



unaniem akkoord.
not: lees punt 2 besluit:
tund onder spurdor, niet onder
"zuichtangst"

Agendanr.: 17
Voorstelnr.: RB2013054
Onderwerp: Herziening NBK1 2013 inclusief verloop van de reserve NBK1.

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 12 maart 2013

Beknopt voorstel

In juni 2012 is bij de behandeling van de reservekeeper de laatste herziening van de NBK I vastgesteld. Deze herziening is basis geweest voor het inzicht in het verloop van de reserve NBK I vanaf 2012. Er doen zich nu wat ontwikkelingen voor waar besluitvorming voor nodig is. Gelet op de stagnatie als gevolg van de economische recessie in de uitgifte van zowel bedrijven- als woningbouwgrond wordt voorgesteld om niet meer autonoom af te dragen aan de NBK vanuit de grondexploitaties, maar op basis van werkelijke verkopen c.q. verwachte verkopen. Vooral de bedrijvenlocatie de Vaandel kan hierdoor als kostendrager veel minder aan afdracht genereren aan de NBK I binnen de looptijd van 14 jaar. Zonder maatregelen zou de reserve een negatief verloop vertonen. Om deze problematiek op te lossen is de navolgende besluitvorming nodig.

Toelichting

In de nota NBK 1 zijn aan de kostenkant de investeringen met een bovenwijks karakter opnieuw geïnventariseerd en is de fasering op basis van de huidige inzichten bijgesteld. De projecten die in deze NBK1 zijn opgenomen hebben een bovenwijks karakter die op basis van jurisprudentie verhaalbaar zijn (hoofdinfrastructurele voorzieningen met planbetekenis). Bij het ontbreken van planbetekenis vervalt de mogelijkheid tot kostenverhaal en dus de financiële dekking. Het zijn investeringen waarbij de gemeente als opdrachtgever fungeert. De investeringen verband houdend met de reconstructie van de N242 vallen (grotendeels) buiten deze inventarisatie aangezien de provincie opdrachtgever is. De bijdrage hiervoor van de gemeente wordt gedeeltelijk afgedekt binnen het project Broekhorn, waar de gemeente een passieve rol vervult. Aan de opbrengstenkant van de NBK 1 zijn de afdrachten vanuit de individuele grondexploitaties ingerekend. De te verwachten uitgaven voortvloeiend uit de NBK 1 zijn financieel afgedekt door onttrekkingen uit de reserve NBK 1. De voeding van deze reserve bestaat uit de hierboven genoemde afdrachten. In hoofdstuk 4 van de reservekeeper 2013 zal het bijgaande verloopoverzicht van de reserve NBK1 worden opgenomen. Het effect van het nu voorliggende voorstel is dat het saldo van de reserve NBK1 over de looptijd van de reserve (t/m 2028) positief is en blijft.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van wat vorig jaar is gepresenteerd, zijn te verdelen in 2 onderdelen:

- voorstel tot wijziging van de huidige systematiek van afdrachten uit projecten aan de NBK1;
- de herziening van de Nota Bovenwijkse Kosten deel 1 hoofdinfrastructuur 2013 (hierna: NBK1 2013).

Ad 1: Voorstel tot wijziging van de huidige systematiek van afdrachten uit projecten aan de NBK

I.

Huidige systematiek.

- De ingerekende afdrachten komen voornamelijk uit twee kostendragers van de NBK I, te weten de grex van De Draai en die van de Vaandel. Tot nu toe is gerekend met afdrachten gebaseerd op autonome omzetten, dus los van de werkelijkheid. Ten aanzien van de dekking van de investeringen zijn toevoegingen ingerekend vanuit de grondexploitaties.
- De dotaties zijn gebaseerd op een afdracht per uitgeefbare vierkante meter (€ 18,11 prijspeil 1-1-2013). In 2011 bleek al dat alleen deze wijze van toerekening niet in alle

gevallen toereikend is om een reële bijdrage te vragen voor de veelal kleinschalige en private plannen, waar relatief weinig vierkante meters worden uitgegeven. Bij de NBK1 2011 werd een tweede wijze van toerekening als basis geïntroduceerd, namelijk een bedrag per appartement in de categorie I en II (tot € 208.000 prijspeil 1-1-2011) ad € 1.000,- en voor de categorie III en IV een bedrag ad € 1.500 (beide bedragen prijspeil 1-1-2013).

