



Agendanr.: 08  
Voorstelnr.: RB2020026  
Onderwerp: Vaststelling 1e grondexploitatie en Masterplan van De Vaandel-Zuid d.d. april 2020  
Programma: Stedelijke Ontwikkeling en Bereikbaarheid

Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 10 maart 2020

### **Voorstel / besluit:**

Het voorstel is om het volgende te besluiten:

1. de 1e grondexploitatie van De Vaandel Zuid d.d. april 2020 vast te stellen met een positief resultaat op contante waarde van € 12.394,- per 1-1-2020;
2. in te stemmen met de verwerkte uitgangspunten zoals in de bijlage Bij20-112 is omschreven;
3. de eerder gevormde reserve infrastructuur ad € 1 miljoen voor de ontsluiting van het expertisecentrum te laten vrijvallen aan het reguliere exploitatieresultaat;
4. het Masterplan De Vaandel Zuid (Bij20-107) vast te stellen.

### **Inleiding**

Uw raad heeft op 16 december 2014 besloten tot het vaststellen van 'Strategie De Vaandel', als nieuw kader van de ontwikkeling van De Vaandel. Voor het gebied De Vaandel-Zuid wordt voorzien in de ontwikkeling van een stukje 'spontane stad', gebiedsontwikkeling nieuwe stijl. Van een aanbodgestuurde aanpak naar een vraaggestuurde aanpak en van een vastomlijnd plan naar een flexibel plan. Vanuit dit kader zijn ontwikkelingen gestart die moeten leiden tot de realisatie van, onder meer, een Expertisecentrum voor bijzonder onderwijs en de woonwijk Buurtschap Waaranders in De Vaandel Zuid.

Inmiddels is deze ontwikkeling zover gevorderd dat het masterplan van De Vaandel Zuid samen met de 1e sluitende grondexploitatie (grex) kunnen worden aangeboden ter vaststelling.

De ontwikkelingen van het Expertisecentrum en het Buurtschap Waaranders vormen de basis voor het Masterplan De Vaandel Zuid, dat als nieuw kader zal dienen voor de verdere ontwikkeling van dit gebied.

In 2017 zijn gesprekken gestart met de initiatiefnemers van het concept 'Buurtschap Waaranders', Cittanova (concept) en Ter Steege (bouw en vastgoed). Dit heeft uiteindelijk geleid tot een binnenkort te ondertekenen ontwikkelings- en realisatieovereenkomst voor de verdere uitwerking van het door deze ontwikkelaar te realiseren woningbouwplan

De grex zal jaarlijks worden herzien waardoor een goede beheersing en (indien nodig) tijdige bijstelling is gegarandeerd. De opzet van deze grex is gebaseerd op richtlijnen vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Naast de aanbidding van deze grex wordt u financieel en inhoudelijk geïnformeerd over alle projecten met een grondexploitatie door middel van het aanbieden van de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG). Deze MPG maakt als zodanig onderdeel uit van de jaarstukken.

### **Beoogd effect**

Met deze vaststelling wordt de weg vrijgemaakt om nog dit jaar budgetten beschikbaar te kunnen stellen voor het bouwrijpmaken van de gronden die benodigd zijn voor zowel de woningbouw van

Buurtschap Waaranders” als voor de bouw van het Expertisecentrum. Het Masterplan De Vaandel Zuid is een kaderstellend document voor de verdere ontwikkeling van De Vaandel Zuid.

## Argumenten

### 1.1 De ingerekende opbrengsten passen binnen bestaande kaders.

Er is inmiddels overeenstemming met de ontwikkelaar Ter Steege over de hoogte van de totale grondsom. De specificatie hiervan is gebaseerd op marktconforme prijzen vanuit De Draai en op onze gemeentelijke grondprijzennota. Onderdeel van het concept is een gezamenlijke semi-openbare ruimte met o.a. een buurtmoestuin, een dierenweide en een buurtschuur. Deze ruimtelijke elementen worden door de ontwikkelaar aangelegd en verrekend met de grondkostensom; ook hier is inmiddels overeenstemming over.

