

Bijlage 1. RB2017017

Brede context

Inleiding

De vorige herzieningen van de grondexploitatie De Vaandel kenmerkten zich door de gevolgen van de economische recessie en de interne risicobeheersing van dit soort grote grondexploitaties. Met het huidige economisch klimaat is een, tenminste, jaarlijkse herziening van de actieve grondexploitatie van De Vaandel noodzakelijk. Met de door u laatstelijk vastgestelde 6^e herziening van de grondexploitatie De Vaandel heeft u vorig jaar een verliesvoorziening gevormd ter waarde van € 1,1 miljoen, gebaseerd op een scenario met een looptijd van 10 jaar en concurrerende verkoopprijzen. Hierbij treft u de 7^e herziening van deze grondexploitatie aan: GREX 7. De vaststelling van een geactualiseerde grondexploitatie met wijzigingen is een bevoegdheid van de gemeenteraad. De gehanteerde uitgangspunten voor het bij GREX 7 behorende scenario en de mutaties ten opzichte van vorig jaar worden aan uw raad toegelicht aan de hand van de zogenaamde vier p's: planning, prijs, plaats en programma.

Naast het actieve exploitatiegebied De Vaandel waar zich al ondernemers hebben gevestigd (GREX 7) zijn er binnen het oorspronkelijke gebied De Vaandel nog twee potentiële gebiedsontwikkelingen aanwezig, te weten de niet in exploitatie genomen gronden, respectievelijk de NIEGG Noord en Zuid (zie bijlage 2).

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is in 2016 wederom gewijzigd. Voor de dekking van bovenwijkse voorzieningen heeft de Commissie BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) in 2016 via een zgn. stellige uitspraak bepaald dat het vanaf 2016 niet meer is toegestaan om toevoegingen te doen aan een voorziening voor bovenwijkse voorzieningen vanuit lopende grondexploitaties. Voor de actieve grondexploitaties is het gevolg hiervan dat zij niet meer belast worden met afdrachten aan de NBK1. De vraag hoe wij, gegeven de stellige uitspraak van de Commissie BBV, de dekking voor bovenwijkse projecten waarborgen zonder de Heerhugowaardse systematiek overhoop te halen is, dmv RB-2017006, ter besluitvorming aan uw Raad voorgelegd.

Door het exploitatiegebied van De Vaandel te verkleinen en te kiezen voor een nieuw en soberder ontwerp voor het actieve exploitatiegebied, is eerder door uw raad geprobeerd om de gevolgen van de crisis te lijf te gaan. De exploitatie van De Vaandel is met deze maatregelen feitelijk opgeknipt in de 'niet in exploitatie genomen gronden' (afgekort: NIEGG), het actieve exploitatiegebied De Vaandel - waar zich al ondernemers hebben gevestigd - en een gedeelte van de gronden dat overgezet is naar de materiele vaste activa (afgekort: MvA).

Zo zijn er met uw eerdere besluitvorming verschillende deelgebieden voor het gebied De Vaandel ontstaan met een verschillende ontwikkelpotentie:

- GREX 7 De Vaandel;
- NIEGG Noord;
- NIEGG Zuid.

Bovenstaande drie deelgebieden worden in dit collegevoorstel behandeld, waarbij de nadruk ligt op het eerste gebiedsdeel: de actieve grondexploitatie.

Werkwijze

Bij het opstellen van de exploitatieberekeningen lag de nadruk op de motivering van de gemaakte keuzes en analyses op het gebied van risico / sensibiliteit en kansen, afgezet tegen de laatst

vastgestelde herziening. Verdere aandachtspunten waren de onderbouwing van de verwachte afzet en het afzettempo, de relatie met de verkoopprijzen en de looptijd en de mogelijke interactie tussen de overige exploitatiegebieden in De Vaandel (NIEGG Noord en NIEGG Zuid).

De relevante wet- en regelgeving is continu in verandering; het u nu voorliggende voorstel voor herziening heeft vanzelfsprekend in deze context plaatsgevonden.

BBV

Op 10 juli 2015 verscheen een 'voornemen tot herziening verslaggevingsregels grondexploitatie' in het BBV met ingang van 1 januari 2016. Op basis van het voornemen tot herziening van de verslaggevingsregels van de grondexploitatie, zijn de belangrijkste voorgenomen wijzigingen voor de jaarrekening vanaf 2016 als volgt:

- Looptijd langer dan 10 jaar. De richttermijn voor de duur van grondexploitaties is maximaal 10 jaar (voortschrijdend) maar hier kan gemotiveerd van worden afgeweken. Bij een termijn langer dan 10 jaar kan de gemeenteraad besluiten om hier gemotiveerd van af te wijken en een langere looptijd te bepalen voor een grondexploitatie. Deze motivering moet voorzien zijn van risicobeperkende beheersmaatregelen. Voornemens bestaan om in elk geval één maatregel verplicht te stellen, namelijk dat bij een exploitatiebegroting langer dan 10 jaar, de opbrengsten die na het 10^e jaar worden ingerekend, niet geïndexeerd mogen worden.
- Kostentoerekening. Voor kostentoerekening aan bouwgrond in exploitatie (afgekort: BIE) dient binnen de regels van het BBV verplicht aangesloten te worden op de kostenverhaalsmogelijkheden zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening resp. Besluit ruimtelijke ordening.
- Rentetoerekening. Toegestaan zijn óf een direct gerelateerde rente bij projectfinanciering óf een gewogen gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille (exclusief rente over eigen vermogen).
- Niet in exploitatie genomen gronden (afgekort: NIEGG). Afschaffing van de categorie NIEGG in het BBV; 'Strategische gronden' dientengevolge overhevelen naar materiële vaste activa (afgekort: MvA) met een overgangsregeling van vier jaar. Geen rente meer toerekenen aan NIEGG.
- Voor de dekking van bovenwijkse voorzieningen heeft de Commissie BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) in 2016 via een zgn. stellige uitspraak bepaald dat het vanaf 2016 niet meer is toegestaan om toevoegingen te doen aan een voorziening voor bovenwijkse voorzieningen vanuit lopende grondexploitaties.

Bovenstaande gaat bij de opstelling van deze jaarrekening gelden, maar een groot gedeelte van de maatregelen is bij de herziening van vorig jaar al doorgevoerd, zoals de effecten van de voorgestelde rentewijzigingen, (daar waar relevant) een looptijdwijziging en (specifiek voor de NIEGG) het niet meer toerekenen van rente en kosten. Bij de herziening van dit jaar bestaat de grootste wijziging uit het verlaten van de afdracht tbv de NBK1.

Vennootschapsbelastingplicht

De Wet modernisering vennootschapsbelastingplicht (Vpb) overheidsondernemingen is inmiddels van kracht en treedt per 1 januari 2016 effectief in werking. Deze wet houdt in dat overheden vennootschapsbelasting moeten betalen over de winsten, die zij met ondernemingsactiviteiten hebben behaald. Om de toekomstige belastingdruk te verlichten is het verstandig om als gemeentelijke overheid de gronden in eigendom te krijgen tegen een zo hoog mogelijke waarde op de fiscale openingbalans.

Uitgangspunten herziening grondexploitatie (BIE) en NIEGG's

Algemene uitgangspunten

Opbrengststijging resterende looptijd	0,0%
Rente opbrengst, (conform afgelopen jaren)	2,0%
Rente kosten, (conform afgelopen jaren)	2,0%
Rente kosten en opbrengsten, conform voorgenomen maatregelen BBV	2,0%

Wijziging; voor de rente voor alle BIE en NIEGG herzieningen geldt dat uitgegaan wordt van gewogen gemiddeld rentepercentage van (momenteel) 2,0% van de leningenportefeuille (exclusief rente over eigen vermogen).

Aanvullende uitgangspunten NIEGG's

De categorie NIEGG zal in het BBV bij de jaarrekening 2016 ophouden te bestaan en uiterlijk tot 31 december 2019 is er de tijd voor omzetting in MvA, of omzetting in een exploitatie. De NIEGG nu opsplitsen in een MvA-deel en een NIEGG-deel is niet toegestaan. Aangezien er voor de NIEGG Zuid in 2017 zicht is op een Samenwerkingsovereenkomst (een zgn. 'SOK') met Heliomare, Aloysius en Viertaal - en er vanuit het samen op te starten 'spontane stad' proces meerdere ontwikkelpartners kunnen aansluiten - zal dit vergezeld dienen te gaan met aanbieden van een grondexploitatie aan uw raad. Voor de NIEGG Noord is een ontwikkeling door Prorail aangekondigd. Mogelijke scenario's waarbij de NIEGG Zuid en de NIEGG Noord worden overgezet naar de MvA zullen als risico's worden afgedekt. Dit alles heeft geleid tot een herziening van de actieve exploitatie en tot een normatieve haalbaarheidsberekening van de NIEGG Noord die uw raad nu worden voorgelegd:

- GREX 7 De Vaandel, de 7^e herziening van de actieve grondexploitatie De Vaandel;
- NIEGG Noord en NIEGG Zuid. Deze zijn met uw besluitvorming rondom eerdere herzieningen gevormd, waarin u, zoals voorgeschreven in het Besluit Begroting en Verantwoording, heeft aangegeven dat er een 'reëel en stellig voornemen bestaat om de gronden binnen afzienbare termijn te bebouwen'. De NIEGG gronden dienen gewaardeerd te worden op basis van verkrijgingsprijs of duurzaam lagere marktwaarde, conform de waarderingsgrondslagen voor gronden en terreinen onder de MvA.

Toelichting GREX 7 De Vaandel

De grootste wijziging bestaat uit het verlaten van de afdrachten t.b.v. de NBK1. De gevolgen hiervan zijn in de 7^e herziening van de grondexploitatie van De Vaandel (bijlage 3) doorgerekend en worden u als voorstel aangeboden.

