



Agendanr.: 12  
Voorstelnr.: RB2015038  
Onderwerp: Vaststelling 5<sup>e</sup> herziening grondexploitatie De Vaandel (2015)

## Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 31 maart 2015

### 1. Probleemstelling

De vorige herzieningen van de grondexploitatie De Vaandel kenmerkten zich door de gevolgen van de economische recessie en de interne risicobeheersing van dit soort grote grondexploitaties. Met het huidige economisch klimaat is een, tenminste, jaarlijkse herziening van de actieve grondexploitatie van De Vaandel noodzakelijk. Hierbij treft u de 5e herziening van deze grondexploitatie aan: GREX 5. De vaststelling van een geactualiseerde grondexploitatie met wijzigingen is een bevoegdheid van de gemeenteraad. De gehanteerde uitgangspunten voor het bij GREX 5 behorende scenario en de mutaties ten opzichte van vorig jaar worden aan uw raad toegelicht aan de hand van de zogenaamde vier p's: planning, prijs, plaats en programma.

Naast het actieve exploitatiegebied De Vaandel waar zich al ondernemers hebben gevestigd (GREX 5) zijn er binnen het oorspronkelijke gebied De Vaandel nog twee exploitaties aanwezig, te weten de niet in exploitatie genomen gronden (zie kaartje bijlage 1). Van deze twee exploitaties treft u een toelichting op de berekening aan.

### 2. Inleiding

Door het exploitatiegebied van De Vaandel te verkleinen en te kiezen voor een nieuw en soberder ontwerp voor het actieve exploitatiegebied, is eerder door uw raad geprobeerd om de gevolgen van de crisis te lijf te gaan. De exploitatie van De Vaandel is met deze maatregelen feitelijk opgeknipt in de 'niet in exploitatie genomen gronden' ('NIEGG Noord' en 'NIEGG Zuid'), het actieve exploitatiegebied De Vaandel en een gedeelte van de gronden dat overgezet is naar de materiele vaste activa ('MvA').

Er zijn met uw eerdere besluitvorming dus vier verschillende deelgebieden voor het gebied De Vaandel ontstaan:

1. GREX 5;
2. NIEGG Noord;
3. NIEGG Zuid;
4. MvA.

De eerste drie gebiedsdelen worden in dit voorstel behandeld, waarbij vanwege de verplichting tot vaststelling van een geactualiseerde grondexploitatie met wijzigingen door uw raad de nadruk ligt op het eerste gebiedsdeel: GREX 5. Benadrukt wordt, dat al de in dit voorstel genoemde ontwikkelingen op het totale gebied De Vaandel van invloed zijn. In onderstaande paragraaf wordt die context kort uiteengezet en wordt daar waar mogelijk verwezen naar de desbetreffende eerdere besluitvorming.

### 3. Werkwijze

Bij het opstellen van de exploitatieberekeningen lag de nadruk op motivering van de gemaakte keuzes en analyses op het gebied van risico/sensibiliteit en kansen, afgezet tegen de laatst vastgestelde herziening. Verdere aandachtspunten waren de onderbouwing van de verwachte afzet en het afzettempo, de relatie met de verkoopprijzen en de looptijd en de mogelijke interactie tussen de overige exploitatiegebieden in De Vaandel (NIEGG Noord en NIEGG Zuid).

Dit heeft geleid tot een herziening en tot twee normatieve haalbaarheidsberekeningen die uw raad nu worden voorgelegd:

- GREX 5, de 5<sup>e</sup> herziening van de actieve grondexploitatie De Vaandel;
- NIEGG Noord en NIEGG Zuid. Deze zijn met uw besluitvorming rondom eerdere herzieninge gevormd, waarin u, zoals voorgeschreven in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV), heeft aangegeven dat er een 'reëel en stellig voornemen bestaat om de gronden binnen afzienbare termijn te bebouwen'.

Ten behoeve van de NIEGG Noord en NIEGG Zuid is een indicatieve exploitatie opgesteld ter onderbouwing van de financiële haalbaarheid. Hierbij is in acht genomen dat vanuit de BBV wordt geeist dat bij de bepaling van het verschil tussen boekwaarde en verwachte marktwaarde, rekening moet worden gehouden met de overige nog te maken kosten in het verdere verloop van het transformatie- en ontwikkelingsproces naar de verwachte toekomstige bestemming. De BBV bepaalt ook dat de boekwaarde nooit hoger mag zijn dan de verwachte marktwaarde.

