



Agendanr.: 13  
Voorstelnr.: RB2018034  
Onderwerp: Vaststelling 14<sup>e</sup> herziene grondexploitatie Stadshart  
Programma: Stedelijke ontwikkeling en bereikbaarheid

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

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 13 maart 2018

### **Voorstel / besluit:**

De 14<sup>e</sup> herziening Stadshart d.d. april 2018 betreft de jaarlijkse herziening van de grondexploitatie die is aangepast aan de ontwikkelingen in 2017 en die qua planning en fasering het meest reëel gedachte scenario vertegenwoordigt. Het voorstel is om het volgende te besluiten:

1. de 14<sup>e</sup> herziening grondexploitatie Stadshart d.d. april 2018 (Bijlage 2) vast te stellen met een negatief resultaat op contante waarde per 1-1-2018 van € 5,8 miljoen als gevolg van de voorgestelde aanpassingen;
2. akkoord te gaan met de verwerkte uitgangspunten zoals in Bijlage 2 is omschreven

### **1. Inleiding**

In 1995 is de nota van uitgangspunten voor het Stadshart door de Raad vastgesteld. Hierin is gesteld dat het centrumgebied moet gaan functioneren als het centrum van de gemeente. In 2001 zijn er tussen de Gemeente Heerhugowaard en ontwikkelaar de Nijs contractafspraken gemaakt welke niet meer aansluiten bij de opgaven van vandaag de dag. Dit heeft op 5 oktober 2017 geleid tot herziene grondafspraken die het mogelijk moeten maken om de 3 resterende locaties (Koraal-, Westtangent- en Reservelocatie) in het Stadshart weer in ontwikkeling te krijgen. Deze herziene afspraken zijn informeel voorgelegd aan de raad en hebben geleid tot positieve besluitvorming voorzien van 7 wensen en 1 amendement (RB2017056). Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) verplicht gemeenten vanaf 2004 bij de begroting en het jaarverslag een verantwoording op te stellen met daarin een paragraaf over het grondbeleid. Jaarlijks zal er een herziening van de grondexploitatie (grex) moeten plaatsvinden. Een actualisatie van de grex zal bij planinhoudelijke wijzigingen, dan wel autonome wijzigingen met financiële gevolgen opnieuw door de Raad moeten worden vastgesteld. Tevens informeert het College met behulp van het Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) de Raad jaarlijks financieel en inhoudelijk over de projecten met een grondexploitatie en zal deze MPG als zodanig onderdeel uitmaken van de jaarstukken. Timing is hierbij van belang. De besluitvorming rondom herziening en actualisatie dient plaats te vinden voordat de herzieningen als MPG-onderdeel van de jaarstukken ter besluitvorming worden voorgelegd aan de Raad. In bovenstaande context is de grondexploitatie het Stadshart herzien.

### **2. Beoogd effect**

De herziening ter besluitvorming aan de Raad voor te leggen om vervolgens als zodanig op diverse plaatsen in de jaarstukken 2017 opgenomen te worden en hiermee te voldoen aan de BBV richtlijnen.

### **3. Argumenten**

#### **3.1 Budgetrecht Raad**

De jaarlijkse herziening van de grondexploitatie vloeit voort uit het budgetrecht dat de Raad heeft bij het vaststellen van de begroting.

### 3.2 Jaarstukken

Bij positieve besluitvorming zal de herziening op diverse plaatsen worden opgenomen als onderdeel van de jaarstukken.

### 3.3 Het college informeert de Raad met behulp van de MPG

In het afgelopen jaar is er veel gebeurd in het gebied. In deze herziening is dan ook een aantal noodzakelijke aanpassingen doorgevoerd, die betrekking hebben op de **P**lanning, het **P**rogramma, de **P**rijs en de **P**arameters. In Bijlage 1 worden deze aanpassingen toegelicht.