De 7^e herziening van de grondexploitatie De Vaandel (GREX7) leidt tot een positief netto contante waarde resultaat van € 884.000 (bij een rentepercentage van 2,0%)

1. De vier p's van GREX 6 De Vaandel

Planning

In aanvang bedroeg het totale areaal voor Bedrijventerrein De Vaandel 110 ha, waarvan circa 70 ha uitgeefbaar gebied. Dit gebied is in vorige herzieningen van de grondexploitatie verkleind tot een totaal areaal van 12 ha, vertaald in 8 hectare uitgeefbaar gebied. Er is inmiddels 1,7 ha verkocht, waarvan in 2016 1 ha. Momenteel is er een duidelijk waarneembare toegenomen interesse merkbaar.

Het is zeker te verwachten dat de totaal 8 ha van fase zal worden uitgegeven langs de Westfrisiaweg, maar er is vorig jaar – met inachtneming van de hernieuwde BBV-regels – in deze exploitatie een financiële tussenstap gemaakt. ‘Fase 1’ bestaat uit een uitgeefbaar areaal van 8 ha; dit betreft de reeds bouwrijpgemaakte gronden waar de eerste bedrijven zijn gevestigd. ‘Fase 2’ is vorig jaar als tussenstap in de MvA opgenomen, maar gezien de aantrekkende verkopen staat er niets in de weg om dit resterend areaal bouwgrond op een later moment en bij verwachting van voldoende vraag weer in de grondexploitatie op te nemen.

Deze verwachting sluit aan bij het Stec-rapport ‘Advies voor sterke werklocaties in Regio Alkmaar’, waarin voor De Vaandel een uitgeefbaar gebied van 15 ha conform de stoplicht-methodiek als groen staat opgenomen. Dit houdt in dat De Vaandel een terrein is dat goed aansluit op de marktvraag en waarvoor het ook vanuit de huidige ruimtelijke uitgangssituatie verstandig is om dit plan door te ontwikkelen.

De motivering voor het gekozen uitgeefbaar areaal en bijbehorend afzettempo rust op vier pijlers, te weten:

- i. Het in 2016 door uw Raad genomen besluit **Strategie De Boulevard - dynamische ruggengraat van de stad**
- ii. De **aanleg van de Westfrisiaweg** (N23); welke in 2018 gereed moet zijn.
- iii. **De Zaan-corridor**; Vanuit besluitvorming door het Ministerie van I&M is De Vaandel formeel als voorkeurslocatie voor een opstel terrein binnen het Programma Hoogfrequent Spoor aangewezen. ProRail heeft het opstel terrein organisatorisch in voorbereiding genomen en de gemeente daarvan op de hoogte gesteld. Ontwerpen van de locatie worden nu gemaakt in opdracht van ProRail en rond de zomer aan het Ministerie van I&M voorgelegd. Eind dit jaar zal er een besluit worden genomen door het ministerie over welke variant verder tot uitvoering zal worden gebracht.
- iv. De **verbetering van de economische situatie**. Als uitgiftereferentie zou het afzettempo van Bedrijventerrein De Zandhorst III kunnen worden gehanteerd: 1,8 ha per jaar. Het voorgestelde uitgiftetempo in De Vaandel blijft hier met 0,82 ha per jaar onder, tevens nemen de verkoopsgesprekken in aantal toe en heeft 2016 tot verkopen geleid aan Stammis en Lagosse van ca 1 ha. Voor 2017 zijn er eveneens serieuze gegadigden.

Prijs

Maatwerk is, conform Strategie De Vaandel, voortdurend een essentieel instrument bij de onderhandelingen. Het instrument erfpacht is hier vorig jaar aan toegevoegd. De grootste financiële wijziging betreft het verlaten van de afdrachten aan de NBK1.

Plaats

De plaats en positionering van De Vaandel wordt door uw raad bepaald aan de hand van de context en besluitvorming waarbinnen dit gebied wordt ontwikkeld. Achtereenvolgens worden de studies rondom de behoefteeraming van bedrijventerreinen in Noord-Holland-Noord en Regio Alkmaar, de door de raad vastgestelde notitie Strategie De Vaandel, de eerste stappen in de operationalisering van die strategie door de voorbereidingen met Stichting Heliomare, Aloysius en Viertaal het in 2017 in procedure gebrachte nieuwe bestemmingsplan, de Strategie De Boulevard - dynamische ruggengraat van de stad, de samenwerking op de Zaan-corridor en de aanleg van de N23 uiteengezet.