### 4. Toelichting GREX 5

Anno 2015 blijken de genomen maatregelen in de grondexploitatie nog niet afdoende effect te sorteren. De huidige situatie toont door het uitblijven van verkopen in 2014 nog weinig opleving. Mede daardoor is het onontkoombaar om de exploitatie wederom te aan te passen. De gevolgen hiervan zijn in de 5<sup>e</sup> herziening van de grondexploitatie van De Vaandel (GREX 5; resumé kosten en opbrengsten: bijlage 2a en bijlage 2b) doorgerekend en worden u als voorstel aangeboden.

Vorig jaar is reeds geconstateerd dat de verkoopprijzen in De Vaandel hoog zijn in vergelijking tot de regio. De reden hiervan is dat De Vaandel gepositioneerd is als regionaal bedrijventerrein met bijbehorende verkoopprijzen. De belangstelling voor De Vaandel is echter vrijwel lokaal, zeker vanwege het feit dat de N23 op dit moment nog niet in volle omvang gerealiseerd is.

Vorig jaar is in afwachting van het rapport '*advies voor sterke werklocaties in Regio Alkmaar*' van Stec Groep, besloten nog geen maatregelen door te voeren, maar wel het effect van een eventuele verlaging van de verkoopprijzen als risico te kwantificeren. Dit vormde in combinatie met de verlenging van de looptijd de basis voor de door u gecreëerde **verliesvoorziening van € 2,5 miljoen**.

Dit jaar is in de herziening van de grondexploitatie een verlaging van de verkoopprijzen doorgevoerd en is tevens het aantal prijscategorieën op De Vaandel verminderd van vier naar drie. De prijzen zijn hiermee op een concurrerend niveau gebracht.

De noodzakelijke *verlaging van de verkoopprijzen* in combinatie met de *verlenging van de looptijd* als gevolg van het uitblijven van de verkopen veroorzaakt druk op het exploitatieresultaat. Om het resultaat binnen de vorig jaar door u gecreëerde verliesvoorziening te houden is een verlaging van het kostenniveau noodzakelijk en is om die reden in deze herziening een *vermindering van een tunnelafdracht voor de Kamerlingh Onnesweg aan de NBK-1* verwerkt. De vermindering betreft één partitie van € 1,2 miljoen op startwaarde en is als zodanig afgestemd met de herziening van de NBK-1, die u als aparte besluitvorming wordt aangeboden. De aanpassingen hebben als resultaat:

**de 5<sup>e</sup> herziening van de grondexploitatie De Vaandel (GREX5) leidt tot een negatief netto contante waarde resultaat (NCW) van -/- € 2,5 miljoen**

## 5. De vier p's van GREX 5 De Vaandel

### 5.1 Planning

In aanvang bedroeg het totale areaal voor Bedrijventerrein De Vaandel 110 ha, waarvan circa 70 ha uitgeefbaar gebied. Dit gebied is in vorige herzieningen van de grondexploitatie door u verkleind tot een totaal areaal van 24 ha, vertaald in 15 hectare uitgeefbaar gebied, waarvan in 2012 0,67 ha is verkocht en de afgelopen twee jaar niets. Gezien de geringe verkopen is er voor gekozen om de looptijd met 5 jaar te verlengen tot 25 jaar, resulterend in een realistisch gemiddelde uitgifte van 0,6 ha per jaar.

De motivering voor het gekozen uitgeefbaar areaal en bijbehorend afzettingtempo rust op vier pijlers, te weten:

1. **De komst van het nieuwe ziekenhuis naar Heerhugowaard** (RTIC: Regionaal TopKlinisch InterventieCentrum) is een stap dichterbij gekomen, nu de bouwvergunning is verleend, het terrein bouwrijp is gemaakt en is aangesloten op de provinciale N242 en de businesscase voor het ziekenhuis als haalbaar is beoordeeld.
2. **De aanleg van de Westfrisiaweg** (N23); de werkzaamheden voor de aanleg van de weg zijn gegund en de weg wordt vanaf 2015 aangelegd.
3. In december is de bestuurlijke intentie uitgesproken om tot samenwerking op de **Zaan-corridor** (met als een van de dragers het Programma Hoogfrequent Spoor) te komen. Het ministerie van I&M heeft ook in dat kader De Vaandel als voorkeurslocatie aangewezen voor het nieuwe **opstel terrein** ten behoeve van het Programma Hoogfrequent Spoor.
4. **De verbetering van de economische situatie.** Als uitgiftereferentie zou het afzettingtempo van Bedrijventerrein De Zandhorst III kunnen worden gehanteerd: 1,8 ha per jaar. Het voorgestelde uitgiftetempo in De Vaandel blijft hier ruim onder.

### 5.2 Prijs

De aanpassingen in GREX 5 bestaan uit:

1. *verlenging van de looptijd*. Dit leidt tot een stijging van de rentekosten;
2. *verlaging van de verkoopprijzen* tot een concurrerend niveau. Dit leidt tot een vermindering van de opbrengsten;  
en
3. *verlaging van de kosten* door het *uithemen van een tunnelafdracht Kamerlingh Onnesweg aan de NBK-1*.

