

Bestuursdienst / Burgemeester en Wethouders

Leeswijzer

Aanleiding

Op de eerder verstrekte versie (RB2015024) zijn, na overleg met en advies van uw accountant Deloitte, een aantal wijzigingen doorgevoerd. De wijzigingen hebben geen invloed op het te nemen besluit over de vijfde herziening van de grondexploitatie De Vaandel. Het raadsbesluit wijzigt niet. De toelichting op het raadsbesluit en de bijbehorende bijlagen wijzigen wel.

Deze wijzigingen hebben betrekking op:

Paragraaf 8 toelichting NIEGG Noord (blz 9)

Het betreft een wijziging in het ingerekende programma. De eerder verstrekte versie RB2015024 ging uit van een groter programma, namelijk ook 'aan het opstel terrein gelieerde omzet'. Deze kansen komen voort uit het rapport Multimodale Achterlandknooppunten in Nederland. Aangezien dit een langere termijn ontwikkeling betreft is er, na overleg met en op advies van uw accountant, toe besloten om dit niet mee te nemen in de haalbaarheidsberekening. Het gevolg hiervan is dat de haalbaarheidsberekening tot een andere netto contant waarde leidt en een kortere looptijd.

Dit heeft geresulteerd in een gewijzigde bijlage 1 en bijlage 2c.

Paragraaf 9 toelichting NIEGG Zuid (blz 10)

Het betreft een wijziging van de ingerekende verkoopprijs. De eerder verstrekte versie RB2015024 ging uit van meerdere categorieën verkoopprijzen. Na overleg met en op advies van uw accountant is dit teruggebracht naar één categorie met een lagere waarde. Het gevolg van deze conservatievere insteek is dat de haalbaarheidsberekening tot een andere netto contante waarde leidt.

Dit heeft geresulteerd in een gewijzigde bijlage 2d.

Twee aanvullende stukken: addendum en nieuw 'opgeschoond' raadsvoorstel

Deze wijzigingen zijn verwerkt tot twee stukken die u ontvangt:

- De addenda op de volgende pagina's;
- Het nieuwe opgeschoonde raadsvoorstel en –besluit RB2015038 en bijbehorende bijlagen Bij15-236 en Bij15-237.

V.C.M. Stam
L.H.M. Dickhoff

gewijzigde versie RB2015038

9

Toelichting NIEGG Noord (bijlage 2c)

De normatieve NIEGG Noord leidt tot een netto contante waarde resultaat (NCW) van € 80.554

8.1 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 (RB2014074). **Vanuit besluitvorming door het Ministerie van Infrastructuur & Milieu is De Vaandel formeel als voorkeurslocatie voor dit opstel terrein aangewezen.** ProRail heeft het opstel terrein dan ook procedureel in voorbereiding genomen. Vlak voor de zomer van 2014 organiseerden het Ministerie van Infrastructuur & Milieu en ProRail bovendien een informatieavond over het opstel terrein. Nadat uw raad de plannen uitgelegd kreeg, werden omwonenden en belangenorganisaties geïnformeerd over het programma en de mogelijke consequenties voor Heerhugowaard en omgeving. De verwachtingen rondom de vestiging van dit opstel terrein nemen daarmee inmiddels steeds vastere vormen aan.

8.2 Planning

In samenwerking met de gemeente en belanghebbenden verwachten het ministerie en ProRail in 2015 tot een nadere uitwerking te kunnen komen. De uiteindelijke publicatie van het (ontwerp)tracébesluit wordt verwacht in 2017. De uitwerking daarvan volgt kort daarop. Dit is daarmee een potentiële ontwikkeling voor de middellange termijn.

8.3 Programma

Het programma van NIEGG Noord is alleen gebaseerd op het opstel terrein. 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. In de Kop van Noord-Holland zijn volgens het rapport 'Multimodale Achterlandknooppunten in Nederland' (herzien juli 2012) van het Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid (in opdracht van het Ministerie van Infrastructuur & Milieu) (in de toekomst mogelijk kansen om tot ontwikkeling van zo'n voorziening te komen. **Dit betreft echter kansen op langere termijn met bijbehorende risico's. Dit heeft tot gevolg dat er, na overleg en op advies van uw accountant Deloitte, voor gekozen is om deze omzet, in tegenstelling tot vorig jaar, niet mee te nemen in de haalbaarheidsberekening. Tevens heeft dit geleid tot een kortere looptijd. De gevolgen hiervan zullen in de jaarstukken van 2014 als zodanig verwerkt worden.**

8.4 Prijs

De verkoopprijs ten behoeve van het opstel terrein betreft een inschatting. In de kosten zit geen bijdrage aan de NBK-1 verwerkt en in de herziening van de NBK-1 is de afdracht ook niet opgenomen. Deze beleidskeuze zal bij het in exploitatie nemen van (delen van) gronden van De Vaandel Noord door uw raad worden afgewogen.

