

Bijlage 1. Brede context

Behorende bij RB2016029 '6^e herziening grondexploitatie De Vaandel'

Inleiding

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. Met de door u laatstelijk vastgestelde 5^e herziening van de grondexploitatie De Vaandel heeft u vorig jaar een verliesvoorziening gevormd ter waarde van € 2,5 miljoen, gebaseerd op een scenario van verlenging van de looptijd en een verlaging van de verkoopprijzen. Hierbij treft u de 6^e herziening van deze grondexploitatie aan: GREX 6. De vaststelling van een geactualiseerde grondexploitatie met wijzigingen is een bevoegdheid van de gemeenteraad. De gehanteerde uitgangspunten voor het bij GREX 6 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 6) zijn er binnen het oorspronkelijke gebied De Vaandel nog twee potentiële gebiedsontwikkelingen aanwezig, te weten de niet in exploitatie genomen gronden, respectievelijk de NIEGG Noord en Zuid (zie bijlage 2). Van deze twee ontwikkelingen treft u een toelichting op de financiële berekening en de ontwikkelpotentie aan.

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) zal in 2016 wijzigen en dit heeft consequenties voor de herziening van de grondexploitaties die vervat gaan worden in de MPG 2016, als toelichting bij de jaarrekening 2015. Tevens is de 'Wet modernisering vennootschapsbelastingplicht overheidsondernemingen' inmiddels van kracht en treedt per 1 januari 2016 effectief in werking; ten behoeve hiervan zal de gemeente een fiscale openningsbalans moeten opstellen. Deze wet houdt in dat overheden vennootschapsbelasting moeten betalen over de winsten, die zij met ondernemingsactiviteiten hebben behaald. Ondanks dat de wet onherroepelijk is, bestaat er op veel punten nog onduidelijkheid over de toepassing van de regels in de praktijk. De effecten van de bovengenoemde wijzigingen - en de keuzen hierin - beïnvloeden de herzieningen van de grondexploitaties.

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' (afgekort: NIEGG), het actieve exploitatiegebied De Vaandel - waar zich al ondernemers hebben gevestigd en binnenkort Stammis zal starten met nieuwbouw - en een gedeelte van de gronden dat overgezet is naar de materiele vaste activa (afgekort: MvA).

Zo zijn er met uw eerdere besluitvorming verschillende deelgebieden voor het gebied De Vaandel ontstaan met een verschillende ontwikkelpotentie:

- GREX 6 De Vaandel;
- NIEGG Noord;
- NIEGG Zuid.

Bovenstaande drie deelgebieden worden in dit collegevoorstel behandeld, waarbij de nadruk ligt op het eerste gebiedsdeel: de actieve grondexploitatie.

Werkwijze

Bij het opstellen van de exploitatieberekeningen lag de nadruk op de 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 afzets tempo, de relatie met de verkoopprijzen en de looptijd en de mogelijke interactie tussen de overige exploitatiegebieden in De Vaandel (NIEGG Noord en NIEGG Zuid).

De relevante wet- en regelgeving is continu in verandering; het u nu voorliggende voorstel voor herziening heeft vanzelfsprekend in deze context plaatsgevonden.

BBV

Op 10 juli 2015 verscheen een 'voornemen tot herziening verslaggevingsregels grondexploitatie' in het BBV met ingang van 1 januari 2016. Op basis van het voornemen tot herziening van de verslaggevingsregels van de grondexploitatie, zijn de belangrijkste voorgenomen wijzigingen voor de jaarrekening vanaf 2016 als volgt:

- Looptijd langer dan 10 jaar. De richttermijn voor de duur van grondexploitaties is maximaal 10 jaar (voortschrijdend). In principe zou hier gemotiveerd van kunnen worden afgeweken. Bij een termijn langer dan 10 jaar kan de gemeenteraad besluiten om hier gemotiveerd van af te wijken en een langere looptijd te bepalen voor een grondexploitatie. Deze motivering moet voorzien zijn van risicobeperkende beheersmaatregelen. Voornemens bestaan om in elk geval één maatregel verplicht te stellen, namelijk dat bij een exploitatiebegroting langer dan 10 jaar, de opbrengsten die na het 10^e jaar worden ingerekend, niet geïndexeerd mogen worden.
- Kostentoerekening. Voor kostentoerekening aan bouwgrond in exploitatie (afgekort: BIE) dient binnen de regels van het BBV verplicht aangesloten te worden op de kostenverhaalsmogelijkheden zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening resp. Besluit ruimtelijke ordening.
- Rententoerekening. Toegestaan zijn óf een direct gerelateerde rente bij projectfinanciering óf een gewogen gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille (exclusief rente over eigen vermogen).
- Niet in exploitatie genomen gronden (afgekort: NIEGG). Afschaffing van de categorie NIEGG in het BBV; 'Strategische gronden' dientengevolge overhevelen naar materiële vaste activa (afgekort: MvA) met een overgangsregeling van vier jaar. Geen rente meer toerekenen aan NIEGG..

De verwachting is dat vóór april 2016 duidelijk wordt welke maatregelen vanuit de aangekondigde herziening van het BBV doorgang zullen vinden. Overigens gaan deze pas gelden bij de jaarrekening 2016. Ten behoeve van de jaarrekening 2015 zal de MPG 2016 als toelichting functioneren, echter omdat dit een langjarige toelichting betreft wordt het gemeentebestuur en uw raad bij het opstellen daarvan geconfronteerd met de voorgenomen maatregelen. De effecten van de voorgestelde rentewijzigingen, (daar waar relevant) een looptijdwijziging en (specifiek voor de NIEGG) het niet meer toerekenen van rente en kosten worden in deze toelichting op uw besluit inzichtelijk gemaakt.

Vennootschapsbelastingplicht

De Wet modernisering vennootschapsbelastingplicht (Vpb) overheidsondernemingen is inmiddels van kracht en treedt per 1 januari 2016 effectief in werking. Deze wet houdt in dat overheden vennootschapsbelasting moeten betalen over de winsten, die zij met ondernemingsactiviteiten hebben behaald. Om de toekomstige belastingdruk te verlichten is het verstandig om als gemeentelijke overheid de gronden in eigendom te krijgen tegen een zo hoog mogelijke waarde op de fiscale openingbalans.

Effecten op herzieningen

Bovenstaande ontwikkelingen hebben geleid tot herzieningen in een context van ontbrekende definitieve besluitvorming in wet- en regelgeving, maar waarbij er wel zo goed mogelijk getracht is een inschatting te maken van de effecten die de wijzigingen met zich meebrengen. Bovenstaande ontwikkelingen in het BBV en rond de Vpb leiden momenteel feitelijk tot een context van ontbrekende definitieve besluitvorming in wet- en regelgeving. Dat is de context waarbinnen in de toelichting op uw besluit mogelijke wijzigingen in de jaarrekening worden voorgesteld.

Uitgangspunten herziening grondexploitatie (BIE) en NIEGG's

Algemene uitgangspunten

Opbrengststijging komende 2 jaar	0%
Opbrengststijging komende 8 jaar	2%
Opbrengststijging resterende looptijd	0%
Rente opbrengst, (conform afgelopen jaren)	1,6%
Rente kosten, (conform afgelopen jaren)	3,6%
Rente kosten en opbrengsten, conform voorgenomen maatregelen BBV	2,1%

Wijziging; voor de rente voor alle BIE en NIEGG herzieningen geldt dat uitgegaan wordt van gewogen gemiddeld rentepercentage van (momenteel) 2,1% van de leningenportefeuille (exclusief rente over eigen vermogen).