Nieuwe systematiek.

- Door aanzienlijke vertraging in de afzet bij exploitaties wordt voorgesteld om de afdrachten te baseren op de werkelijke verkopen en voor de toekomst geen forfaitaire bedragen meer in te rekenen maar deze te koppelen aan de geplande verkopen. Autonome afdrachten vervallen hierdoor. Dit heeft wel financiële consequenties, die verder in deze nota worden toegelicht.
- In uitleggebieden en nieuwe binnenstedelijke ontwikkelingen is voor de grondgebonden woningbouw tot nu toe gerekend met een afdracht op basis van een bedrag per m² uitgeefbaar. Dit is in de praktijk niet altijd even handig gebleken. Om praktische redenen is nu het voorstel om:

vanaf 2013 voor woningbouwlocaties uit te gaan van een bedrag per woning ad € 1.500,- voor woningen in de categorieën I en II en € 3.500,- voor woningen in de categorieën III en IV in plaats van een afdracht per netto uitgeefbare meter; de bedragen zijn op prijspeil 1-1-2013 met een index van 1% per jaar.

Voor vrije kavels geldt een afdracht per netto uitgeefbare m² van € 18,11, waarbij kavels boven de 1.000 m² tot 1.000 m² worden belast.

De al in 2011 geïntroduceerde bedragen per appartement ad. € 1.000,- voor appartementen in de categorieën I en II en € 1.500,- voor appartementen in de categorieën III en IV te handhaven; de bedragen zijn op prijspeil 1-1-2013 met een index van 1% per jaar. Er is geen sprake van btw.

De grootste kostendrager van de NBK, de grex van De Draai, genereert met deze nieuwe bedragen een soortgelijk bedrag als in de oude systematiek, waar per netto uitgeefbare meter werd ingerekend.

- Een grondgebonden woning of een appartement komt pas in aanmerking voor een afdracht bovenwijks als deze een uitbreiding is op de hoeveelheid bestaande woningen. Een nieuwe woning voor een bestaande woning is dan ook geen uitbreiding.
- De afdrachten voor ontwikkelingen met appartementen en/of grondgebonden woningen dienen voor alle plannen te worden gehanteerd, tenzij gemotiveerd kan worden onderbouwd om hiervan af te wijken. De raad zal bij een afwijking op deze hoofdregel dan separaat moeten besluiten, veelal bij de vaststelling van een exploitatie-overeenkomst,
- Voor bedrijven en of kantorenlocaties geldt een afdracht per netto uitgeefbare m² van € 18,11 p.p. 1-1-2013 ongeacht de gemeente de gronden in eigendom heeft. Bij de ontwikkeling van het stationsgebied zal niet alleen kunnen worden volstaan met een afdracht per netto uitgeefbare meter maar zal de bruto vloeroppervlakte (bvo) als waarderingsgrondslag een rol gaan spelen. Op dit moment is niet te overzien wat het volume zal zijn van de transformatie in dit gebied. De toekomstige ontwikkeling van het stationsgebied maakt dan ook geen onderdeel uit van deze herziening. In relatie tot de hoeveelheid m² bvo van een mogelijke ontwikkeling zou een uitgeefbare meter hetzelfde kunnen worden gewaardeerd als 2 m² bvo bij een gebouw met 2 lagen. Er geldt dan een equivalent van 1 m² uitgeefbaar = 2 m² bvo. Bij 2 bouwlagen of meer geldt dan een prijs per m² bvo van € 9,05 (p.p. 1-1-2013). Vooralsnog wordt voorgesteld om deze basisregel vast te stellen en deze indien nodig bij de ontwikkeling van het stationsgebied te verfijnen.

Ad 2. de herziening van de Nota Bovenwijkse Kosten deel 1 hoofdinfrastructuur 2013

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van wat in juni 2012 in de raad is gepresenteerd, zijn:

- Het schrappen van de fietspaden projecten
 Op 14 februari 2012 heeft uw college bij de behandeling van de Voorjaarsnota 2012 in het 1^e collegeberaad de bestuurlijke wens uitgesproken om de verlichting van twee fietspaden aan te passen en om te onderzoeken of de kosten hiervan zouden kunnen worden opgenomen in de actualisering van de NBK1 in 2013. Het betreft de fietspaden "reconstructie fietspad Zuidtangent tussen Middenweg en Oosttangent" en "reconstructie fietspad van Veenweg tussen Middenweg en Oosttangent". Deze fietspaden zijn in de herziening geschrapt. De reden hiervan is dat met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden gemeld dat HHW in 2014 en 2015 geen kans maakt op BDU subsidie.

