



Heerhugowaard Stad van kansen

Agendanr.: 11
Voorstelnr.: RB2019022
Onderwerp: Vaststelling 9e herziene grondexploitatie De Vaandel
Programma: Stedelijke ontwikkeling en bereikbaarheid

Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 5 maart 2019

Voorstel / besluit:

1. De 9^e grondexploitatie voor De Vaandel (grex9) d.d. april 2019 (Bijlage 2) vast te stellen met een positief resultaat op contante waarde 2019 van € 0,67 miljoen per 1-1-2019.
2. In te stemmen met de verwerkte uitgangspunten zoals in Bijlage 2 is omschreven.

1. Inleiding

De herziene grondexploitatie De Vaandel behelst de ontwikkeling van een plangebied tot een bedrijventerrein, dat wordt omsloten door de Westfriisiaweg, de Middenweg en het spoor. Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) verplicht gemeenten om vanaf 2004 bij de jaarlijkse begroting en het jaarverslag een verantwoording op te stellen met daarin een paragraaf over het grondbeleid. Bij planinhoudelijke wijzigingen met financiële gevolgen zullen er jaarlijks herzieningen van grondexploitaties (grexen) moeten plaatsvinden, die opnieuw door de Raad moeten worden vastgesteld. Daarnaast worden de grexen waar het afgelopen jaar geen planinhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd, alleen aan uw College ter vaststelling aangeboden (Actualisaties). Naast de aanbieding van de individuele herzieningen aan de Raad informeert uw College tevens de Raad financieel en inhoudelijk over alle projecten met een grondexploitatie met behulp van de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG). Deze MPG maakt als zodanig onderdeel uit 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 wordt de 9^e herziening van de grondexploitatie van bedrijventerrein de Vaandel aangeboden.

2. Beoogd effect

De herziening ter besluitvorming aan de Raad 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 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 2018.

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 Planning, het Programma, de Prijs en de Parameters. In Bijlage 1 worden deze aanpassingen uitgebreid toegelicht.

4. Kanttekeningen

4.1 Risico

De risico's worden voornamelijk bepaald door de afzet (de grootte en het tempo) en de hoogte van de verkoopprijzen. Echter met een resterende looptijd van 8 jaar betreft het een goed beheersbare grondexploitatie, waarvan de risico's zich beperken tot tegenvallende omzet en wijzigingen in de gehanteerde percentages. Omdat het ingeschatte risico opgevangen kan worden binnen de positieve Netto Contante Waarde wordt dit risico niet meegenomen in het weerstandsvermogen.

5. Financiële gevolgen

De grondexploitatie De Vaandel laat bij de geactualiseerde uitgangspunten (9^e herziening) een positieve Netto Contante Waarde (NCW) zien van € 0,67 miljoen.

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

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 dat de interesse toeneemt, is het zeker de verwachting dat in de resterende 8 jaar de kavels verkocht zullen worden. Deze verwachting sluit aan bij het Stec-rapport 'Advies voor sterke werklocaties in Regio Alkmaar', waarin voor De Vaandel een uitgeefbaar gebied van 15 ha conform de stoplichtmethodiek als groen staat opgenomen. Dit houdt in dat De Vaandel een terrein is dat goed aansluit op de marktvrage en waarvoor het ook vanuit de huidige ruimtelijke uitgangssituatie verstandig is om dit plan door te ontwikkelen. De toenemende belangstelling voor grondaankopen is in bijlage 1 onder kopje Programma m.b.v. een kaartje inzichtelijk gemaakt.

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 met de cyclus ten behoeve van het opstellen van de jaarstukken.

Bijlagen. Titel/Onderwerp

Bij19-0149 Bijlage 1 Overzicht verwerkte aanpassingen binnen 4 p's
Bij19-150 Bijlage 2 Overzicht grex 9 De Vaandel d.d. 2019

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,



de burgemeester,



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

RB2019022 Vaststelling 9e herziene grondexploitatie De Vaandel :

Akkoordstuk



Nr.: RB2019022

Voor	Allen
Tegen	---

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

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 9^e grondexploitatie voor De Vaandel (grex9) d.d. april 2019 (Bijlage 2) vast te stellen met een positief resultaat op contante waarde 2019 van € 0,67 miljoen per 1-1-2019.
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,