Overaanbod werklocaties

De uitgiftecijfers van bedrijfsgrond staan al vele jaren onder druk. In opdracht van de provincie Noord-Holland heeft Buck Consultants International een onderzoek uitgevoerd naar de toekomstige vraag naar bedrijventerreinen voor de regio Noord-Holland-Noord. Conclusie uit dit rapport is dat Regio Alkmaar, evenals de andere regio's West-Friesland en Kop van Noord-Holland, kampen met teveel bedrijventerreinen en kantorenlocaties. De Stec Groep heeft in opdracht van de regio een kwalitatieve verdieping van het kwantitatief ingestoken onderzoek van Buck Consultants International uitgevoerd. Het onderzoek geeft antwoord op aan welk type locaties behoefte is. Oftewel: "sluit het aanbod aan bij de daadwerkelijke behoefte". Het rapport van Stec Groep 'Advies voor sterke werklocaties in regio Alkmaar' is 13 januari 2015 openbaar gemaakt en door het gemeentebestuur met u gedeeld.

Eind 2015 is tenslotte door de regiogemeenten aan Bureau Buiten opdracht gegeven om tot een advies te komen waarin zogenaamde 'no regret' acties worden opgenomen om het overaanbod in de regio aan te pakken. Bureau Buiten heeft in opdracht van de Regio Alkmaar het rapport 'Plan van aanpak werklocaties' opgesteld, als vervolg op het Stec rapport 'Advies voor sterke werklocaties' uit 2014.

Notitie Strategie De Vaandel

16 december 2014 heeft uw raad een nieuwe, frisse gebiedsontwikkelingsstrategie voor De Vaandel vastgesteld. U heeft met deze beleidsnotitie de komende jaren een nieuw kader vastgesteld voor de toekomstige invulling van De Vaandel, waarbij vanuit een gebiedsgerichte strategie meer aansluiting zal worden gevonden op de vraag naar werklocaties. De notitie Strategie De Vaandel sluit dan ook aan op het hiervoor genoemde advies van Stec Groep.

U heeft met dit nieuwe kader met name gesteld dat er door het gemeentebestuur nadrukkelijker gestuurd zal moeten gaan worden op de kansen die er voor De Vaandel liggen. De tijden van top-down blauwdruk denken zijn voorbij; er moet meer ruimte zijn voor flexibiliteit in de Heerhugowaardse plannen en er moet meer aandacht zijn voor 'initiatieven van onderop'. Die meer marktgerichte benadering biedt, met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit, meer mogelijkheden voor het bestuur om binnen de raadsaders met ondernemers tot maatwerkoplossingen in De Vaandel te komen. Vanuit die flexibele houding worden in De Vaandel geïnteresseerde bedrijven intensief begeleid. De komst van Stammis en Lagosse naar De Vaandel (de nieuwbouw start binnenkort) is daar een voorbeeld van.

U heeft feitelijk drie verschillende 'ontwikkelingsgebieden' in De Vaandel onderscheiden, met elk een eigen identiteit, aantrekkingskracht en bedrijvigheid:

- 'De economische zone N23', feitelijk het actieve exploitatiegebied De Vaandel (GREX 7 maakt daar onderdeel vanuit). De aantrekkingskracht van deze zone bestaat uit de regionale ontsluiting, de dynamiek van de al ontwikkelde economische zone van het aangrenzende Bedrijventerrein De Zandhorst en de exclusiviteit van De Vaandel als laatste uitleglocatie in Heerhugowaard. De aanleg van de provinciale Westfriisaweg verloopt conform planning en in 2018 is deze voor De Vaandel belangrijke weg gereed.
- 'Opstelsterrein', feitelijk het gebied langs het spoor (NIEGG Noord). Het ministerie van I&M en ProRail hebben daar in het kader van het nationaal Programma Hoogfrequent Spoor een opstelsterrein gepland en is De Vaandel formeel als voorkeurslocatie aangewezen. Eind dit jaar zal er een besluit worden genomen door het ministerie over welke variant verder tot uitvoering zal worden gebracht. Het ontwerp-tracébesluit wordt verwacht in 2019. Het college is daarover geïnformeerd door ProRail. U bent in augustus 2015 via het Nieuws van de Dag van de griffie door de projectwethouder over deze brief geïnformeerd. Er zijn kansen voor aan het spoor gerelateerde voorzieningen en bedrijvigheid.

- ‘De Spontane Stad’, feitelijk het gebied ten zuiden van de N23 (NIEGG Zuid). Onder andere de Boulevard van Lichaam & Geest, zoals in uw Structuurvisie Stationspark Heerhugowaard in 2013 vastgelegd, en de samenwerking op De Zaancorridor en in Noord-Holland-Noord zijn wenkende perspectieven voor De Vaandel Zuid. Het Heerhugowaardse gemeentebestuur heeft een actieve rol in deze samenwerking.

Vanaf medio 2015 is bovendien door het gemeentebestuur een proces gestart om samen met ondernemers voor de Boulevard van Lichaam & Geest een ontwikkelingsstrategie op te stellen. Dit heeft geresulteerd in het stuk Strategie De Boulevard – dynamische ruggengraat van de stad (RB2016040) dat aan uw Raad ter besluitvorming is aangeboden.