Om dezelfde reden zijn tevens de volgende fietspaden geschrapt:

 - herinrichting fietspad Westtangent/Krusemanlaan;
 - fietspad Westtangent tussen Zuidtangent en park in Butterhuizen.

Het schrappen van deze projecten heeft vanzelfsprekend een positief effect op het verloop van de reserve NBK I.
- De Westfrisiaweg (N23) inclusief de onderdoorgang Kamerlingh Onnesweg.
 Met de provincie zijn de gesprekken afgerond om de daadwerkelijk door de gemeente gemaakte kosten van de onderdoorgang en de bouwweg te verrekenen met de openstaande verplichting van de gemeente vanuit de regionale samenwerkingsovereenkomst. De provincie heeft de verrekening op schrift gesteld en ondertekend. De actuele waarde van de door de gemeente te vergoeden bijdrage bedraagt per 1-1-2013 € 11.052.691,-. Deze bijdrage wordt niet meer na 1-1-2013 verhoogd met de in de overeenkomst bepaalde index. De te verrekenen en door de gemeente voorgefinancierde kosten bedragen excl. btw in totaal € 10.962.256,-. In dit te verrekenen bedrag is een component opgenomen voor het voltooien van de bouwweg. Deze nog te maken kosten kunnen we dus nu al verrekenen. Dit werk zal de gemeente in 2013 op de markt zetten. In de verrekening is uitgegaan van een raming op besteksniveau. Eind 2013 vindt de finale afrekening plaats waarbij o.a. de werkelijke voltooiingskosten van de weg worden vastgesteld.
- Schrappen afdrachten aan reserve Beheer en sociale structuur.
 De door de nieuwe afdrachtensystematiek fors lagere afdracht vanuit de Vaandel (zie ook de laatste bullit) heeft natuurlijk een behoorlijke impact op het verloop van de reserve, die door al aangegane verplichtingen beperkt beïnvloedbaar is. Aangezien een negatieve stand van een reserve geen optie is, is in samenwerking met de concernstaf gezocht naar een oplossing. In de herziene NBK I is in 2011 een tweetal posten geschrapt en het vrijvallende investeringsvolume ad in totaal € 5,8 miljoen zou in 2013 worden toegevoegd aan de reserve beheer en sociale structuur. Deze toevoeging kan achterwege blijven. Inmiddels is de reserve beheer en sociale structuur namelijk geactualiseerd, waarbij rekening is gehouden met een structurele dotatie van € 250.000,- vanuit het beschikbare groeibudget. Verwezen wordt naar het raadsbesluit RB2012147 d.d. 22 januari 2013. Door het schrappen van de afdracht van € 5,8 miljoen vanuit de reserve NBK I laat de reserve NBK I (rekening houdend met fors lagere afdrachten vanuit de Vaandel) weer een positief beeld zien.
- Gemeentelijke afdracht aan de provincie voor de ongelijkvloerse kruising N242/Westtangent.
 De provincie heeft (eindelijk) duidelijkheid gegeven over de financiële bijdrage van de gemeente aan de ongelijkvloers reconstructie van de aansluiting Westtangent/N242). De gemeente zou in het kader van de aansluitingstheorie 1/3-deel van het taakstellende budget van € 15 miljoen betalen tot een maximum van € 5 miljoen. Gedacht werd aan een gegarandeerd deel en een inspanningsverplichting, gekoppeld aan een subsidieaanvraag. De honorering van deze aanvraag bleek een risico van € 2,5 miljoen en is vorig jaar meegenomen in de totale jaarlijkse inventarisatie bij de bepaling van het weerstandsvermogen. Er is nu duidelijkheid over de bijdrage; deze bedraagt € 2,5 miljoen en dus is hierbij het risico van de subsidieaanvraag vervallen.

- Oosttangent 3^e fase

Door te behalen aanbestedingsvoordelen blijkt de investering € 0,3 miljoen lager uit te vallen. Tevens is een nog niet ingerekende subsidie ontvangen van € 950.000,- in het kader van de uitvoeringsregeling verkeer en vervoer. De rioleringskosten van dit project ad € 0,3 miljoen zijn buiten beschouwing gelaten (zie verder onder rioleringskosten).

