



Heerhugowaard Stad van kansen

Agendanr.: 7

Voorstelnr.: RB2018112

Onderwerp: Vaststelling 1e grondexploitatie Stationsgebied – Gildestraat e.o d.d. november 2018

Programma: Programma: Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 4 december 2018

Voorstel / besluit:

1. De 1^e grondexploitatie Stationsgebied – Gildestraat e.o. d.d. november 2018 vast te stellen met positief resultaat op contante waarde van € 678.000,- per 1-1-2019.

Inleiding

Binnen de ontwikkeling van het Stationsgebied heeft de gemeente aan de Gildestraat nabij het station van Heerhugowaard een tweetal braakliggende kavels in eigendom. Deze twee kavels (resp. 7550 en 5155 m²) maken sinds jaar en dag onderdeel uit van het openbare areaal van de gemeente. Deze kavels wil de gemeente graag ontwikkelen als gemengd bedrijventerrein bij een OV knooppunt met de multimodale ontsluiting als vestigingsfactor. Op een deel van een van deze kavels loopt een vergevorderd initiatief voor het Oogcentrum. Naar verwachting zal begin 2019 een kavel van 4700 m² worden verkocht aan het Oogcentrum. Een logisch vervolg hierop is om de kavels te activeren in een grondexploitatie en de opbrengst en de daarmee samenhangende kosten van de grondverkoop te administreren binnen deze nieuw te vormen grondexploitatie.

Beoogd effect

De gemeente is eigenaar van de gronden en zal bouwrijpe gronden leveren aan de afnemers. Door vaststelling van de eerste grondexploitatie kunnen de financiële middelen worden vrijgemaakt om het gebied rondom de Gildestraat uiteindelijk bouw- en woonrijp te maken.

Aangezien de gronden op dit moment grasland zijn en alle benodigde kabels en leidingen onder de Gildestraat voldoende capaciteit hebben, zullen de kosten voor bouwrijp maken gering zijn. De kosten met betrekking tot woonrijpmaken (inrichting openbare ruimte) sluiten aan op het kwaliteitsniveau van de net opnieuw ingerichte Industriestraat, die inrichting wordt uiteindelijk in het Masterplan Stationsgebied opgenomen (gereed begin 2019). Anticiperend op de klimaatveranderingen (zeer droge en natte perioden) is er binnen de grondexploitatie een bedrag opgenomen voor klimaatadaptatie in het gebied.

De grondexploitatie heeft een looptijd van 10 jaar. Dit sluit aan op de BBV wet- en regelgeving. In deze grondexploitatie wordt ervan uitgegaan dat de laatste kavel in 2028 wordt verkocht.

Argumenten

1.1 Het betreft een multimodaal ontsloten locatie

Door het activeren van deze grondexploitatie komen er een aantal toplocaties voor bedrijvigheid beschikbaar, multimodaal ontsloten, namelijk op een goede locatie nabij het station, en nabij de N242 aan een aantrekkelijk ingerichte Gildestraat in het stationsgebied van Heerhugowaard.

1.2 De grondexploitatie kent een voordelig resultaat

Mede door het feit dat er voor de gronden binnen de grondexploitatie geen boekwaarde binnen de administratie (geen inbrengwaarde voor de gronden, zie paragraaf 5.3) aanwezig is, kent de grondexploitatie een voordelig resultaat en kan de Gildestraat tevens worden ingericht op het zelfde niveau als de Industriestraat. De kosten hiervoor zijn opgenomen in deze grondexploitatie.

1.3. Het activeren van een grondexploitatie past binnen de ontwikkelingsstrategie Stationsgebied

Het nu voorliggende voorstel geeft uitvoering aan de ambitie om het Stationsgebied stapsgewijs in ontwikkeling te brengen. Deze grondexploitatie kan worden gezien als groeidocument. Een eventuele verruiming van het exploitatiegebied (en dus de grondexploitatie) is in de toekomst mogelijk. Dit zou een verbijzondering zijn op bestaand (grond)beleid. Dit zal ten alle tijden aan uw raad ter vaststelling worden aangeboden. De Commissie BBV (Besluit begroting en verantwoording) zegt hierover het volgende:

Jaarlijks zal een herziening van de grondexploitatiebegroting moeten plaatsvinden. Een actualisatie van het grondexploitatiecomplex en de grondexploitatiebegroting met planinhoudelijke wijzigingen, danwel autonome wijzigingen met materiële financiële gevolgen, moet opnieuw door de raad worden vastgesteld.