Aanvullende uitgangspunten NIEGG's

De categorie NIEGG zal in het BBV bij de jaarrekening 2016 ophouden te bestaan en uiterlijk tot 31 december 2019 is er de tijd voor omzetting in MvA, of omzetting in een exploitatie. De NIEGG nu opsplitsen in een MvA-deel en een NIEGG-deel is niet toegestaan. Het nu afwaarderen van de NIEGG in zijn geheel naar de MvA zal de toekomstige vennootschapsbelastingdruk doen stijgen; dat wordt veroorzaakt doordat deze gronden in dit geval tegen een lage MvA-waarde op de fiscale openingbalans opgenomen zullen worden en in de toekomst voor een substantieel hogere waarde verkocht kunnen worden.

Aangezien er voor de NIEGG Zuid in 2016 zicht is op een exploitatieovereenkomst met Heliomare en Aloysius (en er vanuit het samen op te starten 'spontane stad' proces meerdere ontwikkelpartners kunnen aansluiten) en voor de NIEGG Noord een ontwikkeling door Prorail is aangekondigd, zullen dat de tijdstippen zijn om keuzen te maken ten aanzien van deze gronden in een exploitatiedeel en mogelijk een MvA-deel. Mogelijk scenario's waarbij de volledige NIEGG Zuid en de volledige NIEGG Noord worden overgezet naar de MvA zullen als risico's worden afgedekt.

Wijziging; toerekening van rente en andere kosten aan NIEGG is niet langer toegestaan voor gronden die nog niet in exploitatie zijn genomen.

Dit alles heeft geleid tot een herziening van de actieve exploitatie en tot twee normatieve haalbaarheidsberekeningen van de NIEGG's die uw raad nu worden voorgelegd:

- GREX 6 De Vaandel, de 6^e herziening van de actieve grondexploitatie De Vaandel;
- NIEGG Noord en NIEGG Zuid. Deze zijn met uw besluitvorming rondom eerdere herzieningen gevormd, waarin u, zoals voorgeschreven in het Besluit Begroting en Verantwoording, heeft aangegeven dat er een 'reëel en stellig voornemen bestaat om de gronden binnen afzienbare termijn te bebouwen'. De NIEGG gronden dienen gewaardeerd te worden op basis van verkrijgingsprijs of duurzaam lagere marktwaarde, conform de waarderingsgrondslagen voor gronden en terreinen onder de MvA. Ten behoeve hiervan is er voor beide NIEGG's een netto contante waardeberekening opgesteld.

Toelichting GREX 6 De Vaandel

De combinatie van maatregelen en effecten hebben geleid tot een exploitatie met een looptijd van 10 jaar, waarin de laatste partitie van de tunnelafdracht voor de N23 Kamerlingh Onnesweg aan de NBK-1 van € 1,2 miljoen op startwaarde behouden kon blijven. De gevolgen hiervan zijn in de 6^e herziening van de grondexploitatie van De Vaandel (bijlage 3) doorgerekend en worden u als voorstel aangeboden.

De 6^e herziening van de grondexploitatie De Vaandel (GREX6) leidt tot een netto contante waarde resultaat van -/€ 1.105.000 (bij een rentepercentage van 2,1%)

De vier p's van GREX 6 De Vaandel

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 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 3 jaar niets. De interesse in 2015 heeft inmiddels formeel geleid tot de eerste nieuwe vestiging in 2016: Stammis.

Zoals al in paragraaf 3 vermeld, wijzigt het BBV en heeft één van de voorgenomen wijzigingen betrekking op de looptijd van projecten. De voorliggende grondexploitatie is hierop aangepast.

