

Meerjarenperspectief Grondexploitaties

2019

BIJLAGE 1:

ACHTERGROND INFORMATIE PER PROJECT

Datum B&W besluit: 24 september 2019

Besluitvorming

- Het bestemmingsplan Zuiderloo maakt op dit moment de realisatie van maximaal 550 woningen mogelijk. Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Heiloo. De woningbouwlocatie heeft een bruto oppervlakte van ongeveer 45 hectare en wordt globaal begrensd door de Zevenhuizerlaan, de Kennemerstraatweg, de Vennewatersweg en de Westerweg. Onderstaand een afbeelding met de begrenzing van het exploitatieplangebied. Het exploitatieplan Zuiderloo betreft een programma van 477 te realiseren woningen.



Het project Zuiderloo is een zogenaamde gemengde ontwikkeling, waarin zowel actief grondbeleid wordt gevoerd als faciliterend grondbeleid. Zuiderloo wordt grotendeels actief ontwikkeld in samenwerking met Timpaan en BPD Ontwikkeling. Daarnaast zijn er diverse kleinere bouwinitiatieven van ontwikkelaars en particulieren. De ontwikkeling van Zuiderloo is dan ook opgeknipt in een drietal deelprojecten:

1. Timpaan (bouwgrond in exploitatie)
2. BPD Ontwikkeling B.V./Kennemer Wonen (bouwgrond in exploitatie)
3. Overige initiatiefnemers (kostenverhaal) en uitgifte overige gronden Gemeente.

Stand van zaken 1 januari 2019

Timpaan

In het deelplan van Timpaan gaat het over de ontwikkeling van 290 woningen op ruim 11 ha. grond die door de gemeente wordt geleverd. Er zijn tot 1 januari 2019 171 kavels aan Timpaan uitgegeven, de rest van de te ontwikkelen woningen wordt gerealiseerd in de periode 2019-2022.

BPD

In het deelplan BPD gaat het om de ontwikkeling van 171 woningen. Hiervan zijn alle kavels reeds uitgegeven. Het laatste deel van de op te leveren woningen, 34 stuks, zal plaatsvinden in 2019. Na het woonrijp maken ten behoeve van de laatste woningen is deelplan BPD afgerond.

Overig

Voorafgaand aan de vaststelling van het exploitatieplan Zuiderloo is een aantal anterieure overeenkomsten gesloten. In totaal gaat het om de realisatie van 77 woningen. Een gedeelte hiervan is inmiddels gerealiseerd. Een ander deel is in ontwikkeling. Daarnaast zijn onderhandelingen gaande met een aantal initiatiefnemers over ontwikkeling van private gronden. Hiervoor worden posterieure overeenkomsten gesloten. Overige initiatieven worden afgewacht. Naast voornoemde initiatieven heeft de gemeente zelf twee boskavels verkocht. De aanvragen voor omgevingsvergunning voor deze woningen zijn in voorbereiding. Aansluitend wordt gebouwd.

Opknippen Faciliterende deel

Op 5 februari 2018 is het exploitatieplan vastgesteld. Tegen de vaststelling is beroep aangetekend bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 24 juli 2019 uitspraak gedaan. Op basis van de uitspraak dient het plan binnen 20 weken na de uitspraak te worden aangepast en vastgesteld ('bestuurlijke lus'). Verondersteld werd/wordt dat opknippen aan de orde is bij het onherroepelijk worden van het exploitatieplan. Dit is dus nog niet aan de orde. Er vinden op dit moment gesprekken met de accountant plaats om te bepalen onder welke argumenten het mogelijk is af te zien van opknippen.

