



Agendanr.:
Voorstelnr.: RB2021042
Onderwerp: Vaststelling 17e herziene grondexploitatie Stadshart
Programma: Stedelijke ontwikkeling en bereikbaarheid
Wethouder(s): V. C.M. Stam
Portefeuille: Stadshart

Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 20 april 2021

Voorstel / besluit:

De 17^e herziening Stadshart d.d. april 2021 betreft de jaarlijkse herziening van de grondexploitatie die is aangepast aan de ontwikkelingen in 2020 en die qua planning en fasering het meest reëel gedachte scenario vertegenwoordigt. Het voorstel is om het volgende te besluiten:

1. de 17^e herziening grondexploitatie Stadshart d.d. april 2021 Bijlage 1 vast te stellen met een negatief resultaat op contante waarde per 1-1-2021 van € 5,8 miljoen als gevolg van de voorgestelde aanpassingen;
2. in te stemmen met de verwerkte uitgangspunten zoals in Bijlage 2 is omschreven.

Inleiding

De 17^e grondexploitatie Stadshart betreft de jaarlijkse herziening die is aangepast aan de ontwikkelingen in 2020 en die qua planning en fasering het meest reëel gedachte scenario vertegenwoordigt ten aanzien van de inzichten zonder de mogelijke effecten van de Coronacrisis. De vraag die nu ontstaat is echter wat de effecten zijn op de conjunctuur. De mogelijke financiële effecten worden inzichtelijk gemaakt onder het kopje kanttekeningen/risico's op basis van een worstcasescenario.

In 2017 zijn de herziene grondafspraken met De Nijs ondertekend als resultaat van een langdurig onderhandelingstraject en met behulp van inzet van arbitrage. Het nieuwe contract is informeel en consulterend in 2017 aan de gemeenteraad voorgelegd en heeft geresulteerd in een unaniem aangenomen besluit vergezeld van één amendement en zeven wensen en een lumpsum resultaat (BW17-0161/RB2017056). Het ging hier om de volgende onderdelen die de gemeenteraad heeft voorgelegd aan het college:

- 1) Duurzaam te prioriteren;
- 2) De HVC actief te betrekken
- 3) Geen detailhandel die direct concurreert met Middenwaard;
- 4) Parkeren innovatief bekijken en meenemen;
- 5) Rekenschap te nemen en wellicht maatregelen te nemen met betrekking tot de flora en fauna;
- 6) Op een vroegtijdig tijdstip MET-Welzijn bij de voorbereidingen betrekken;
- 7) Vind een nieuwe plek voor de auto's van de kermisexploitanten;
- 8) Qua ruimtelijke invulling een zichtbare samenhang tussen de twee gebiedsontwikkelingen (Stadshart en Station)

De herziene afspraak betrof drie ontwikkellocaties, te weten de Koraallocatie, de Reservelocatie (Lapis Lazuli) en de Tangentlocatie, waarvan alleen de kavel Tangentlocatie nog ontwikkeld moet gaan worden. De Koraallocatie is gerealiseerd en Lapis Lazuli wordt begin 2022 opgeleverd.

De grex wordt jaarlijks herzien waardoor een goede beheersing en (indien nodig) tijdige bijstelling is gegarandeerd. Naast de aanbieding van deze grex aan de raad informeert uw College tevens de raad financieel en inhoudelijk over alle projecten met een grondexploitatie door middel van het aanbieden van de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG). Deze MPG maakt onderdeel uit van de jaarstukken. De opzet van deze grex is gebaseerd op richtlijnen vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

In bovenstaande context wordt de 17e herziening van de grondexploitatie van het Stadshart aangeboden.

Beoogd effect

De 17e herziening van de grondexploitatie Stadshart d.d. april 2021 zal ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad om vervolgens als zodanig op diverse plaatsen in de jaarstukken 2020 opgenomen te worden en hiermee te voldoen aan de BBV-richtlijnen. In deze herziening zijn de uitgangspunten en de mutaties in programma, parameters, kosten en opbrengsten ten opzichte van vorig jaar verwerkt resulterend in een netto contante waarde die bijna gelijk is aan vorig jaar.

Argumenten

1.1 De ingerekende opbrengsten en kosten passen binnen bestaande kaders.

De financiële kaders worden met onderstaande argumenten 1.2 en 1.3 beargumenteerd.

1.2 Er dient te worden voldaan aan BBV bepalingen.

Zie het gestelde onder inleiding.

1.3 Raad heeft budgetrecht.

Bij planontwikkelingen met financiële effecten dient er een grex vastgesteld te worden. Dit vloeit voort uit het budgetrecht dat de Raad heeft bij het vaststellen van de begroting. Bij positieve besluitvorming zal het resultaat met tekstuele toelichting in de MPG 2021 worden opgenomen als onderdeel van de jaarstukken.