8.5 Risico

De risico's worden voornamelijk bepaald door de afzet (grootte en tempo) en de hoogte van de verkoopprijzen. Het effect hiervan zal in de integrale risico-inventarisatie worden meegenomen en als zodanig worden verwerkt in de risicoparagraaf van de jaarrekening.

8. Toelichting NIEGG Noord (bijlage 2c)

De normatieve NIEGG Noord leidt tot een netto contante waarde resultaat (NCW) van € 382.000
--

8.1 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 (RB2014074). **Vanuit besluitvorming door het Ministerie van Infrastructuur & Milieu is De Vaandel formeel als voorkeurslocatie voor dit opstel terrein aangewezen.** ProRail heeft het opstel terrein dan ook procedureel in voorbereiding genomen. Vlak voor de zomer van 2014 organiseerden het Ministerie van Infrastructuur & Milieu en ProRail bovendien een informatieavond over het opstel terrein. Nadat uw raad de plannen uitgelegd kreeg, werden omwonenden en belangenorganisaties geïnformeerd over het programma en de mogelijke consequenties voor Heerhugowaard en omgeving. De verwachtingen rondom de vestiging van dit opstel terrein nemen daarmee inmiddels steeds vastere vormen aan.

8.2 Planning

In samenwerking met de gemeente en belanghebbenden verwachten het ministerie en ProRail in 2015 tot een nadere uitwerking te kunnen komen. De uiteindelijke publicatie van het (ontwerp)tracébesluit wordt verwacht in 2017. De uitwerking daarvan volgt kort daarop. Dit is daarmee een potentiële ontwikkeling voor de middellange termijn.

8.3 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. In de Kop van Noord-Holland zijn volgens het rapport 'Multimodale Achterlandknooppunten in Nederland' (herzien juli 2012) van het Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid (in opdracht van het Ministerie van Infrastructuur & Milieu) (in de toekomst mogelijk kansen om tot ontwikkeling van zo'n voorziening te komen. Het programma van NIEGG Noord is dan ook een gecombineerd programma en bestaat uit het opstel terrein, de daarbij behorende voorzieningen en bebouwing met mogelijkheden voor op transport en logistiek gerichte bedrijvigheid.

8.4 Prijs

De verkoopprijs ten behoeve van het opstel terrein betreft een inschatting. In de verkoopprijs ten behoeve van de aan het opstel terrein gelieerde omzet zit grootschaligheid vertaald. In de kosten zit geen bijdrage aan de NBK-1 verwerkt en in de herziening van de NBK-1 is de afdracht ook niet opgenomen. Deze beleidskeuze zal bij het in exploitatie nemen van (delen van) gronden van De Vaandel Noord door uw raad worden afgewogen.

8.5 Risico

De risico's worden voornamelijk bepaald door de afzet (grootte en tempo) en de hoogte van de verkoopprijzen. Het effect hiervan zal in de integrale risico-inventarisatie worden meegenomen en als zodanig worden verwerkt in de risicoparagraaf van de jaarrekening.

gewijzigde versie RB2015038

10

1. Toelichting NIEGG Zuid (bijlage 2d)

De normatieve NIEGG Zuid leidt tot een netto contante waarde resultaat van **-/- € 592.139**

9.1 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 (RB2013061). 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 een ontwikkelingsstrategie voor onder andere De Vaandel Zuid vast te stellen.

9.2 Planning

De verwachte looptijd voor een exploitatie van De Vaandel Zuid is 20 jaar. Indien de ontwikkelingen rondom de mogelijke vestiging van Stichting Heliomare en Aloysius vanuit de ondertekende intentieovereenkomst van 16 december 2014 voorspoedig verlopen, zal binnen afzienbare tijd een gedeelte van de NIEGG Zuid in exploitatie genomen worden. Dit zal op de gebruikelijke wijze aan uw raad worden aangeboden.

9.3 Programma

Het ingeschatte programma voor NIEGG Zuid bestaat conform uw notitie Strategie De Vaandel, en in overleg met en op advies van uw accountant Deloitte, uit een volledige maatschappelijke invulling, in tegenstelling tot vorig jaar toen er ook nog gerekend werd met een gedeeltelijke commerciële opbrengst. Deze wijziging heeft geresulteerd in een conservatieve financiële haalbaarheidsberekening.

