de overige bedrijventerreinen op Walcheren.

Een nieuwe ontwikkeling rondom Kenniswerf is de spin-off die ontstaat als gevolg van de vestiging van de onderhoudstak voor offshore windparken. Het totaal uitgifbaar aanbod op Kenniswerf bedraagt circa 13 hectare.

Looptijd grex'en

- Poortersweg/Buitenhaven III - de grex loopt tot en met 2022. Dit betekent dat de looptijd van de grex volledig binnen de periode van de bedrijventerreinenprognose valt.
- Souburg fase I - de grex loopt tot en met 2021 in grex-scenario midden en tot en met 2022 in grex-scenario laag.
- Souburg fase II – de grex loopt tot en met 2030 in grex-scenario midden en tot en met 2031 in grex-scenario Laag. Daarmee overschrijdt de looptijd van de grex van Souburg fase II de periode van de bedrijventerreinenprognose met 5 jaar.
- Kenniswerf fase 1 t/m 4 – de grex'en lopen in scenario midden tot en met 2025 en in scenario laag tot en met 2030. Daarmee overschrijdt de looptijd van de grex van Souburg fase II de periode van de bedrijventerreinenprognose met 5 jaar.

Opbrengsten	Scenario laag			Scenario midden		
	Nog te realiseren (m2)	<=2025	>2025	Nog te realiseren (m2)	<=2025	>2025
Poortersweg/ Buitenhaven III	8.714	8.714	-	11.067	11.067	-
Souburg fase I	14.000	14.000	-	14.000	14.000	-
Souburg fase II	80.048	17.141	62.907	80.048	36.831	43.217
Kenniswerf fase 1	7.666	4.906	2759,76	11.948	11.948	-
Kenniswerf fase 2	12.965	8.838	4127,04	21.684	21.684	-
Kenniswerf fase 3	15.508	11.881	3.627	15.508	15.508	-
Kenniswerf fase 4	21.277	18.690	2.587	21.277	21.277	-
Totaal	160.178	84.170	76.008	175.532	132.315	43.217

In bovenstaande grafiek wordt het gemeentelijk aanbod en de fasering van de uitgifte, die daarvan in de grex'en is opgenomen, weergegeven voor grex-scenario laag en midden. Hieruit valt op te maken dat een deel van de verwachte uitgiften plaatsvinden na de periode van de provinciale bedrijventerreinenprognose. Het gaat om 4,3 hectare in grex-scenario midden tot 7,6 hectare in grex-scenario laag. Dit feit geeft aanleiding om in de vraag-aanbodconfrontatie rekening te houden met een langere looptijd van de bedrijventerreinenprognose.

4.4 Conclusie: vraag-aanbodconfrontatie

De ruimtevraag naar bedrijventerreinen bedraagt 2 tot 26 hectare voor de periode 2016-2025. Daartegenover staat een aanbod van 33 hectare. Dit leidt volgens de Walcherse bedrijventerreinenprognose tot een kwantitatief overaanbod. Echter is in de voorgaande paragraaf geconstateerd dat een aanzienlijk deel van de uitgiften pas na 2025 in de boeken opgenomen is.

Omdat ervoor gekozen is aan te sluiten bij de huidige prognoses en geen nieuwe raming uit te voeren, achten we het, om toch een goed beeld te verkrijgen van de situatie op de bedrijventerreinenmarkt, redelijk de prognose voor de periode 2016-2025 door te trekken tot 2030. De prognose van 2-26 hectare voor 10 jaar levert een gemiddelde jaarlijkse prognose op van 0,2-2,6 hectare. Over een periode van 15 jaar bedraagt de ruimtebehoefte dan 3-39 hectare. Daarmee valt het totale (harde) aanbod op Walcheren binnen de bandbreedte van verlengde prognose tot en met 2030.

Daarnaast is Ecorys van mening dat de samenwerking met het onderwijs, waar Kenniswerf op gericht is, en de opkomst van de offshore wind-gerelateerde bedrijvigheid, het rechtvaardigt Kenniswerf niet als directe concurrent te zien van gemengde bedrijventerreinen elders op Walcheren. Daarom is Ecorys van mening dat er kwalitatief gezien sprake is van balans op de bedrijventerreinenmarkt.

Ten aanzien van de bedrijventerreinen wordt derhalve geconcludeerd dat de door de gemeente gehanteerde risicovoorzieningen voldoende zijn.

5 Risicoanalyse

5.1 Inleiding

Vanwege het feit dat in de woningmarktanalyse wordt geconstateerd dat het woningbouwprogramma een risicocomponent bevat, achten we het noodzakelijk een risicoanalyse uit te voeren.

