



Agendanr. : 9  
Voorstelnr. : RB2017017  
Onderwerp : 7<sup>e</sup> herziening grondexploitatie De Vaandel  
Programma 3: Stedelijke voorzieningen en duurzame leefomgeving

### **Reden van agendering: ter besluitvorming**

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 18 april 2017

### **Probleemstelling:**

De vorige herzieningen van de grondexploitatie De Vaandel kenmerkten zich door de gevolgen van de economische recessie en de interne risicobeheersing van 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) is in 2016 substantieel gewijzigd. Gedeeltelijk zaten deze consequenties al in de herziening van de grondexploitatie van vorig jaar verwerkt. Ten aanzien van de dekking van bovenwijkse voorzieningen heeft de Commissie BBV in 2016 via een zgn. stellige uitspraak bepaald dat het vanaf 2016 niet meer is toegestaan om toevoegingen te doen aan een voorziening voor bovenwijkse voorzieningen vanuit lopende grondexploitaties. Voor de actieve grondexploitaties is het gevolg hiervan dat zij niet meer belast worden met afdrachten aan de NBK-1. De vraag hoe de gemeente, gegeven de stellige uitspraak van de Commissie BBV, de dekking voor bovenwijkse projecten waarborgen zonder de Heerhugowaardse systematiek overhoop te halen is door middel van RB2017006 ter besluitvorming aan u voorgelegd. Deze wijziging is in de huidige herziening verwerkt.

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 grondexploitatie, waarvan een gedeelte in de herziening van vorig jaar al was verwerkt. In de 7<sup>e</sup> herziening van de grondexploitatie De Vaandel is het NBK effect 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 staat centraal hoe we voldoende 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 huidige 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 [de Vaandel Noord](#) 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 7<sup>e</sup> 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 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).

### *7<sup>e</sup> herziening grondexploitatie De Vaandel (GREX 7)*

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. Gezien het feit de verkoop aantrekt, en de interesse toeneemt, is het zeker de verwachting dat in de resterende 9 jaar de kavels verkocht zullen worden.

### 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 12 ha, vertaald in 8 hectare uitgeefbaar gebied, waarvan tot en met 2012 0,67 ha is verkocht en het afgelopen jaar 1 ha. Momenteel is er een duidelijk waarneembare toegenomen interesse merkbaar.

Het is zeker te verwachten dat de totaal 8 ha van fase 1 zal worden uitgegeven, er is vorig jaar, met inachtneming van de hernieuwde BBV-regels, een financiële tussenstap gemaakt. 'Fase 1' bestaat uit een uitgeefbaar areaal van 8 ha; dit betreft de reeds bouwrijpgemaakte gronden waar de eerste bedrijven inmiddels gevestigd zijn. 'Fase 2' is vorig jaar vanwege de wijzigingen in het BBV in de MvA opgenomen, maar gezien de aantrekkende verkopen staat er niets in de weg om dit resterend areaal bouwgrond op een later moment bij verwachting van voldoende vraag weer in een 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.

### Prijs

De verkoopprijzen bevinden zich op een concurrerend niveau, maar maatwerk is, conform uw notitie Strategie De Vaandel, voortdurend een essentieel instrument bij de onderhandelingen. Hier is vorig jaar het instrument erfpacht aan toegevoegd.

De kosten zijn aangepast als gevolg van de andere financieringswijze van de NBK1, resulterend in een positief effect op het resultaat. Dit is als zodanig afgestemd. Ten behoeve van een goed functionerende waterhuishouding, ook als noodzakelijke tussenoplossing voor Fase 2, 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 gehele looptijd op 2% en de opbrengstenstijging 0%. Ten aanzien van de rente wordt uitgegaan van 2,0%, 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*

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 is echter in het BBV bij de jaarrekening 2016 opgehouden 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 vorig jaar al effect gehad en is er een splitsing gemaakt in een gedeelte dat NIEGG blijft en een gedeelte dat overgeheveld is naar de categorie MVA. Ten aanzien van het NIEGG gedeelte zijn we in gesprek met Heliomare, Aloysius en Viertaal over vestiging van een expertisecentrum Passend Onderwijs. Aannemelijk is dat we de NIEGG de komende periode kunnen omzetten in een grondexploitatie. Conform de BBV richtlijnen moeten we uiterlijk voor 31-12-2019 beoordelen of een verdere herwaardering noodzakelijk is. De mogelijke financiële effecten van een herwaardering zijn in de risicoparagraaf B (weerstandsvormogen) opgenomen. Voor de NIEGG Noord is het voldoende aannemelijk dat deze gronden tot ontwikkeling komen, gezien de stand van de plannen van ProRail.

#### **Juridische gevolgen:**

Niet van toepassing.