9.4 Prijs

De verkoopprijzen in De Vaandel Zuid zijn na advies met de makelaar tot stand gekomen en in lijn met het vigerende grondbeleid. Het gevolg van het verlaten van het gecombineerd programma zal als zodanig in de jaarstukken van 2014 verwerkt worden. In de kosten zit geen bijdrage aan de NBK-1 verwerkt en in de herziening van de NBK-1 staat de afdracht ook niet opgenomen. Deze beleidskeuze zal bij het in exploitatie nemen van (delen van) gronden van De Vaandel Zuid door uw raad worden afgewogen. In deze eerste berekening van de normatieve NIEGG Zuid is een stelpost opgenomen om, conform Strategie De Vaandel, ten behoeve van de spontane stad ontwikkeling een eenvoudige, op bestemmingsverkeer gerichte verbinding met Sportpark De Vork, te realiseren.

9.5 Risico

De risico's worden voornamelijk bepaald door de afzet (grootte en tempo) en de hoogte van de verkoopprijzen. Het effect hiervan zal in de integrale risico-inventarisatie worden meegenomen en als zodanig worden verwerkt in de risicoparagraaf van de jaarrekening.

9. Toelichting NIEGG Zuid (bijlage 2d)

De normatieve NIEGG Zuid leidt tot een netto contante waarde resultaat van € 536.000

9.1 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 (RB2013061). 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 een ontwikkelingsstrategie voor onder andere De Vaandel Zuid vast te stellen.

9.2 Planning

De verwachte looptijd voor een exploitatie van De Vaandel Zuid is 20 jaar. Indien de ontwikkelingen rondom de mogelijke vestiging van Stichting Heliomare en Aloysius vanuit de ondertekende intentieovereenkomst van 16 december 2014 voorspoedig verlopen, zal binnen afzienbare tijd een gedeelte van de NIEGG Zuid in exploitatie genomen worden. Dit zal op de gebruikelijke wijze aan uw raad worden aangeboden.

9.3 Programma

Het ingeschatte programma voor NIEGG Zuid bestaat conform uw notitie Strategie De Vaandel uit een pragmatisch ingeschatte verdeling van een gecombineerd programma: de helft maatschappelijke invulling en de helft een commerciële invulling.