- De spoortunnel onder de Zuidtangent

De ingerekende raming is gebaseerd op een berekening van Arcadis uit 2009 en tot huidig prijspeil geïndexeerd met de cbs-index voor dergelijke kunstwerken. De hieruit voortvloeiende kapitaallasten zijn vanaf 2018 ingerekend. Al eerder is besloten om toe te werken naar een geactualiseerd VO met een kostenraming. Vooruitlopend op dit VO zal in het 1^e halfjaar 2013 gewerkt worden aan een variantenstudie met financiële onderbouwing. Er zijn meerdere varianten mogelijk, die niet alleen een zuiver verkeerskundig doel dienen, maar ook functioneel ruimtelijk van invloed zijn. De varianten bestaan vooral uit de volgende deelproducten:

- a. het watersysteem;
- b. de (OV-)verbinding Stationsgebied-RTIC;
- c. de verkeerskundige varianten t.b.v. doorstroming, verkeersveiligheid en leefbaarheid en tevens de economische vitaliteit van het stationsgebied en het stadshart.

Met de variantenstudie wordt beoogd om op hoofdlijnen inzicht te verschaffen in de financiële effecten van keuzes. De ramingen die uit die varianten komen, leveren naar verwachting een realistisch en taakstellend budget op voor de uitwerking van de VO-fase. In mei 2013 zal een voorbereidingskrediet worden aangevraagd.

- De extra al eerder afgesproken bijdrage vanuit de grex de Vaandel voor de tunnel Kamerlingh Onnesweg.

Aangezien het verloop van de reserve NBK I dusdanig positief is, wordt voorgesteld om de al eerder afgesproken gefaseerd ingerekende afdracht vanuit de grex de Vaandel ad ca. € 4,9 miljoen met ca. € 1,2 miljoen te verlagen. Dit betekent een verlichting van de grex de Vaandel met € 1,2 miljoen, doordat de 1^e in 2014 geplande partitie van de totale afdracht vervalt. Er resteert een in 3 delen gefaseerde afdracht van ca. € 3,7 miljoen op startwaarde (gefaseerd ca. € 4 miljoen).

- Rioleringskosten in project Oosttangent.

Bij de ingerekende raming van de aanleg Oosttangent is € 0,3 miljoen aan rioleringskosten in mindering gebracht. Bij separaat voorstel in dezelfde vergadering wordt gevraagd akkoord te gaan met het voorstel om de rioleringskosten vanaf 2012 te activeren door middel van een opname in de tarieven.

- De afdrachten gekoppeld aan daadwerkelijke gerealiseerde c.q. te verwachten uitgiften

De afdrachten vanuit De Draai en de Vaandel thans worden ingerekend o.b.v. werkelijke verkopen en verwachtingen gekoppeld aan de verkopen en niet meer als autonome afdrachten. Dit heeft financiële consequenties: het betekent dat in deze herziene NBK I tot 2028 een afdracht is ingerekend van gefaseerd € 4,3 miljoen o.b.v. 235.000 m² in tegenstelling tot de vorige herziening, waar gerekend is met een gefaseerd bedrag van € 13,1 miljoen o.b.v. 750.000 m². Met andere woorden: er valt dus ca. 515.000 m² uittegeefbaar buiten de tijdsduur van de herziene NBK I. In de grex De Draai wordt de fasering slechts opgerekt met 1 jaar en valt er geen omzetvolume en dus dekking buiten de tijdsduur van de herziene NBK.

Het verloop van de reserve NBK I na deze herziening ziet er als volgt uit:

x 1.000		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2028	Totaal
Stand per 1-1		5.059	1.851	4.180	3.315	5.484	6.619	6.411	1.547	
Rente	3,6%	182	67	150	119	197	238	231	56	1.986
Toevoegingen										
Afdrachten uit grondexploitaties		582	2.942	622	846	999	826	925	381	16.215
Bijdrage de Vaandel WFW					1.265		1.316			3.979
Bijdrage Broekhorn N242			2.500							2.500
Ontvangst vanuit reserve beheer (i.v.m aanleg Zuidtangent)		2.500								2.500
		3.082	5.442	622	2.111	999	2.142	925	381	25.193
Onttrekkingen										
Algemeen beheer		135	60	60	61	61	62	64		984
Westfrisia tracé		2.264	10	10						2.285
Fietspaden		315	-257							58
Oosttangent		1.534	-10	344						1.868
Bijdrage aan Provincie N242		2.500								2.500
Reconstructie N242		-105	2.363							2.258
Zuidtangent		-170	1.014	1.224						2.067
Kapitaallasten spoortunnel Zuidtangent							2.527	2.456		18.236
		6.473	3.179	1.638	61	61	2.589	2.520		30.256
Stand 31-12		1.851	4.180	3.315	5.484	6.619	6.411	5.048	1.983	1.983