De Vaandel Zuid wordt door u als een ‘spontane stad’ ontwikkeling gezien. Op 13 december 2013 is als eerste stap in de operationalisering van die spontane stad een intentieovereenkomst gesloten met Stichting Heliomare voor het realiseren van een kinder- en jeugdcentrum (KJC) op De Vaandel Zuid. 18 november 2014 heeft het college vervolgens besloten om de intenties te verbreden en samen met Heliomare en de Aloysiusstichting te streven naar een gecombineerde ontwikkeling in De Vaandel Zuid. U bent daar in uw vergadering van 16 december 2014 van op de hoogte gesteld. In 2016 heeft het college besloten akkoord te gaan met de participatie van stichting Viertaal in het proces om te komen tot een Expertisecentrum Passend Onderwijs in De Vaandel-Zuid.

Relatie voorkeursscenario Stec Groep (zgn. “stoplicht-methodiek”) en notitie Strategie De Vaandel

In hoofdstuk 4 van het onderzoek van Stec Groep is een voorkeursscenario voor de bedrijventerreinen in de regio gedefinieerd, waarbij uitgangspunt is dat ontwikkeling wordt voorgestaan, uitgaande van het terugbrengen van het overaanbod bedrijventerreinen, maar waarbij ook ruimte blijft voor lokale economische ontwikkeling. Ten aanzien van de ruimtelijke aspecten van bedrijventerreinen worden door Stec Groep binnenstedelijke of tegen de stedelijke kern aangelegene, multimodaal bereikbare locaties hoger gewaardeerd dan uitleglocaties. Dat is relevant voor De Vaandel, dat enerzijds goed bereikbaar is, multimodaal ontsloten kan worden en tegen de stedelijke kern aan ligt. Voor De Vaandel Zuid is bovendien het door u vastgestelde ruimtelijk ontwikkelingsperspectief dat het gebied stapsgewijs en spontaan zal kunnen groeien en zo binnen de ring van de N23 Westfriisaweg kan integreren met de stedelijke kern van de gemeente.

Ten aanzien van de markt-benadering stelt Stec Groep de vraag hoe goed de locaties passen bij de daadwerkelijke regionale en lokale vraag, en de *prioritaire clusters in het bijzonder*. Die benadering is relevant voor de actieve exploitatie van het Bedrijventerrein De Vaandel, maar met name ook voor ‘De Spontane Stad’ als ontwikkelingsstrategie voor de NIEGG Zuid. Lokale economische dynamiek herkennen en omarmen is uitgangspunt van de door u vastgestelde notitie Strategie De Vaandel en een pragmatische benadering van een gebiedsontwikkeling nieuwe stijl. Daartoe wordt de dynamiek van de Heerhugowaardse economische boulevard door de gemeenteraad als een primaire ontwikkelingsrichting voor De Vaandel Zuid gezien. Dat is in lijn met de markt-benadering zoals de Stec Groep voorstaat: aansluiting zoeken op de regionale en lokale vraag.

Bovendien zijn de door Stec Groep genoemde prioritaire clusters in de regio onder andere 'Energie' en 'Zorg', die op hun beurt de dragers van de Economische boulevard zijn. 'Energie' is met de vaststelling van de Strategie Duurzame Ontwikkeling in uw vergadering van januari 2016 een nog actueler thema voor ook De Vaandel geworden. Het door de gemeente ondersteunde marktinitiatief voor een Slim Energienet Heerhugowaard is in 2016 een stap dichterbij gekomen door de ondertekening van een leveringscontract met een bedrijf in De Zandhorst. Met de asfaltcollector in de Westfrisiaweg en in de wegen van De Vaandel heeft Heerhugowaard dan ook een troef in handen om met het Slim Energienet Heerhugowaard tot een duurzaam bedrijventerrein te komen.

Bestemmingsplan De Vaandel en Planboek De Vaandel

Bestemmingsplan

17 Februari 2015 heeft het college ter voldoening aan het bepaalde in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening formeel bekend gemaakt dat de bestemmingsplannen De Vaandel Zuid en De Vaandel Midden worden voorbereid. Op 26 januari 2017 is ten behoeve van De Vaandel Midden het voorontwerp ter inzage gelegd. Ten behoeve van De Vaandel Zuid is de voorbereiding gestart. Het Noordelijk deel blijft zoals het was. Naast de wettelijke verplichte actualisering van het ruimtelijk beleid, is het bestemmingsplan een planologische vertaling van het raads kader Notitie Strategie De Vaandel.

Planboek de Vaandel Midden en Masterplan de Vaandel zuid nieuwe stijl

Voor de Vaandel Midden zal de gevraagde flexibiliteit en marktgerichtheid tot uiting komen in de planregels en in een geactualiseerd Planboek De Vaandel. Voor de Vaandel Zuid wordt er momenteel een Masterplan nieuwe stijl opgesteld, deze zal voor de zomer van 2017 worden afgerond.