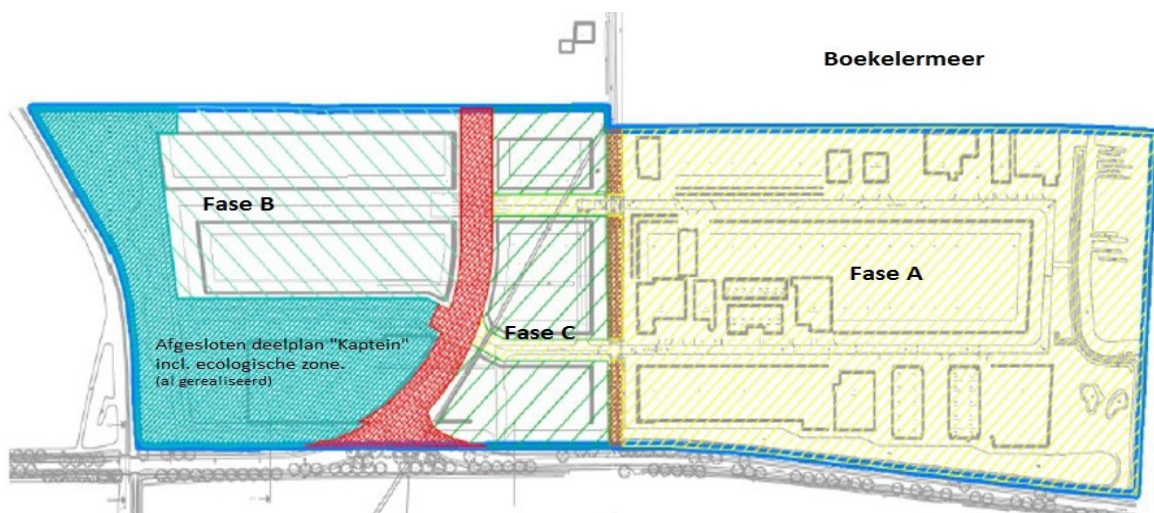
Bijlage II: Boekelermeer

Besluitvorming

- In 2013 heeft de raad de grondexploitatie Boekelermeer Fase A vastgesteld.
- In 2014 heeft voor de verkoop aan de firma Kaptein de vaststelling plaatsgevonden van de grondexploitatie Boekelermeer Kaptein
- Per 31-12-2016 is het deelplan van Boekelermeer Kaptein afgesloten.
- In 2018 is Boekelermeer Fase B vastgesteld.

De actieve grondexploitatie van Boekelermeer bestaat uit deelgebied Fase A en Fase B. Voorheen was dit uitgebreider en maakte ook Fase C onderdeel uit van de grondexploitatie.

Onderstaand kaartje laat het plangebied van Boekelermeer zien. Geel gearceerd geeft Boekelermeer Fase A aan, rechts van de rode weg in het wit geeft Fase C aan en links van de rode weg is het deelgebied van Fase B, met in het blauw de afgesloten grondexploitatie “Kaptein” incl. de ecologische zone.



Stand van zaken 1 januari 2019

Fase A

Voor Fase A van de Boekelermeer geldt dat het merendeel van de kosten al zijn gemaakt. Het restant van de kosten zijn gekoppeld aan de uitgifte van de gronden en omvatten de aanleg van inritten. Fase A omvat 14 ha. en heeft in totaal 8 ha. uitgeefbare grond waarvan op 1-1-2019 nog 2,6 ha. beschikbaar was.

Fase B

Recente gesprekken hebben aangetoond dat er serieuze interesse is in gronden van deelgebied B, dit leidde er toe dat in 2018 Fase B is geactiveerd. Fase B is 8 ha. groot met 4,8 ha. aan uitgeefbare grond. Hiervan is 1,6 ha al uitgegeven aan de firma Kaptein, rest nog 3,2 ha. voor de verkoop.

BIJLAGE III: Faciliterende projecten

De Gemeente Heiloo kent een aantal faciliterende projecten waarvan hieronder de uitgangspunten worden geschetst. Voor dit soort projecten geldt dat de gemeente geen gronden in eigendom heeft en daarom minder risico loopt. Het initiatief ligt bij de ontwikkelende partijen. Faciliterende projecten worden ook wel aangeduid als kostenverhaal projecten omdat middels het verkrijgen van exploitatiebijdragen de gemeentelijke kosten worden verhaald op de initiatiefnemers.

A. Oosterzij

De gemeente is ver gevorderd met het opknappen van het bedrijventerrein Oosterzij. Inmiddels is de openbare ruimte flink onder handen genomen. Als laatste ontwikkeling binnen Oosterzij wordt het gebied "De Lus" opgeknapt. Dit gebied is de overgang van het omliggende woongebied met het bedrijventerrein. Ontwikkelaar Industrierrein Oosterzij CV (CVIO) realiseert deze woningbouw ontwikkeling onder de naam "Oostweide". Bij het nieuwe bestemmingsplan is ook een exploitatieplan vastgesteld waarin het kostenverhaal wordt verzekerd.

In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het afhandelen van de gemeentelijke planuren en het doorzetten van een provinciale subsidie als financiële bijdrage voor de inrichting van het openbaar gebied voor realisatie van "De Lus". De CVIO vergoedt de gemeentelijke plankosten overeenkomstig een afgesproken overzicht van werkzaamheden. De gemeente loopt zodoende geen risico

Naar verwachting zijn de werkzaamheden in januari 2019 afgerond. De eindafrekening van de verleende provinciale subsidie kan plaatsvinden na realisatie inrichting openbaar gebied.

B. Campina

Voor het project Campina/Melco is een exploitatieplan vastgesteld door de raad. Aan de hand van het exploitatieplan is de exploitatiebijdrage berekend op basis van kostenverhaal die de gemeente inmiddels heeft verhaald op de ontwikkelaar. De gemeente heeft louter een faciliterende en controlerende taak.

In 2018 is gestart met de bouw van de laatste woningen en zullen later dit jaar worden opgeleverd. Oplevering staat gepland in december 2018 tot en met april 2019. Het plan kan worden afgesloten in 2019. De kosten voor de gemeente van dit project beperken zich tot plankosten. In 2018 en 2019 zijn deze geraamd op € 10.000 per jaar.

De provincie Noord-Holland heeft het Campinaterrein aangemerkt als ontwikkellocatie waar nieuwe groene verbindingen in de bestaande groene hoofdstructuur kan worden gerealiseerd. Dit onder de noemer Groenspoor. Het college heeft hiervoor een budget van € 15.500 beschikbaar gesteld.

C. Nieuw Varne

Met het project Nieuw Varne wordt een nieuwe woonwijk gerealiseerd op voormalige campingterreinen. De terreinen worden ontwikkeld door BPD, deels in samenwerking met Kennemer Wonen en Magenta Zorg.

In 2018 vindt de start bouw van de laatste grondgebonden woningen en de twee appartementen complexen plaats. Het project kan worden afgesloten in 2020.

D. Noordergeestkerk

Woningstichting Kennemer Wonen en de gemeente Heiloo willen in samenwerking de locatie van de voormalige Noordergeestkerk en het naastgelegen parkeerterrein herontwikkelen tot

woningbouwlocatie voor 15 sociale huurwoningen. De kosten van de gemeente worden betaald uit het Fonds Sociale Woningbouw.

De raad heeft het bestemmingsplan Noordergeestkerk op 5 maart 2018 vastgesteld. Hierna zal de omgevingsvergunning worden aangevraagd (door Kennemer Wonen) en gaat het project de uitvoeringsfase in.

De gemeente (Civiele werken en Verkeer) gaat de openbare ruimte (alle parkeerplaatsen inclusief die van Kennemer Wonen) van het project aanleggen. Daarvoor zijn vanuit civiel al budgetten gereserveerd.

Afgesproken is dat de plankosten worden verdeeld in een verhouding 50/50. Deze kosten zijn verrekend in een exploitatiebijdrage die Kennemer Wonen aan de gemeente gaat betalen, afgesproken in de samenwerkingsovereenkomst. Kennemer Wonen betaalt daarnaast voor de 5 kavels waarvan de gemeente nu nog eigenaar is. Dit gebeurt zodra de grond wordt geleverd via de notaris.

E. Wegenaar-Locatie

De Wegenaar-locatie aan de Kennemerstraatweg betreft een particulier initiatief en omvat de omzetting van een kantoorgebouw met bijbehorend erf tot woongebouw en vrijstaande woning. De initiatiefnemer heeft zelf gezorgd voor het bestemmingsplan met bijbehorende documenten. De gemeente heeft deze stukken getoetst en het gehele proces maatschappelijk en politiek/bestuurlijk begeleid. Op 5 maart 2018 is het bestemmingsplan door de raad vastgesteld. Behalve de reguliere leges zijn geen kosten in rekening gebracht op basis van de gesloten overeenkomst.

F. Maalwater/ Rehoboth/ Amante

De projecten Maalwater, Rehoboth en Amante zijn administratief afgesloten met een voorziening voor het restant van de te maken kosten.

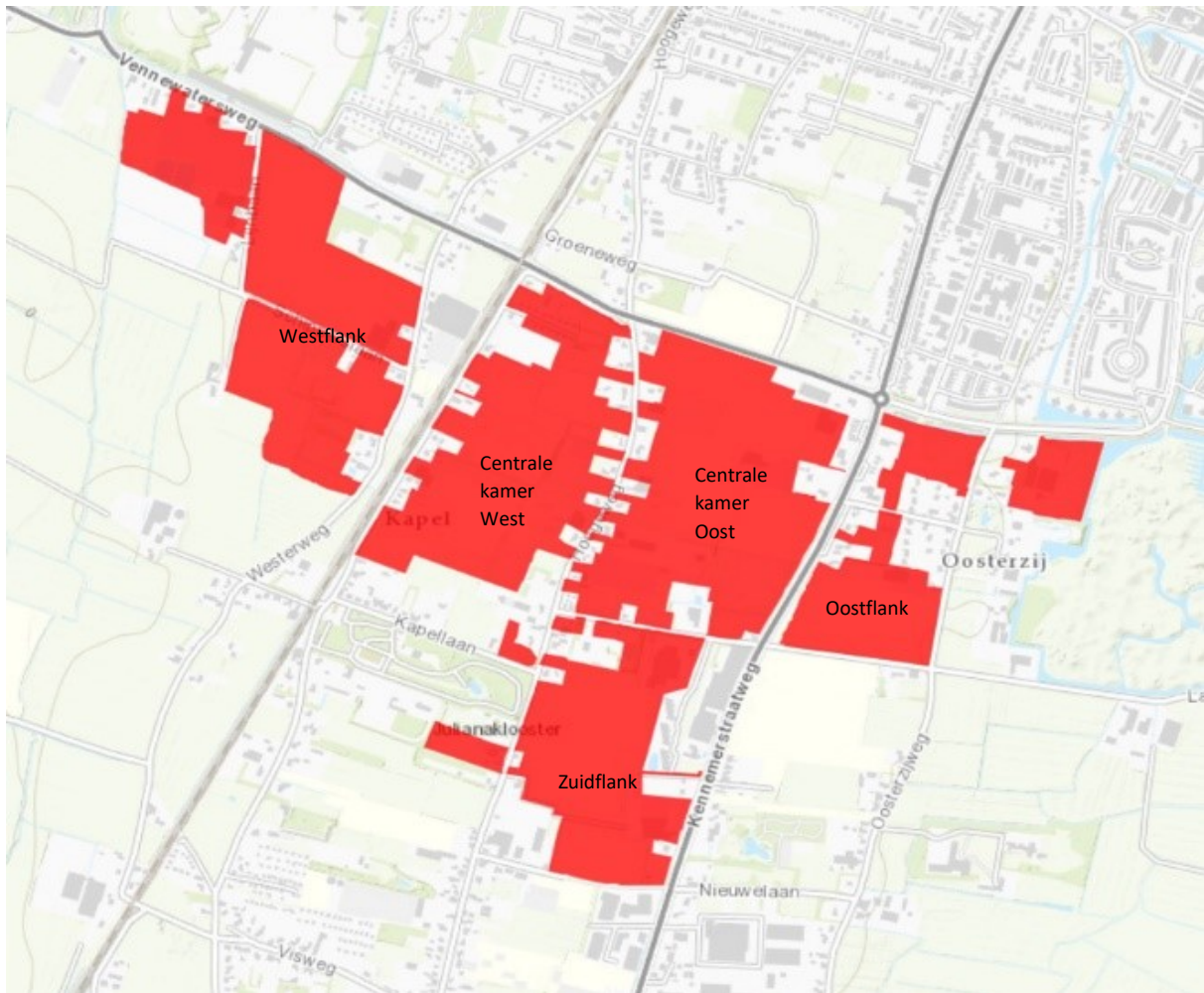
BIJLAGE IV: Zandzoom

Besluitvorming

- Kadernota Zandzoom vastgesteld door de raad in mei 2017

Plangebied

In de Kadernota is het ontwikkelgebied Zandzoom aangegeven. Na vaststelling van de Kadernota is, in overleg met de eigenaren aan de Tafel van Zandzoom, de begrenzing van het plangebied verder aangescherpt. Onderstaande tekening geeft de actuele situatie weer ten aanzien van het ontwikkelgebied Zandzoom.



Bij de Kadernota heeft een financiële haalbaarheidsanalyse plaatsgevonden op basis van het toenmalige ontwikkelgebied van circa 80 hectare en uitgaande van 1.100 woningen zoals ook in de Kadernota opgenomen. Dit resulteerde destijds in een financieel haalbaar plan en daarmee voldoende

basis om de volgende fase in te gaan. Met de vaststelling van de Kadernota is een motie aangenomen welke ingaat op wenselijke bedrijfsverplaatsingen. Hierdoor zijn nog eens 50 woningen aan het plan toegevoegd om dit mogelijk te maken.

In het MPG 2018 is reeds benoemd dat er ten opzichte van de doorrekening bij de Kadernota Zandzoom een aantal kostenposten zijn toegenomen, zoals de inbrengwaarde van gronden. Dit heeft er toe geleid dat nu rekening wordt gehouden met een woningaantal voor Zandzoom van 1.265. In de motie die bij de vaststelling van de Kadernota Zandzoom is aangenomen, is aangegeven dat er 50 woningen vanuit Zuiderloo worden doorgeschoven naar Zandzoom. De Tafel van Zandzoom rekent met een programma van 1.265 woningen¹.