Uit het bijgevoegd totale verloop van de reserve t/m 2028 blijkt dat op basis van de nu voorliggende herziening van de NBK1 2013 het saldo van de reserve voldoende is. Indien er voor 2028 nieuwe projecten aan de orde zijn, zal moeten worden bekeken in hoeverre er daadwerkelijk ruimte is gelet op de dan beschikbare gegevens. Mogelijke toekomstige projecten als optimalisering van de bestaande Oosttangent 1^e deel en een mogelijke reconstructie van de Middenweg-Zuid in verband met de eindigheid van de aanwezige bomenstructuur zijn thans niet meegenomen in deze NBK1.

De herziening NBK1 van 2013 en het verloop van de reserve liggen vertrouwelijk ter inzage bij het bestuurssecretariaat.

Voorgesteld wordt om in te stemmen met het hierbij gevoegde besluit.

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,

de burgemeester,

Advies gecombineerde commissie MI-SB-SO d.d. 08 april 2013

RB2013054 Herziening NBK1 2013 inclusief verloop van de reserve NBK 1

Bespreekstuk



Nr.: RB2013054

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 maart 2013;

gelet op het advies van de gecombineerde commissie MI-SB-SO d.d. 08 april 2013;

b e s l u i t

1. de nota bovenwijkse kosten 2013 vast te stellen, welke financieel is vertaald in het verloop van de reserve NBK 1 en waarin de volgende beslispunten zijn opgenomen:
 - de afdrachten vanuit De Draai en de Vaandel in te rekenen op basis van werkelijke verkopen en verwachtingen gekoppeld aan de verkopen (daarom geen autonome afdrachten meer);
 - vanaf 2013 uit te gaan van een bedrag per woning ad € 1.500,- voor woningen in de categorieën I en II en € 3.500,- voor woningen in de categorieën III en IV in plaats van een afdracht per netto uitgeefbare meter; de bedragen zijn op prijspeil 1-1-2013 met een index van 1% per jaar;
 - voor vrije kavels een afdracht te laten gelden per netto uitgeefbare m2 van € 18,11 waarbij kavels boven de 1.000 m2 tot 1.000 m2 worden belast;
 - de al in 2011 geïntroduceerde bedragen per appartement ad. € 1.000,- voor appartementen in de categorieën I en II en € 1.500,- voor appartementen in de categorieën III en IV te handhaven; de bedragen zijn op prijspeil 1-1-2013 met een index van 1% per jaar;
 - de afdrachten voor ontwikkelingen met appartementen voor alle plannen te hanteren, tenzij gemotiveerd kan worden onderbouwd om hiervan af te wijken en deze afwijking vervolgens voor te leggen aan de raad;
 - een m2 bruto vloeroppervlakte (bvo) van een mogelijke ontwikkeling te waarderen in een equivalent van een uitgeefbare meter, waarbij 1 m2 uitgeefbaar gelijk is aan 2 m2 bvo;
 - de uit de gewijzigde systematiek voortvloeiende lagere afdrachten grotendeels compenseren door de in 2013 en 2014 ingerekende dotaties aan de reserve beheer en sociale structuur ad totaal € 5,8 miljoen te schrappen;
 - de kosten van volledige reconstructie van de in het voorstel genoemde fietspaden te schrappen uit de NBK I als gevolg van de onzekerheid rondom de BDU-subsidie;
 - de bijdrage voor de tunnel Kamerling Onnesweg vanuit de grex De Vaandel met € 1,2 miljoen te verlagen.
2. Het nog op te starten project "spoortunnel onder de Zuidtangent" qua uitvoering pas te starten binnen de gestelde kaders van de NBK1 nadat de raad hier groen licht voor heeft gegeven.

Heerhugowaard, 23 april 2013

De Raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,