1.4 Er zijn geen bijzondere risico's aan deze ontwikkeling verbonden

Er zijn geen bijzondere risico's aan deze ontwikkeling verbonden. Er is een post opgenomen voor klimaatadaptatie in het gebied en daarnaast is er een post onvoorzien ingerekend voor eventuele tegenvallers. De grondprijzen voor de kavels zijn behoudend geraamd aan de hand van vergelijkend marktonderzoek in de regio. Deze prijzen zijn de ondergrens en er wordt dan ook niet verwacht dat de kavels voor een lagere prijs van de hand zullen worden gedaan.

1.5 Er is een risico-inventarisatie gemaakt voor omliggende projecten

Naast de redelijk overzichtelijke werkzaamheden binnen de grondexploitatie, staan er de komende jaren verschillende complexe projecten in de planning die het exploitatiegebied aan de Gildestraat raken. Ten westen van het exploitatiegebied ligt de Scheg waar met BPD afspraken zijn gemaakt om te ontwikkelen. Ten oosten van de Gildestraat staat de ondertunneling van het spoor in de planning. In de planning en fasering dient hier rekening mee te worden gehouden.

Kanttekeningen

1.1 De uitgifte van de kavels is in strijd met het huidige bestemmingsplan

De structuurvisie voor het stationsgebied voorziet dat ontwikkeling van dit deel van het Stationsgebied mogelijk is. Het bestemmingsplan is echter nog niet herzien. Bedrijvigheid op deze kavels is dus in strijd met het nu geldende bestemmingsplan (huidige bestemming is agrarisch). Medewerking aan nieuwe initiatieven wordt verleend door verlening van een omgevingsvergunning en worden beleidsmatig getoetst aan de door u in 2013 vastgestelde structuurvisie. In artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is bepaald dat de gemeenteraad een Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) op grond van artikel 2.27 van de algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) moet afgeven voordat het College van B&W een omgevingsvergunning kan verlenen. Op dit moment loopt er een uitgebreide Wabo-procedure voor de bestemmingsplanwijziging ten behoeve van de kavel voor het Oogcentrum. Deze zal naar verwachting begin 2019 worden afgerond.

1.2 Er heeft regionale afstemming plaatsgevonden in het kader van 'overaanbod werklocaties'

De vestiging van het Oogcentrum is conform regionale afspraken afgestemd in de regio en met provincie Noord-Holland. Het is een overige stedelijke voorziening, waar onze regio-gemeenten kennis van hebben kunnen nemen. Provincie Noord-Holland heeft kennis genomen van deze regionale afstemming en bovendien aangegeven dat dit binnenstedelijke ontwikkelingsgebiedje niet als 'buiten bestaand stedelijk gebied' wordt gezien. Een verdere ontwikkeling van de Gildestraat, na de komst van het Oogcentrum, zal wederom regionaal en met de Provincie moeten worden afgestemd.

Financiële gevolgen

1.1 De grondexploitatie kent een positief resultaat

De 1^e grondexploitatie laat een positieve Netto Contante Waarde (NCW) zien van € 678.000,-. De grondexploitatie gaat ervan uit dat de grondexploitatie wordt afgesloten op 31-12-2028.

1.2 Afdrachten Nota Bovenwijkse Voorzieningen (NBK1) vinden tussentijds of achteraf plaats

Sinds een aantal jaren is het vanuit overheidsregelgeving (BBV) niet meer toegestaan om binnen de grondexploitatie afdrachten ten gunste van de Nota Bovenwijkse Voorzieningen (NBK1) in te rekenen. Deze afdrachten mogen pas bij resultaatbestemming door de raad worden bekrachtigd. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van bovenwijkse afdrachten bepaalt dat bedrijven € 18,11 per m² afdragen aan de NBK. Dit betekent dat er bij (tussentijdse) resultaatname € 18,11,- per m² (totaal € 230.000,-) ten gunste van de reserve NBK1 wordt gebracht. Dit betekent vervolgens dat er circa € 448.000,- resteert voor nadere (tussentijdse) resultaatbestemming.