9.4 Prijs

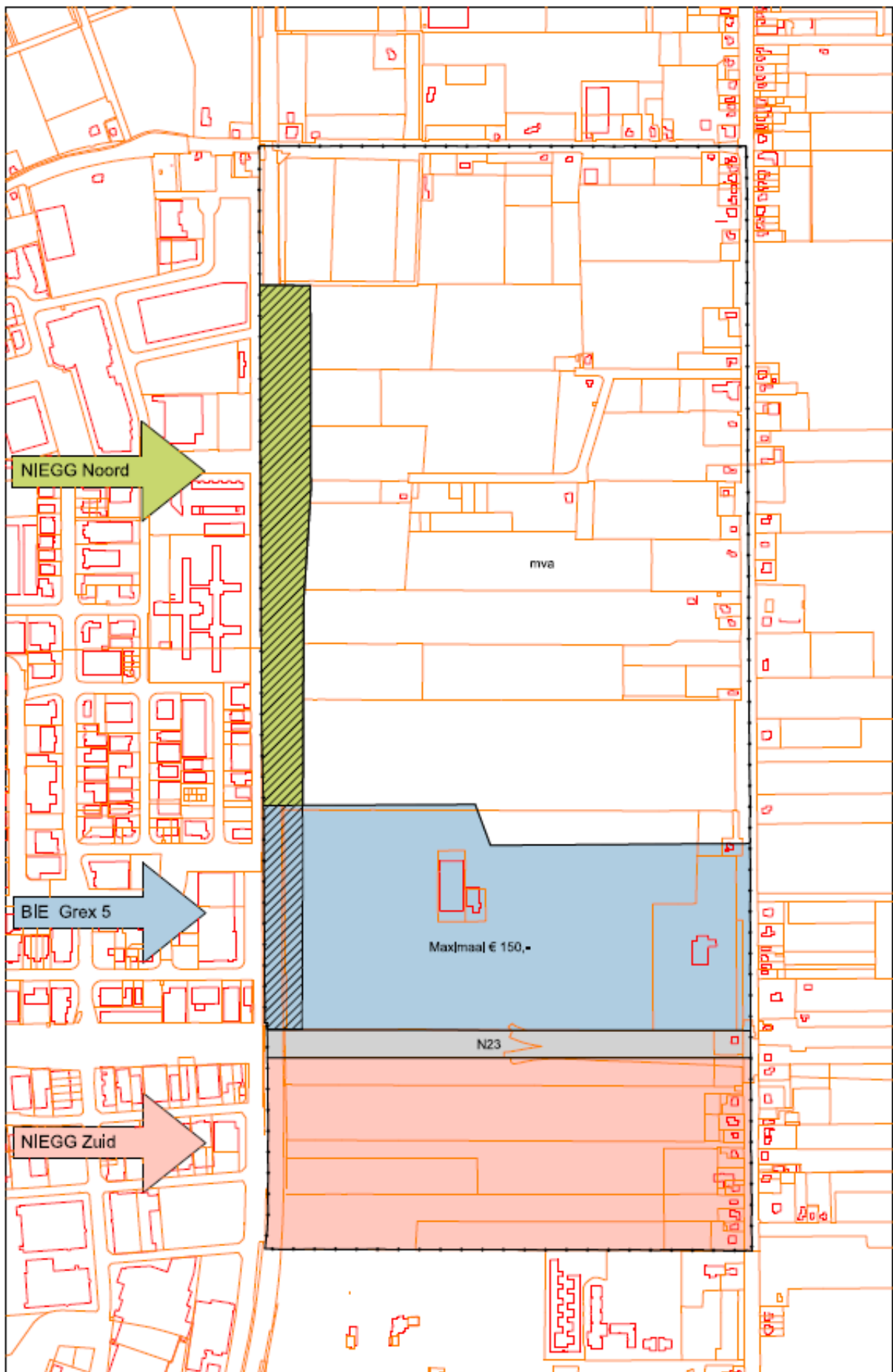
De verkoopprijzen in De Vaandel Zuid zijn na advies met de makelaar tot stand gekomen en in lijn met het vigerende grondbeleid. In de kosten zit geen bijdrage aan de NBK-1 verwerkt en in de herziening van de NBK-1 staat de afdracht ook niet opgenomen. Deze beleidskeuze zal bij het in exploitatie nemen van (delen van) gronden van De Vaandel Zuid door uw raad worden afgewogen. In deze eerste berekening van de normatieve NIEGG Zuid is een stelpost opgenomen om, conform Strategie De Vaandel, ten behoeve van de spontane stad ontwikkeling een eenvoudige, op bestemmingsverkeer gerichte verbinding met Sportpark De Vork, te realiseren.

9.5 Risico

De risico's worden voornamelijk bepaald door de afzet (grootte en tempo) en de hoogte van de verkoopprijzen. Het effect hiervan zal in de integrale risico-inventarisatie worden meegenomen en als zodanig worden verwerkt in de risicoparagraaf van de jaarrekening.