## **4. Kanttekeningen**

### 4.1 Voorziening

Er is sprake van een verlies op netto contante waarde, gelijk aan vorig jaar, waardoor het de verliesvoorziening € 5,8 miljoen gevormd bij jaarrekening 2016 niet te boven gaat. Het verlies te nuanceren is door het feit dat een groot gedeelte van dit verlies bestaat uit een afdracht van € 3,8 miljoen, gedaan in 2005, ten behoeve van Bovenwijkse voorzieningen. En dat een dergelijke tussentijdse afdracht binnen de huidige BBV wet- en regelgeving nu niet meer toegestaan is.

### 4.2 Risico

Met een resterende looptijd van 9 jaar en de herziene grondafspraken is er sprake van een goed beheersbare grondexploitatie, waarvan de risico's zich beperken tot wijzigingen in de gehanteerde percentages. Dit prijsrisico wordt grofweg geschat op € 124.000 en zal worden meegenomen in het weerstandsvermogen.

## **5. Financiële gevolgen**

De grondexploitatie Stadshart laat bij de geactualiseerde uitgangspunten (14<sup>e</sup> herziening) een negatief Netto Contante Waarde (NCW) zien van € 5,8 miljoen dit is hetzelfde als vorig jaar. Er wordt voorgesteld hiervoor bij de jaarrekening 2017 de verliesvoorziening van vorig jaar in stand te houden. Dit wordt in Bijlage 1 en 2 nader toegelicht.

## **6. Communicatie**

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

## **7. Uitvoering**

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

Het Stadshart kent steeds meer kansen. Heerhugowaard haakt actief aan op de ontwikkeling van de Zaancorridor - één van de corridors binnen het totale stedelijke knooppuntenbeleid van de provincie Noord-Holland. Het beleid is er op gericht om veel meer van elkaars kracht binnen de stedelijke regio's gebruik te maken. Voor Heerhugowaard betekent dit de ontwikkeling van het knooppunt rond het station binnen een contour van 1200 meter en waar toevoeging van woningbouw kansrijk is. Het Stationsgebied en het Stadshart bevinden zich binnen deze contour. Dit heeft tot gevolg dat er meer aandacht moet zijn voor samenhang en verbinding tussen bij beide gebieden, wat ondersteund wordt door de wensen en amendement van de Raad. Dit zal in 2018 verder worden uitgewerkt. Ten aanzien van de voortgang in woningbouw zal de Koraallocatie als eerste van de 3 resterende ontwikkellocaties in het Stadshart starten met de bouw in september 2018.

## **8. Monitoring/Evaluatie**

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

<b>Bijlagenr.</b>	<b>Titel/Onderwerp</b>
Bij18-141	Bijlage 1 Overzicht verwerkte aanpassingen binnen 4 p's grex14 Stadshart 2018
Bij18-142	Bijlage 2 Overzicht grex14 Stadshart d.d. 2018

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,

A large, stylized handwritten signature in black ink, written over the official seal of the municipality of Heerhugowaard. The seal is circular and contains the text 'GEMEENTE' at the top and 'HEERHUGOWAARD' at the bottom, with a central emblem.

de burgemeester,

A large, stylized handwritten signature in black ink, written over the official seal of the municipality of Heerhugowaard. The seal is circular and contains the text 'GEMEENTE' at the top and 'HEERHUGOWAARD' at the bottom, with a central emblem.

Advies commissie Stad & Ruimte d.d. 10 april 2018

RB2018034 Vaststelling 14<sup>e</sup> herziene grondexploitatie Stadshart:

Akkoordstuk



Voor	Allen
Tegen	---

Nr.: RB2018034

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 maart 2018;

gelet op het advies van de commissie Stad & Ruimte d.d. 10 april 2018;

gelet op:

Wet Ruimtelijke Ordening, Grondexploitatiewet, de Wet Modernisering Vennootschapsplicht, de Gemeentewet en het daarbij behorende Besluit Begroting en Verantwoording (BBV);

**b e s l u i t**

de 14<sup>e</sup> herziening grondexploitatie Stadshart d.d. april 2018 vast te stellen met een negatief resultaat van ca. € 5,8 miljoen.

Heerhugowaard, 8 mei 2018

De Raad voornoemd,

de griffier,



de voorzitter,