De planontwikkelingskosten zijn voor de aankomende jaren hoger ingeschat, aangezien de inspanningen voortdurend gericht moeten zijn op voorspoedige verkoop.

### 5.3 Plaats

De plaats en positionering van De Vaandel wordt door uw raad bepaald aan de hand van de context en besluitvorming waarbinnen dit gebied wordt ontwikkeld. Achtereenvolgens worden in deze paragraaf nog eens de (besluitvorming over) studies rondom de behoefteraming van bedrijventerreinen in Noord-Holland-Noord en Regio Alkmaar, de door uw raad vastgestelde notitie Strategie De Vaandel, de eerste stappen in de operationalisering van die strategie door de voorbereidingen met Stichting Heliomare en Aloysius, het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan, de komst van het nieuwe ziekenhuis, de Zaan-corridor ontwikkeling en de aanleg van de N23 uiteengezet.

#### 5.3.1 Buck Consultants International: rapport 'Ruimtebehoefte werklocaties Noord-Holland Noord', augustus 2013

De uitgiftecijfers van bedrijfsgrond staan al vele jaren onder druk. In opdracht van de provincie Noord-Holland heeft Buck Consultants International een onderzoek uitgevoerd naar de toekomstige vraag naar bedrijventerreinen voor de regio Noord-Holland-Noord ([BW13-0390](#)). Daarbij is per deelregio een inschatting gemaakt van de toekomstige vraag naar bedrijventerreinen in verschillende scenario's. Uitgangspunt is het economische impulsscenario dat uitgaat van een extra bovenregionale vraag, als gevolg van economisch beleid door de regio, gericht op de economische speerpuntclusters. Conclusie uit dit rapport is dat Regio Alkmaar, evenals de andere regio's West-Friesland en Kop van Noord-Holland, kampen met teveel bedrijventerreinen en kantorenlocaties.

Daarop hebben de verschillende regio's - samen met de provincie en Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland-Noord - besloten een vervolgtraject te starten. Het doel daarvan is dat duidelijk moet worden hoe een kwalitatieve en kwantitatieve balans gerealiseerd kan worden tussen vraag en aanbod bij kantoren en bedrijventerreinen in Regio Alkmaar. De huidige overaanbodssituatie schaadt namelijk de economische kansen voor Regio Alkmaar en kost zowel publieke als private partijen veel geld. Daarnaast is het overaanbod slecht voor de (ruimtelijke) kwaliteit van bestaande en nieuwe locaties en schaadt het het investeringsklimaat in Regio Alkmaar.

In Regio Alkmaar is het vervolgtraject ingeleid met een onderzoek door de Stec Groep.

#### 5.3.2 Stec Groep: rapport 'advies voor sterke werklocaties in Regio Alkmaar', december 2014

Dit onderzoek van Stec Groep is een kwalitatieve verdieping van het kwantitatief ingestoken onderzoek van Buck Consultants International. Het onderzoek geeft antwoord op de vraag aan welk type locaties behoefte is en in hoeverre de bestaande en geplande kantorenlocaties en bedrijventerreinen in Regio Alkmaar hier bij passen. Oftewel: "sluit het aanbod aan bij de daadwerkelijke behoefte".

Stec Groep heeft om dit te bepalen alle werklocaties beoordeeld op hun marktkwaliteiten, aantrekkelijkheid en economisch perspectief. Deze beoordeling is gedaan in samenspraak met het bedrijfsleven in Regio Alkmaar en de betreffende gemeenten.

Het college heeft 23 december 2014 ([BW15-0003](#)) het rapport van Stec Groep 'Advies voor sterke werklocaties in regio Alkmaar' ter kennisgeving aangenomen. Het rapport is nog slechts een advies en de voorgestelde keuzes zullen nog nader uitgewerkt moeten worden. Het rapport is 13 januari 2015 openbaar gemaakt en door het college met u gedeeld als ingekomen stuk op de agenda van de raadsvergadering van 27 januari. Raadsleden waren bovendien uitgenodigd voor een regiobrede provinciale bijeenkomst over dit onderwerp op 4 maart 2015.

### 5.3.3 Notitie Strategie De Vaandel

16 december 2014 heeft u in uw vergadering een nieuwe gebiedsontwikkelingsstrategie voor De Vaandel voor de komende jaren vastgesteld ([RB2014136](#)): notitie Strategie De Vaandel: “de gebruiker is aan zet!”. U heeft met deze beleidsnotitie de komende jaren een nieuw kader vastgesteld voor de toekomstige invulling van De Vaandel, waarbij u stelt vanuit een gebiedsgerichte strategie meer aansluiting te willen vinden op de vraag naar de verschillende vormen werklocaties. De notitie Strategie De Vaandel sluit dan ook aan op het hiervoor genoemde advies van Stec Groep.