De risicoanalyse is gericht op het woningprogramma. In het geval van de bedrijventerreinen-programmering worden geen problemen verwacht en is bovendien voldoende risicoreservering opgenomen. Onderstaande risicoanalyse is dan ook gericht op het woningbouwprogramma in relatie tot de te verwachten vraag.

Wat betreft de vraag naar woningen wordt er steeds gekeken naar de woningmarkt van Walcheren, omdat het als één woningmarkt beschouwd kan worden. Om een vergelijk te kunnen maken met de grex'en van Vlissingen hebben we, op basis van de Walcherse woningbouwafspraken, Vlissingen een percentage van het totale programma toebedeeld. Hiermee wordt Vlissingen steeds een evenredig deel toegeschreven. Wanneer bijvoorbeeld uit een prognose blijkt dat de totale vraag in Walcheren 10% lager is, wordt de vraag in Vlissingen ook 10% lager.

[De Walcherse woningbouwafspraken](#) zien wij als eerste toets.

Daarnaast hebben we drie scenario's gemaakt die gebaseerd zijn op de vraagzijde naar aantallen woningen;

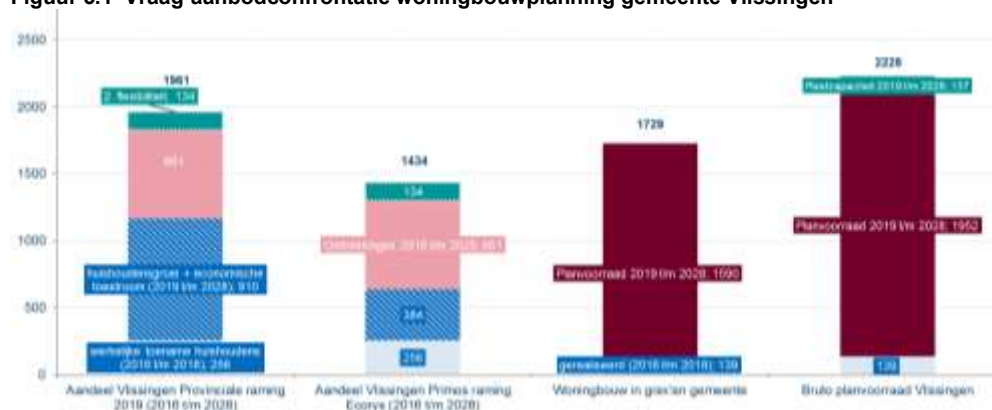
- [het provinciale scenario](#): op basis van de provinciale raming;
- [het Primos-scenario](#): op basis van de Ecorys/Primos raming;
- [het neutrale scenario](#): dat tussen bovengenoemde scenario's inzit.

Dit laatste scenario behoeft een toelichting. Normaal bestaat een risicoanalyse uit: kans x gevolg = kwantitatief risico. In het geval van de woningbouwvraag is het vooraf nauwelijks te voorspellen of het provinciale scenario (alle beleidsdoelstellingen worden gehaald) of het conservatievere Primos-scenario de waarheid is/ wordt. Vandaar het neutrale scenario. De gehanteerde risicoanalyse is dan ook geen kans x gevolg, maar volgens het what-if principe, als scenario X zich voordoet, is Y het gevolg.

5.2 Scenario's

In hoofdstuk 3 zijn reeds vraag en aanbod in beeld gebracht. Onderstaand hebben we nogmaals de vraag afgezet tegen het aanbod, toegespitst op de Vlissingse situatie¹.

Figuur 5.1 Vraag-aanbodconfrontatie woningbouwplanning gemeente Vlissingen



5.2.1 De Walcherse woningbouwafspraken

Het aandeel van Vlissingen in deze afspraken is een netto bouwpotentieel van 1.349 (tot 2025). Als we hier de onttrekking van 661 bij optellen, ontstaat er een bruto bouwvolume van 2.010 woningen. De geplande bouwopgave past hierbinnen, omdat van de totale plannen (2.228) een deel na 2025 gerealiseerd wordt.

De planvoorraad past binnen de Walcherse woningbouwafspraken, waardoor dit binnen Walcheren geen frictie veroorzaakt.

5.2.2 Het provinciale scenario

Dit scenario is gebaseerd op de provinciale raming (is een gegeven) voor Walcheren, waarbij de totale vraag is opgebouwd uit de periode 2019 – 2029, waarmee de totale raming dezelfde periode bestrijkt als de woningprogrammering zoals de gemeente Vlissingen hanteert.