Het is dus nog steeds te verwachten dat er in totaal 15 ha zal worden uitgegeven langs de Westfriisaweg, maar er wordt – met inachtneming van de hernieuwde BBV-regels– in deze exploitatie een financiële tussenstap gemaakt. 'Fase 1' bestaat uit een uitgeefbaar areaal van 8 ha; dit betreft reeds bouwrijpgemaakte gronden waar de eerste bedrijven zijn gevestigd en Stammis binnenkort tot ontwikkeling zal komen. 'Fase 2' zal als tussenstap in de MvA worden opgenomen, maar er staat niets in de weg om het resterend areaal op een later moment en bij verwachting van voldoende vraag weer in de grondexploitatie op te nemen. Deze verwachting

sluit aan bij het het Stec-rapport 'Advies voor sterke werklocaties in Regio Alkmaar', waarin voor De Vaandel een uitgeefbaar gebied van 15 ha conform de stoplicht-methodiek als groen staat opgenomen. Dit houdt in dat De Vaandel een terrein is dat goed aansluit op de marktvraag en waarvoor het ook vanuit de huidige ruimtelijke uitgangssituatie verstandig is om dit plan door te ontwikkelen.

De voorgestelde looptijd wijziging en dientengevolge verkleining van het areaal uitgeefbaar moet dan ook beoordeeld worden in de context van de voorgenomen wijzigingen van het BBV en hebben zodoende een financiële achtergrond.

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

- i. Het in 2015 gestarte proces om met ondernemers tot een **ontwikkelingsstrategie voor de Boulevard van Lichaam & Geest** te komen (voortaan: economische boulevard).
- ii. De voorspoedige **aanleg van de Westfrisiaweg (N23)**; welke in 2017 gereed moet zijn.
- iii. **De Zaan-corridor**; 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. ProRail heeft aangekondigd in 2016 met de planuitwerking te starten.
- iv. De **verbetering van de economische situatie**. Als uitgiftereferentie zou het afzettempo van Bedrijventerrein De Zandhorst III kunnen worden gehanteerd: 1,8 ha per jaar. Het voorgestelde uitgiftetempo in De Vaandel blijft hier ruim onder en de verkoopgesprekken nemen in aantal toe. In 2016 vestigt Stammis zich in De Vaandel.

Prijs

Ter bevordering van de verkopen is er in 2015 besloten om binnen de kaders van het grondprijnsbeleid met een tijdelijk lagere aanbiedingsprijs te werken, onder de voorwaarde van grondlevering in 2015. Deze maatregel heeft stimulerend gewerkt, gezien de toename van het aantal verkoopgesprekken. Levering in 2015 bleek in de praktijk te ambitieus (de komst van Stammis is pas begin 2016 geëffectueerd), vandaar dat deze specifieke gevallen in de herziening zijn ingerekend voor de aanbiedingsprijs. Maatwerk is, conform Strategie De Vaandel, voortdurend een essentieel instrument bij de onderhandelingen.

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 de studies rondom de behoefteeraming van bedrijventerreinen in Noord-Holland-Noord en Regio Alkmaar, de door de 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 Boulevard van Lichaam & Geest (voortaan: 'economische boulevard'), de samenwerking op de Zaan-corridor en de voorspoedige aanleg van de N23 uiteengezet.

Overaanbod werklocaties

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. 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. De Stec Groep heeft in opdracht van de regio een kwalitatieve verdieping van het kwantitatief ingestoken onderzoek van Buck Consultants International uitgevoerd. Het onderzoek geeft antwoord op aan welk type locaties behoefte is. Oftewel: "sluit het aanbod aan bij de daadwerkelijke behoefte". Het rapport van Stec Groep 'Advies voor sterke werklocaties in regio Alkmaar' is 13 januari 2015 openbaar gemaakt en door het gemeentebestuur met u gedeeld.

Eind 2015 is tenslotte door de regiogemeenten aan Bureau Buiten opdracht gegeven om tot een advies te komen waarin zogenaamde 'no regret' acties worden opgenomen om het overaanbod in de regio aan te pakken. Uw raad wordt later in 2016 door het gemeentebestuur over het advies van Bureau Buiten geïnformeerd. Ook wordt er in 2016 over dit onderwerp een bestuurlijke regionale bijeenkomst ingepland.

