



Agendanr. : 9
Voorstelnr : RB2016029
Onderwerp : 6^e herziening grondexploitatie De Vaandel
Programma 3: Stedelijke voorzieningen en duurzame leefomgeving

Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 8 maart 2016

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, de ontwikkelingen in de regio en met de voortdurende aanpassingen van wet- en regelgeving is een jaarlijkse herziening van de actieve grondexploitatie van De Vaandel noodzakelijk.

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) zal bovendien in 2016 wederom wijzigen. 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. Deze treedt per 1 januari 2016 effectief in werking; ten behoeve hiervan zal de gemeente een fiscale openingsbalans moeten opstellen.

De (verwachte) effecten van de bovengenoemde wijzigingen - en de keuzen hierin - beïnvloeden de herzieningen van de grondexploitaties. In de 6^e herziening van de grondexploitatie De Vaandel zijn deze effecten verwerkt. U dient een besluit te nemen om met deze nieuwe grondexploitatie wederom een actueel financieel perspectief neer te zetten voor de langere termijn. Ook dit jaar, met wederom veranderende omstandigheden, staat centraal hoe een mate van voorzichtigheid die we in de grondexploitatie moeten betrachten, door u afgezet wordt tegenover de kansen die zich nog altijd in onze gemeente voordoen.

Inleiding / bestuurlijke achtergrond:

Met de raadsnotitie Strategie De Vaandel heeft u in december 2014 een nieuw richtinggevend kader voor dit gebied vastgesteld, gericht op het benutten van kansen voor de gemeente. U heeft voor 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 huidig economisch klimaat, afspraken vanuit regionale bestuurlijke samenwerking 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.

Naast de grondexploitatie voor het in exploitatie genomen gebied De Vaandel, wordt u conform vereisten van de BBV in de bijlagen van de toelichting op uw besluit geïnformeerd over de niet in exploitatie genomen gronden waarvan u eerder heeft aangegeven ontwikkelkansen te zien. Van deze niet in exploitatie genomen gronden treft u een toelichting op de financiële berekening en de ontwikkelpotentie aan.

In deze herziening is een aantal aanpassingen doorgevoerd, die betrekking hebben op de waardebepalende factoren in gebiedsontwikkeling, te weten de 4 p's: **P**lanning, **P**rogramma, **P**rijs en **P**arameters. Deze gehanteerde uitgangspunten voor het bij de 6^e herziening van de grondexploitatie behorende scenario en de mutaties ten opzichte van vorig jaar worden in de bijlagen bij de toelichting op uw raadsbesluit nog eens uitgebreid uiteengezet.

Oplossingsrichtingen (noodzakelijke en verwerkte aanpassingen):

Door het exploitatiegebied van De Vaandel te verkleinen en te kiezen voor een nieuw en soberder ontwerp voor het actieve exploitatiegebied, is eerder door u 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), de 'bouwgrond in exploitatie' (afgekort: BIE) - waar zich al ondernemers hebben gevestigd en binnenkort Stammers zal starten met nieuwbouw - en een gedeelte van de gronden met op dit moment weinig tot geen ontwikkelpotentie en die overgezet zijn naar de materiele vaste activa (afgekort: MvA).

Bij het opstellen van de exploitatieberekeningen ligt 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 van de grondexploitatie. Verdere aandachtspunten zijn de onderbouwing van de verwachte afzet en het afzetteempo, de relatie met de verkoopprijzen en de looptijd en de mogelijke interactie van de actieve exploitatie (BIE) met de overige (nog) niet in exploitatie genomen gebieden in De Vaandel (NIEGG Noord en NIEGG Zuid).