Programma

Het programma voor het actieve exploitatiedeel van De Vaandel blijft onveranderd. De Vaandel wordt ontwikkeld als bedrijventerrein. Er is de afgelopen jaren intensief gewerkt aan extra kansen voor nieuwe ontwikkelingen, zodat het bedrijventerrein zich onderscheidend kan positioneren. Concreet heeft dit al geleid tot de aanvang van een door marktpartijen geïntroduceerde ontwikkeling van een Slim Energienet Heerhugowaard die onder andere gebruik maakt van energie uit asfalt. De eerste leveringscontracten zijn in 2016 getekend en daarmee is dit initiatief een stap dichterbij gekomen. Dit concurrentievoordeel heeft weer een positieve bijdrage aan een gunstig vestigingsklimaat in de gemeente.

Ten aanzien van de overige delen van De Vaandel die naar de NIEGG Noord en naar de NIEGG Zuid zijn overgebracht is in de voorgaande paragrafen uitgebreid toegelicht wat uw recente raads kader is en hoe het college daar invulling aan geeft. Er wordt intensief gewerkt aan kansen voor nieuwe ontwikkelingen, conform uw notitie Strategie De Vaandel. De stichtingen Heliomare, Aloysius en Viertaal bieden daarin goede perspectieven. Bovendien is dit jaar door het college een voorbereidende stap op het ontwikkelingsproces gestart; de spontane stad gedachte komt tot uiting in het open totstandkomingsproces voor een masterplan nieuwe stijl. Het is reëel te veronderstellen dat hier met het op deze wijze verder operationaliseren van Strategie De Vaandel een positieve spin off voor Heerhugowaard in het algemeen en voor De Vaandel Zuid in het bijzonder van uit zal gaan. Rond de zomer van 2017 zal de samenwerking met de 'eindgebruikers' in De Vaandel Zuid in een samenwerkingsovereenkomst omgezet kunnen worden. Uiteindelijk is het aan u om van daaruit de gebiedsontwikkeling voor De Vaandel Zuid te activeren.

Er is het afgelopen jaar door het gemeentebestuur intensief overleg gevoerd met ministerie, provincie en ProRail over de netwerkwaarde van Heerhugowaard in het Programma Hoogfrequent Spoor. Die netwerkwaarde versterken is een randvoorwaarde om in de toekomst

ook te kunnen profiteren van een frequentere en / of snellere treinverbinding met de Randstad. De mogelijke realisatie van een opstel terrein in het kader van dat Programma Hoogfrequent Spoor in de NIEGG Noord van De Vaandel is daarin belangrijk. Dit is een potentiële ontwikkeling voor de middellange termijn, waarbij de spin off positief zal zijn.

Verschillenanalyse GREX 7 (2017) ten opzichte van GREX 6 (2016)

In onderstaande verschillenanalyse is het effect van de gebiedsverkleining duidelijk zichtbaar. Het gevolg hiervan is dat de verschillenanalyse een vertekend inzicht geeft.

Opbrengsten

Maatwerk blijft een essentieel instrument is bij de onderhandelingen. De verkoopprijzen bevinden zich op een concurrerend niveau en er is een sterk waarneembare toegenomen interesse in de kavels van de Vaandel. Verder is het instrument erfpacht vorig jaar toegevoegd.

Kosten

De afdrachten tbv de NBK1 zijn uit de exploitatie gehaald, dit heeft een sterk positief effect op het resultaat. De gronden onder het tracé van de N23 die nodig zijn voor de aanleg van deze nieuwe provinciale weg door De Vaandel zijn door de gemeente verworven en als zodanig al eerder in de boekwaarde verwerkt.

	GREX 6	GREX 7	Vershil
Looptijd resterend	10 jaar	9 jaar	- 1 jaar
Boekwaarde	-€ 7.610.602	-€ 4.601.153	€ 3.009.449
Kosten resterend, op eindwaarde			
Kosten	-€ 166.274	€ 2.132.564	€ 2.298.838
Afdrachten	€ 1.507.838	€ 23.031	-€ 1.484.807
Bijdrage tunnel	€ 1.277.463	€ 0	-€ 1.277.463
Totale resterende kosten inclusief prijsstijging	€ 2.619.028	€ 2.155.595	-€ 463.433
Opbrengsten resterend, op eindwaarde			
Totale resterende opbrengst inclusief prijsstijging	€ 9.751.982	€ 8.313.660	-€ 1.438.322
Rente			
Rente resterend	-€ 882.449	-€ 500.416	€ 382.033
Resultaat			
Resultaat op eindwaarde	-€ 1.360.096	€ 1.056.496	€ 2.416.592
Resultaat contante waarde	-€ 1.104.904	€ 884.088	€ 1.988.992

Risico- en sensibiliteitsanalyse

De risico's worden voornamelijk bepaald door de afzet (de grootte en het tempo) en de hoogte van de verkoopprijzen. Echter door de looptijd al eerder naar 10 jaar te brengen is een goed beheersbare grondexploitatie ontstaan, met een resterende looptijd van 9 jaar, waarvan de risico's zich beperken tot tegenvallende omzet en wijzigingen in de gehanteerde percentages. Bovendien is door het wegvallen van de bijdrage aan de NBK1 er een positief resultaat ontstaan, waardoor de verwachte risico's op te vangen zijn. Het effect hiervan zal in de integrale risico-inventarisatie worden meegenomen en als zodanig worden verwerkt in de risicoparagraaf van de jaarrekening.