Notitie Strategie De Vaandel

16 december 2014 heeft uw raad een nieuwe gebiedsontwikkelingsstrategie voor De Vaandel vastgesteld. U heeft met deze beleidsnotitie de komende jaren een nieuw kader vastgesteld voor de toekomstige invulling van De Vaandel, waarbij vanuit een gebiedsgerichte strategie meer aansluiting zal worden gevonden op de vraag naar 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 door het gemeentebestuur nadrukkelijker gestuurd zal moeten gaan worden op de kansen die er voor De Vaandel liggen. 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'. Die meer marktgerichte benadering biedt, met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit, meer mogelijkheden voor het bestuur om binnen de raadsaders met ondernemers tot maatwerkoplossingen in De Vaandel te komen. Vanuit die flexibele houding worden in De Vaandel geïnteresseerde bedrijven intensief begeleid. De komst van Stammis naar De Vaandel (de nieuwbouw start binnenkort) is daar een voorbeeld van.

U heeft feitelijk drie verschillende 'ontwikkelingsgebieden' in De Vaandel onderscheiden, met elk een eigen identiteit, aantrekkingskracht en bedrijvigheid:

- 'De economische zone N23', feitelijk het actieve exploitatiegebied De Vaandel (GREX 6 maakt daar onderdeel van). De aantrekkingskracht van deze zone bestaat uit de 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. De aanleg van de provinciale Westfriisaweg verloopt conform planning en in 2017 is deze voor De Vaandel belangrijke weg gereed.
- '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. Na de zomer van 2016 verwacht ProRail de verdere planuitwerking te starten. Het ontwerp-tracébesluit wordt verwacht in 2019. Het college is daarover geïnformeerd door ProRail. U bent in augustus 2015 via het Nieuws van de Dag van de griffie door de projectwethouder over deze brief geïnformeerd. Er zijn kansen voor aan het spoor gerelateerde voorzieningen en bedrijvigheid.

- 'De Spontane Stad', feitelijk het gebied ten zuiden van de N23 (NIEGG Zuid). Onder andere de Boulevard van Lichaam & Geest, zoals in uw Structuurvisie Stationspark Heerhugowaard in 2013 vastgelegd, en de samenwerking op De Zaancorridor en in Noord-Holland-Noord zijn wenkende perspectieven voor De Vaandel Zuid. Het Heerhugowaardse gemeentebestuur heeft een actieve rol in deze samenwerking.

Vanaf medio 2015 is bovendien door het gemeentebestuur een proces gestart om samen met ondernemers voor de Boulevard van Lichaam & Geest een ontwikkelingsstrategie op te stellen. Uw raad heeft ook in een brainstormsessie met ondernemers geparticipeerd.

De Vaandel Zuid wordt door u als een 'spontane stad' ontwikkeling gezien. Op 13 december 2013 is als eerste stap in de operationalisering van die spontane stad 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. U bent daar in uw vergadering van 16 december 2014 van op de hoogte gesteld. In 2015 bent u door de projectwethouder op de hoogte gehouden van de planvoorbereiding.

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. Ten aanzien van de ruimtelijke aspecten van bedrijventerreinen worden door Stec Groep binnenstedelijke of tegen de stedelijke kern aangelegene, multimodaal bereikbare locaties hoger gewaardeerd dan uitleglocaties. Dat is relevant voor De Vaandel, dat enerzijds goed bereikbaar is, multimodaal ontsloten kan worden en tegen de stedelijke kern aan ligt. Voor De Vaandel Zuid is bovendien het door u vastgestelde ruimtelijk ontwikkelingsperspectief dat het gebied stapsgewijs en spontaan zal kunnen groeien en zo binnen de ring van de N23 Westfrisiaweg kan integreren met de stedelijke kern van de gemeente.