1.4 Er wordt woningbouw toegevoegd.

De laatste woningbouwlocatie die in ontwikkeling genomen zal worden betreft de Tangentlocatie. De ontwikkelaar heeft in het verleden een verzoek tot uitstel van een half jaar voor het indienen van een omgevingsvergunning aanvraag gedaan en wijkt hiermee af van hetgeen er contractueel is overeengekomen. B&W is hiermee in 2020 middels een besluit akkoord gegaan, onder de voorwaarde dat de overige contractuele afspraken onveranderd blijven en de raad is hierover geïnformeerd. Recent heeft de ontwikkelaar nogmaals een uitstel gevraagd tot uiterlijk 1 december 2021. B&W is hiermee akkoord gegaan. De oorzaak van de vertraging ligt in de complexiteit van de opgave en het beoogd effect voor de inwilliging ervan is dat er een kwalitatief hoogwaardig totaalplan ontwikkeld wordt, met oog voor stedenbouwkundige uitstraling en landschappelijke inpassing recht doend aan de markante locatie en met oog voor innovatie en de duurzaamheidsambities van Heerhugowaard. De raad is hierover geïnformeerd.

Kanttekeningen

1.1 Verliesvoorziening

Een verliesvoorziening blijft na herziening noodzakelijk, aangezien er sprake is van een negatief netto contante waarde resultaat. De verliesvoorziening van € 5,8 miljoen gevormd bij jaarrekening 2018 zal in stand gehouden moeten worden. Het verlies is voor een groot deel gevormd door een tussentijdse afdracht in 2005 aan de Bovenwijkse voorzieningen en de toegerekende rente hieraan. Dit wordt in Bijlage 1 nader toegelicht onder kopje 3a Ontwikkeling van het Netto Contante Waarde resultaat.

1.2 Risico's

Risico op parameters.

In de uitgangspunten bij de 17e herziening van het Stadshart is als gevolg van recente ontwikkelingen de index op de kostprijzen voor t/m 2021 op 2,5% gezet en voor de resterende periode op 2%. De indexeringswijze m.b.t. de opbrengsten ligt contractmatig vast en betreft de CBS CPI index. Met een resterende looptijd van 6 jaar i.c.m. de herziene grondafspraken lijkt er sprake van een goed beheersbare grondexploitatie. Eventuele risico's worden hierdoor als nihil gewaardeerd.

Prijrisico

Dit risico is nihil, aangezien er nog één ontwikkellocatie te gaan is, de Tangentlocatie, waarvan de minimale verkoopprijs vast ligt in de herziene grondafsprake van 2017 en conform contract op basis van de CPI index zal worden geïndexeerd. De verkoopprijs is destijds op marktconforme wijze ingeschat op basis van een fictief programma. Contractueel is overeengekomen dat na indienen van de bouwaanvraag er een normatieve residuele grondwaarde berekening zal worden uitgevoerd door een extern bureau. Als die tot een hogere waarde komt dan de minimaal geïndexeerde verkoopprijs vindt er een naverekening plaats.

Afzetrisico

Contractueel zijn er geen verkoopdrempels afgesproken en daarmee ligt dit risico bij de ontwikkelende partij. Echter, de Corona crisis kan mogelijk een risico t.a.v. vertraging in het ontwikkelproces brengen, dit wordt hieronder apart inzichtelijk gemaakt.

Risico a.g.v. Coronacrisis

Indien de huidige ontwikkelaar zich niet aan de afspraken houdt staat het de gemeente vrij om de kavel met derden te ontwikkelen. Dit zal tot vertraging leiden en bij laagconjunctuur mogelijk tot een lagere marktconforme prijs. Het effect op de NCW is inzichtelijk gemaakt middels het worst case scenario, de kans dat het zich voordoet is ingeschat op 20%, resulterend in een ingeschat financieel effect van ca. € 153.000. Dit effect betreft een combinatie van vertraging in de ontwikkeling van de Tangentlocatie wat een stijging veroorzaakt van de totale plankosten en civiele investeringen in het plangebied.

Financiële gevolgen

Met alle aanpassingen genoemd in Bijlage 1 en Bijlage 2 laat de 17^e herziening een negatieve Netto Contante Waarde (NCW) resultaat zien per 1-1-2021 van € 5,8 miljoen.

Preventief toezicht

- Ja
 Nee

Communicatie

Indien er aanleiding is gedurende het jaar wordt u door de projectwethouder op de hoogte gehouden van actualiteiten en ontwikkelingen, hiervoor zullen de geëigende kanalen gebruikt worden.

Uitvoering

De herziening zal op diverse plekken in de jaarrekening opgenomen worden.

8. Monitoring/Evaluatie

Monitoring vindt één keer per jaar plaats met behulp van de bestuursrapportage (Burap), waarmee het college u informeert. Eventuele majeure afwijkingen op de herziening zullen hierin kenbaar worden gemaakt. De herziening van de grondexploitatie vindt eenmaal per jaar plaats en loopt mee in de cyclus ten behoeve van het opstellen van de jaarstukken.

Nr.: RB2021042

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 april 2021;

gelet op het advies van de commissie Stad en Ruimte d.d. 11 mei 2021;

gelet op:

Wet Ruimtelijke Ordening (afd. 6.4, art. 6.12, 6.13, 6.15 en 6.24), Besluit Ruimtelijke Ordening (afd. 6.2), de handreiking Vennootschapsplicht en het gemeentelijk grondbedrijf d.d. 6-11-2015 en diverse artikelen in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV);

Gemeentewet;

Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t

1. de 17^e herziening grondexploitatie Stadshart d.d. april 2021 (Bijlage 2) vast te stellen met een negatief resultaat op contante waarde per 1-1-2021 van € 5,8 miljoen als gevolg van de voorgestelde aanpassingen;
2. in te stemmen met de verwerkte uitgangspunten zoals in Bijlage 2 is omschreven

Heerhugowaard, 1 juni 2021

De Raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,