Rol gemeente

De gemeente vervult binnen het project Zandzoom twee verschillende rollen. Enerzijds is er de publieke, faciliterende rol; anderzijds de private rol als zijnde één van de grondeigenaren in het gebied (de gemeente heeft, met uitzondering van de Zuidkamer, in elk van de kamers grondeigendom). De kosten die met de beide rollen samenhangen worden separaat administratief verwerkt.

De kosten die worden gemaakt in het kader van de faciliterende rol betreffen vooral de kosten die worden gemaakt ten behoeve van het proces met de Tafel van Zandzoom om te komen tot anterieure overeenkomsten en het op te stellen bestemmings- en bijbehorend exploitatieplan. Ook zal de gemeente, na het sluiten van de overeenkomsten, beheerkosten maken, zoals monitoring van de gemaakte afspraken en nadere toetsing van plannen. Deze kosten worden gedekt via het gemeentelijke kostenverhaal, hetzij via de anterieure overeenkomsten hetzij via het exploitatieplan. De kosten voor de private rol hebben betrekking op de kosten die worden gemaakt in het kader van de ontwikkeling van de eigen gronden. Deze kosten moeten gedekt worden uit de gemeentelijke grondverkoop.

Als alles volgens de planning gaat, is het streven van de Tafel van Zandzoom om eind 2019 met de eerste woningen in verkoop te gaan. Afhankelijk van de verkoopsnelheid zou dan eerste helft 2020 kunnen worden gestart met de bouw van de eerste woningen.

Actualiteiten

Het grootste deel van de kosten is in 2018 gemaakt in het kader van de faciliterende rol van de gemeente; het proces met de Tafel van Zandzoom om te komen tot anterieure overeenkomsten. Het proces met de Tafel van Zandzoom heeft in 2018 langer geduurd dan vooraf verwacht. Het betreft een complex proces, waarbij veel partijen om de tafel zitten en dit proces heeft meer tijd nodig. Volgens de huidige verwachting wordt in het tweede kwartaal van 2019 overeenstemming bereikt en vindt de ondertekening van de AOK's plaats. Als gevolg van de langere doorlooptijd zijn de proceskosten in 2018 hoger uitgevallen. In 2018 zijn onder andere kosten gemaakt voor de onafhankelijke voorzitter en gebiedseconoom voor de Tafel, gemeentelijk projectmanagement, gebiedseconomisch advies,

¹ De Raad is hierover geïnformeerd tijdens de Raadsessie van 14 november 2018.

voorbereiden van bestemmingsplan en exploitatieplan en het opstellen van de stedenbouwkundige kaders.

Daarnaast hebben in 2018 eerste verkennende gesprekken plaatsgevonden over de wijze van ontwikkeling van de eigen gronden, met name in de Centrale Kamer West (GVH-locatie) en de mogelijke samenwerkingsconstructie. Mede omdat het proces aan de Tafel iets langer duurde, zijn deze gesprekken in de tweede helft van het jaar op een wat lager pitje gezet. De afspraken met de Tafel en de daaruit voortvloeiende uitgangspunten zijn van invloed op de ontwikkelmogelijkheden voor de eigen gronden. De verkenning van de mogelijkheden voor de ontwikkeling voor de eigen gronden, wordt begin 2019 weer opgepakt.

daarom op de balans als onderdeel van de MVA. De plankosten die in dit kader worden gemaakt worden apart verantwoord op de balans als voorbereidingskosten. Afhankelijk van het ontwikkelingsmodel voor deze gronden worden deze kosten overgeheveld naar de nog te openen BIE-grex dan wel te verrekenen met de verkoopopbrengst van de grond.

De gemeente maakt diverse plankosten voor het project vanuit haar faciliterende rol. Uitgangspunt is dat deze plankosten worden verhaald op de grondeigenaren in het plan. Dit zijn de partijen die uiteindelijk tot ontwikkeling van hun gronden over gaan. De afspraken over verhaal van deze kosten vindt plaats via de anterieure overeenkomsten of het exploitatieplan. De kosten die de gemeente nu maakt vanuit de faciliterende rol worden als voorbereidingskosten verantwoord op de balans als immaterieel vast actief. Deze kosten worden t.z.t. ingebracht in het project als te verhalen kosten.