Tabel 5.1 Vraag provincie vs. aanbod Vlissingen totaal

Vraag en aanbod Totaal 2016 -2029	Provinciale vraagraming totaal	Provinciale vraagraming Vlissingen	Aanbod Vlissingen	Verschil vraag en aanbod Vlissingen
Aantal Woningen	3.895	1.961	2.228	-267

Indien we het totale bruto planaanbod (2.228) vergelijken met de geprognostiseerde vraag, zien we een overaanbod van 267 woningen.

Tabel 5.2 Vraag provincie vs. aanbod Grex'en totaal

Vraag en aanbod Totaal 2016 -2029	Provinciale vraagraming totaal	Provinciale vraagraming Vlissingen	Aanbod Grex'en Vlissingen	Verschil vraag en aanbod Vlissingen
Aantal Woningen	3.895	1.961	1.729	232

¹ De gebruikte cijfers voor de aanbodzijde komen uit de 'Totaallijst (1e herz 2019)' van 2 mei 2019, verstrekt door de gemeente.

Indien we alleen het aanbod van de grex'en (1.729) vergelijken met de geprognostiseerde vraag, zien we een ruimte voor **232 woningen**, die grotendeels ingevuld wordt door nieuwbouw als gevolg van herstructurering.

5.2.3 Het Primos scenario

Het Primos-scenario voor Walcheren is, zoals eerder vermeld, een conservatieve raming. De gedachte hierbij is dat het werken met prognoses bij voorkeur geschiedt vanuit het voorzichtigheidsprincipe.

Tabel 5.3 Vraag Primos vs. aanbod Vlissingen totaal

Vraag en aanbod Totaal 2016 -2029	Primos/Ecorys vraagraming totaal	Primos/ Ecorys vraagraming Vlissingen	Aanbod Vlissingen	Verschil vraag en aanbod Vlissingen
Aantal Woningen	2.321	1.434	2.228	-794

Indien we het totale aanbod (2.228) vergelijken met de geprognostiseerde vraag (1.434), zien we een overaanbod van **794 woningen**.

Tabel 5.4 Vraag Primos vs. aanbod Grex'en totaal

Vraag en aanbod Totaal 2016 -2029	Primos/Ecorys vraagraming totaal	Primos/ Ecorys vraagraming Vlissingen	Aanbod Grex'en Vlissingen	Verschil vraag en aanbod Vlissingen
Aantal Woningen	2.321	1.434	1,729	-295

Het aanbod van de totale grex-en bedraagt 1729, wat daarmee circa 20% (**295 woningen**) hoger is dan de vraagraming (1434).

Het risico binnen het Primos-scenario is dat er **onvoldoende onderbouwde marktvaart** is, voor zowel de woningbouwplannen in de grex-en als de overige plannen binnen de gemeente Vlissingen. Hierbij dient er geanticipeerd te worden op **additionele bovenregionale instroom**.

5.2.4 Het neutrale scenario

Het neutrale scenario is gebaseerd op de Primos-prognose (die als conservatief beschouwd mag worden) en de provinciale prognose (waarin lokale karakteristieken zijn verwerkt in de ramingen). Het neutrale scenario is daarmee een expert judgement van Ecorys.

De provinciale prognose is met name gebaseerd op de huishoudensontwikkeling van de afgelopen vier jaar, (de jaren van inhaalvraag na de crisis) waarbij er sprake is van een toename.. Dit gemiddelde is doorgezet naar de toekomst. Wij zijn van mening dat het mogelijk te rooskleurig is om vooral de jaren met de positieve ontwikkeling mee te nemen in de trend. Ook in de toekomst kunnen fluctuaties die horen bij de economische conjunctuur zich voordoen.

Daartegenover neemt Primos een gemiddelde van de afgelopen 8 jaar mee, waarbij er heel specifiek sprake was van forse sloop in Vlissingen. Dit leidt volgens de provincie en gemeente naar verwachting tot een te negatieve prognose voor de toekomst.

Voor het totale aanbod voor Vlissingen is het overschot $(267+794)/2 = 531$ **woningen**.

5.3 Kwantitatief risico

Bij het bepalen van het kwantitatieve risico nemen we als uitgangspunt dat de grondwaarde per woning evenredig zal afnemen, maar ook de kosten voor het bouw- en woonrijp maken. De verwervingskosten zijn voor bijna alle grex'en reeds gemaakt, deze kunnen dus niet bespaard worden.