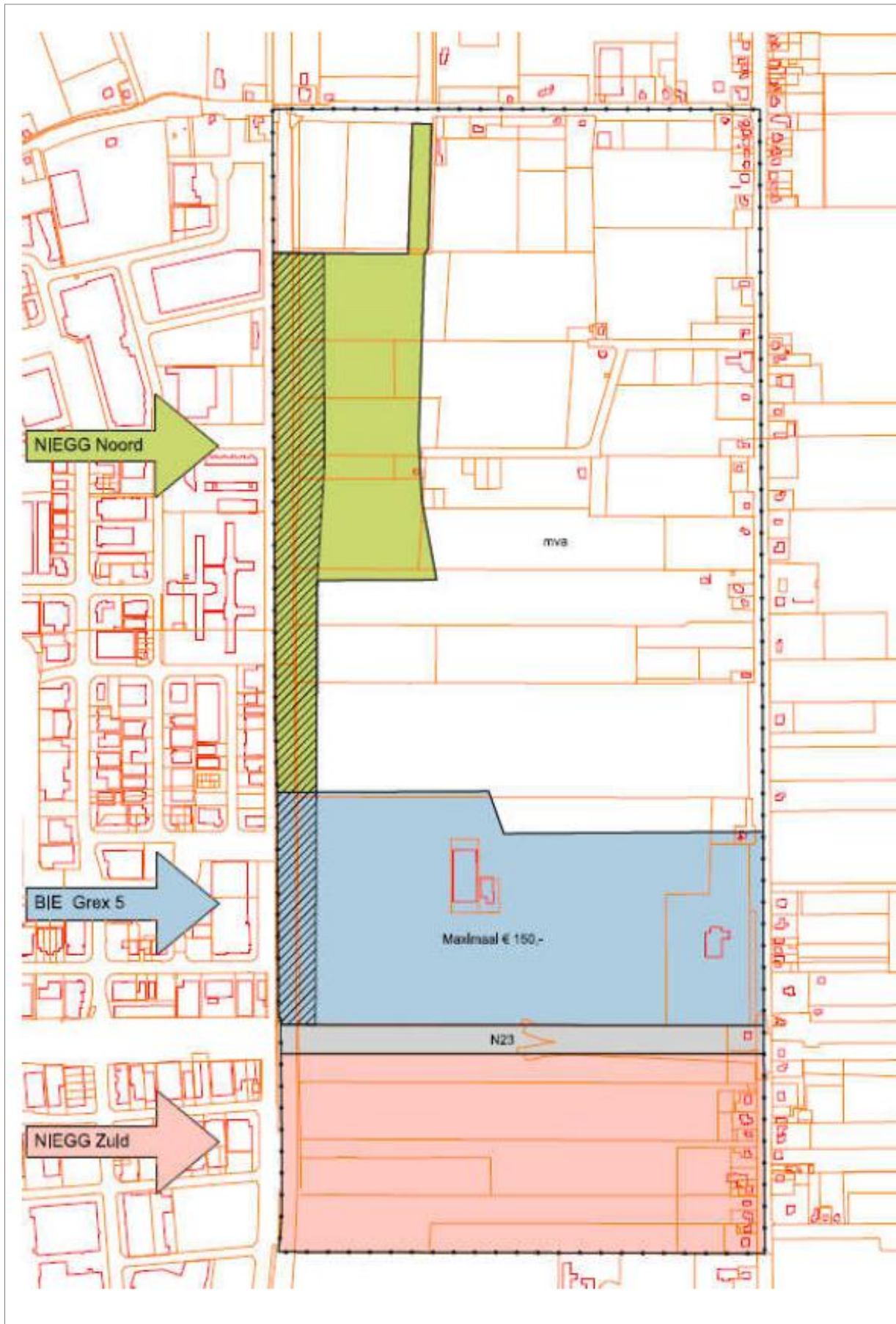
gewijzigde versie RB2015038

Bij15-236



eerder verstrekte versie RB2015024

Bij15-156



gewijzigde versie RB2015038

Bij15-237

Bijlage 2C) Normatieve berekening NIEGG Noord 2015		
Scenario opstel terrein		
MPG overzicht		
Parameters / uitgangspunten	t/m 2018	> 2018
Kostenstijging	1,0%	2,0%
Opbrengstenstijging	0,0%	1,0%
Rente verlies	3,6%	3,6%
Rente winst	1,6%	1,6%
Discontovoet / NCW rente	3,6%	3,6%
Startdatum exploitatie:		01-01-2014
Einddatum exploitatie		31-12-2029
Resterende looptijd		15 jaar
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2014	€1.907.647	
Kosten jaarschijf 2014	€0	
Opbrengsten jaarschijf 2014	€0	
Rentekosten/- opbrengsten 2014	€0	
Boekwaarde per 1-1-2015		(€1.907.647)
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Afdrachten aan NBK	€0	
Afdrachten overig	€17.652	
Verwerving	€63.226	
Correctieboeking naar MvA	(€1.355.457)	
Bouwrijpmaken	€2.159.853	
Kunstwerken / macrokosten	€0	
Woonrijpmaken	€1.854.930	
Ontwikkelingskosten	€507.219	
Divers	€42.759	
Onvoorzien	€1.280.603	
Totaal kosten na 1-1-2014		€832.151
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Gronduitgifte	€1.491.458	
Totaal opbrengsten na 1-1-2015		€1.491.458
Rente na 1-1-2015		(€279.063)
Resultaat op eindwaarde		€136.899
Contante waarde per 1-1-2015		€80.544

eerder verstrekte versie RB2015024

Bij15-157

Bijlage 2C) Normatieve berekening NIEGG Noord 2015, scenario gelieerde omzet MPG overzicht

Parameters / uitgangspunten	t/m 2018	> 2018
Kostenstijging	1,0%	2,0%
Opbrengstenstijging	0,0%	1,0%
Rente verlies	3,6%	3,6%
Rente winst	1,6%	1,6%
Discontovoet / NCW rente	3,6%	3,6%