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 (voortaan: economische boulevard) door de gemeenteraad 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 de dragers van de Boulevard van Lichaam & Geest zijn. 'Energie' is met de vaststelling van de Strategie Duurzame Ontwikkeling in uw vergadering van januari 2016 een nog actueler thema voor ook De Vaandel geworden. Het door de gemeente ondersteunde marktinitiatief voor een Duurzame Ring Heerhugowaard is in 2016 een stap dichterbij gekomen door de ondertekening van een leveringscontract met een bedrijf in De Zandhorst. Met de asfaltcollector in de Westfrisiaweg en in de wegen van De Vaandel heeft Heerhugowaard dan ook een troef in handen om met de Duurzame Ring Heerhugowaard tot een duurzaam bedrijventerrein te komen.

Bestemmingsplan De Vaandel en Planboek De Vaandel

17 februari 2015 heeft het gemeentebestuur 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. Voor de zomer van 2016 wordt het nieuwe bestemmingsplan De Vaandel in procedure gebracht. Naast de wettelijke verplichte actualisering van het ruimtelijk beleid, is dit bestemmingsplan een planologische vertaling van uw Notitie Strategie De Vaandel. De gevraagde flexibiliteit en marktgerichtheid zal tot uiting komen in de planregels en in een geactualiseerd Planboek De Vaandel.

Programma

Het programma voor het actieve exploitatiedeel van De Vaandel blijft onveranderd. De Vaandel wordt ontwikkeld als bedrijventerrein. Er is de afgelopen jaren intensief gewerkt aan extra kansen voor nieuwe ontwikkelingen, zodat het bedrijventerrein zich onderscheidend kan positioneren. Concreet heeft dit al geleid tot de aanvang van een door marktpartijen geïntroduceerde ontwikkeling van een Duurzame (energie)Ring Heerhugowaard die onder andere gebruik maakt van energie uit asfalt. De eerste leveringscontracten zijn onlangs in 2016 getekend en daarmee is dit initiatief een stap dichterbij gekomen. Dit concurrentievoordeel heeft weer een positieve bijdrage aan een gunstig vestigingsklimaat in de gemeente.

Ten aanzien van de overige delen van De Vaandel die naar de NIEGG Noord en naar de NIEGG Zuid zijn overgebracht is in de voorgaande paragrafen uitgebreid toegelicht wat uw recente raadskader is en hoe het college daar invulling aan geeft. Er wordt intensief gewerkt aan kansen voor nieuwe ontwikkelingen, conform uw notitie Strategie De Vaandel. Stichting Heliomare en Aloysius bieden daarin goede perspectieven. Bovendien is dit jaar door het college een voorbereidende stap op het ontwikkelingsproces gestart; de spontane stad gedachte komt tot uiting in het open totstandkomingsproces voor een masterplan nieuwe stijl. 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. Rond de zomer van 2016 zal de samenwerking met de 'eindgebruikers' in De Vaandel Zuid in een samenwerkingsovereenkomst omgezet kunnen worden. Uiteindelijk is het aan u om van daaruit de gebiedsontwikkeling voor De Vaandel Zuid te activeren.

Er is het afgelopen jaar door het gemeentebestuur intensief overleg gevoerd met ministerie, provincie en ProRail over de netwerkwaarde van Heerhugowaard in het Programma Hoogfrequent Spoor. Die netwerkwaarde versterken is een randvoorwaarde om in de toekomst ook te kunnen profiteren van een frequentere en / of snellere treinverbinding met de Randstad. De mogelijke realisatie van een opstel terrein in het kader van dat Programma Hoogfrequent Spoor in de NIEGG Noord van De Vaandel is daarin belangrijk. Dit is een potentiële ontwikkeling voor de middellange termijn, waarbij de spin off positief zal zijn.

Verschillenanalyse GREX 6 (2016) ten opzichte van GREX 5 (2015)

In onderstaande verschillenanalyse is het effect van de gebiedsverkleining duidelijk zichtbaar. Het gevolg hiervan is dat de verschillenanalyse een vertekend inzicht geeft.

