



Agendanr. : 8.
Voorstelnr. : RB2011027
Onderwerp : Financiële stand van zaken De Draai

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 18 januari 2011

Beknopt voorstel

In het Collegebesluit van 18 januari 2011 met betrekking tot de financiële stand van zaken van het project De Draai staat een aantal aanpassingen ten aanzien van het project De Draai die deels leiden tot wijzigingen van het Masterplan De Draai. Aangezien het Masterplan een onderdeel is van de kaderstelling van de Raad voor het project De Draai wil het College deze aanpassingen expliciet bij de Raad onder de aandacht brengen.

Het College stelt aan de Raad voor om:

1. Kennis te nemen van het Collegebesluit van 18 januari 2011 inzake de financiële stand van zaken van De Draai;
2. Met instemming kennis te nemen van de planaanpassingen 1 t/m 6, zoals beschreven op pagina 1 van dit voorstel en daarmee akkoord te gaan met de wijzigingen van het woningbouwprogramma van fase 1 en 2;
3. Akkoord te gaan met de aanpassing van het Masterplan De Draai t.a.v. het naar beneden bijstellen van de ambities t.a.v. de energetische duurzaamheid voor de woningen van fase 1 in een epc-score van 30% onder de epc-norm 2010 (i.c. een epc 0,56 als ambitie aan te houden);
4. Kennisnemen van de bijlage 'Grondexploitaties in Heerhugowaard in perspectief' en deze te betrekken bij de beraadslagingen.

Toelichting

In het Collegebesluit van 18 januari 2011 met betrekking tot de financiële stand van zaken van het project De Draai staat een zestal aanpassingen beschreven die deels leiden tot wijzigingen van het Masterplan De Draai. Aangezien het Masterplan een van de belangrijke kaders die de Raad aan het College heeft meegegeven voor het project De Draai wil het College deze aanpassingen expliciet bij de Raad onder de aandacht brengen.

De aanpassingen zijn nodig omdat de grondexploitatie van het project De Draai als gevolg van de crisis niet meer sluitend is.

De aanpassingen waartoe het College heeft besloten zijn de volgende:

1. De uitbreiding van de fasering met 2 uitgiftejaren: de gemiddelde uitgifte per jaar wordt 245 woningen voor de periode van 11 jaar;
2. De start van de uitgifte van gronden aan ontwikkelaars in 2012 i.p.v. in 2011.
3. Het naar beneden bijstellen van de inflatie over de kosten en opbrengsten van 2,5% naar 1,0% per jaar over de periode 2011 t/m 2014 (fase 1);
4. Aanpassing van het appartementenprogramma in fase 1 en 2;
5. Aanpassing van de grondprijzen van het grondgebonden woningprogramma in categorie III en IV in fase 1;
6. Vermindering van het woningprogramma in fase 2 a.g.v. de geluidsoverlast van cluster F van Esdégé-Reigersdaal.

De redenen voor aanpassing 1 is gelegen in de bijgestelde prognoses van onder meer de Provincie, die weliswaar laten zien dat de behoefte aan nieuwe woningen in Heerhugowaard redelijk in de pas blijft lopen, maar dat deze behoefte over een groter aantal jaren worden uitgespreid. Aanpassing 2 is nodig omdat er door de marktomstandigheden wordt uitgelopen op de planning. Aanpassing 3 is een correctie op de huidige en verwachte situatie m.b.t. de inflatieontwikkeling en tevens een stimulans voor de ontwikkelaars om hun bouwexploitatie rond te krijgen.

De reden voor aanpassing 4 is dat de crisis in de woningmarkt zich het meest laat gelden in de afzet van appartementen. Dit laatste zeker in een uitlegge gebied als De Draai. Voorgesteld wordt het appartementenprogramma in fase 1 en 2 te wijzigen in aantallen en een categorieverlaging door te voeren voor een deel van het resterende programma. Deze aanpassing vergroot het realistische gehalte van het woningbouwprogramma, maar vertaalt zich in verminderde grondopbrengsten. Aanpassing 5 is ingegeven door de berekeningen van de thans in fase 1 actieve ontwikkelaars (beoordeeld a.d.h.v. een second opinion), welke een tekort op de bouwexploitatie laten zien. De druk op de v.o.n.-prijzen in de huidige woningmarkt leidt tot een druk op de grondkosten. Met een grondprijsverlaging in de hoogste twee categorieën (categorieën III en IV) wordt de balans tussen v.o.n.-prijzen en grondkosten weer enigszins in evenwicht gebracht. Dit wordt voorgesteld voor het grondgebonden woningprogramma in de categorieën III en IV van fase 1. Voor de ontwikkelaars van fase 1 ontstaat met deze aanpassing een gunstigere situatie t.a.v. de bouwexploitatie van hun woningen, maar er blijft een opgave voor hen om middels kostenreductie en bouwplanoptimalisaties het resterende gat in de bouwexploitatie te dichten. Vervolgens is het de vraag of het de ontwikkelaars van de eerste 2 bouwvelden lukt om met behulp van deze maatregelen de bouwexploitatie sluitend te krijgen, of zij tijdig in verkoop (kunnen) gaan met de woningen en het benodigde aantal woningen hebben kunnen verkopen om met het bouwrijp maken te kunnen starten en of er uiteindelijk ook voldoende woningen zijn verkocht om met de bouw te starten. Mocht er onverhoopt niet aan al deze voorwaarden worden voldaan dan ontstaat er een nieuwe situatie en zal de verdere ontwikkeling van De Draai moeten worden uitgesteld. Met aanpassing 6 worden de inpassingsmogelijkheden van een cliëntgebouw van Esdégé-Reigersdaal aanzienlijk vergroot. In dit gebouw zullen cliënten worden gehuisvest die geluid veroorzaken. Een recent uitgevoerd onderzoek laat zien dat er rekening gehouden moet worden met een geluidscoutour rond dit gebouw. Hierdoor kunnen er minder woningen in dit deel van fase 2 worden gerealiseerd dan eerder berekend, hetgeen verminderde grondopbrengsten tot gevolg heeft.

Tezamen leiden deze aanpassingen tot een negatief effect in de grondexploitatie van € 8,6 mio (contante waarde per 1-1-2011), hetgeen is verwerkt in de herziene grondexploitatie van januari 2011 en welke op 18 januari 2011 door het College is vastgesteld.

Omdat de grondexploitatie van De Draai sluit met een tekort van € 8,6 mio dient er, conform het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV), een voorziening te worden getroffen ten laste van de Algemene Reserve van € 8,6 mio. Dit betreft een nog niet gerealiseerd verlies, maar aangezien dit verlies met de kennis van nu is berekend, dient dit bedrag in de Algemene Reserve apart te worden gezet om het verwachte tekort af te kunnen dekken. Het wel of niet treffen van een voorziening van € 8,6 mio is vanuit de BBV-regels op dit moment dus geen keuze, maar een noodzakelijke maatregel in het kader van de financiële verslaglegging.

Enkele mogelijke vragen

Een vraag die naar aanleiding van het bovenstaande gesteld zou kunnen worden is of er met de voorgestelde planaanpassingen in De Draai een parallel kan worden getrokken met de planaanpassingen tijdens de ontwikkeling van de Rivierenwijk in de jaren '80 van de vorige eeuw. Het antwoord is dat dit absoluut niet het geval is. In de Rivierenwijk is destijds gekozen voor een verdichting van de wijk, een verkleining van woningen en de omzetting van koopwoningen in sociale huurwoningen. In De Draai worden er door het terugbrengen van het aantal appartementen minder woningen gerealiseerd en blijft de verhouding tussen de vier verschillende woningcategorieën in tact. Het is daarmee een volstrekt andere situatie dan in de Rivierenwijk.

Een andere vraag zou kunnen zijn of het wellicht niet beter zou zijn om het project De Draai voor een periode van (bijvoorbeeld) 3 jaar stil te leggen in plaats van (met aanpassingen) onder de huidige marktomstandigheden de ontwikkeling voortzetten. Om deze vraag te kunnen beantwoorden is een vergelijking gemaakt op basis van dezelfde uitgangspunten als verwoord onder de aanpassingspunten 1 t/m 3. Het stilzetten van het project van 3 jaar en een herstart in 2014 onder gelijke condities als bij een start in 2012 (11 uitgiftejaren, 245 woningen per jaar en index 1% tot 1-1-2015) geeft een tekort van € 5,6 mio (contante waarde per 1-1-2011). Dit wordt veroorzaakt door de langere financieringsbehoefte van de gedane investeringen (de boekwaarde). Of de aanpassingen 4 t/m 6 na een time-out van 3 jaar nodig zouden zijn en zo ja, in welke mate is op dit moment niet exact aan te geven. Wel kan gesteld worden dat het zeer waarschijnlijk is dat er ook na een time-out van 3 jaar

aanvullende maatregelen genomen moeten worden, hetgeen het tekort van € 5,6 mio verder zal doen oplopen. Het immers niet reëel om te verwachten dat de appartementenmarkt in 2015 volledig is hersteld en dat de huidige druk op de v.o.n.-prijzen volledig zal zijn verdwenen. Ook de geluidproblematiek van het ER-gebouw zal niet vanzelf verdwijnen.

Zoals eerder gesteld ontstaat er bij het niet starten met de uitgifte van gronden in 2012 een nieuwe situatie voor het project De Draai, waardoor de gemeente gedwongen wordt in de richting van het time-out scenario met één of meerdere jaren.

Aanpassing hoogspanningstracé langs en door De Draai

Een belangrijk item dat niet in het verwachte tekort van € 8,6 mio is meegenomen zijn de kosten die gemoeid zijn met een eventuele aanpassing van het hoogspanningstracé dat langs en door De Draai loopt. Dit tracé heeft een grote invloed op het plan en de beeldvorming hiervan. Uit een recent rapport van tracébeheerder TenneT blijkt dat het technisch mogelijk is om het hoogspanningstracé dat langs en door De Draai loopt onder de grond kan worden gebracht. Dit in tegenstelling tot eerdere berichten hieromtrent. De kosten die hiermee gemoeid zijn zijn begroot op een gesaldeerd bedrag tussen € 2,8 en 4,4 mio (afhankelijk van het nieuwe tracé (door het plan of langs het plan). Deze saldering betekent dat er bij deze bedragen al rekening is gehouden met extra grondopbrengsten als gevolg van een kleinere resterende zoning bij een ondergronds tracé.

Het College is de mening toegedaan dat het zeer positief zou zijn voor het project De Draai wanneer het bovengrondse hoogspanningstracé zou verdwijnen. Het zou de beeldvorming van de wijk sterk positief beïnvloeden, het risico van vraaguitval en imagoschade als gevolg van de thans aanwezige hoogspanningsmasten wegnemen en de zekerheid omtrent het kunnen realiseren van de ingerekende grondopbrengsten rond het tracé vergroten.

Er is door het College de opdracht te verstrekken aan het projectmanagementteam De Draai om de optie van het onder de grond brengen van het hoogspanningstracé verder uit te werken i.o.m. TenneT in een concreet plan van aanpak en een bijbehorende kostenopzet.

Aangezien met de kosten van het onder de grond brengen van het hoogspanningstracé geen rekening is gehouden in de grondexploitaties van De Draai, heeft het College tevens opdracht gegeven aan het projectmanagementteam De Draai om te onderzoeken in hoeverre de uiteindelijke kosten van het ondergronds brengen van het hoogspanningstracé kunnen worden gedekt. Dit zou gerealiseerd kunnen worden door een bijstelling van een van de uitgangspunten uit het Masterplan van De Draai, te weten de hoofdplanstructuur en de waterstructuur. Het is goed mogelijk om de hoofdplanstructuur en de waterstructuur in De Draai in financieel opzicht te optimaliseren door meer water in de parkzone te situeren en minder bergingswater te maken. Deze bijstelling van dit uitgangspunt uit het Masterplan De Draai vormt naar verwachting een reële mogelijkheid om de kosten van het ondergronds brengen van het hoogspanningstracé te kunnen dekken. Aangezien met deze bijstelling het Masterplan De Draai wordt gewijzigd zal het College, nadat de gegevens bekend zijn, de beslissing van het wel of niet doorvoeren van deze aanpassing ter besluitvorming voorleggen aan de Raad.

Er zou door het College en de Raad ook voor gekozen kunnen worden om de financiële ruimte die er ontstaat door de bijstelling van dit uitgangspunt te gebruiken om de hoogte van de voorziening van € 8,6 mio naar beneden te brengen. Dat wordt echter niet voorgestaan door het College.

Hiervoor is een tweetal argumenten aan te voeren.

1. De bijstelling van de hoofdplanstructuur en de waterstructuur in De Draai betekent voor het plan De Draai een kwaliteitsvermindering op stedenbouwkundig en waterhuishoudkundig gebied. Het aanpassen van het plan zonder daar iets voor terug te brengen zou leiden tot een verarming van het plan. Op het moment er gekozen wordt voor het benutten van de financiële ruimte die er ontstaat door de bijstelling van de hoofdplanstructuur en de waterstructuur voor het ondergronds brengen van het hoogspanningstracé vindt er een directe compensatie plaats. Een kwaliteitsvermindering op het ene gebied wordt gecompenseerd door een kwaliteitsverhoging op het andere gebied. Per saldo komt dit, naar mening van het College, de kwaliteit van het plan De Draai ten goede.
2. Ten slotte is een zeer belangrijk argument dat het ondergronds brengen van het hoogspanningstracé het risico wegneemt van vraaguitval en imagoschade voor het plan. Hiermee worden de risico's van het plan, ook in financieel opzicht, op een belangrijk punt verkleind.

Zijn er dan nog andere mogelijkheden om het verwachte tekort van € 8,6 mio te beïnvloeden?

Een logische vraag zou kunnen zijn of er nog andere mogelijkheden zijn om het verwachte tekort in positieve zin te beïnvloeden. Het antwoord is dat dit niet of maar beperkt het geval is. In ieder geval kan dit niet zonder dat de uitgangspunten van het plan De Draai, zoals die in het Masterplan De Draai (vastgesteld door de Raad op 22 april 2008) en de eerste normatieve grondexploitatie De Draai (vastgesteld door de Raad op 23 september 2008) zijn verwoord, worden aangepast en daarmee het kader dat door de Raad is meegegeven aan het College wordt bijgesteld.

Als deze uitgangspunten kunnen worden bijgesteld komen de volgende mogelijkheden in beeld:

- De ambities t.a.v. de beeldkwaliteit van de woningen, zoals verwoord en verbeeld in het Beeldkwaliteitsplan De Draai (op het gebied van vlonders, erfafscheidingen en verhardingsmateriaal) zouden naar beneden kunnen worden bijgesteld. Als ontwikkelaars hier minder budget voor hoeven te reserveren worden de kansen op een financieel haalbare bouwexploitatie vergroot en worden de kansen op een voortvarende verkoop en realisatie van de woningen van fase 1 vergroot. Het beïnvloedt echter in negatieve zin de stedenbouwkundige kwaliteit van dit deel de wijk en daarmee ook de duurzaamheid van de wijk. Feitelijk kan dit dus niet als mogelijkheid worden beschouwd om het tekort in de grondexploitatie te dekken, maar veel meer als mogelijkheid om de bouwexploitatie van de ontwikkelaars sluitend te krijgen. Het is dus meer een stimuleringsmaatregel, waarmee zeer kritisch dient te worden omgegaan vanuit het behoud van de kwaliteit van de openbare buitenruimte en de beheersituatie in de wijk op de langere termijn.
- De ambities t.a.v. de energetische duurzaamheid voor de woningen zouden naar beneden kunnen worden bijgesteld, door voor fase 1 geen 30% onder de geldende epc-norm aan te houden (i.c. per 1-1-2011 epc-norm 0,6 minus 30% is epc 0,42), maar 30% onder de epc-norm 2010 (i.c. epc-norm 0,8 minus 30% is epc 0,56). Ook dit beïnvloedt de haalbaarheid van een sluitende bouwexploitatie van de woningen van fase 1 waarvan de bouwaanvraag na 1 januari 2011 worden ingediend in positieve zin. Dat geldt echter niet voor het merendeel van de woningen van de eerste twee bouwvelden aangezien hiervoor de bouwaanvragen reeds vóór 2011 zijn ingediend en zij derhalve te maken hebben met de eis van 30% onder de epc-norm van 0,8. Deze stimuleringsmaatregel gaat dus niet op voor de woningen in de eerste twee bouwvelden en is daarmee niet van belang voor een start in De Draai, maar wel voor het vervolg van de ontwikkeling van de overige circa 500 woningen van fase 1.
Nadeel van deze aanpassing is dat het een negatief effect op de duurzaamheid van de woningen in fase 1 van De Draai en daarmee op de uitvoering van de duurzaamheidsdoelstellingen van het College en de Raad richting CO2-neutrale gemeente in 2030. Ook de recent verkregen subsidie van AgentschapNL ter dekking van een deel van de proceskosten van het realiseren van duurzame maatregelen, komt hiermee waarschijnlijk op de tocht te staan.
- Met Esdégé-Reigersdaal kan het overleg worden aangegaan met als doel nadere afspraken te maken over de condities waaronder inpassing van cliëntgebouw F in fase 2 mogelijk is. Deze nadere afspraken zouden vanuit gemeentelijk perspectief moeten leiden tot een geringere verlaging van het aantal woningen in fase 2, dan wel tot een compensatie op een andere wijze. Hiermee zou het tekort met enkele tonnen Euro's kunnen worden teruggebracht. Voorgesteld wordt deze opdracht mee te geven aan het projectmanagementteam De Draai.
- De afdracht van het plan De Draai aan de Nota Bovenwijkse Kosten (NBK) zou kunnen worden verminderd. Dit zou gevolgen hebben voor de dekking van geplande investeringen die in de NBK zijn opgenomen, zoals de realisatie van het laatste deel van de Oosttangent en de tunnel in de Zuidtangent. Aangezien dit verstrekkende gevolgen heeft wordt dat in het kader van dit voorstel niet voorgestaan.

Bovengenoemde opties vormen dus slechts in beperkte mate een mogelijkheid om het verwachte tekort van € 8,6 mio terug te brengen. Resumerend blijven hiervan de onderstaande voorstellen over, deels als stimuleringsmaatregel:

- Het projectmanagementteam De Draai de opdracht te verstrekken om de ambities t.a.v. de beeldkwaliteit van de woningen, zoals verwoord en verbeeld in het Beeldkwaliteitsplan De Draai (op het gebied van vlonders, erfafscheidingen en verhardingsmateriaal) nogmaals kritisch tegen het licht te houden en deze waar mogelijk naar beneden bij te stellen. Dit betreft een stimuleringsmaatregel;

- De ambities t.a.v. de energetische duurzaamheid voor de woningen van fase 1 naar beneden bijstellen in een epc-score van 30% onder de epc-norm 2010 (i.c. een epc 0,56 als ambitie aan te houden). Dit laatste punt betreft een wijziging van het Masterplan De Draai en dient der halve aan de Raad ter besluitvorming te worden voorgelegd. Ook dit betreft een stimuleringsmaatregel;
- Het projectmanagementteam De Draai de opdracht te verstrekken om met Esdégé-Reigersdaal nadere afspraken te maken omtrent gebouw F in fase 2 hetgeen zou moeten leiden tot een geringere verlaging van het aantal woningen in fase 2, dan wel tot een compensatie op een andere wijze. Dit zou in dat geval tot een verlaging van het financiële tekort leiden.

Daarnaast zal tezamen met marktpartijen onderzocht worden of er ten aanzien van het woningbouwprogramma in De Draai mogelijkheden zijn zoals het koopgarantsysteem ter stimulering van de woningbouw.

College besluit

De financiële stand van zaken van het project De Draai is herijkt met de kennis van dit moment, hetgeen heeft geleid tot een aantal concrete besluiten van het College tot aanpassingen van eerdere uitgangspunten, deels financieel, deels planinhoudelijk. Voor een deel raken deze aanpassingen de inhoud van het Masterplan De Draai; een van de kaders die door de Raad aan het College ter uitvoering van het plan De Draai zijn meegegeven. Naar mening van het College is dit echter noodzakelijk. Het zou goed kunnen dat de wereld er over drie jaar heel anders uitziet en er wellicht een rooskleuriger beeld kan worden geschetst van de toekomstige verwachtingen. Op dit moment is dat echter niet het geval. Dit heeft dan ook geleid tot het volgende besluit van het College.

Het College heeft t.a.v. de grondexploitatie van De Draai besloten om:

1. De herziene grondexploitatie De Draai d.d. januari 2011 vast te stellen met een negatief resultaat van € 8,6 mio als gevolg van noodzakelijke aanpassingen;
2. Conform de voorschriften van het BBV een voorziening te treffen van € 8,6 mio ten laste van de Algemene Reserve en deze te verwerken in de jaarstukken 2010;
3. De Raad te informeren over de voorziening van € 8,6 mio; Waar eventuele wijzigingen in het plan gaan ontstaan die betrekking hebben op kaderstellende stukken (Masterplan o.a.) deze voorleggen aan de Raad.
4. Het projectmanagementteam De Draai opdracht te geven de ambities t.a.v. de beeldkwaliteit van de woningen, zoals vastgesteld in het Beeldkwaliteitsplan (BKP) De Draai (op het gebied van vlonders, erfafscheidingen en verhardingsmateriaal) waar mogelijk naar beneden bij te stellen en het BKP aan het College en, indien nodig, aan de Raad ter besluitvorming voor te leggen;
5. Het projectmanagementteam De Draai opdracht te geven met Esdégé-Reigersdaal nadere afspraken te maken omtrent de inpassing van gebouw F in fase 2 hetgeen zou moeten leiden tot een geringere verlaging van het aantal woningen in fase 2, dan wel tot een compensatie op een andere wijze;
6. De ambities t.a.v. de energetische duurzaamheid voor de woningen van fase 1 naar beneden bijstellen in een epc-score van 30% onder de epc-norm 2010 (i.c. een epc 0,56 als ambitie aan te houden);
7. Het projectmanagementteam De Draai de opdracht te verstrekken om de optie van het ondergronds brengen van het hoogspanningstracé verder i.o.m. TenneT uit te werken in een concreet plan van aanpak en een bijbehorende kostenopzet;
8. Het projectmanagementteam De Draai de opdracht te verstrekken om te onderzoeken in hoeverre de kosten van het ondergronds brengen van het hoogspanningstracé kunnen worden gedekt uit een optimalisatie van de hoofdplanstructuur en de waterstructuur;
9. De resultaten van dit onderzoek te verwoorden in een separaat B&W-voorstel, op basis waarvan het College een keuze kan maken en deze keuze ter besluitvorming aan de Raad kan voorleggen.

Uit het bovenstaande Collegebesluit volgt het volgende voorstel van het College aan de Raad.

Het College stelt aan de Raad voor om:

1. Kennis te nemen van het Collegebesluit van 18 januari 2011 inzake de financiële stand van zaken van De Draai;
2. Met instemming kennis te nemen van de planaanpassingen 1 t/m 6, zoals beschreven op pagina 1 van dit voorstel en daarmee akkoord te gaan met de wijzigingen van het woningbouwprogramma van fase 1 en 2;
3. Akkoord te gaan met de aanpassing van het Masterplan De Draai t.a.v. het naar beneden bijstellen van de ambities t.a.v. de energetische duurzaamheid voor de woningen van fase 1 in een epc-score van 30% onder de epc-norm 2010 (i.c. een epc 0,56 als ambitie aan te houden);
4. Kennisnemen van de bijlage 'Grondexploitaties in Heerhugowaard in perspectief' en deze te betrekken bij de beraadslagingen.

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,

de burgemeester,

Advies commissie Stadsontwikkeling d.d. 1 februari 2011

Besprekstuk



Nr. RB2011027

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 januari 2011

gelet op

b e s l u i t

1. Kennis te nemen van het Collegebesluit van 18 januari 2011 inzake de financiële stand van zaken van De Draai;
2. Met instemming kennis te nemen van de planaanpassingen 1 t/m 6, zoals beschreven op pagina 1 van dit voorstel en daarmee akkoord te gaan met de wijzigingen van het woningbouwprogramma van fase 1 en 2;
3. Voor de woningen van fase 1 in een epc-score van 30% onder de epc-norm 2010 (i.c. een epc 0,56 als ambitie aan te houden);
4. Akkoord te gaan met de aanpassing na fase 1 van de in het Masterplan De Draai vastgestelde eis t.a.v. de energetische duurzaamheid naar een epc-score van 10% onder de nu geldende epc-norm;
5. Het ambitieniveau t.a.v. de energetische duurzaamheid na fase 1 te handhaven op een epc-score van 30% onder de dan geldende epc-norm gedurende de uitvoeringstermijn van het Masterplan De Draai;
6. Kennisnemen van de bijlage 'Grondexploitaties in Heerhugowaard in perspectief' en deze te betrekken bij de beraadslagingen.

Heerhugowaard, 15 februari 2011

De Raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,