Grondwaarde

Gezien het feit het Scheldekwardier het grootste plan is binnen de grex, baseren wij de grondopbrengsten ook op dit plan. Gebaseerd op de grex van het Scheldekwardier ziet de afname van de grondopbrengsten per woning er als volgt uit:

Grondwaarden Soort	Aantal	Opbrengst / woning	Opbrengst totaal
Totaal Scheldekwardier	1.613	€ 49.763	€ 80.268.266
Af sociaal EG	100	€ 21.000	-€ 2.100.000
Af sociaal MG	237	€ 17.000	-€ 4.029.000
Resteert	1.276	€ 58.103	€ 74.139.266

De aanname hierbij is dat er voor het sociale woningbouwprogramma altijd voldoende vraag is, dus dat het overschot in het midden- en hoge segment zal plaatsvinden. Hiertussen is verder geen onderscheid gemaakt, maar is er een gemiddelde grondopbrengst berekend, ter waarde van € 58.000 (afgerond).

Ter vergelijking hebben wij ook de andere woningbouwplannen in de grex bekeken en komen dan tot onderstaand overzicht.

Grex	Aantal woningen	Opbrengsten in €	Opbrengst/woning in €
Scheldekwardier	1.613	80.267.719	49.763
Souburg Noord	231	19.751.776	85.506
Claverveld	147	14.794.724	100.644
Beatrixlaan	67	3.311.283	49.422
Verlengde Bonedijkestraat	15	270.560	18.037
Lammerenburg III	8	1.107.971	138.496
Totaal	2.081	119.504.032	57.426

Het hanteren van een gemiddelde grondwaarde per woning van € 58.000 is daarmee te rechtvaardigen.

Civieltechnische kosten

Bij het niet doorgaan van woningbouwplannen heeft dat ook consequenties voor de nog te realiseren civieltechnische kosten. Deze zijn opgebouwd, volgens de gemeentelijke grex-en, uit:

- bouwrijp maken (inclusief grondwerken en sloopkosten);
- woonrijp maken (inclusief verlichting, groen en kunstwerken).

Bouw en woonrijp Project	Nog te realiseren	Bouwrijp	Woonrijp	Totale kosten	Per woning
Scheldeksw.	1.273	€ 7.639.500	€ 16.317.300	€ 23.956.800	€ 18.819
Beatrix	18	€ 62.400	€ 107.600	€ 170.000	€ 9.444
Claverveld	150	€ 2.077.400	€ 2.367.700	€ 4.445.100	€ 29.634
Souburg Noord	176	€ 2.060.900	€ 1.742.800	€ 3.803.700	€ 21.612
Totaal	1.617	€ 11.840.200	€ 20.535.400	€ 32.375.600	€ 20.022

Het totaal aan nog te realiseren, bouw- en woonrijp maken bij elkaar bedraagt gemiddeld €20.000 per woning. Indien je dus 100% van deze kosten zou kunnen besparen is dit € 20.000 per woning. Echter in de praktijk is 100% besparing onmogelijk. Contracten lopen al, je zal een deel van het woonrijp maken van lopende projecten toch moeten afronden et cetera. Indien we circa 75% van deze kosten kunnen besparen, komen we op afgerond € 15.000 per woning.

Netto grondwaarde

Afgerond is de gemiddelde grondwaarde € 58.000,-. De besparing van het bouw- en woonrijp maken schatten wij in op € 15.000,- per woning, waarmee de opbrengsten in totaal 58.000 -15.000 = € 43.000,- per woning afnemen.

Aantallen woningen

De gemeente Vlissingen loopt feitelijk alleen risico over de woningaantallen in de grex'en. Het punt is alleen dat we niet kunnen bepalen (indien er een overschot plaatsvindt en dit werkelijk leidt tot een lagere afzet) welk deel daarvan binnen de grex'en valt.

Het verschil tussen de totale Vlissingse (nog te realiseren planvoorraad – 1.952 woningen) versus de nog te realiseren grex planvoorraad – 1.590 woningen) bedraagt 362 woningen. Dit is opgebouwd uit:

- 210 woningen (herstructureringsopgave);
- 152 woningen (niet-grex woningplannen).

Het is niet aannemelijk dat er geschrapt zal worden binnen de herstructureringsopgave, aangezien dit woningbouwplannen zijn (buiten de grex) die gerealiseerd worden als vervanging voor slooppogaven. Hierdoor is het feitelijke verschil tussen de totale Vlissingse woningvoorraad en de grexplannen 152 woningen.