Opbrengsten

In de vorige herziening van de grondexploitatie is een verlaging van de verkoopprijzen doorgevoerd waarmee de prijzen op een concurrerend niveau zijn gebracht. Afgelopen jaar is er, in afwijking hierop, een aanbiedingsprijs gehanteerd ter bevordering van de verkopen. Het resultaat hiervan is in deze herziening verwerkt en concreet heeft deze prijs in februari 2016 geleid tot een verkoop en zijn er met diverse partijen verkoopgesprekken gaande, waarbij maatwerk een essentieel instrument is bij de onderhandelingen.

Kosten

De kosten zijn aangepast aan de verkleining van het actieve exploitatiegebied, waarbij één partitie van de tunnelafdracht voor de Kamerlingh Onnesweg aan de NBK-1 van € 1,2 miljoen op startwaarde nog in de kosten opgenomen is. 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.

	GREX 5	GREX 6	Vershil
Looptijd	25 jaar	10 jaar	15 jaar
Boekwaarde	€ -7.616.821	€ -7.610.602	€ 6.219
Kosten, op eindwaarde			
Kosten	€ 8.454.906	€ -166.274	€ -8.621.180
Afdrachten	€ 3.176.124	€ 1.507.838	€ -1.668.286
Bijdrage tunnel	€ 1.277.571	€ 1.277.463	€ -108
Totale kosten inclusief prijsstijging	€ 12.908.601	€ 2.619.028	€ -10.289.573
Opbrengsten, op eindwaarde			
Totale opbrengst inclusief prijsstijging	€ 20.843.286	€ 9.751.982	€ -11.091.304
Rente			
Rente	€ -6.395.874	€ -882.449	€ 5.513.425
Resultaat			
Resultaat op eindwaarde	€ -6.078.011	€ -1.360.096	€ 4.717.915
Resultaat contante waarde	€ -2.510.846	€ -1.104.904	€ 1.405.942

Risico- en sensibiliteitsanalyse

De risico's worden voornamelijk bepaald door de afzet (de grootte en het tempo) en de hoogte van de verkoopprijzen. Echter door de looptijd naar 10 jaar te brengen is een goed beheersbare grondexploitatie ontstaan, waarvan de risico's zich beperken tot tegenvallende omzet en wijzigingen in de gehanteerde percentages. Het effect hiervan zal in de integrale risico-inventarisatie worden meegenomen en als zodanig worden verwerkt in de risicoparagraaf van de jaarrekening.

Toelichting NIEGG Noord (bijlage 3)

De NCW berekening van de NIEGG Noord leidt tot een netto contante waarde resultaat van € 214.000 (uitgangspunt hierbij is dat er geen rente en andere kosten meer worden toegerekend)
--

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. Vanuit besluitvorming door het Ministerie van Infrastructuur & Milieu is De Vaandel formeel als voorkeurslocatie voor dit opstel terrein aangewezen. ProRail heeft het gemeentebestuur te kennen gegeven in 2016 de planvoorbereiding ter hand te nemen.

Planning

De verwachting rondom de ontwikkeling van het opstel terrein neemt dus steeds vastere vormen aan en dit heeft geleid tot een NCW berekening met een looptijd van 10 jaar. De uiteindelijk publicatie van het (ontwerp)tracébesluit wordt verwacht in 2019.

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. Het programma van NIEGG Noord bestaat alleen uit het opstel terrein.

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 moeten worden afgewogen.

Risico

Indien het opstel terrein en de daarbij behorende voorzieningen en bebouwing niet ontwikkeld zullen worden dient er ca. 3 ha naar de MvA overgeheveld te worden tegen een waardering van € 5,- per m². Het effect hiervan zal in de integrale risico-inventarisatie worden meegenomen en als zodanig worden verwerkt in de risicoparagraaf van de jaarrekening.