U heeft met dit nieuwe kader met name gesteld dat er nadrukkelijker gestuurd zal moeten gaan worden op de kansen die er voor De Vaandel liggen. Na de ingrepen in de grondexploitaties van de afgelopen jaren, stelt u dat het nu tijd is om een vernieuwende houding ten aanzien van gebiedsontwikkeling te introduceren. De tijden van top-down blauwdruk denken zijn voorbij; er moet meer ruimte zijn voor flexibiliteit in de Heerhugowaardse plannen en er moet meer aandacht zijn voor ‘initiatieven van onderop’. Daarbij wordt door u nadrukkelijker de positie van de gemeente binnen relevante economische netwerken bepaald, wilt u aanwezige economische dynamiek omarmen en verder uitbouwen. Onder andere de Boulevard van Lichaam & Geest, zoals in de Structuurvisie Stationsgebied Heerhugowaard in 2013 al door u is vastgesteld, is een nieuw wenkend perspectief voor De Vaandel Zuid. Deze ‘boulevard’ wordt al enkele jaren actief door marktinitiatieven vorm gegeven: de komst van het nieuwe ziekenhuis zal die ontwikkeling nog eens extra versnellen. Ook de strategische positionering van (station) Heerhugowaard aan de Zaan-corridor, waarmee de nabijheid van de Metropoolregio Amsterdam ook over het spoor wordt verkleind, draagt positief bij aan dat toekomstperspectief. U heeft het college met uw motie van oktober 2014 opdracht gegeven daar werk van te maken. Het college heeft daarop, door ondertekening van de ‘Intentieovereenkomst Knooppuntontwikkeling Zaan-corridor’ met provincie, alle gemeenten van Amsterdam tot en met Heerhugowaard, NS en ProRail eind 2014 de netwerkpositie die de gemeente inneemt tussen de Metropoolregio Amsterdam en Noord-Holland-Noord versterkt ([BW14-0555](#)).

Uw notitie Strategie De Vaandel sluit in strategische zin aan op de eerdere besluitvorming in uw raad, van waaruit de eerder genoemde vier verschillende deelgebieden voor het gebied De Vaandel zijn ontstaan. U onderscheidt dan ook vier verschillende ‘ontwikkelingsgebieden’ in De Vaandel, met elk een eigen identiteit, aantrekkingskracht en bedrijvigheid:

- ‘De economische zone N23’, feitelijk het actieve exploitatiegebied De Vaandel (GREX 5). De aantrekkingskracht van deze zone bestaat uit de (nog aan te leggen) regionale ontsluiting, de dynamiek van de al ontwikkelde economische zone van het aangrenzende Bedrijventerrein De Zandhorst en de exclusiviteit van De Vaandel als laatste uitleglocatie in Heerhugowaard.
- ‘Opstelsterrein’, feitelijk het gebied langs het spoor (NIEGG Noord). Het ministerie van I&M en ProRail hebben daar in het kader van het nationaal Programma Hoogfrequent Spoor een opstelsterrein gepland. Rondom dat knooppunt van vervoerssystemen kan op transport en logistiek gerichte bedrijvigheid zich ontwikkelen.
- ‘De Spontane Stad’, feitelijk het gebied ten zuiden van de N23 (NIEGG Zuid). Dit gebied kan volgens u, gezien zijn ligging tegen de bestaande stad aan en ontsloten via de N23, binnen het concept van de Boulevard van Lichaam & Geest een meer regionaal georiënteerde maatschappelijke invulling krijgen. Een maatschappelijk en op zorg georiënteerd programma in combinatie met commerciële bedrijvigheid zal zich in deze spontane stad ontwikkeling verder moeten kunnen gaan ontwikkelen.

Op 13 december 2013 is als eerste stap in de operationalisering van die raadsstrategie door het gemeentebestuur een intentieovereenkomst gesloten met Stichting Heliomare voor het realiseren van een kinder- en jeugdcentrum (KJC) op De Vaandel Zuid. 18 november 2014 heeft het college vervolgens besloten om de intenties te verbreden en samen met Heliomare en de Aloysiusstichting te streven naar een gecombineerde ontwikkeling in De Vaandel Zuid ([BW14-0528](#)). U heeft daar in uw vergadering van 16 december 2014, op de avond van de vaststelling van de notitie Strategie De Vaandel, kennis van genomen.

- Het 'Zoekgebied De Vaandel', grotendeels gelegen ten noorden van het actieve exploitatiegebied De Vaandel, met uitzondering van NIEGG Noord, bestaat uit particuliere gronden en gemeentelijk eigendom dat als MvA is betiteld.