1.3 Er is geen inbrengwaarde van de gronden

De gronden (totaal 12.705 m²) zijn onderdeel van het openbare areaal en staan niet geregistreerd onder de materiele vaste activa van de gemeente, wat betekent dat er geen inbrengwaarde van de gronden hoeft te worden opgevoerd.

1.4 De gehanteerde parameters zijn conform bestaande uitgangspunten

De ingerekende parameters staan opgesomd op pagina 1 van bijlage Bij18-736 (Parameters en uitgangspunten) en zijn overeenkomstig met bestaande uitgangspunten.

1.5 De gehanteerde grondprijzen zijn marktconform

De gehanteerde grondprijzen voor de bouw kavels zijn behoudend geraamd aan de hand van een vergelijkend marktonderzoek naar grondprijzen voor bedrijfslocaties in de regio. Vanzelfsprekend is ook gekeken naar de prijzen die de gemeente hanteert in haar eigen grondexploitatie De Vaandel. Vanwege de unieke ligging van de kavels bij een multimodaal ontsloten OV-knooppunt, wordt binnen de grondexploitatie gerekend met een hogere vierkante meter prijs dan in De Vaandel.

Zodra de bouw kavels in beeld komen voor verkoop, zal conform vigerend grondprijzenbeleid de grondprijs worden bepaald aan de hand van marktonderzoek door de gemeente en taxatie door een of meer onafhankelijke taxateurs.

Communicatie

De grondexploitatie zal jaarlijks, vooruitlopend op de jaarrekening, worden geactualiseerd of herzien. Indien er lopende het jaar geen majeure wijzigingen optreden in de uitgangspunten van de grondexploitatie (planning, prijs, programma en parameters), kan worden volstaan met een actualisatie van de grondexploitatie en vaststelling door B&W.

Indien lopende het jaar wel majeure wijzigingen optreden zal de grondexploitatie worden herzien en vooruitlopend op de jaarstukken ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

Daarnaast krijgt de grondexploitatie een vaste plek in de MPG (Meerjaren Prognose Grondexploitaties) waarin jaarlijks een totaal overzicht wordt gegeven van alle grondexploitaties binnen de gemeente Heerhugowaard. Deze MPG wordt gelijktijdig met de jaarstukken aangeboden aan uw Raad.

Uitvoering

De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van het grondexploitatiecomplex en de bijbehorende grondexploitatiebegroting ligt bij uw raad. Deze bevoegdheid vloeit voort uit het budgetrecht dat de raad heeft bij het vaststellen van de begroting, zie ook artikel 189 van de Gemeentewet.

Monitoring/Evaluatie

De grondexploitatie wordt jaarlijks herzien of geactualiseerd (zie "Communicatie"). Indien er na vaststelling van de grondexploitatie majeure afwijking optreden in het betreffende jaar, zullen deze worden gemeld in de bestuursrapportage.

Bijlagenr. Titel/Onderwerp

Bij18-736 Bijlage 1: Parameters en uitgangspunten

Bij18-735 Bijlage 2: Exploitatiegebied grondexploitatie Stationsgebied Stationsgebied – Gildestraat e.o.

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,



de burgemeester,

Advies commissie Stad en Ruimte d.d. 8 januari 2019

RB2018112 Vaststelling 1e grondexploitatie Stationsgebied – Gildestraat e.o d.d. november 2018 :

Bespreekstuk



Nr.: RB2018112

Voor	Allen
Tegen	---

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 december 2018;

gelet op het advies van de commissie Stad en Ruimte d.d. 8 januari 2019;

gelet op:

de Wet Ruimtelijke Ordening, de Grondexploitatiewet, de Wet Modernisering Vennootschapsplicht, de Gemeentewet en het daarbij behorende Besluit Begroting en Verantwoording (BBV);

b e s l u i t

1. De 1^e grondexploitatie Stationsgebied – Gildestraat e.o. d.d. november 2018 vast te stellen met positief resultaat op contante waarde van € 678.000,- per 1-1-2019.

Heerhugowaard, 29 januari 2019

De Raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,