6^e herziening grondexploitatie De Vaandel (GREX 6)

Achtereenvolgens worden toegelicht:

Planning

Eén van de voorgenomen wijzigingen in het BBV heeft betrekking op de looptijd van projecten. Bij een looptijd langer dan 10 jaar kan uw raad besluiten om hier gemotiveerd van af te wijken en een langere looptijd te bepalen voor een grondexploitatie. Deze motivering dient tevens voorzien te zijn van risicobeperkende beheersmaatregelen. In het geval van De Vaandel is motivering niet eenvoudig. Vanuit de regionale analyse en conform raadsbeleid heeft het gebied langs de belangrijke nieuwe Westfrisiaweg ontwikkelpotentie, maar langjarige contracten met ontwikkelaars ontbreken. En hoewel de verkoop lijkt aan te trekken is dit een onvoldoende hard gegeven om nu een looptijd langer dan 10 jaar mee te onderbouwen. De u nu voorliggende grondexploitatie is daarom hierop aangepast.

Programma

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

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 de reeds bouwrijpgemaakte gronden waar de eerste bedrijven zijn gevestigd en Stamma binnenkort tot ontwikkeling zal komen. ‘Fase 2’ zal als tussenstap in de MvA worden opgenomen, maar er staat niets in de weg om dit resterend areaal bouwgrond 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 diens gevolgde 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.

Prijs

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 de grondverkoop aan Stamma en zijn er met diverse partijen verkoopgesprekken gaande. Maatwerk is, conform uw notitie Strategie De Vaandel, voortdurend een essentieel instrument bij de onderhandelingen.

De kosten zijn aangepast aan de verkleining van het actieve exploitatiegebied, waarbij één partitie van de tunnelafdracht ten behoeve van de Kamerlingh Onnesweg aan de NBK-1 van € 1,2 miljoen op startwaarde nog in de kosten opgenomen is. Dit is als zodanig afgestemd. 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. Ten behoeve van een goed functionerende waterhuishouding, ook als noodzakelijke tussenoplossing, zijn er in deze herziening van de grex kosten opgenomen van aanpassingen die fysiek in het gebied van Fase 2 worden verricht. Dit was de minst kostbare doch effectieve oplossing.

Parameters

De kostenindex staat voor de komende twee jaren op 1% en daarna voor de gehele looptijd op 2% terwijl de opbrengstenstijging voor de eerste twee jaren op 0% staat, daarna op 2% tot 2026. Ten aanzien van de rente wordt uitgegaan van 2,1%, dat is conform BBV voornemens het gewogen gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille (exclusief rente over eigen vermogen). In onze algemene risicoanalyse zal bij de bepaling van het weerstandsvermogen rekening worden gehouden met de financiële effecten die optreden als de parameters ‘inflatie’ en ‘rente’ wijzigen.

Naast het actieve exploitatiegebied De Vaandel waar zich al ondernemers hebben gevestigd zijn er binnen het oorspronkelijke gebied De Vaandel nog twee potentiële gebiedsontwikkelingen aanwezig. Dat zijn de niet in exploitatie genomen gronden, respectievelijk de NIEGG Noord en Zuid (zie bijlage).

NIEGG Noord en NIEGG Zuid

ONDERSTAANDE GEMARKEERDE TEKST VERVALT

NIEGG Noord en NIEGG Zuid zijn met uw besluitvorming rondom eerdere herzieningen gevormd, waarin u, zoals voorgeschreven in het BBV, heeft aangegeven dat er een 'reëel en stellig voornemen bestaat om de gronden binnen afzienbare termijn te bebouwen'. De categorie NIEGG zal echter 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 openingsbalans 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. 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. Mogelijke scenario's waarbij de volledige NIEGG Zuid en de volledige NIEGG Noord worden overgezet naar de MvA zullen als risico's worden afgedekt.

ONDERSTAANDE RODE TEKST VERVANGT BOVENSTAANDE GEMARKEERDE TEKST.

NIEGG Noord en NIEGG Zuid zijn met uw besluitvorming rondom eerdere herzieningen gevormd, waarin u, zoals voorgeschreven in het BBV, heeft aangegeven dat er een 'reëel en stellig voornemen bestaat om de gronden binnen afzienbare termijn te bebouwen'. De categorie NIEGG houdt echter in het BBV bij de jaarrekening 2016 op te bestaan. Uiterlijk tot 31 december 2019 is er de tijd voor een herwaardering in MVA of omzetting in een grondexploitatie.

