

RAADSVOORSTEL

onderwerp	Grondexploitatie Zandzoom
bijlagen	3
datum raadsvoorstel	8 januari 2013
datum collegebesluit	8 januari 2013
bevoegdheid	raad
raadscommissie	Openbare Ruimte, ter advisering
commissievergadering	woensdag 23 januari 2013
raadsvergadering	maandag 4 februari 2013
nummer agendapunt	13.d.

Situatieschets

Het bestemmingsplan Zandzoom voorziet in de realisatie van ca. 1.100 woningen in de Zandzoom Heiloo. In 2011 is de grondexploitatie aangepast, uitgaande van de realisatie van ca. 200 woningen tot 2025 in het hogere segment middels slow stedenbouw. Hierbij ligt de nadruk op de ontwikkeling van woningbouw langs de linten. In deze ontwikkelstrategie ligt de nadruk op de natuurlijke aangroei van Heiloo aan de zuidzijde. Hieronder valt ook de zogenoemde GVH-locatie. Dit gebied is gelegen tussen de Groeneweg, Vennewatersweg en Hoogeweg). In het bestemmingsplan valt dit onder uitwerkingsgebied 3 (UW 3). Voor deze gebied zijn bij grondaankopen afspraken gemaakt met enkele ontwikkelaars, die een deel van de ontwikkeling van dit gebied zullen realiseren. De gemeente Heiloo heeft in het Zandzoomgebied inmiddels een flinke grondpositie. Ca. 20% hiervan bevindt zich binnen de GVH-locatie. In dit stuk wordt uw raad geïnformeerd en geadviseerd over de financiële mogelijkheden voor de ontwikkeling van de Zandzoom. Uw raad ontvangt hiermee een voorstel tot het nemen van een aantal maatregelen die de ontwikkeling aansluiting geeft op de actualiteit in gebiedsontwikkeling met een grondexploitatie die hiermee in overeenstemming is.

Voorstel aan de raad

Burgemeester en wethouders stellen voor:

1. De grondexploitatie Zandzoom GVH vast te stellen zoals weergegeven in geheime Bijlage 3;
2. De onder 1 genoemde grondexploitatie GVH in de plaats te stellen van de op 4 juni 2012 vastgestelde grondexploitatie Zandzoom
3. De onder 1 genoemde grondexploitatie Zandzoom GVH als uitgangspunt te nemen voor de financiële verwerking als niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG);
4. De gronden van het volkstuintencomplex Groeneweg over te brengen naar de Vaste Activa tegen verkrijgingswaarde;
5. In te stemmen met het overbrengen van de overige verworven gronden tegen verkrijgingswaarde naar de Vaste Activa;
6. De rentelasten die zijn toe te rekenen aan het volkstuintencomplex Groeneweg af te waarderen;
7. In te stemmen met afwaardering van de bijkomende kosten over de onder 5 genoemde gronden;
8. Het college opdracht te geven de financiële incidentele en structurele effecten van de punten 1 t/m 7 te verwerken in de jaarrekening 2012 en 1e Burap 2013.

sector en afdeling adviseur	Grondgebied, Grondbedrijf Selina Lüchtenborg, 072 535 67 82
telefoon griffie e-mailadres griffie	072 535 67 92 griffie@heiloo.nl
onderwerp	Grondexploitatie Zandzoom
datum raadsvoorstel	8 januari 2013
verklarende woordenlijst	geen
bijlagen	Bijlage 1 Overzicht kosten en opbrengsten Zandzoom GVH-locatie, blijft vertrouwelijk tot 4 februari 2013 Bijlage 2 Grondexploitatie Zandzoom getemporiseerd, geheim Bijlage 3 Grondexploitatie Zandzoom GVH locatie, geheim

1 AANLEIDING

Het bestemmingsplan Zandzoom voorziet in de realisatie van ca. 1.100 woningen in de Zandzoom Heiloo. In 2011 is de grondexploitatie aangepast, uitgaande van de realisatie van ca. 200 woningen tot 2025 in het hogere segment middels slow stedenbouw. Hierbij ligt de nadruk op de ontwikkeling van woningbouw langs de linten. In deze ontwikkelstrategie ligt de nadruk op de natuurlijke aangroei van Heiloo aan de zuidzijde. Hieronder valt ook de zogenoemde GVH-locatie. Dit gebied is gelegen tussen de Groeneweg, Vennewatersweg en Hoogeweg). In het bestemmingsplan valt dit onder uitwerkingsgebied 3 (UW 3). Voor deze gebied zijn bij grondaankopen afspraken gemaakt met enkele ontwikkelaars, die een deel van de ontwikkeling van dit gebied zullen realiseren. De gemeente Heiloo heeft in het Zandzoomgebied inmiddels een flinke grondpositie. Ca. 20% hiervan bevindt zich binnen de GVH-locatie. In dit raadsvoorstel wordt uw raad geïnformeerd en geadviseerd over de financiële mogelijkheden voor de ontwikkeling van de Zandzoom.

2 HET BELEIDSKADER

2.1 Strategische visie

Dit voorstel heeft betrekking op het (de) volgende speerpunt(en) uit de strategische visie 2005 - 2015:

- 2.1.1 Realisering van woningbouw zodat de vraag van alle doelgroepen in Heiloo het beste wordt gediend.
- 2.4.1 Toegankelijke woning- en woonomgeving voor alle gebruikers realiseren.
- 2.4.2 Het dorpskarakter van Heiloo blijft behouden.

2.2 Collegeprogramma

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende doelstelling(en) uit het collegeprogramma 2010 - 2014:

3.4.1 Per project de financiële risico's voor de gemeente bekijken.

3.5.1 Ontwikkelingen in Zuiderloo en Zandzoom realiseren, waarbij de omvang van de financiële risico's bepalend is voor de eventuele realisatie.

2.3 Lokaal beleid

Dit voorstel heeft betrekking op 7 februari 2011 door de raad vastgestelde Nota Grondbeleid en het op 11 juli 2005 door de raad vastgestelde bestemmingsplan Zandzoom.

2.4 Landelijke wet- en regelgeving

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende wet- en regelgeving:

Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

3 RAADSVOORSTEL

In Zandzoom Heiloo kunnen volgens het bestemmingsplan ca. 1.100 woningen gerealiseerd worden. Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan leek dit toekomstbeeld reëel. De hierbij opgestelde grondexploitatie ging ook uit van deze 1.100 woningen. In 2011 is op basis van de huidige ontwikkelingen dit beeld bijgesteld in een gewijzigde grondexploitatie. Door het toepassen van slow stedenbouw kan vraaggericht gebouwd worden. Tegelijkertijd is het uitgangspunt van de grondexploitatie bijgesteld door de fysieke omvang van de grondexploitatie te beperken. In het kader van regelgeving (BBV) en betere risicobeheersing is een volgende slag noodzakelijk voor wat betreft de financiële uitgangspunten en fysieke omvang voor Zandzoom.

Ons college heeft drie varianten uitgewerkt voor de ontwikkeling van de Zandzoom. Aan de hand van deze varianten wordt nader ingegaan op de financiële effecten voor de ontwikkeling van de Zandzoom. Op basis van deze analyse komt ons college tot het voorstel om de gronden van de GVH-locatie van Onder Handen Werk (OHW) om te zetten naar Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG) en de overige gronden in de Zandzoom over te brengen naar de Vaste Activa (Variant 2).

3.1 Marktontwikkelingen

De markt voor de woningbouw is het afgelopen jaar niet beter geworden. De verwachting is dat de VON-prijzen in 2012 dalen met ca. 7%. Daarnaast is er sprake van een slechte afzetmarkt zodat de dosering een grote invloed heeft op de looptijd van het project en deze eerder langer dan korter wordt. Deze zaken zijn meegenomen in de grondexploitaties die in de volgende paragrafen aan de orde komen.

3.2 Ontwikkelingsmogelijkheden Zandzoom

In de Zandzoom kunnen op basis van het Bestemmingsplan Zandzoom ca. 1.100 woningen worden gerealiseerd, verdeeld over alle woningcategorieën. Er worden in dit raadsvoorstel 3 varianten uitgewerkt.

De volgende varianten worden onderstaand toegelicht:

1. Slow stedenbouw met 200 woningen in hoge segment, getemporeerd;
2. Ontwikkelen GVH-locatie in de periode 2017-2027, waarbij het restant van de Zandzoom wordt ontwikkeld op een nader te bepalen tijdstip;
3. Afwaarderen alle gronden in Zandzoom.

3.3 Financiën

De onder 3.2 genoemde varianten hebben verschillende financiële consequenties. In de onderstaande tabellen wordt dit zichtbaar gemaakt en toegelicht. De effecten worden vergeleken met de grondexploitatie die in juni 2012 door uw raad is vastgesteld.

De totale boekwaarde voor Zandzoom is per ultimo 2011 bijna € 17 miljoen. De grondaankopen bedragen ruim € 11 miljoen. De rente binnen de positie OHW is inmiddels ruim € 3,2 miljoen.

3.3.1 Slow stedenbouw met 200 woningen in hoge segment getemporeerd (variant 1)

Op basis van de nota Strategie Zandzoom is in juni 2012 voor de ontwikkeling van 200 woningen in het hogere segment en volgens het concept slow stedenbouw door uw raad een sluitende grondexploitatie vastgesteld. Daarbij is rekening gehouden met een taakstellend budget voor de realisatie van bovenwijkse voorzieningen. De ontwikkelingsmogelijkheden van de Zandzoom worden stapsgewijs voorzien in de verdichting langs bestaande linten, gevolgd door de aanleg van nieuwe linten, waarna tot slot een verdere verdichting tussen de linten mogelijk is.

Voor deze variant is een grondexploitatie aangepast waarbij de doorlooptijd wordt verlengd tot 2027 en zowel de kosten als de opbrengsten zijn getemporeerd. Dit heeft tot gevolg dat de grondexploitatie niet meer sluitend is, maar een tekort laat zien. Zie Tabel 3.3-1.

Bij een verdergaande temporeering van Zandzoom en implementatie van de recente marktontwikkelingen van de opbrengsten over 2012 is er geen sprake meer van een sluitende grondexploitatie. De grondexploitatie laat een verlies zien van € 4,6 miljoen per 1-1-2012. Dit houdt in dat een verliesvoorziening getroffen moet worden voor deze variant. De berekening van deze grondexploitatie is opgenomen in Bijlage 2.

Bij deze variant wordt er nog wel steeds rekening mee gehouden dat er een reëel en stellig voornemen bestaat dat het gehele gebied van Zandzoom in de nabije toekomst zal worden bebouwd. Gezien het voortschrijdend inzicht en de plannen die er nog in Heiloo en omgeving ontwikkeld worden zal er een grote inspanningsverplichting ontstaan om dit te realiseren.

3.3.2 Ontwikkelen GVH-locatie (variant 2)

Met enkele ontwikkelaars is een overeenkomst gesloten voor de ontwikkeling van de GVH-locatie. Op basis van het Bestemmingsplan Zandzoom kunnen in dit gebied ca. 220 woningen worden gerealiseerd, verdeeld over de verschillende wooncategorieën.

In het voorjaar van 2012 is toestemming ontvangen van de minister van Infra en Milieu voor de realisatie van een extra aansluiting op de A9 bij Heiloo. In de overeenkomst met ontwikkelaars is vastgelegd dat na de toestemming gesprekken worden gestart om te komen tot een realisatieovereenkomst voor de ontwikkeling van de GVH-locatie.

Uitgaande van een ontwikkeling van dit gebied over een termijn van 2017 tot 2027, is een grondexploitatie opgesteld, waarbij een bijdrage is opgenomen van € 10.000,- per woning voor bovenwijkse voorzieningen. Deze is opgenomen in Bijlage 3.

In variant 2 wordt een vergelijkbaar aantal woningen gerealiseerd als in variant 1 maar niet alleen in het hogere segment en in een kleiner plangebied. Een aanzienlijk deel van de gemeentelijke eigendommen wordt ontwikkeld. Omdat er pas in 2016-2017 (start planontwikkeling) sprake is van een intensivering van de activiteiten wordt voorgesteld de boekwaarde op de locatie over te brengen naar Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG). Door geen rente te activeren is het mogelijk om deze grondexploitatie sluitend te houden. Het 'oprenten' van de gronden wordt hier voorkomen.

De gronden die buiten dit gebied vallen, worden overgebracht naar de Vaste Activa tegen historische verkrijgingswaarde. De bijkomende kosten worden als incidenteel verlies bij de jaarrekening 2012 verwerkt.

De bestemming wonen voor deze gronden blijft gehandhaafd en de grond heeft een aanzienlijke opbrengstpotentie. Zodra de mogelijkheid zich voordoet kunnen deze gronden ontwikkeld en te gelde gemaakt worden.

3.3.3 Zandzoom on hold zetten (variant 3)

Gezien de huidige marktontwikkeling en de huidige in ontwikkeling zijnde plannen, is het denkbaar dat de ontwikkeling van de Zandzoom in zijn geheel nog enige jaren op zich zal laten wachten. Om die reden is het reëel een variant te berekenen die de effecten laat zien van het uitstellen van Zandzoom. Dit houdt in dat de gronden die in de Zandzoom inmiddels zijn verworven de komende jaren niet worden ontwikkeld tot woongebieden.

In variant 3 wordt uitgegaan van een uitstel (géén afstel) voor de langere termijn. De druk wordt hiermee van andere ontwikkellocaties binnen Heiloo gehaald. Er is geen concurrentie tussen woningbouwlocaties en een vraaggerichte ontwikkeling is mogelijk. Omdat hiermee niet aan de voorwaarde voor ontwikkeling in nabije toekomst wordt voldaan, is het noodzakelijk financieel administratief de gronden over te brengen naar de Vaste Activa tegen historische verkrijgingswaarde. In dit geval is een incidentele afwaardering van de bijkomende kosten noodzakelijk.

3.3.4 Financiële schema's

De financiële overzichten die in deze paragraaf zijn opgenomen maken de effecten van de drie uitgewerkte varianten zichtbaar.

In Tabel 3.3-1 worden de boekwaarden en eindprognoses gepresenteerd. In de rij 'Zandzoom slow stedenbouw getemporiseerd' is de in juni 2012 vastgestelde grondexploitatie getemporiseerd en dit komt overeen met variant 1 zoals omschreven in 3.3.1. Om variant 2 te verduidelijken is in de tabel een splitsing gemaakt in een deelplan GVH (a) en een deelplan Overige gronden (b). Voor variant 3 is de boekwaarde op 31-12-2012 van belang en is niet als separate variant opgenomen in deze tabel.

Tabel 3.3-1

> Boekwaarden en saldi grondexploitatie Zandzoom						
bedragen * € 1.000						
		Jaar van afsluiting	Boekwaarde 31-12-2011	Prognose 31-12-2012	Saldo op eindwaarde	Saldo NCW per 1-1-2012
	Zandzoom slow stedenbouw (vastgesteld 4 juni 2012)	2024	16.788		46	29
	Zandzoom slow stedenbouw getemporiseerd (31-12-2012)	2027	16.788	17.351	-7.183	-4.634
2a	Zandzoom deelplan GVH (31-12-2012)	2027	4.513	5.351	-61	-39
2b	Zandzoom deelplan Overige gronden (31-12-2011)		12.275	12.000	nvt	nvt

In de Tabel 3.3-2 wordt aangegeven wat de boekwaarde per variant is, zichtbaar in de 2^e kolom van de tabel. In de 3^e kolom wordt de overboeking naar de Vaste Activa weergegeven. In de 4^e kolom is de afwaardering weergegeven. Dit is een verlies wat als incidentele last moet worden genomen. Dit heeft een neerwaarts effect op de reservepositie van de gemeente. Voor variant 2 geldt dat de boekwaarde (verkrijgingswaarde en bijkomende kosten als plankosten) het uitgangspunt is voor de overbrenging naar de NIEGG. De afwaardering is minder groot dan in variant 3 wanneer alle gronden overgaan naar de Vaste Activa.

Tabel 3.3-2

> Financiële effecten varianten Zandzoom per 31-12-2012				
bedragen * € 1.000				
	Boekwaarde in GREX	Overboeking naar NIEGG	Overboeking naar MVA	Afwaardering
Variant 1: ZZ slow stedenbouw temporiseren	17.351	-	-	-
Variant 2: ZZ GVH locatie + afwaarderen overige gronden	-	5.351	7.731	4.269
Variant 3: ZZ on hold	-	-	11.468	5.883

Tabel 3.3-3 laat de effecten zien ten opzichte van de vastgestelde grondexploitatie van 4 juni 2012.

Tabel 3.3-3

> Financiële effecten van fasen Zandzoom					
Bedragen * € 1.000					
		Verliesvoorziening	Dotatie verliesvoorziening	Boekwaarde	Rente inkomsten
	Zandzoom slow stedenbouw (vastgesteld 4 juni 2012)	-	-	16.788	534
	Zandzoom slow stedenbouw getemporiseerd (31-12-2011)	4.634	147	16.788	534
2a	Zandzoom deelplan GVH (31-12-2011)	39	1	4.513	-
2b	Zandzoom deelplan Overige gronden (31-12-2011)	-	-	12.275	nvt

Bij variant 1 geldt dat er een verliesvoorziening voor Zandzoom getroffen moet worden waaraan jaarlijks een dotatie wordt gedaan vanuit de algemene dienst. Daartegenover staan rente-inkomsten vanuit de grondexploitatie ten gunste van de begroting.

Voor variant 2 geldt dat de verliesvoorziening niet getroffen hoeft te worden omdat de boekwaarde GVH (2a) naar de NIEGG wordt overgebracht en er geen kosten geactiveerd worden totdat er zicht is op een termijn van realisatie. Door het overbrengen van de grondexploitatie Zandzoom GVH van BIE naar NIEGG en de Overige gronden (2b) naar de Vaste Activa incl. de afwaardering, vervallen de rente-inkomsten à € 534.000. De gemeente heeft wel een strategische grondpositie die in ontwikkeling gebracht kan worden zodra de gelegenheid zich voordoet.

De structurele financiële effecten voor variant 3 zijn gelijk aan die van variant 2. Door overbrenging tegen verkrijgingswaarde naar de Vaste Activa en de afwaardering van de bijkomende kosten, komen de rente-inkomsten van € 534.000 te vervallen.

3.3.5 Volkstuinencomplex Groeneweg

Belangrijk om te vermelden is dat volkstuincomplex Groeneweg sinds de aankoop in 2000 is opgenomen in de OHW positie van Zandzoom. De aankoopwaarde is € 269.665. De geactiveerde rente tot en met 2011 is € 135.596. De aankoopwaarde moet worden overgebracht naar de Vaste Activa en de rente moet worden afgeboekt bij de jaarrekening 2012. Dit is cijfermatig verwerkt in de tabellen onder deelplan Overige gronden.

3.4 Risico's

Risico's zijn onderdeel binnen een grondexploitatie en zeker in het huidige economisch klimaat niet te onderschatten. Het risicoprofiel wordt bij variant 2 aanzienlijk lager dan het nu is doordat de omvang van de ontwikkeling aanzienlijk kleiner wordt. In variant 3 zijn risico's nagenoeg niet meer aan de orde. Gezien de aankoopwaarde uitgangspunt is voor een toekomstige ontwikkeling moet het mogelijk zijn een sluitend tot positief saldo te genereren.

Variant 1 heeft een hoog risico profiel. Het te ontwikkelen gebied is groter dan in variant 2 en er worden niet alleen gemeentelijke grondposities ontwikkeld. Daarnaast moet de huidige boekwaarde goed worden gemaakt in deze grondexploitatie en is een verliesvoorziening nodig.

Bij de actualisering van de grondexploitaties worden de risico's van de door uw raad vastgestelde variant herberekend in het gemeentelijke risicomanagementsysteem.

3.5 Advies raadscommissie

De raadscommissie Openbare Ruimte heeft in haar vergadering van 23 januari 2013 het volgende geadviseerd:

De commissie adviseert de raad het voorstel te agenderen voor de raadsvergadering van 4 februari 2013 als bespreekstuk.

4 VOORSTEL AAN DE RAAD

Voorgesteld wordt:

1. De grondexploitatie Zandzoom GVH vast te stellen zoals weergegeven in geheime Bijlage 3;
2. De onder 1 genoemde grondexploitatie GVH in de plaats te stellen van de op 4 juni 2012 vastgestelde grondexploitatie Zandzoom
3. De onder 1 genoemde grondexploitatie Zandzoom GVH als uitgangspunt te nemen voor de financiële verwerking als niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG);
4. De gronden van het volkstuintencomplex Groeneweg over te brengen naar de Vaste Activa tegen verkrijgingswaarde;
5. In te stemmen met het overbrengen van de overige verworven gronden tegen verkrijgingswaarde naar de Vaste Activa;
6. De rentelasten die zijn toe te rekenen aan het volkstuintencomplex Groeneweg af te waarderen;
7. In te stemmen met afwaardering van de bijkomende kosten over de onder 5 genoemde gronden;
8. Het college opdracht te geven de financiële incidentele en structurele effecten van de punten 1 t/m 7 te verwerken in de jaarrekening 2012 en 1e Burap 2013.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo

Mevrouw C.C.H. van de Meent
secretaris

De heer T.J. Romeyn
burgemeester

BESLUIT VAN GEMEENTERAAD

onderwerp	Grondexploitatie Zandzoom
nummer agendapunt	13.d., in de raadsvergadering van maandag 4 februari 2013
nummer besluit	6.d.

De raad van de gemeente Heiloo,

- Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 januari 2013

Besluit:

1. De grondexploitatie Zandzoom GVH vast te stellen zoals weergegeven in geheime Bijlage 3;
2. De onder 1 genoemde grondexploitatie GVH in de plaats te stellen van de op 4 juni 2012 vastgestelde grondexploitatie Zandzoom
3. De onder 1 genoemde grondexploitatie Zandzoom GVH als uitgangspunt te nemen voor de financiële verwerking als niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG);
4. De gronden van het volkstuintencomplex Groeneweg over te brengen naar de Vaste Activa tegen verkrijgingswaarde;
5. In te stemmen met het overbrengen van de overige verworven gronden tegen verkrijgingswaarde naar de Vaste Activa;
6. De rentelasten die zijn toe te rekenen aan het volkstuintencomplex Groeneweg af te waarderen;
7. In te stemmen met afwaardering van de bijkomende kosten over de onder 5 genoemde gronden;
8. Het college opdracht te geven de financiële incidentele en structurele effecten van de punten 1 t/m 7 te verwerken in de jaarrekening 2012 en 1e Burap 2013.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Heiloo in de openbare raadsvergadering van maandag 4 februari 2013.

Mevrouw G. Beeksma
griffier

De heer T.J. Romeyn
voorzitter