#### 5.3.4 Relatie voorkeursscenario Stec Groep (zgn. "stoplicht-methodiek") en notitie Strategie De Vaandel

In hoofdstuk 4 van het onderzoek van Stec Groep is een voorkeursscenario voor de bedrijventerreinen in de regio gedefinieerd, waarbij uitgangspunt is dat ontwikkeling wordt voorgestaan, uitgaande van het terugbrengen van het overaanbod bedrijventerreinen, maar waarbij ook ruimte blijft voor lokale economische ontwikkeling. Daarbij is door Stec Groep gekeken naar de markt- en de ruimtelijke aspecten van de bedrijventerreinen. Ten aanzien van de ruimtelijke aspecten van bedrijventerreinen worden door Stec Groep binnenstedelijke of tegen de stedelijke kern aangelegde, multimodaal bereikbare locaties hoger gewaardeerd dan uitleglocaties. Dat is relevant voor De Vaandel, dat enerzijds goed bereikbaar is, kansen heeft om multimodaal bereikbaar te worden en tegen de stedelijke kern aan ligt. Voor De Vaandel Zuid is bovendien het door uw raad vastgestelde ruimtelijk ontwikkelingsperspectief dat het gebied stapsgewijs en spontaan zal groeien en zo binnen de ring van de N23 kan integreren met de stedelijke kern.

Ten aanzien van de markt-benadering stelt Stec Groep de vraag hoe goed de locaties passen bij de daadwerkelijke regionale en lokale vraag, en de *prioritaire clusters in het bijzonder*. Die benadering is relevant voor de actieve exploitatie van het Bedrijventerrein De Vaandel, maar met name ook voor 'De Spontane Stad' als ontwikkelingsstrategie voor de NIEGG Zuid. Lokale economische dynamiek herkennen en omarmen is uitgangspunt van de door u vastgestelde notitie Strategie De Vaandel en een pragmatische benadering van een gebiedsontwikkeling nieuwe stijl. Daartoe wordt de dynamiek van de Heerhugowaardse Boulevard van Lichaam & Geest door uw raad als een primaire ontwikkelingsrichting voor De Vaandel Zuid gezien. Dat is in lijn met de markt-benadering zoals de Stec Groep voorstaat: aansluiting zoeken op de regionale en lokale vraag.

Bovendien zijn de door Stec Groep genoemde prioritaire clusters in de regio onder andere 'Energie' en 'Zorg', die op hun beurt dragers van de Boulevard van Lichaam & Geest zijn. De komst van het nieuwe ziekenhuis, de ondertekende intentieovereenkomst met zorgpartijen Stichting Heliomare en Aloysius Stichting en de ontwikkeling van de duurzame energiering Heerhugowaard (o.a. het inmiddels aangelegde Energie uit Asfalt in De Vaandel) bevestigen dat deze invulling van die marktgerichte benadering voldoende basis vormt voor de toekomstige ontwikkeling van De Vaandel Zuid. In het onderzoek van Stec Groep is De Vaandel Zuid dan ook in het gehanteerde stoplichtmodel met een 'oranje licht' gewaardeerd: "een locatie waarvoor geldt dat het wellicht slim is om ook te kijken naar een alternatieve invulling met andere functies".

De raadsstrategie van de Spontane Stad De Vaandel Zuid is in lijn met deze motivering van Stec Groep om tot die oranje waardering te komen. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hebben bovendien besloten deze ontwikkelingsstrategie een bijdrage toe te kennen in het kader van de provinciale HIRB-regeling.

### 5.3.5 Voorbereiding bestemmingsplan De Vaandel Zuid en De Vaandel Midden

17 februari 2015 heeft het college ter voldoening aan het bepaalde in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening formeel bekend gemaakt dat het bestemmingsplan De Vaandel Zuid en het bestemmingsplan De Vaandel Midden worden voorbereid. Het ontwerpbestemmingsplan voor De Vaandel Zuid en De Vaandel Midden is in het voorjaar van 2015 in procedure gebracht. Daarbij heeft het college in dezelfde formele publicatie ook bekend gemaakt dat in de raadsvergadering van 16 december 2014 de Notitie Strategie De Vaandel als nieuw kader voor deze bestemmingsplanherziening is vastgesteld.