Een redelijk deel van de 'niet grex'en' wordt, volgens de Vlissingse woningbouwplanning, in 2019 of 2020 opgeleverd. Indien we als uitgangspunt nemen dat 50% van de 'niet grex'en' nog geschrapt kan worden, wordt het aanbod en daarmee het risico 76 woningen lager. De rest zal uit de grex'en zelf komen.

Bij de berekening gaan we er getalsmatig van uit dat het overschot van aanbod binnen Vlissingen plaatsvindt. In hoeverre er verdringing zal plaatsvinden binnen Walcheren en/of daarbuiten kunnen wij niet bepalen.

5.3.1 Het provinciale scenario

Binnen dit scenario is er een overschot van 267 woningen ten opzichte van het totale programma. Zoals hierboven beschreven schatten wij in dat 76 woningen uit de 'niet grex'en' geschrapt kunnen worden. Het kwantitatieve risico binnen de grex'en is dan 267 - 76 = 191 woningen x € 43.000,- per woning = €8,2 mln.

5.3.2 *Het Primos scenario*

Binnen het Primos-scenario is er een overschot van 794 woningen ten opzichte van het totale programma. Ook in dit scenario gaan we ervan uit dat 76 woningen uit de 'niet grex'en' geschrapt kunnen worden. Het kwantitatieve risico binnen de grex'en is dan $794 - 76 = 718$ woningen x € 43.000,- per woning = € 30,9 mln.

5.3.3 *Het neutrale scenario*

Het neutrale scenario gaat uit van de gemiddelde tussen het provinciale en de Primos-raming. Het kwantitatieve risico binnen de grex'en is hier $531 - 76 = 455$ woningen x € 43.000,- per woning = € 19,6 mln.

6 Conclusies

De second opinion op de grex'en van de gemeente Vlissingen heeft zich gericht op meerdere elementen die hierbij van belang zijn. Allereerst is een beoordeling uitgevoerd van de gehanteerde parameters en de grex-resultaten. Ten tweede zijn de onderliggende woningbouw- en bedrijven-terreinenprogramma's getoetst aan de markt vraag.

6.1 Parameters

De gemeente Vlissingen hanteert een variabele kostenstijging, terwijl Ecorys adviseert het langjarige gemiddeld van 2% te hanteren. Dit ter voorkoming van schijnnaauwkeurigheid. Verder zijn de verschillen tussen de door de gemeente en door Ecorys gehanteerde parameters minimaal. De gemeente hanteert 30% voor plankosten en VTU. Over alle grex'en is dit marktconform. In specifieke grex'en vallen hierop echter afwijkingen te constateren.

De parameters mogen derhalve als marktconform beoordeeld worden, met daarbij enkele aandachtspunten.

6.2 Grex resultaten

De gemeente Vlissingen rapporteert haar financieel resultaat in eindwaardes, daar waar Ecorys normaal de netto contante waarde hanteert. Vanwege de wijze van rapporteren die gehanteerd wordt door de gemeente van de gemeente Vlissingen zijn in deze analyse de eindwaardes met elkaar vergeleken.

- In scenario laag is het financiële resultaat vergelijkbaar, circa - €147 miljoen.
- In scenario midden zijn er wel verschillen tussen de resultaten, namelijk - €124 miljoen (gemeente Vlissingen) en - €132 miljoen (Ecorys).
Het verschil valt hier voornamelijk te verklaren door de lagere kostenstijging vanaf 2022 van de gemeente en een verschil in fasering, waardoor de discontovoet ervoor zorgt dat kosten/opbrengsten later in de tijd minder zwaar meewegen in het resultaat.

Concluderend kunnen we stellen dat de grex-resultaten vergelijkbaar zijn met onze bevindingen en daarmee binnen de bandbreedte als marktconform beschouwd mogen worden.

6.3 Bedrijventerreinenprogrammering

Om aan te sluiten bij de looptijd van de grex'en is besloten de huidige bedrijventerreinenraming over de periode 2016-2025 (2-26ha), op basis van de gemiddelde jaarlijkse vraag, door te trekken naar de periode 2026-2030. Over een periode van 15 jaar bedraagt de ruimtebehoefte dan 3-39 hectare. Daarmee valt het totale (harde) aanbod op Walcheren binnen de bandbreedte van verlengde prognose tot en met 2030.

Daarnaast is Ecorys van mening dat de samenwerking met het onderwijs, waar Kenniswerf op gericht is, en de opkomst van de offshore wind-gerelateerde bedrijvigheid, het rechtvaardigt Kenniswerf niet als directe concurrent te zien van gemengde bedrijventerreinen elders op Walcheren.

Ecorys concludeert dat er, kwalitatief en kwantitatief gezien, sprake is van een balans op de bedrijventerreinenmarkt.

