



Heerhugowaard Stad van kansen

Agendanr.: 13
Voorstelnr.: RB2019025
Onderwerp: Vaststelling 15e herziene grondexploitatie Stadshart
Programma: Stedelijke ontwikkeling en bereikbaarheid

Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 5 maart 2019

Voorstel / besluit:

De 15^e herziening Stadshart d.d. april 2019 betreft de jaarlijkse herziening van de grondexploitatie die is aangepast aan de ontwikkelingen in 2018 en die qua planning en fasering het meest reëel gedachte scenario vertegenwoordigt. Het voorstel is om het volgende te besluiten:

1. de 15^e herziening grondexploitatie Stadshart d.d. april 2019 (Bijlage 2) vast te stellen met een negatief resultaat op contante waarde per 1-1-2019 van € 5,8 miljoen als gevolg van de voorgestelde aanpassingen;
2. in te stemmen met de verwerkte uitgangspunten zoals in Bijlage 2 is omschreven

1. Inleiding

In 1995 is de nota van uitgangspunten voor het Stadshart door u 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 drie resterende locaties (Koraal-, Westtangent- en Reservelocatie) in het Stadshart weer in ontwikkeling te krijgen. Deze herziene afspraken zijn informerend voorgelegd aan uw raad en hebben geleid tot positieve besluitvorming voorzien van zeven wensen en een 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 u moeten worden vastgesteld. Tevens informeert het college met behulp van het Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) u 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 aan u worden voorgelegd.

In bovenstaande context is de grondexploitatie het Stadshart herzien.

2. Beoogd effect

De herziening ter besluitvorming aan u voor te leggen om vervolgens als zodanig op diverse plaatsen in de jaarstukken 2018 opgenomen te worden en hiermee te voldoen aan de BBV richtlijnen.

3. Argumenten

3.1 Budgetrecht gemeenteraad

De jaarlijkse herziening van de grondexploitatie vloeit voort uit het budgetrecht dat u 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 u 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 Planning, het Programma, de Prijs en de Parameters. In Bijlage 1 worden deze aanpassingen toegelicht.

4. Kanttekeningen

4.1 Voorziening

Er is sprake van een verlies op netto contante waarde, nagenoeg gelijk aan vorig jaar, De verliesvoorziening van € 5,8 miljoen gevormd bij jaarrekening 2017 zal met € 17.000 moeten worden verhoogd. Het verlies is te nuanceren is door het feit dat een groot gedeelte 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 8 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 en tegenvallende saneringskosten. Dit prijsrisico wordt grofweg geschat op € 120.000 en zal worden meegenomen in het weerstandsvermogen.

5. Financiële gevolgen

De grondexploitatie Stadshart laat bij de geactualiseerde uitgangspunten (15^e herziening) een negatief Netto Contante Waarde (NCW) zien van € 5,8 miljoen, dit is bijna hetzelfde als vorig jaar. U wordt voorgesteld hiervoor bij de jaarrekening 2018 de verliesvoorziening van vorig jaar in stand te houden en met € 17.000 te verhogen. Dit wordt in Bijlage 1 en 2 nader toegelicht.

6. 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.

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 1.200 meter en waar toevoeging van woningbouw en andere functies 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 die eerder door u zijn aangenomen. Voorts hebben GS onlangs besloten de gemeente een subsidie te gaan verlenen voor knooppuntontwikkeling. Het masterplan voor het Stationsgebied zal rond de zomer van 2019 gereed zijn en daarin zal onder andere ook de samenhang met de ontwikkelingen in het Stadshart opgenomen worden. Ten aanzien van de voortgang in woningbouw is de Koraalallocatie als eerste van de drie resterende ontwikkellocaties in het Stadshart gestart met de bouw in 2018. Tevens heeft er een grondverkoop aan Wereldhave plaatsgevonden t.b.v. de optimalisatie en verbouwing van winkelcentrum Middenwaard.

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 één maal per jaar plaats en loopt mee in de cyclus ten behoeve van het opstellen van de jaarstukken.

Bijlagenr.	Titel/Onderwerp
Bij19-159	Bijlage1 Overzicht verwerkte aanpassingen binnen de 4p's
Bij19-160	Bijlage 2 Overzicht grex15 Stadshart

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,



de burgemeester,



Advies commissie Stad en Ruimte d.d. 2 april 2019

RB2019025 Vaststelling 15e herziene grondexploitatie Stadshart :

Akkoordstuk



Nr.: RB2019025

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

Voor	Allen
Tegen	---

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 maart 2019;

gelet op het advies van de commissie Stad en Ruimte d.d. 2 april 2019;

gelet op:

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

b e s l u i t

1. de 15^e herziening grondexploitatie Stadshart d.d. april 2019 (Bijlage 2) vast te stellen met een negatief resultaat op contante waarde per 1-1-2019 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, 23 april 2019

De Raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,