#### **Financiële gevolgen:**

##### Opheffen voorziening GREX 7 De Vaandel

Met alle bovenstaande aanpassingen laat deze herziening een positieve Netto Contante Waarde (NCW) resultaat zien van € 884.000,-, met als gevolg dat de vorig jaar getroffen voorziening van € 1,1 miljoen opgeheven kan worden. Dit effect wordt veroorzaakt door het feit dat de afdrachten t.b.v. de NBK-1 niet meer worden ingerekend. Dit wordt meegenomen in de besluitvorming rondom de NBK-1 (RB2017006).

##### NIEGG Noord en NIEGG Zuid

Met de voorgenomen maatregelen in het nieuwe BBV is het toerekenen van rente en kosten aan NIEGG niet meer toegestaan, dit is als zodanig verwerkt.

#### **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 het Slim Energienet Heerhugowaard zijn relevant voor De Vaandel.

Medio 2017 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. In januari 2017 is het voorontwerp van het bestemmingsplan voor De Vaandel Midden ter inzage gelegd. Voor De Vaandel Zuid is het bestemmingsplan in voorbereiding.

Ten aanzien van het PHS-opstelsterrein in NIEGG Noord zijn ProRail en het ministerie van I&M de ontwikkelende partijen. Ten aanzien van het PHS-opstelsterrein in de Vaandel zijn ProRail de uitvoerende en het ministerie van I&M de opdrachtgevende partij. Het gemeentebestuur heeft bij het Ministerie en ProRail aangegeven actief betrokken te willen worden bij de ontwikkeling. De voorbereidingen zijn door ProRail gestart. De ontwerpen worden uitgewerkt tot de zomer waarbij een gemeentelijke vertegenwoordiger nauw betrokken is. Hierna zal het besluitvormingstraject bij het Ministerie van I&M worden doorlopen.

### **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.

### **Duurzaamheid:**

Alle delen van De Vaandel bieden kansen om met een innovatieve insteek duurzaamheidsambities te koppelen aan economische en maatschappelijke rendementen. Conform notitie Strategie De Vaandel is met onder andere dit in het achterhoofd de afgelopen jaren de 'eindgebruiker' centraal komen te staan. Flexibiliteit en maatwerk zijn meer uitgangspunt geworden in gesprekken met marktpartijen. In De Vaandel Zuid wordt zo door ons met eindgebruikers sámen ontwikkeld.

In de notitie Strategie De Vaandel werd de trend geconstateerd dat 'energie' een steeds belangrijkere nieuwe factor in gebiedsontwikkeling is. Het gewenste denken in 'gebiedsexploitaties' bovenop 'grondexploitaties' betekent in die trend dat vanuit de gebiedsontwikkeling ook het verschil gemaakt kan worden in de nieuwbouwinvestering en latere bedrijfsvoering van bedrijven en andere voorzieningen. Het Slim Energienet Heerhugowaard (Energie uit Asfalt onder de N23 en op het gedeelte van De Vaandel maken hier onderdeel van uit) is zo'n marktinitiatief dat door de gemeente is omarmd en wordt ondersteund in de verdere ontwikkeling van De Vaandel. Met het Slim Energienet kunnen bedrijven en organisaties die aangesloten zijn straks gebruik maken van elkaars restwarmte voor koelen en verwarmen van hun huisvesting. Dat is duurzaam en kostenbesparend en onlosmakelijk verbonden met de energietransitie. Het principe van vraaggericht ontwikkelen en het denken in de exploitatie van de stad en haar voorzieningen in De Vaandel Zuid betekent dat duurzaamheid in alle domeinen van de stad zal kunnen door klinken.

Verder is er voor het noordelijk deel van de Vaandel een externe partij die subsidie verleend heeft gekregen voor de (tijdelijke) vestiging van een zonnepanelenveld van ca 8 ha.



**Voorstel / besluit:**

Uw gemeenteraad wordt voorgesteld de 7<sup>e</sup> herziening van de grondexploitatie van De Vaandel van februari 2017 vast te stellen met een positief resultaat van € 0,884 miljoen.

<b>Bijlagenr.</b>	<b>Titel/Onderwerp</b>
Bijlage 17-125	Brede context
Bijlage 17-126	Kaart exploitatiegebieden De Vaandel
Bijlage 17-127	Exploitatieberekeningen De Vaandel
Bijlage 17-128	Toetsingskader Duurzaamheid

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,

de burgemeester,

Advies commissie Stadsontwikkeling d.d. 4 april 2017

RB2017017 Vaststelling 7e herziening grondexploitatie De Vaandel :

Bespreekstuk



Voor	
Tegen	

Nr.: RB2017017

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 maart 2017

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, Aloysius en Viertaal 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. 4 april 2017;

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

**b e s l u i t**

de 7<sup>e</sup> herziening van de grondexploitatie van De Vaandel van februari 2017 vast te stellen met een positief resultaat van € 0,884 miljoen.

Heerhugowaard, 18 april 2017

De Raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,