Toelichting NIEGG Zuid (bijlage 3)

De NCW berekening van de NIEGG Zuid leidt tot een netto contante waarde resultaat van € 1.048.000,- (uitgangspunt hierbij is dat er geen rente en andere kosten meer worden toegerekend)

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. 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 het college een ontwikkelingsstrategie mee te geven.

Planning

De verwachte looptijd voor de ontwikkeling 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 en het proces van de ontwikkeling van een spontane stad voorspoedig verlopen, zal binnen afzienbare tijd een gedeelte van de NIEGG Zuid in exploitatie genomen kunnen worden. Dit zal op de gebruikelijke wijze aan uw raad worden aangeboden.

Programma

De ontwikkelingspotentie voor NIEGG Zuid heeft een basis in een conform uw notitie Strategie De Vaandel ingeschat maatschappelijk georiënteerd programma.

Prijs

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

Risico

In het meest negatieve geval dienen de gronden in zijn geheel overgezet te worden naar de MvA. Er zal dan ca. 20 ha worden uitgenomen en naar de MvA worden overgeheveld tegen een waardering van € 5,- per m². Het effect hiervan zal in de integrale risico-inventarisatie worden meegenomen en als zodanig worden verwerkt in de risicoparagraaf van de jaarrekening.

Kansen voor De Vaandel

De kansen voor De Vaandel zijn eerder in de toelichting op dit B&W-voorstel uiteengezet, onder andere aan de hand van de paragraaf 'overige context'. Gelegen aan de N23 zal De Vaandel zich als laatste nieuw, modern en duurzaam bedrijventerrein kunnen gaan onderscheiden. In 2016 zal de nieuwbouw van Stammis zichtbaar worden.

In het onderzoek van Stec Groep is De Vaandel Zuid 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 strategie van de Spontane Stad De Vaandel Zuid is in lijn met de motivering van Stec Groep om tot die oranje waardering te komen. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hebben besloten deze ontwikkelingsstrategie een bijdrage toe te kennen in het kader van de HIRB-regeling. 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 op maatschappelijke voorzieningen gebaseerde invulling. Bovendien, de intentieovereenkomst met Heliomare is ondertekend en daarin is afgesproken de mogelijke vestiging van een Kind & Jeugd Centrum in Heerhugowaard te onderzoeken. Daar heeft zich eind 2014 ook de Aloysius Stichting bij aangesloten. Rond de zomer van 2016 zal deze in een samenwerkingsovereenkomst omgezet kunnen worden. Bovendien is in 2016 het ontwikkelingsproces gestart; de spontane stad gedachte komt tot uiting in het open totstandkomingsproces voor een masterplan nieuwe stijl. 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, er is afgelopen jaar intensief overleg gevoerd met ministerie, provincie en ProRail 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 de spin off positief zal zijn.

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.

Focus voor 2016

In eerdere jaren is er met een open vizier nieuwe kansen gezocht voor De Vaandel. De focus voor 2016 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 start in het voorjaar van 2016. Het bestemmingsplan en het daarbij behorende te actualiseren planboek zijn de planologische vertaling van de door u in de notitie Strategie De Vaandel gewenste flexibiliteit, marktgerichtheid en maatwerk.
- 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 2016 nadrukkelijk (ook vanuit een regionale afstemming) 'gebrand' gaan worden.
- 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 Asphalt in De Vaandel, de Duurzame Ring Heerhugowaard en de strategische keuze om ten noorden van Bedrijventerrein De Vaandel ook bijvoorbeeld een (tijdelijk) zonnepanelenveld te kunnen laten ontwikkelen, zijn daar goede voorbeelden van.

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. Het huidig economisch klimaat en nieuwe wet- en regelgeving maken keuzes in de exploitatie van De Vaandel 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.

Bijlagenr.	Titel/Onderwerp
Bij16-	Bijlage 1 Brede context
Bij16-	Bijlage 2 Kaart exploitatiegebieden De Vaandel
Bij16-	Bijlage 3 Exploitatieberekeningen De Vaandel