Voor de NIEGG-zuid heeft deze nieuwe BBV richtlijn nu al een effect. Wij maken een splitsing in een gedeelte dat NIEGG blijft en een gedeelte dat we nu overhevelen naar de categorie MVA. Het NIEGG gedeelte betreft 2,6 ha bruto waarover we met Heliomare, Aloysius en andere partijen in gesprek zijn over een expertisecentrum Passend Onderwijs. Aannemelijk is dat we de NIEGG de komende periode kunnen omzetten in een grondexploitatie.

Het resterende deel van 17,1 ha hevelen we over naar de MVA. Er is op dit moment, getoetst naar de BBV regels, onvoldoende met concrete stukken te onderbouwen dat deze gronden binnen afzienbare tijd (10 jaar) geheel tot ontwikkeling komen. De overheveling geschiedt tegen de huidige boekwaarde van € 3,5 miljoen, verminderd met de vorig jaar gevormde verliesvoorziening van € 600.000 (totaal € 2,9 miljoen). Conform de BBV richtlijnen moeten we binnen vier jaar beoordelen of een verdere herwaardering noodzakelijk is. De mogelijke financiële effecten van een herwaardering zijn in de risicoparagraaf B (weerstandsvermogen) opgenomen. Voor de NIEGG Noord is het voldoende aannemelijk dat deze gronden tot ontwikkeling komen, gezien de stand van de plannen van proRail. De categorie NIEGG vervalt volgend jaar; dan is het moment om te beoordelen of we al tot een BIE (grondexploitatie) kunnen komen.

Juridische gevolgen:

Niet van toepassing.

Financiële gevolgen:Verlaging voorziening GREX 6 De Vaandel en overheveling gronden naar MvA

Met alle bovenstaande aanpassingen laat deze herziening een negatieve Netto Contante Waarde (NCW) resultaat zien van € 1.105.000,-, met als gevolg dat de vorig jaar getroffen voorziening van € 2,5 miljoen verlaagd kan worden met € 1.400.000,-.

De overboeking van de BIE naar de MvA leidt tot een afwaardering ad. € 1.500.000,-. Het gevolg hiervan is een structurele last van € 75.000,- op jaarbasis (i.c. rentederving, beheerskosten en zakelijke lasten).

NIEGG Noord en NIEGG Zuid**ONDERSTAANDE GEMARKEERDE TEKST VERVALT**

Met de voorgenomen maatregelen in het nieuwe BBV is het toerekenen van rente en kosten niet meer toegestaan. Dit is als zodanig in de NCW voor de NIEGG Zuid en NIEGG Noord verwerkt. De NCW-berekening van NIEGG Noord leidt tot een resultaat van € 214.000,-. Het gevolg hiervan is een structurele last van € 21.000,- op jaarbasis.

De NCW-berekening van NIEGG Zuid leidt tot een resultaat van € 1.100.000,- met als gevolg dat de vorig jaar getroffen voorziening van € 600.000,- in zijn geheel niet meer nodig. De structurele last voor NIEGG Zuid is € 132.000,-.

ONDERSTAANDE TEKST VERVANGT BOVENSTAANDE GEMARKEERDE TEKST

Met de voorgenomen maatregelen in het nieuwe BBV is het toerekenen van rente en kosten aan NIEGG niet meer toegestaan, zoals dat ook voor de categorie MVA al het geval is. Het effect op de NIEGG noord, met een berekend resultaat van € 214.000 levert door het wegvallen van de rentetoekening een structurele last op in de begroting van € 21.000 per jaar. Het totale effect op De Vaandel-zuid (NIEGG en MVA) met een berekend resultaat voor de verkleinde NIEGG (op basis van een kosten baten analyse) van ca. € 70.000 betekent een structurele last van € 132.000.