### Het Expertisecentrum voor Bijzonder Onderwijs.

Een nadrukkelijke wens van de partners van het expertisecentrum is een locatie in/nabij een woonomgeving en niet aan de rand van agrarisch gebied of een bedrijventerrein (huidige bestemming).

### 1.2 Er dient te worden voldaan aan BBV bepalingen.

Zie het gestelde onder inleiding.

### 1.3 Raad heeft budgetrecht.

Bij planontwikkelingen met financiële effecten dient er een grex vastgesteld te worden; dit vloeit voort uit het budgetrecht dat de Raad heeft bij het vaststellen van de begroting.

### 1.4 Er worden woningen toegevoegd aan een oververhitte woningmarkt, met een aanzienlijk aandeel in categorie I en II.

Het woningbouwprogramma bestaat uit het programma van het buurtschap “Waaranders” met 131 woningen waarvan een groot deel in de categorie I en II. Buurtschap Waaranders biedt ruimte aan mensen met een beperking, ouderen, gezinnen en alleenstaanden. Samen vormen ze een buurtschap, waarin “noaberschap” centraal staat. Daarnaast zijn voor de ontwikkeling van de bouwvelden 3A en 3B (zie bijlage 4 Bij20-111 exploitatietekening) op normatieve basis de kosten en opbrengsten ingerekend voor de bouw van 46 woningen in de categorie II.

Het totale programma komt daarmee op 177 woningen met de volgende verdeling in categorieën:

verdeling in categorieën:	in aantallen	in %
categorie I huur tot 1e aftopgrens € 609,-	28	16%
categorie II huur en koop tot € 244.000,-	84	47%
categorie III	53	30%
categorie IV	12	7%
	177	100%

### 4.1 Het Masterplan De Vaandel Zuid past binnen het ingezette beleid

Het Masterplan De Vaandel Zuid is een vervolg op de in 2014 ingezette strategie voor ontwikkeling van onderaf, gebiedsontwikkeling nieuwe stijl.

Daarnaast wordt met de ontwikkeling van De Vaandel Zuid uitvoering gegeven aan het rapport ‘Groen en gezond De Vaandel Zuid’ (2017), volgend op de motie uit 2016 waarin opgeroepen wordt onderzoek te doen naar de mogelijkheden om (een deel van een) wijk ecologisch en duurzaam in te richten.

Het is een mooie kans om op deze locatie een gemengd stedelijk gebied te laten ontstaan waarbij wonen, werken en maatschappelijke voorzieningen gecombineerd worden.

### 4.2 Flexibiliteit en organisch ontwikkelen wil niet zeggen loslaten

Door op sommige, essentiële onderdelen nadrukkelijk te sturen, kan op andere terreinen wat meer vrijheid worden geboden. De Vaandel Zuid heeft dan ook een stevig, toekomstbestendig

raamwerk nodig, waarbinnen ruimte is voor een flexibele en gefaseerde ontwikkeling: het Masterplan De Vaandel Zuid. Met aandacht voor ruimtelijke en functionele samenhang, sfeer & beeldregie en duurzaamheid.

## **Kanttekeningen**

### *1.1. Risico's.*

Een dergelijke ontwikkeling als deze brengt risico's met zich mee; de looptijd van het plan is in totaal 7 jaar en er is gerekend met parameters die gangbaar zijn in onze gemeente.

#### Prijrisico

De te realiseren woningen zijn qua grondwaarde en VON-niveau marktconform in in de lijn met de Heerhugowaardse markt voor nieuwbouw woningen geprijsd. Indien de grondwaarden onverhoopt met 10% inzakken, heeft dit een nadelig financieel gevolg voor het totale resultaat van ca. € 650.000,-.

#### Afzetrisico

De ontwikkelaar heeft aangegeven dat zij de gebruikelijke afnameplicht van de grond na bouwrijpmaken wil koppelen aan het behalen van een verkooppercentage. Pas als 70% van de woningen per fase is verkocht neemt de ontwikkelaar de grond af. De in rekening te brengen rentekosten over de grondwaarde na de datum van beschikbare bouwrijpe grond blijft daarbij gehandhaafd. Indien de verkoop per fase niet slaagt treden partijen in overleg.