Toelichting NIEGG Noord (bijlage 3)

De NCW berekening van de NIEGG Noord leidt tot een positief netto contante waarde resultaat van € 188.000 (uitgangspunt hierbij is dat er geen rente en andere kosten meer worden toegerekend)

Plaats

Uw raad heeft in 2014 vastgesteld dat er een reëel en stellig voornemen bestaat om de gronden langs het spoor in het noordelijke deel van De Vaandel binnen een tijdsbeslag van plusminus twintig jaar te ontwikkelen. Vanuit besluitvorming door het Ministerie van Infrastructuur & Milieu is De Vaandel formeel als voorkeurslocatie voor dit opstel terrein aangewezen.

Planning

De verwachting rondom de ontwikkeling van het opstel terrein neemt dus steeds vastere vormen aan en dit heeft geleid tot een NCW berekening met een looptijd van 10 jaar. De uiteindelijk publicatie van het (ontwerp)tracébesluit wordt verwacht in 2019.

Programma

Het opstel terrein biedt kansen om via deze spoorinfrastructuur in de toekomst invulling te geven aan een mogelijke ontwikkeling van containeroverslagterminals in het achterland van de Nederlandse zeehavens. Het programma van NIEGG Noord bestaat alleen uit het opstel terrein.

Prijs

De verkoopprijs ten behoeve van het opstel terrein betreft een inschatting.

Risico

Indien het opstel terrein en de daarbij behorende voorzieningen en bebouwing niet ontwikkeld zullen worden dient er ca. 3 ha naar de MvA overgeheveld te worden tegen een waardering van € 5,- per m². Het effect hiervan zal in de integrale risico-inventarisatie worden meegenomen en als zodanig worden verwerkt in de risicoparagraaf van de jaarrekening.

2. Toelichting NIEGG Zuid

Plaats

Uw raad heeft in 2013 vastgesteld dat er een reëel en stellig voornemen bestaat om de gronden in De Vaandel Zuid binnen afzienbare termijn te bebouwen. De Vaandel Zuid is daarmee naar de NIEGG overgezet met de verwachting dat dit gebied, mede gezien de geografische ligging en de economische dynamiek in Heerhugowaard, zich goed zou kunnen lenen voor een meer maatschappelijk gerelateerde invulling. U heeft daar eind 2014 een inhoudelijk vervolg op gegeven door met de notitie Strategie De Vaandel het college een ontwikkelingsstrategie mee te geven.

Planning

De verwachte looptijd voor de ontwikkeling van De Vaandel Zuid is 10 jaar. Indien de ontwikkelingen rondom de mogelijke vestiging het Expertisecluster Passend Onderwijs van Stichting Heliomare, Aloysius en Viertaal en het proces van de ontwikkeling van een spontane stad voorspoedig verlopen, zal dit jaar nog een gedeelte van de NIEGG Zuid in exploitatie genomen kunnen worden. Dit zal op de gebruikelijke wijze aan uw raad worden aangeboden.

Programma

De ontwikkelingspotentie voor NIEGG Zuid heeft een basis in een conform uw notitie Strategie De Vaandel ingeschat maatschappelijk georiënteerd programma.

Risico

Indien er geen uitzicht is op ontwikkelingen in de Vaandel Zuid dient het areaal, 2,6 ha, vanuit de NIEGG/strategische gronden te worden overgezet naar de MvA tegen een waardering van € 5. Het effect hiervan zal in de integrale risico-inventarisatie worden meegenomen en als zodanig worden verwerkt in de risicoparagraaf van de jaarrekening.

Kansen voor De Vaandel

De kansen voor De Vaandel zijn eerder in de toelichting op dit B&W-voorstel uiteengezet, onder andere aan de hand van de paragraaf 'overige context'. Gelegen aan de N23 zal De Vaandel zich als laatste nieuw, modern en duurzaam bedrijventerrein kunnen gaan onderscheiden.