6.4 Woningbouwprogrammering

In de woningmarktanalyse is een vraag- en aanbodconfrontatie weergegeven. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de Walcherse woningbouwafspraken en daarnaast van twee vraagramingen; de raming van de provincie Zeeland en de raming van Ecorys gebaseerd op de Primos-prognose. Op basis van de vraag-aanbodconfrontatie heeft Ecorys drie scenario's opgesteld. Hieronder geven we een omschrijving per scenario wat de consequentie hiervan is.

Provinciale scenario

In het geval van het provinciale scenario is er in vergelijking met het totale bruto planaanbod een overaanbod van 267 woningen. In vergelijking met de planvoorraad in de grex'en is er ruimte voor 232 woningen. Deze ruimte wordt voornamelijk ingevuld door nieuwbouw als gevolg van herstructurering.

Primos-scenario

Voor het Primos-scenario is er een overaanbod van 794 woningen tussen de totale bruto planvoorraad en de geprognosticeerde vraag en een overaanbod van 295 woningen tussen de vraag en het planaanbod in de grex'en van de gemeente.

Het neutrale scenario

Het neutrale scenario is gebaseerd op het midden tussen de Primos- en de provinciale prognose. Zie bijlage 1 voor een uitgebreidere onderbouwing van de verschilanalyse.

Voor het totale bruto planaanbod in Vlissingen is het overschot $(267+794)/2 = 531$ woningen.

Boeggolf 2019-2020

In de woningbouwplannen zit een 'boeggolf' van circa 350 woningen (op het plan Scheldekwardier), waarvan de koopcontracten getekend zijn, maar het wachten is op werkelijke realisatie. Het wel of niet doorgaan van deze plannen is cruciaal voor het vervolg van het Scheldekwardier. Daarnaast is deze boeggolf het concrete resultaat of de bovenregionale instroom wel of niet zal plaatsvinden.

De uitkomst van de vraag-aanbodconfrontatie voor woningbouw geeft signalen dat er een risico bestaat voor overprogrammering. Dit geeft aanleiding tot het opstellen van een risicoanalyse.

6.5 Risicoanalyse

Vanwege het feit dat in de woningmarktanalyse wordt geconcludeerd dat er potentie tot overprogrammering aanwezig is, achten wij het noodzakelijk een risicoanalyse uit te voeren.

Hierbij is niet alleen naar de woningbouwaantallen in de grex'en gekeken, maar ook naar de totale woningbouwplannen binnen de gemeente Vlissingen, aangezien er op korte termijn ook concrete private plannen gepland zijn. Om aan te sluiten bij de periodes waarvoor de prognoses zijn opgesteld, is de woningbouwplanning tot en met 2028 hiervoor als basis gebruikt. Dit betekent dat de risicoreservering voor het woningbouwprogramma, die aan het eind van deze paragraaf geadviseerd wordt, ook over die periode gaat. Wij zijn in onze risicoanalyse derhalve uitgegaan van de tienjaarstermijn 2019-2028.

Het Provinciale scenario

Het risico binnen het provinciale scenario zit erin dat de grex-plannen de totale Vlissingse vraag benutten, terwijl er binnen de gemeente Vlissingen ook andere, private woningbouwplannen gepland staan. Voor beide ontwikkelingen is er onvoldoende onderbouwde vraagbehoefte. Het kwantitatieve risico binnen de grex'en is 191 woningen (overprogrammering) x € 43.000,- (grondwaarde per woning) = € 8,2 mln.

Het Primos-scenario

Het risico binnen het Primos-scenario is dat er onvoldoende onderbouwde marktvaart is, voor zowel de woningbouwplannen in de grex'en als de overige plannen binnen de gemeente Vlissingen. Hierbij dient er volledig geanticipeerd te worden op additionele bovenregionale instroom om de geplande woningbouwaantallen te kunnen realiseren.

Het kwantitatieve risico binnen de grex'en is 718 woningen (overprogrammering) x € 43.000,- (grondwaarde per woning) = € 30,9 mln.

Het neutrale scenario

Het neutrale scenario gaat uit van het gemiddelde tussen het provinciale en de Primos-raming. Het kwantitatieve risico binnen de grex'en is een overprogrammering van 455 woningen tegen een grondwaarde van € 43.000,- per woning, resulteert in een risico reservering van € 19,6 mln.

6.6 Overall conclusie

Op het vlak van de parameters, de financiële resultaten van de grex'en en de bedrijventerrein-programmering zien we geen grote risico's. Op het vlak van de woningbouwprogrammering geeft het verschil tussen het planaanbod en de prognoses aanleiding te concluderen dat er een risico voor overprogrammering aanwezig is.