Startdatum exploitatie:		01-01-2014	
Einddatum exploitatie		31-12-2034	
Resterende looptijd		20	jaar

Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2014	€1.907.647	
Kosten jaarschijf 2014	€0	
Opbrengsten jaarschijf 2014	€0	
Rentekosten/- opbrengsten 2014	€0	
Boekwaarde per 1-1-2015		(€1.907.647)
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Afdrachten aan NBK	€0	
Afdrachten overig	€17.652	
Verwerving	€63.228	
Bouwrijpmaken	€2.159.853	
Kunstwerken / macrokosten	€0	
Woonrijpmaken	€1.854.930	
Ontwikkelingskosten	€507.219	
Divers	€42.759	
Onvoorzien	€1.280.603	
Totaal kosten na 1-1-2014		(€5.926.242)
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Gronduitgifte	€9.780.048	
Totaal opbrengsten na 1-1-2015		€9.780.048
Rente na 1-1-2015		(€1.171.879)
Resultaat op eindwaarde		€774.280
Contante waarde per 1-1-2015		€381.720

gewijzigde versie RB2015038

Bij15-237

Bijlage 2D) Normatieve berekening NIEGG Zuid 2015			
Scenario 100% maatschappelijk			
MPG overzicht			
Parameters / uitgangspunten	t/m 2018	> 2018	
Kostenstijging	1,0%	2,0%	
Opbrengstenstijging	0,0%	1,0%	
Rente verlies	3,6%	3,6%	
Rente winst	1,6%	1,6%	
Discontovoet / NCW rente	3,6%	3,6%	
Startdatum exploitatie:		01-01-2014	
Einddatum exploitatie		31-12-2034	
Resterende looptijd		20 jaar	
Boekwaarde			
Boekwaarde per 1-1-2014	€ 3.535.556		
Kosten jaarschijf 2014	€ 3.300		
Opbrengsten jaarschijf 2014	€ -		
Rentekosten/- opbrengsten 2014	€ 129.286		
<i>Boekwaarde per 1-1-2015</i>		€ (3.668.142)	
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging			
Afdrachten aan NBK	€ -		
Afdrachten overig	€ 39.233		
Verwerving	€ -		
Bouwrijpmaken	€ 2.433.370		
Kunstwerken / macrokosten	€ -		
Woonrijpmaken	€ 3.145.970		
Ontwikkelingskosten	€ 972.414		
Divers	€ 53.643		
Onvoorzien	€ 1.299.486		
<i>Totaal kosten na 1-1-2015</i>		€ (7.944.117)	
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging			
Gronduitgifte	€ 13.657.314		
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2015</i>		€ 13.657.314	
Rente na 1-1-2015		€ (3.246.148)	
Resultaat op eindwaarde		€ (1.201.093)	
Contante waarde per 1-1-2015	-/-	€ (592.139)	

eerder verstrekte versie RB2015024

Bij15-157

Bijlage 2D) Normatieve berekening NIEGG Zuid 2015, scenario gecombineerd

MPG overzicht

Parameters / uitgangspunten	t/m 2018	> 2018
Kostenstijging	1,0%	2,0%
Opbrengstenstijging	0,0%	1,0%
Rente verlies	3,6%	3,6%
Rente winst	1,6%	1,6%
Discontovoet / NCW rente	3,6%	3,6%

Startdatum exploitatie:		01-01-2014	
Einddatum exploitatie		31-12-2034	
Resterende looptijd		20	jaar

Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2014	€ 3.535.558	
Kosten jaarschijf 2014	€ 3.300	
Opbrengsten jaarschijf 2014	€ -	
Rentekosten/- opbrengsten 2014	€ 129.288	
Boekwaarde per 1-1-2015		€ (3.668.142)
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Afdrachten aan NBK	€ -	
Afdrachten overig	€ 39.233	
Verwerving	€ -	
Bouwrijpmaken	€ 2.433.370	
Kunstwerken / macrokosten	€ -	
Woonrijpmaken	€ 3.145.970	
Ontwikkelingskosten	€ 972.414	
Divers	€ 53.643	
Onvoorzien	€ 1.299.488	
Totaal kosten na 1-1-2015		€ (7.944.117)
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Gronduitgifte	€ 15.444.870	
Totaal opbrengsten na 1-1-2015		€ 15.444.870
Rente na 1-1-2015		€ (2.745.037)
Resultaat op eindwaarde		€ 1.087.574
Contante waarde per 1-1-2015		€ 536.174