In het onderzoek van Stec Groep is De Vaandel Zuid in het gehanteerde stoplichtmodel met een 'oranje licht' gewaardeerd: "een locatie waarvoor geldt dat het wellicht slim is om ook te kijken naar een alternatieve invulling met andere functies. De strategie van de Spontane Stad De Vaandel Zuid is in lijn met de motivering van Stec Groep om tot die oranje waardering te komen. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hebben besloten deze ontwikkelingsstrategie een bijdrage toe te kennen in het kader van de HIRB-regeling. Het masterplan nieuwe stijl voor de Vaandel Zuid wordt hiermee gefinancierd en zal rond de zomer van 2017 worden afgerond. Beleidsmatig onderbouwd door de notitie Strategie De Vaandel is de verwachting dat De Vaandel Zuid, mede gezien de geografische ligging en de economische dynamiek in Heerhugowaard, zich goed zou kunnen lenen voor een op maatschappelijke voorzieningen gebaseerde invulling. Bovendien, de intentieovereenkomst met het Experticecluster is ondertekend en bestaat inmiddels al uit drie partijen.

Tenslotte, er is afgelopen jaar intensief overleg gevoerd met ministerie, provincie en ProRail over de mogelijke vestiging van een opstelsterrein in het kader van het Programma Hoogfrequent Spoor in de NIEGG Noord van De Vaandel. Dit is een potentiële ontwikkeling voor de middellange termijn, waarbij de spin off positief zal zijn.

Slotoverwegingen

Een grondexploitatie lijkt, door al die getallen, het resultaat van een exacte wetenschap. Niets is minder waar. De uitkomst van een grondexploitatie is de bespiegeling van zo goed mogelijk onderbouwde keuzes over opbrengsten en kosten, weggezet in de tijd. Voor die onderbouwing heeft u eind 2014 in uw ontwikkelingsstrategie voor De Vaandel een realistische benadering gekozen: vertrouwen in dit bedrijventerrein aan de N23, aanhaken op aanwezige economische dynamiek en altijd met een flexibele, open houding opererend. Het presenteren van een grondexploitatie is dan ook nog geen zekerheid maar blijft een zo goed mogelijke voorspelling van het onzekere. Ondanks uw richtinggevende kader, behoeft het weinig tekst en uitleg dat helaas nog altijd in het licht van het huidige economische klimaat het voorspellende karakter van een grondexploitatie niet zekerder is geworden. Dat neemt ook niet weg dat er jaarlijks door u een besluit genomen dient te worden om een actueel financieel perspectief neer te zetten voor de langere termijn. Het dilemma dat zich dan voordoet is de mate van voorzichtigheid die we in de grondexploitatie moeten betrachten, afgezet tegenover de kansen die zich nog altijd in onze gemeente voordoen.

Focus voor 2017

In eerdere jaren is er met een open vizier nieuwe kansen gezocht voor De Vaandel. De focus voor 2017 is om deze kansen verder te brengen. Daar zijn enkele belangrijke beleidsbesluiten en daaraan gerelateerde activiteiten aan verbonden:

- In 2017 is het bestemmingsplan voor de Vaandel Midden in procedure gebracht. Dat is, samen met een geactualiseerd Planboek De Vaandel, de (planologische) vertaling van de notitie Strategie De Vaandel.
- De uitwerking van de intentieovereenkomst in De Vaandel Zuid naar een samenwerkingsovereenkomst om zo (ook met mogelijk nieuwe) eindgebruikers de Spontane Stad daar verder vorm te gaan geven.
- Met betrekking tot het actieve exploitatiedeel van De Vaandel dienen alle inspanningen er op gericht te zijn tot een voorspoedige verkoop van de grond te komen, waarbij actief en innovatief vanuit de ons bekende netwerken geopereerd wordt.
- Bedrijventerrein De Vaandel zal in 2017 nadrukkelijk (ook vanuit een regionale afstemming) 'gebrand' gaan worden.
- Voor alle delen van De Vaandel dient te worden geprobeerd om met een innovatieve insteek duurzaamheidsambities ook te koppelen aan economische en maatschappelijke rendementen. De recente keuze voor Energie uit Asfalt in De Vaandel, het Slim Energienet Heerhugowaard Heerhugowaard en de strategische keuze om ten noorden van Bedrijventerrein De Vaandel ook bijvoorbeeld een (tijdelijk) zonnepanelenveld te kunnen laten ontwikkelen, zijn daar goede voorbeelden van.

Samenvatting

Met de raadsnotitie Strategie De Vaandel is december 2014 een nieuw richtinggevend kader voor dit gebied vastgesteld, gericht op het benutten van kansen voor de gemeente. Het huidige economisch klimaat en nieuwe wet- en regelgeving maken keuzes in de exploitatie van De Vaandel nog altijd noodzakelijk. Keuzes, die afgewogen dienen te worden ten opzichte van de risico's in gebiedsontwikkeling. Daartoe dient onder andere de grondexploitatie geactualiseerd te worden. De vaststelling van deze geactualiseerde grondexploitatie met wijzigingen is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Bijlagenr.	Titel/Onderwerp
Bij17-125	Bijlage 1 Brede context
Bij17-126	Bijlage 2 Kaart exploitatiegebieden De Vaandel
Bij17-127	Bijlage 3 Exploitatieberekeningen De Vaandel
Bij17-128	Bijlage 4 Duurzaamheidskader