De vorig jaar getroffen voorziening van € 600.000 is niet meer nodig. Die zetten we in voor een eerste herwaardering van de Vaandel-zuid gronden die naar de MVA overgaan zoals hierboven al aangeduid.

Communicatie:

De grondexploitaties worden jaarlijks geactualiseerd. Gedurende het jaar wordt uw raad door de projectwethouder op de hoogte gehouden van actualiteiten en ontwikkelingen. Ten aanzien van de actieve exploitatie van De Vaandel zult u in het Nieuws van de Dag van de griffie geïnformeerd worden over nieuwe verkopen. Ook de voortgang van de aanleg van de Westfrisiaweg en de ontwikkeling van de Duurzame Ring Heerhugowaard zijn relevant voor De Vaandel.

Medio 2016 verwachten wij u te informeren over de samenwerking en mogelijke gebiedsontwikkeling in De Vaandel Zuid (NIEGG Zuid). Uw raad is bevoegd om te besluiten die gebiedsontwikkeling door het college – samen met beoogde projectpartners in deze spontane stad filosofie – ter hand te laten nemen. Voor de zomer van dit jaar wordt het bestemmingsplan voor De Vaandel en voor De Vaandel Zuid in procedure gebracht. Het vaststellen van het bestemmingsplan (verwacht: eind 2016) is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Ten aanzien van het PHS-opstelsterrein in NIEGG Noord zijn ProRail en het ministerie van I&M de ontwikkelende partijen. Verwacht wordt, dat eind 2016 voorbereidingen voor de planontwikkeling door ProRail gestart zullen worden. Het gemeentebestuur zal ProRail verzoeken uw raad daarvan op de hoogte te stellen. Eerder heeft ProRail dat gedaan door een brief aan

omwonenden en aan de gemeente te sturen. Het gemeentebestuur heeft bij het ministerie en ProRail aangegeven actief betrokken te willen worden bij de planontwikkeling.

Monitoring/Evaluatie:

Op basis van de eerder genoemde 4 p's wordt continu de thermometer in De Vaandel gestoken. Met de Notitie Strategie De Vaandel heeft u het gemeentebestuur voldoende kader gegeven om flexibel te handelen en met geïnteresseerde ondernemingen tot maatwerk te komen. Bij de volgende herziening van de grondexploitatie wordt ook weer het vergelijk getrokken met de voorgaande grondexploitatie.

Samenvatting:

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. 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.

Voorstel / besluit:

Uw gemeenteraad wordt voorgesteld de 6^e herziening van de grondexploitatie van De Vaandel van februari 2016 vast te stellen met een negatief resultaat van € 1,1 miljoen.

Bijlagenr.	Titel/Onderwerp
Bijlage 16-133	Brede context
Bijlage 16-134	Kaart exploitatiegebieden De Vaandel
Bijlage 16-146	Exploitatieberekeningen De Vaandel

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,



de burgemeester,



RB2016031 Vaststelling 6e herziening grondexploitatie De Vaandel :

Bespreekstuk



Voor	HOP, CDA, VVD, SP, D66, PvdA, BB, CU, ND, GL en LMJ
Tegen	SH

Nr.: RB2016031

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 maart 2016

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 en de voortgang in de voorbereidende werkzaamheden die tot een samenwerking en ontwikkeling moeten leiden;

gelet op het advies van de commissie SO d.d. 5 april 2016;
gelet op het advies van de commissie MISB 09 mei 2016

gelet op de Wet ruimtelijke ordening, de Grondexploitatiewet, de Wet modernisering vennootschapsbelastingplicht (Vpb) overheidsondernemingen, de Gemeentewet en het daarbij behorende (in 2016 te wijzigen) Besluit Begroting en Verantwoording (BBV);

b e s l u i t

de 6^e herziening van de grondexploitatie van De Vaandel van februari 2016 vast te stellen met een negatief resultaat van € 1,1 miljoen.

Heerhugowaard, 24 mei 2016

De Raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