### 5.3.6 De aanleg van de N23

De gronden onder het tracé van de N23 die nodig zijn voor de aanleg van deze nieuwe provinciale weg door De Vaandel zijn door de gemeente verworven en als zodanig in de boekwaarde verwerkt. Aanvankelijk zijn de kosten van deze verwerving in de totale grondexploitatie De Vaandel opgenomen. Nu, na opsplitsing van De Vaandel in de vier deelgebieden, zijn deze kosten voor het grootste deel ten laste van de NIEGG Zuid gebracht en voor een kleiner deel in de GREX 5 opgenomen als logisch gevolg van de ligging van de gronden. Inmiddels is een gedeelte van deze grond verkocht aan de provincie en is ook dit als zodanig in de exploitaties verwerkt. De onderhandelingen ten aanzien van het resterende gedeelte zijn nog gaande. Op dit moment is nog niet duidelijk wanneer deze verkoop zal gaan plaatsvinden.

## 5.4 Programma

Het programma voor het actieve exploitatiedeel van De Vaandel blijft onveranderd. De Vaandel wordt ontwikkeld als bedrijventerrein. Er is in 2014 intensief gewerkt aan extra kansen voor nieuwe ontwikkelingen, zodat het bedrijventerrein zich onderscheidend kan positioneren. Zo is de toegangsweg van Bedrijventerrein De Vaandel versneld woonrijp gemaakt en heeft het college 24 februari 2015 besloten om, mede op basis van het nieuwe raads kader van notitie Strategie De Vaandel, de door marktpartijen geïntroduceerde ontwikkeling van een "duurzame energiering Heerhugowaard" te ondersteunen ([BW14-0580](#)).

Het systeem van Energie uit Asphalt dat aansluitend aan de N23 met het woonrijp maken ook in De Vaandel is aangelegd is een belangrijke eerste stap in de ontwikkeling van die energiering. Het is een voorbeeld van een duurzame businesscase met mogelijke economische rendementen in diverse exploitaties van zowel bedrijven als overheid. Door op deze wijze bedrijfsprocessen te ondersteunen met duurzame energie ontstaat een concurrentievoordeel ten opzichte van andere bedrijven op andere locaties. Aan de investeringskant en de financiering van nieuw vastgoed kan direct een voordeel behaald worden wanneer die nieuwe vastgoedontwikkeling aanhaakt op de "energiering". Het desbetreffende bedrijf scoort vervolgens ook hoger op duurzaamheid, dit biedt voordelen in bijvoorbeeld aanbestedingstrajecten en ook qua bedrijfsvoering en exploitatie zijn er voordelen. Onzekerheid t.a.v. energielevering & prijsontwikkeling zijn een belangrijk motief om gebruik te maken van alternatieve, duurzame, mogelijkheden. En dit alles is als concurrentievoordeel weer een positieve bijdrage aan een gunstig vestigingsklimaat in de gemeente.

Daarmee is deze energiering niet enkel en alleen een duurzaamheidsproject, maar vooral een kansrijke ontwikkeling met economisch rendement voor bedrijven, instellingen en voorzieningen. Gemeentelijke gebiedsontwikkelingen zoals De Vaandel zullen daarvan kunnen profiteren.

Ten aanzien van de overige delen van De Vaandel die naar de NIEGG Noord en naar de NIEGG Zuid zijn overgebracht is in de voortgaande paragrafen uitgebreid toegelicht wat het recente raads kader is en hoe het college daar invulling aan geeft. Er wordt intensief gewerkt aan kansen voor nieuwe ontwikkelingen, conform notitie Strategie De Vaandel. Stichting Heliomare & Aloysius en de geplande komst van het opstel terrein bieden daarin goede perspectieven. Het zijn bovendien ontwikkelingen waarvan het gezien hun aard niet logisch is dat deze op het actieve exploitatiedeel van De Vaandel zullen gaan plaatsvinden.

## 6. Verschillenanalyse GREX 5 (2015) ten opzichte van GREX 4 (2014)

Voor de verschillenanalyse met vorig jaar heeft *het scenario van GREX 4 gediend dat uitgangspunt was voor de vorming van de verliesvoorziening*. Daarbij is conform die besluitvorming in uw raad uitgegaan van de verlenging van de looptijd tot 20 jaar en van een verlaging van de verkoopprijzen met 10%.

	GREX4	GREX 5	Vershil
<b>Boekwaarde</b>	<b>-€ 6.715.401</b>	<b>-€ 7.616.821</b>	<b>-€ 901.420</b>
<b>Kosten, op eindwaarde</b>			
Kosten	€ 7.638.194	€ 8.454.906	€ 816.712
Afdrachten	€ 3.202.728	€ 3.176.124	-€ 26.604
Bijdrage tunnel	€ 2.555.643	€ 1.277.571	-€ 1.278.072
<b>Totale kosten inclusief prijsstijging</b>	<b>€ 13.396.565</b>	<b>€ 12.908.601</b>	<b>-€ 487.964</b>
<b>Opbrengsten, op eindwaarde</b>			
<b>Totale opbrengst inclusief prijsstijging</b>	<b>€ 20.879.402</b>	<b>€ 20.843.286</b>	<b>-€ 36.116</b>
<b>Rente</b>			
Rente	-€ 5.896.464	-€ 6.395.874	
<b>Resultaat</b>			
<b>Resultaat op eindwaarde</b>	<b>-€ 5.142.460</b>	<b>-€ 6.078.011</b>	<b>-€ 935.551</b>
<b>Resultaat contante waarde</b>	<b>-€ 2.535.233</b>	<b>-€ 2.510.846</b>	<b>€ 24.386</b>