Of daadwerkelijk sprake is van overprogrammering kan niet met 100% zekerheid gesteld worden. Daarom stellen wij voor dat er geen afwaardering in de grex hoeft plaats te vinden, maar dat er een risicoreservering wordt opgenomen ten aanzien van de woningbouwprogrammering.

Hierbij concluderen wij dat in het neutrale scenario, er circa 450 woningen, niet onderbouwd kunnen worden door middel van de kwantitatieve vraagraming. Hierbij dient er dus van uitgegaan te worden dat deze woningen middels additionele bovenregionale instroom of buitenlandse migratie (bovenop de geprognosticeerde instroom) tot stand dienen te komen. De risicoreservering die hiermee samenhangt bedraagt minstens € 19,6 mln. voor de tienjaarstermijn 2019 t/m 2028.

Bijlage Verschillen Primos-prognose en provinciale prognose

Het belangrijkste verschil tussen de twee prognoses, die gehanteerd zijn in deze analyse, zit in de binnenlandse migratie prognose.

Primos-prognose

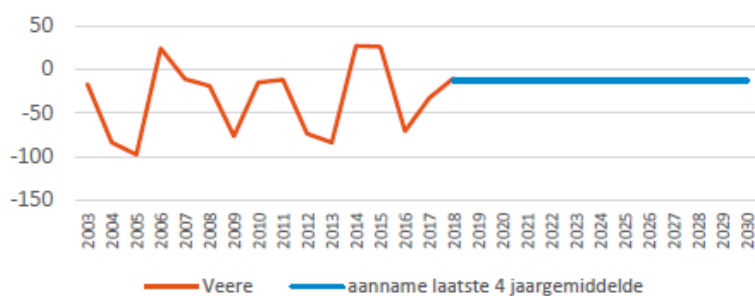
Primos kijkt bij binnenlandse migratie naar een trend uit de afgelopen 8 jaar, gecombineerd met een aantal andere factoren zoals de woningbouw- en sloopplannen.

Prognose provincie Zeeland

De provinciale prognose is als basis begonnen met de Primos-prognose, maar heeft binnen dat model een aantal knoppen om aan te draaien. Het grootste verschil komt voort uit de periodekeuze die de provincie Zeeland heeft gebruikt voor de trendmatige ontwikkeling en de periode die gehanteerd wordt. De periode waarover de provincie de trend berekent verschilt per stad binnen Walcheren. **Voor Vlissingen en Veere wordt gerekend met de afgelopen 4 jaar.** Voor Middelburg wordt gerekend met de periode 2000-2008 en 2015-2017. Bij Middelburg is er bewust voor gekozen de periode voor de crisis ook mee te nemen, omdat dit iets zou moeten zeggen over de potentie. De periode van crisis is hierbij juist buiten beschouwing gelaten.

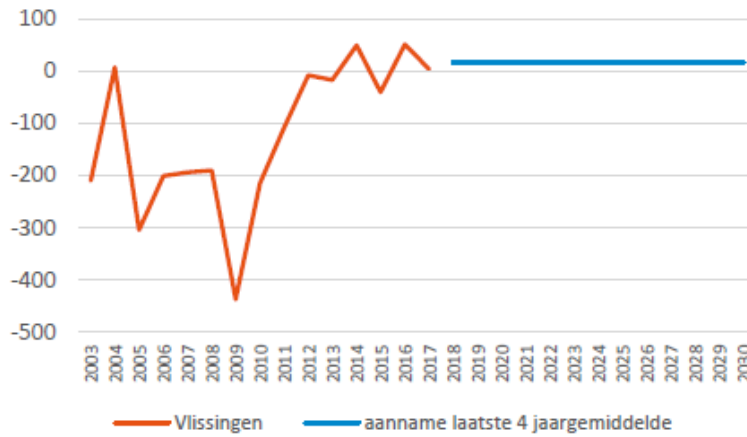
Voor Vlissingen worden de jaren voor 2015 niet meegenomen door de provincie, omdat in die jaren sprake was van een zeer negatief binnenlands migratiesaldo. De toelichting hierbij is dat dit het gevolg is van forse sloopprogramma's, beperkte terugbouw en een woningcrisis. Dit zou een te negatief beeld van Vlissingen schetsen. In de figuren hieronder is het verloop van de binnenlandse migratie voor de drie gemeenten weergegeven.

