



## 2<sup>e</sup> A D D E N D U M

### Bij raadsvoorstel 4<sup>e</sup> herziening grondexploitatie De Vaandel (RB2014042)

Aan de raad

Heerhugowaard, 27 mei 2014

*Naar aanleiding van het overleg met de accountant d.d. 22 mei 2014 wordt er een tekstuele aanvulling gedaan in de toelichting op het raadsbesluit van de 4<sup>e</sup> herziening van de grondexploitatie De Vaandel. Deze aanvulling in de toelichting heeft geen invloed op de besluitvorming.*

*Onderstaande tekst vervangt in z'n geheel de op blz 3 van de toelichting op het raadsbesluit opgenomen paragraaf 'De 4 p's'. De aanvullende tekst is onderstreept en de verwijderde tekst doorgehaald.*

#### **De 4 p's**

##### *Planning*

In aanvang bedroeg het totale areaal 110 ha, waarvan circa 70 ha uitgeefbaar gebied. Vorig jaar is dit verkleind naar 38 ha totaal, waarvan circa 24 ha uitgeefbaar. Aangezien er vorig jaar geen enkele verkoop heeft plaatsgevonden wordt voorgesteld om in de 4e herziene grex van De Vaandel de actieve exploitatie te verkleinen naar een totaal areaal van 24 ha - een scenario waarin uitgegaan wordt van „licht economisch herstel“ - vertaald in 15 hectare uitgeefbaar gebied met een looptijd van 15 jaar, resulterend in een gemiddelde uitgifte van 1 ha per jaar.

Aangezien het ten aanzien van het uit te nemen grondeigendom niet aannemelijk is te veronderstellen dat er een reëel voornemen is dat deze in de nabije toekomst zal worden bebouwd, ontbreekt de grondslag om deze gronden administratief als „niet in exploitatie genomen gronden“ (NIEGG) op te nemen. Ze dienen als materiële vaste activa (MvA 2013) te worden opgenomen.

De waarderingsmethode hiervoor was bij de MvA 2012 nog 'verkoijingsprijs' voor zover deze niet hoger was dan de marktwaarde. In dit geval ligt de marktwaarde lager dan de verkoijingsprijs. De MvA 2012 en 2013 dienen nu op advies van de accountant gewaardeerd te worden naar agrarische waarde (i.c. 'weiland'). Het gevolg hiervan is dat er een afwaardering van ~~€ 0,6 miljoen~~ € 3,2 miljoen ten laste van het rekeningresultaat zal komen. De volledige MvA in De Vaandel vertegenwoordigt een waarde van € 1,5 miljoen. De gemiddelde prijs per m<sup>2</sup> is hiermee gelijk aan die van de gronden die vorig jaar vanuit De Vaandel naar de MvA zijn overgebracht. De aan de boekwaarde toegerekende rente zal niet langer ten gunste van de exploitatiebegroting komen. ~~Dit betekent een structurele lastenverzwaring van € 56.500.~~

*Onderstaande tekst vervangt in z'n geheel de op blz 6 van de toelichting op het raadsbesluit opgenomen paragraaf 'risico- en sensibiliteitsanalyse'. De aanvullende tekst is onderstreept.*

#### **Risico- en sensibiliteitsanalyse**

De risico's worden voornamelijk bepaald door de afzet (grootte en tempo) en de hoogte van de verkoopprijzen. De analyse bevindt zich als bijlage in de stukken die op het bestuurssecretariaat vertrouwelijk voor de raadsleden ter inzage zijn gelegd.

*Afzetting*

Indien het afzetting niet gehaald wordt, resulteert dit in een te groot areaal uitgeefbaar, gegeven een reële looptijd. De reële looptijd van de 4<sup>e</sup> herziening grondexploitatie De Vaandel is nu gesteld op 15 jaar. In het scenario van 'de voortzetting van de laagconjunctuur', zou de terugvaloptie zijn om de actieve grex te beperken tot het gebied van 8,3 ha uitgeefbaar dat reeds bouwrijp gemaakt is. Neveneffect van dit scenario is dat de afdrachten vanuit De Vaandel aan de NBK-1 verminderen. Indien de planning niet gehaald wordt, is een ander mogelijk scenario dat de looptijd verlengd wordt met vijf jaar.

*Verkoopprijzen*

Vergelijkend onderzoek heeft uitgewezen dat de verkoopprijzen vrij hoog zijn in vergelijking tot de regio. De reden hiervan is dat De Vaandel gepositioneerd is als regionaal bedrijventerrein, met bijbehorende verkoopprijzen. De belangstelling is lokaal, zeker vanwege het feit dat de Westfrisiaweg nog niet in volle omvang gerealiseerd is. Door de Adviseur Bedrijven en de projectmanager zijn diverse gesprekken gevoerd met ondernemingen die interesse hebben getoond in het bedrijventerrein De Vaandel. Het ambtelijk werkdocument waarin deze gesprekken zijn opgenomen zijn vertrouwelijk.

*Voorziening*

In de op het bestuurssecretariaat vertrouwelijk voor de raadsleden ter inzage gelegen bijlage zijn de gevolgen van het verlagen van de verkoopprijzen inzichtelijk gemaakt. Dat scenario, gecombineerd met een scenario waarin de looptijd verlengd wordt met vijf jaar, leidt tot de noodzaak een voorziening van 2,5 mln te treffen.

De Commissie Stadsontwikkeling wordt voorgesteld het oorspronkelijke raadsvoorstel uit april, het daarbij behorende addendum én dit 2<sup>e</sup> addendum samen te voegen tot een nieuw raadsvoorstel. Dit samengevoegd raadsvoorstel is als bijlage bij dit addendum gevoegd.

*Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,*

*de secretaris,*

*de burgemeester,*