## 7. Risico- en sensibilliteitsanalyse

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

Gelet op de stagnatie in de verkopen is er ten aanzien van de parameters de keuze gemaakt om, in afwijking van de andere exploitaties, de kosten- en opbrengstenparameters 1 jaar langer (tot en met 2018) 1% lager te houden.

Indien het beoogde afzetteempo niet gehaald wordt, resulteert dit in een te groot areaal uitgeefbaar, gegeven een reële looptijd. De reële looptijd van GREX 5 De Vaandel is nu gesteld op 25 jaar. De terugvaloptie zou kunnen bestaan uit het beperken van de actieve grondexploitatie tot het gebied van circa 8 ha uitgeefbaar dat reeds bouwrijp gemaakt is en waar de eerste bedrijven zich gevestigd hebben. Het neveneffect van dit scenario is dat de afdrachten vanuit De Vaandel aan de NBK-1 zullen verminderen.



## 8. 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.

## 9. 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.

## 10. Kansen voor De Vaandel

De kansen voor De Vaandel zijn eerder in deze toelichting uitgebreid onder paragraaf 5 uiteengezet. De studies rondom de behoefteraming van bedrijventerreinen in Noord-Holland-Noord en Regio Alkmaar, de door u vastgestelde notitie Strategie De Vaandel, de eerste stappen in de operationalisering van die strategie door B&W door de voorbereidingen met Stichting Heliomare en Aloysius, het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan, de komst van het nieuwe ziekenhuis, de Zaan-corridor ontwikkeling en de aanleg van de N23 zijn in die paragraaf de revue gepasseerd.

Gelegen aan de N23 zal De Vaandel zich als laatste nieuw, modern en duurzaam bedrijventerrein kunnen gaan onderscheiden. Beleidsmatig onderbouwd door de notitie Strategie De Vaandel is de verwachting dat De Vaandel Zuid, mede gezien de geografische ligging en de economische dynamiek in Heerhugowaard, zich goed zou kunnen lenen voor een meer maatschappelijk gerelateerde invulling. Bovendien, de intentieovereenkomst met Heliomare en Aloysius is ondertekend en daarin is afgesproken de mogelijke vestiging van een Kind, Jeugd en Expertise Centrum in Heerhugowaard te onderzoeken. Het streven is om de intentieovereenkomst met Stichting Heliomare en Aloysius rond de zomer van 2015 in een samenwerkingsovereenkomst om te zetten. Het is reëel te veronderstellen dat hier met het op deze wijze verder operationaliseren van Strategie De Vaandel een positieve spin off voor Heerhugowaard in het algemeen en voor De Vaandel Zuid in het bijzonder van uit zal gaan. Tenslotte is er afgelopen jaar intensief overleg gevoerd met ministerie, provincie, ProRail en NS over de mogelijke vestiging van een opstel terrein in het kader van het Programma Hoogfrequent Spoor in de NIEGG Noord van De Vaandel. Dit is een potentiële ontwikkeling voor de middellange termijn, waarbij een positieve spin off verwacht wordt.

## 11. Slotoverwegingen

Een grondexploitatie lijkt, door al die getallen, het resultaat van een exacte wetenschap. Niets is minder waar. De uitkomst van een grondexploitatie is de bespiegeling van zo goed mogelijk onderbouwde keuzes over opbrengsten en kosten, weggezet in de tijd. Voor die onderbouwing heeft u eind 2014 in uw ontwikkelingsstrategie voor De Vaandel een realistische benadering gekozen: vertrouwen in dit bedrijventerrein aan de N23, aanhaken op aanwezige economische dynamiek en altijd met een flexibele, open houding opererend. Het presenteren van een grondexploitatie is dan ook nog geen zekerheid maar blijft een zo goed mogelijke voorspelling van het onzekere. Ondanks uw richtinggevende kader, behoeft het weinig tekst en uitleg dat helaas nog altijd in het licht van het huidige economische klimaat het voorspellende karakter van een grondexploitatie niet zekerder is geworden. Dat neemt ook niet weg dat er jaarlijks door u een besluit genomen dient te worden om een actueel financieel perspectief neer te zetten voor de langere termijn. Het dilemma dat zich dan voordoet is de mate van voorzichtigheid die we in de grondexploitatie moeten betrachten, afgezet tegenover de kansen die zich nog altijd in onze gemeente voordoen.