Het bovenstaande betekent concreet dat de gemeente de grond niet kan uitgeven in een slecht scenario, maar in de praktijk zullen partijen dan toch om tafel gaan om te zoeken naar een oplossing.

### *4.1 De initiatieven zijn nog in ontwikkeling*

In het Masterplan De Vaandel Zuid spelen de ontwikkelingen van het Expertisecentrum voor bijzonder onderwijs en het Buurtschap 'Waaranders' een belangrijke rol. Gezamenlijk met deze partijen zijn belangrijke processtappen genomen, om de ontwikkelingen verder te brengen. Op het moment dat (een van) de initiatieven geen doorgang vindt, zal vanuit de markt een nieuwe partij moeten worden gezocht, voor een nieuwe ontwikkeling binnen de vastgestelde kaders.

## **Financiële gevolgen**

De bijgaande grex sluit met een positief saldo van € 34.410,-. De eerder in het leven geroepen 'reserve infrastructuur' ad 1 miljoen euro is niet als dekking van infrastructuur benodigd. De kosten van de structuurweg kunnen namelijk binnen de grex worden afgedekt. Deze reserve kan dan ook vrijvallen aan het reguliere exploitatieresultaat.

### **Preventief toezicht**

- Ja  
 Nee

## **Communicatie**

Op 10 maart 2020 is een presentatie gegeven tijdens een gezamenlijke commissieavond van Stad & Ruimte en Mens & Samenleving. Na vaststelling van het Masterplan zal een informatieavond worden gehouden voor geïnteresseerden, waar de raadsleden ook voor zullen worden uitgenodigd.

## **Monitoring/Evaluatie**

Monitoring en evaluatie van deze grex vindt één keer per jaar plaats met behulp van de bestuursrapportage (Burap). Eventuele majeure afwijkingen zullen hierin kenbaar worden gemaakt. De herziening van de grondexploitatie vindt één maal per jaar plaats en loopt mee met de cyclus ten behoeve van het opstellen van de jaarstukken.

## **Uitvoering**

Na vaststelling van het Masterplan De Vaandel Zuid en de grex worden de werkzaamheden voor wat betreft het bouwrijp maken in gang gezet. In oktober 2020 wordt het gewijzigde bestemmingsplan voorgelegd.

## Bijlagenr.

- |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Bij20-112 | 1e grex de Vaandel Zuid d.d. april 2020<br>bestaande uit: <ul style="list-style-type: none"> <li>• samenvatting uitgangspunten (blz. 1),</li> <li>• resumé (blz. 2),</li> <li>• ruimtegebruik (blz. 3),</li> <li>• woningbouwprogramma (blz. 4),</li> <li>• jaaroverzicht (blz. 5),</li> <li>• cash flow overzicht (blz. 6).</li> </ul> |
| 2. Bij20-107 | Masterplan Vaandel Zuid                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 3. Bij20-111 | Exploitatietekening d.d. 18 februari 2020                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,



de burgemeester,



Advies commissie Mens en Samenleving / Stad en Ruimte d.d. 07 april 2020

RB2020026 Vaststelling 1e grondexploitatie en Masterplan van De Vaandel-Zuid d.d. april 2020 :

Bespreekstuk



# Heerhugowaard Stad van kansen

Nr.: RB2020026

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 Mens en Samenleving / Stad en Ruimte d.d. 07 april 2020;

gelet op:

Wet Ruimtelijke Ordening (afd. 6.4, art. 6.12, 6.13, 6.15 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

1. de 1e grondexploitatie van De Vaandel Zuid d.d. april 2020 vast te stellen met een positief resultaat op contante waarde van € 12.394,- per 1-1-2020;
2. in te stemmen met de verwerkte uitgangspunten zoals in de bijlage Bij20-112 is omschreven;
3. de eerder gevormde reserve infrastructuur ad € 1 miljoen voor de ontsluiting van het expertisecentrum te laten vrijvallen aan het reguliere exploitatieresultaat;
4. het Masterplan De Vaandel Zuid (Bij20-107) vast te stellen.

Heerhugowaard, 02 juni 2020

De Raad voornoemd,

de griffier,  
G.J. de Graaf

de voorzitter,  
A.B. Blase