Figuur B 1 Binnenlands migratiesaldo plus aannames voor Veere



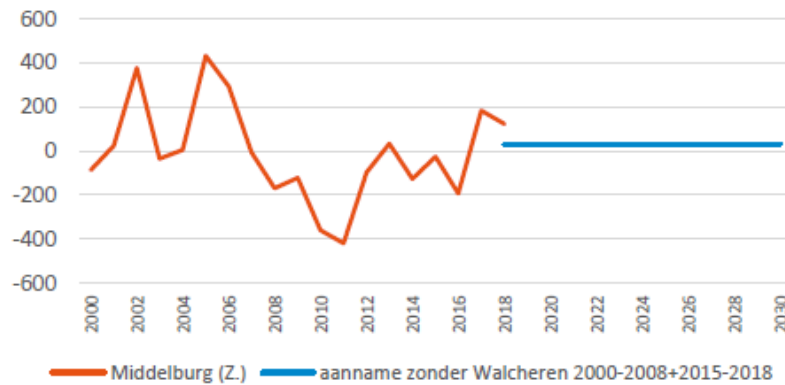
Bron: Provinciale bevolkingsprognose 2019

Figuur B 2 Binnenlands migratiesaldo plus aannames voor Vlissingen



Bron: Provinciale bevolkingsprognose 2019

Figuur B 3 Binnenlands migratiesaldo plus aannames voor Middelburg



Bron: Provinciale bevolkingsprognose 2019

Reflectie op prognoses door Ecorys

Een gemiddelde van de piekjaren meenemen heeft ook zijn tekortkomingen. Daarbij moet ook in ogenschouw worden genomen dat bijvoorbeeld het jaar 2017 gezien kan worden als een jaar van inhaalvraag zoals dit door heel Nederland te zien was. Na de crisis kwamen er in korte tijd veel huishoudens op de woningmarkt die hun zoektocht naar een woning tijdens de crisis hadden uitgesteld. In zijn algemeenheid kun je zeggen dat het mogelijk te rooskleurig is om vooral de jaren met de positieve ontwikkeling mee te nemen in de trend. Ook in de toekomst kunnen fluctuaties die horen bij de economische conjunctuur zich voordoen. Daartegenover neemt Primos veel van de negatieve jaren mee, waarbij er heel specifiek sprake was van forse sloop in Vlissingen. Dit levert naar verwachting een te negatieve prognose voor de toekomst. Om die reden raden wij aan het neutrale scenario te hanteren om de risico's met betrekking tot de grex in te schatten.

Over Ecorys

Ecorys is een toonaangevend internationaal onderzoeks- en adviesbureau dat zich richt op de belangrijkste maatschappelijke uitdagingen. Door middel van uitmuntend, op onderzoek gebaseerd advies, helpen wij publieke en private klanten bij het maken en uitvoeren van gefundeerde beslissingen die leiden tot een betere samenleving. Wij helpen opdrachtgevers met grondige analyses, inspirerende ideeën en praktische oplossingen voor complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken.

Onze bedrijfsgeschiedenis begon in 1929, toen een aantal Nederlandse zakenlieden van wat nu beter bekend is als de Erasmus Universiteit, het Nederlands Economisch Instituut (NEI) oprichtten. Het doel van dit gerenommeerde instituut was om een brug te slaan tussen het bedrijfsleven en de wereld van economisch onderzoek. Het NEI is in 2000 uitgegroeid tot Ecorys.

Door de jaren heen heeft Ecorys zich verspreid over de wereld met kantoren in Europa, Afrika, het Midden-Oosten en Azië. Wij werven personeel met verschillende culturele achtergronden en expertises, omdat wij ervan overtuigd zijn dat mensen met uiteenlopende eigenschappen een meerwaarde kunnen bieden voor ons bedrijf en onze klanten.

Ecorys excelleert in zeven werkgebieden:

- Economic growth;
- Social policy;
- Natural resources;
- Regions & Cities;
- Transport & Infrastructure;
- Public sector reform;
- Security & Justice.

Ecorys biedt een duidelijk aanbod aan producten en diensten:

- voorbereiding en formulering van beleid;
- programmamanagement;
- communicatie;
- capaciteitsopbouw (overheden);
- monitoring en evaluatie.

Wij hechten waarde aan onze onafhankelijkheid, onze integriteit en onze partners. Ecorys geeft om het milieu en heeft een actief maatschappelijk verantwoord ondernemingsbeleid, gericht op meerwaarde voor de samenleving en de markt. Ecorys is in het bezit van een ISO14001-certificaat dat wordt ondersteund door al onze medewerkers.



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas