



Heerhugowaard Stad van kansen

Raadsvergadering :	27 SEP 2011
Besluit:	CP
Voorstelnummer:	RB2011111

Agendanr.: 6a
Voorstelnr.: RB2011111
Onderwerp: Vaststelling eerste grondexploitatie van de Westpoort d.d. 21 september 2011

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 16 augustus 2011

Beknopt voorstel

De gemeente zal in de komende tijd de nodige investeringen moeten plegen in het gebied Westpoort om de gronden bouwrijp te kunnen leveren, zodat de nieuwbouw van het RTIC kan worden gerealiseerd. De hiervoor benodigde gelden zijn opgenomen in de eerste grondexploitatie voor Westpoort. De gemeenteraad dient op grond van haar budgetrecht deze gelden te activeren binnen een door haar vast te stellen financieel kader i.c. de eerste grondexploitatie. Voorgesteld wordt dan ook om de eerste grondexploitatie van Westpoort d.d. september 2011 vast te stellen.

Toelichting

Als bijlage treft u aan een resume van de eerste grondexploitatieopzet (hierna grex) van het gebied Westpoort aan evenals een jaaroverzicht en een zgn. cash flow overzicht. De gespecificeerde grex alsmede de op 14 juli 2011 door het college van B&W ondertekende koop- en samenwerkingsovereenkomst liggen vertrouwelijk ter inzage bij het bestuurssecretariaat.

De berekening geeft inzicht in het verloop van de al gemaakte en in de loop van de tijd nog te maken kosten afgezet tegen de te realiseren opbrengsten uit grondverkoop. De looptijd van de berekening omvat een periode van 4 jaar.

Opbrengsten door gronduitgifte

Van het totale gebied van ca. 20 ha. zal bruto zal naar verwachting begin 2012 13 ha. in bouwrijpe staat worden uitgegeven en naar verwachting twee jaar later ca. 0,5 ha. Dit houdt verband met het feit dat de provincie Noord-Holland vanaf 2012 de kruising N242-Westtangent zal gaan reconstrueren. Voor een strook van ca. 2700 m² gelegen binnen de 80 m zone van de veiligheidscontour N242 wordt tussen gemeente en Stichting MCA een gebruiksovereenkomst afgesloten voor zolang als de Stichting MCA eigenaar is van de naastgelegen percelen. Deze strook wordt niet bebouwd, maar ingericht als groen en/of parkeren, waarbij de aanleg en het beheer en onderhoud door de Stichting MCA wordt verzorgd en bekostigd.

De circa 13,5 hectare bouwrijpe grond bestaan uit de percelen kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard, sectie O 2569, O 2571, O 4578 (gedeeltelijk), evenals een deel van het perceel Punt Heerhugowaard sectie O 2572 van H.A. Punt Beheer BV. In de marktconforme prijs zijn de door de gemeente gemaakte en te maken kosten verdisconteerd, waarmee ook invulling is gegeven aan het kostenverhaal waar de gemeente toe gehouden is vanuit de Wet ruimtelijke ordening.

Kosten.

De ingerekende kosten bestaan uit:

- saneringskosten: een lichte sanering perceel Punt, voor het gedeelte dat aan het MCA wordt verkocht;. Deze kavel zal (voor het gedeelte dat onderdeel uitmaakt van de te verkopen grond aan de Stichting MCA) in een lichte vorm worden gesaneerd, waarmee de grond geschikt zal zijn voor de functies parkeren, verkeer en groen). Daarnaast worden de overige gronden in gemeentelijk eigendom gesaneerd;

- ontwikkelingskosten intern (kosten projectadviesing door de gemeente) en extern (zoals onderzoekskosten voor planologische procedures etc.);
- kosten bouwrijp maken incl. de kosten van de dimensionering van het persriool en de kosten verband houdend met de bereikbaarheid van het gebied tijdens bouwwerkzaamheden. Voorts vallen de kosten van het aanleggen van geluidwerende wallen langs Westtangent en N242 en de kosten voor aanleg van waterberging onder de bouwrijpmaakkosten;
- kosten woonrijpmaken o.a. de optimalisering van de ontsluiting incl. aanpassingen aan de Abe Bonnemaweg, de aanpassing van de kruising Abe Bonnemaweg–Westtangent, de aanleg van een fietstunnel onder de Westtangent (tenzij uit onderzoek blijkt dat hiervoor een beter alternatief is), een bijdrage aan de provincie voor een extra afslag voor ambulances vanaf N242 en de inrichtingskosten van het openbaar gebied (behoudens het aan MCA te verkopen deel);
- voorzieningen: een voorziening voor planschade en een algemene buffer onvoorzien;
- afdracht Bovenwijkse voorzieningen via de grondprijs. In de bij de voorjaarnota vastgestelde herziening NBK1 2011 is hier nog geen rekening meegehouden.

Het MCA draagt zelf zorg voor de realisatie van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein volgens CROW-normen op maaiveld; tevens zal het MCA zelf zorg dragen voor nuts-, telecom en energievoorzieningen en G/W/E -aansluitingen.

De totale kosten inclusief de gemaakte en nog te maken rentekosten bedragen op prijspeil 1-1-2011 ca. € 19,4 miljoen en kunnen worden afgedekt door de opbrengsten ad € 19,4 miljoen. In de totale kosten is een buffer onvoorzien ingerekend van ca.€ 1,0 miljoen. Deze ingerekende buffer komt overeen met 10% van de nog te maken kosten, waar een risico op gelopen wordt. Met name de kosten verband houdend met de optimalisering van de ontsluiting aan de Abe Bonnemaweg en de aanleg van een fietstunnel onder de Westtangent zijn thans grof geraamd.

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,

de burgemeester,

Advies commissie Stadsontwikkeling d.d. 6 september 2011

Akkoordstuk



Heerhugowaard Stad van kansen

Nr.: RB2011111

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 augustus 2011

b e s l u i t

akkoord te gaan met de vaststelling van de eerste grondexploitatie Westpoort d.d. september 2011, die gebaseerd is op de op 14 juli 2011 ondertekende koop- en samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Heerhugowaard en het MCA.

Heerhugowaard, 27 september 2011

De Raad voornoemd,

de wnd. griffier,

de voorzitter,