



Heerhugowaard Stad van kansen

Agendanr.: 15
Voorstelnr.: RB2020022
Onderwerp: Vaststelling 1e grondexploitatie de Rotonde (februari 2020)
Programma: Programma: Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 10 maart 2020

Voorstel:

Vaststelling van een 1e grondexploitatieopzet t.b.v. de ontwikkeling van het project De Rotonde; deze opzet laat een positieve netto contante waarde resultaat zien van € 485.000,-. Dit effect zal op diverse plaatsen in de jaarstukken 2020 verwerkt worden. Ook zal deze nieuwe grondexploitatie voor het eerst zijn plek krijgen in de Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2020 (MPG 2020) die gelijktijdig zal worden aangeboden bij de jaarstukken 2019 wordt aangeboden.

Besluit:

De 1^e grondexploitatie De Rotonde d.d. februari 2020 vast te stellen met een positief resultaat op contante waarde van € 485.000,- per 1-1-2020.

Inleiding

Op 26 februari 2019 heeft het college van B&W middels besluit BW18-0524 ingestemd met een grondverkoop van circa 5.000 m² grond aan Esdégé-Reigersdaal in het kader van de ontwikkeling van project De Rotonde (ten noorden van De Draai). Middels dit voorstel wordt uitvoering gegeven aan beslispunt 3 en 4 uit eerder genoemd voorstel, het activeren van een grondexploitatie voor deze locatie.

Beoogd effect

Het leveren van bouwrijp gemaakte gronden aan Esdégé-Reigersdaal ten behoeve van de realisatie van project De Rotonde. Hierdoor kan Esdégé-Reigersdaal voldoende ondersteuning blijven bieden aan haar cliënten na het verdwijnen van een dergelijke voorziening op de locatie Reigersdaal.

Argumenten

1.1. Voorbereidend besluit grondverkoop De Rotonde uit februari 2019

Het activeren van de 1e grondexploitatie De Rotonde betreft een uitwerking van beslispunten 3 en 4 van het collegebesluit BW18-0524 (zie bijlage 1 Bij20-103). Voor nadere toelichting wordt verwezen naar dat besluit. Ook staat alle achtergrondinformatie betreffende het project opgesomd in dat betreffende B&W besluit.

1.2 Getekende concept koopovereenkomst

Op 16 mei 2019 is de concept koopovereenkomst ondertekend door Esdégé-Reigersdaal. (zie bijlage 3 Bij20-105)

1.3 De grondexploitatie kent een voordelig resultaat

De grondexploitatie kent een voordelig resultaat op contante waarde van circa € 485.000,-.

Kanttekeningen

1.1 Bestemmingsplan dient nog te worden vastgesteld

Bestemmingsplan De Rotonde zal naar verwachting 2 juni worden vastgesteld door uw raad. Bij het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan worden gestart met het bouwrijp maken van de grond en zal de grond vervolgens aan Esdégé-Reigersdaal worden geleverd.

Financiële gevolgen

Positief resultaat

De 1^e grondexploitatie laat een positieve Netto Contante Waarde (NCW) zien van € 485.000,-. De grondexploitatie gaat ervan uit dat de grondexploitatie wordt afgesloten op 31-12-2021. Het batig saldo zal op dat moment ten gunste worden gebracht van het rekeningresultaat.

Afdrachten Nota Bovenwijkse Voorzieningen (NBK1)

Na afsluiten van de grondexploitatie in (vermoedelijk) 2021, dient er een bedrag van € 24.000,- ten gunste van de reserve NBK 1 te worden gebracht. Dit bedrag komt voort uit een aantal van in totaal 24 appartement die per appartement een bedrag van € 1.000,- dienen af te dragen.

Geen inbrengwaarde gronden

De gronden (totaal 4.820 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.

Parameters

De ingerekende parameters staan opgesomd op pagina 1 van bijlage 4 (Bij20-106 Parameters en uitgangspunten) en zijn overeenkomstig met bestaande uitgangspunten.

Grondprijs

Met Esdégé-Reigersdaal is in de overeenkomst een grondprijs overeengekomen voor 4.820 m² van € 619.871,- (excl. BTW prijspeil 1-1-2019). Deze zal conform CPI index consumenten worden geïndexeerd naar prijspeil moment van verkoop,

Preventief toezicht

- Ja
 Nee

Het besluit tot vervreemden van de gronden heeft al plaatsgevonden in februari 2019.

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 de gemeenteraad.

Uitvoering

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

Na vaststelling van de grondexploitatie zal deze worden geactiveerd binnen de gemeentelijke administratie. Wat inhoudt dat er een codenummer zal worden aangemaakt om kosten en opbrengsten te administreren. De reeds gemaakte voorbereidingskosten en eventuele grondopbrengsten zullen middels een overboeking binnen het nieuwe grondcomplex worden geadmistreerd.

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
Bij20-103	Bijlage 1: BW18-0524 Grondverkoop De Ronde
Bij20-104	Bijlage 2: Grondverkooptekening ER-project De Ronde
Bij20-105	Bijlage 3: Koopcontract De Ronde
Bij20-106	Bijlage 4: Parameters en uitgangspunten

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,

de burgemeester,

Advies commissie Stad en Ruimte d.d. 31 maart 2020

RB2020022 Vaststelling 1e grondexploitatie De Ronde (februari 2020) :

Akkoordstuk



Heerhugowaard Stad van kansen

Nr.: RB2020022

Voor	Allen
Tegen	---

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.
10 maart 2020;

gelet op het advies van de commissie Stad en Ruimte d.d. 31 maart 2020;

gelet op:

Wet Ruimtelijke Ordening (afd. 6.4, art. 6.12, 6.13 en 6.24), Besluit Ruimtelijke Ordening (afd. 6.2), de handreiking Vennootschapsplicht en het gemeentelijk grondbedrijf d.d. 6-11-2015 en diverse artikelen in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV);

b e s l u i t

De 1^e grondexploitatie De Rotonde d.d. februari 2020 vast te stellen met een positief resultaat op contante waarde van € 485.000,- per 1-1-2020.

Heerhugowaard, 14 april 2020

De Raad voornoemd,

de griffier,
G.J. de Graaf

de voorzitter,
A.B. Blase