## 12. Focus voor 2015

In 2014 zijn er met een open vizier nieuwe kansen gezocht voor De Vaandel. De focus voor 2015 is om deze kansen verder te brengen. Daar zijn enkele belangrijke beleidsbesluiten en daaraan gerelateerde activiteiten aan verbonden:

- De herziening van het bestemmingsplan De Vaandel in het voorjaar van 2015.
- De uitwerking van de intentieovereenkomst in De Vaandel Zuid naar een samenwerkingsovereenkomst om zo (ook met mogelijk nieuwe) eindgebruikers de Spontane Stad daar verder vorm te gaan geven.

- Met betrekking tot het actieve exploitatiedeel van De Vaandel dienen alle inspanningen er op gericht te zijn tot een voorspoedige verkoop van de grond te komen, waarbij actief en innovatief vanuit de ons bekende netwerken geopereerd wordt.
- Bedrijventerrein De Vaandel zal in 2015 nadrukkelijk (ook vanuit een regionale afstemming) 'gebrand' gaan worden. Medio 2015 wordt er bovendien een nieuw online verkoopportal voor De Vaandel gelanceerd.
- Voor alle delen van De Vaandel dient te worden geprobeerd om met een innovatieve insteek duurzaamheidsambities ook te koppelen aan economische en maatschappelijke rendementen. De recente keuze voor Energie uit Asfalt in De Vaandel, een mogelijke duurzame energiering Heerhugowaard en de strategische keuze om ten noorden van Bedrijventerrein De Vaandel ook bijvoorbeeld een (tijdelijk) zonnepanelenveld te kunnen ontwikkelen, zijn daar goede voorbeelden van.

### 13. Samenvatting

Met de raadsnotitie Strategie De Vaandel is december 2014 een nieuw richtinggevend kader voor dit gebied vastgesteld, gericht op het benutten van kansen voor de gemeente. Tegelijkertijd hebben er vorig jaar geen nieuwe verkopen plaatsgevonden op De Vaandel en maakt het huidige economisch klimaat keuzes nog altijd noodzakelijk. Keuzes, die afgewogen dienen te worden ten opzichte van de risico's in gebiedsontwikkeling. Daartoe dient onder andere de grondexploitatie geactualiseerd te worden. De vaststelling van deze geactualiseerde grondexploitatie met wijzigingen is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

### 14. Opheffen geheimhoudingsplicht

Bij de vaststelling van de 4<sup>e</sup> herziening grex De Vaandel van juni 2014 (RB2014074) is geheimhouding over bijlage 1 (Bij14-192) opgelegd. Het college van B&W heeft de geheimhoudingsplicht op 10 maart 2015 opgeheven.

Bijlagenr.	Titel/Onderwerp
Bij15-236	Bijlage 1 Kaart exploitatiegebieden De Vaandel
Bij15-237	Bijlage 2 Exploitatieberekeningen De Vaandel

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,

de burgemeester,

Advies commissie Stadsontwikkeling d.d. 31 maart 2015  
 RB2015038 Vaststelling 5<sup>e</sup> herziening grondexploitatie De Vaandel (2015):

Bespreekstuk



Voor	Unaniem
Tegen	—

Nr.: RB2015038

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 maart 2015;

overwegende het rapport 'Ruimtebehoefte werklocaties Noord-Holland Noord – van ruimtevraag naar visie op ruimte', opgesteld door Buck Consultants International, in opdracht van de provincie Noord-Holland;

overwegende het rapport 'advies voor sterke werklocaties in Regio Alkmaar' van december 2014, opgesteld door Stec Groep in opdracht van Regio Alkmaar;

overwegende de mogelijke vestiging van een opstel terrein in het kader van het Programma Hoogfrequent Spoor op het noordelijk deel van De Vaandel;

gelet op de in de raadsvergadering van 16 december 2014 vastgestelde Notitie Strategie De Vaandel, waarmee vanuit een gebiedsgerichte strategie meer aansluiting wordt gevonden op de vraag naar werklocaties, daarmee aansluitend op het in de overwegingen genoemde advies van Stec Groep;

gelet op de intentieovereenkomst met Stichting Heliomare en Aloysius;

gelet op het advies van de commissie SO d.d. 31 maart 2015;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening, de Grondexploitatiewet, de Gemeentewet en daarbij behorende Besluit Begroting en Verantwoording (BBV);

#### b e s l u i t

de 5<sup>e</sup> herziening van de grondexploitatie van De Vaandel van februari 2015 vast te stellen met een negatief resultaat van € 2,5 miljoen.

Heerhugowaard, 28 april 2015

De Raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

