



Raadsvoorstel 2012.0078297

Onderwerp Raadskrediet VTA grondexploitatieproject Zuidrand bij tussentijds Meerjaren
Perspectief Grondzaken (tMPG) 01-07-2012

Portefeuillehouder J.J. Nobel
Steller Jeroen Boggia
Collegevergadering 8 januari 2013
Raadsvergadering

1. Samenvatting

Wat willen we bereiken?

Elk halfjaar wordt een rapport "(tussentijds) Meerjaren Perspectief Grondzaken (t)MPG" opgesteld. Hiermee wordt de raad een overzicht geboden van de stand van de reserve grondzaken en alle onderwerpen, waaronder projecten die op deze reserve van invloed zijn. Als onderdeel van dit rapport wordt voor alle betrokken projecten de actuele kredietstand weergegeven. Indien nodig worden aan de raad voorstellen gedaan om kredietstanden aan te passen.

Het tMPG van 01-07-2012 is in de raad op 1 november 2012 besproken en op 8 november 2012 heeft de raad met dit tMPG ingestemd. Onderdeel van het tMPG was een voorstel om het VTA-krediet van het te herziene grondexploitatieproject Zuidrand opnieuw vast te stellen. In het rapport tMPG was een nieuw VTA-krediet opgenomen van € 5,4 mln. (zie pagina's 29 en 48 van het tMPG). In het raadsvoorstel werd echter een voorstel gedaan voor € 0,4 mln. VTA-krediet. Dit was een typefout.

Wat gaan we daarvoor doen?

Met dit raadsvoorstel wordt de raad gevraagd alsnog het juiste VTA-kredietbedrag van € 5,4 mln. vast te stellen.

Wat mag het kosten?

Aan de uitvoering van dit raadsvoorstel zijn geen extra kosten verbonden.

Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De raad heeft budgetrecht. Het college is verantwoordelijk voor het nakomen en actualiseren van de afspraken met de raad. Binnen het college is de wethouder grondzaken de verantwoordelijk portefeuillehouder voor het (t)MPG.

Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

De raad wordt via het (t)MPG geïnformeerd over onder andere de benutting van het VTA-krediet voor het grondexploitatieproject Zuidrand.



8. Kredietaanvragen

In deel 2, tabellen tMPG, staat een volledig overzicht van alle kredietstanden voor de projecten met een relatie met de reserve grondzaken. Voor die projecten, waarvoor nu daadwerkelijk een nieuw of aanvullend kredietvoorstel wordt gedaan, is in dit hoofdstuk de toelichtende tekst opgenomen.

De 6 herziene grondexploitaties, VTA

Voor het eerst worden voor de te herziene grondexploitaties een volledig nieuw krediet VTA en investeringen aangevraagd. Dit betreft dan het krediet voor de gehele resterende looptijd, dus vanaf de standlijn tMPG 01-07-2012 tot einde looptijd. Het oude resterende krediet wordt dan eerst beëindigd.

Op deze manier ontstaat er ook de mogelijkheid om in grote lijnen de omvang van de VTA-kredietaanvraag per project te vergelijken én daarmee een onderbouwing te geven voor de aanvraag.

Tabel 1.22: VTA herziene grondexploitaties

	Raming VTA (* € 1 mln)	Einde project	VTA per jaar	Inspanning
Zuidrand	5,4	2023	€ 500.000	P2, I2, V2, RO
Hoofddorp Centrum	2,3	2017	€ 460.000	P2, I2, V, RO
Beukenhorst Zuid	7,2	2024	€ 600.000	P2, I2, V2
Nieuw-Vennep Noordrand	0,4	2015	€ 100.000	P
Nieuw Vennep Zuid	1,2	2028	€ 75.000	P, V
Boseilanden	0,6	2024	€ 50.000	P, V

De omvang van de VTA in een project is afhankelijk van looptijd en onderstaande factoren:

- P: projectmanagement
- I: begeleiding van investeringen (bouwrijp-, woonrijpmaken en afwerking)
- V: verkoopbevordering
- RO: opstellen producten ruimtelijke ordening, zoals bijv. een bestemmingsplan
- 2: geeft een vergrote inzet aan

Om de vergelijking beter mogelijk te maken is allereerst een afgerond bedrag per jaar opgenomen. Zo wordt de invloed van de lengte van de looptijd beperkt.

Er is een duidelijk verschil tussen de drie projecten die nog een omvangrijke VTA-behoefte per jaar hebben en de drie projecten met een kleinere VTA-behoefte. De projecten Zuidrand, Hoofddorp Centrum en Beukenhorst Zuid doen vanwege hun complexe karakter met verschillende deelprojecten, waarbij intensief wordt overlegd met marktpartijen en belanghebbenden een groot beroep op menskracht. Daarbij kost de begeleiding van een groot volume aan investeringen (zie tabel op volgende pagina) en de grote verkoopinspanningen eveneens veel tijd.

Voor de drie 'kleinere' projecten ligt de nadruk vrijwel volledig op de verkoopinspanningen en een beperkte inzet van projectmanagement. Overigens is wel bij de voorbereiding van de actualisatie van deze grondexploitaties gebleken dat het aantal beschikbare uren erg krap is. Als de geplande verkoopinspanningen komend jaar niet het gewenste resultaat opleveren, zullen andere vervolgstappen moeten worden overwogen en daarmee een gewijzigde raming van de VTA-kosten.

Tabel 2.7: VTA-krediet herziene grondexploitatieprojecten

Herziene grondexploitaties Bedragen * € 1 mln.	Nog benodigd voor looptijd	Te verlenen krediet
Hoofddorp Centrum	2,3	2,3
Beukenhorst Zuid	7,2	7,2
Nieuw-Vennep Noordrand	0,4	0,4
Nieuw-Vennep Zuid	1,2	1,2
Boseilanden	0,6	0,6
Zuidrand	5,4	5,4

Tabel 2.8: Krediet Verwervingen, investeringen en diverse kosten

Bedragen * € 1 mln.	Uitgaven tot 01-07-2012	Restant krediet	Nog benodigd voor loopduur	Saldo	Aanvullend krediet
Jansoniusterrein	3,0	2,0	1,4	0,6	0,0
De Liede	3,9	12,0	9,0	3,0	0,0
Lijnden Q4	6,6	0,5	0,6	-0,1	0,1
Nieuwe Kom	9,6	11,8	11,1	0,7	0,0
Cruquius	20,9	4,5	1,5	3,0	0,0
Park 21 Deelgebied 1	0,0	11,1	11,1	0,0	0,0
Tudorpark	1,6	13,8	13,8	0,0	0,0
De President 1.1	23,2	7,5	7,5	0,0	0,0
Diverse woningbouw	0,1	1,8	0,4	1,4	0,0
Diverse complexen	-0,7	4,2	4,1	0,1	0,0
Spoorlaan Zuid Zuid	4,0	0,5	0,3	0,2	0,0

Tabel 2.9: Krediet Verwervingen, investeringen en diverse kosten herziene grondexploitaties

Bedragen * € 1 mln.	Nog benodigd voor loopduur	Te verlenen krediet
Zuidrand	21,0	21,0
Hoofddorp Centrum	13,2	13,2
Beukenhorst Zuid	22,1	22,1
Nieuw-Vennep Noordrand	1,5	1,5
Nieuw-Vennep Zuid	1,0	1,0
Boseilanden	5,8	5,8

2. Voorstel

Op grond van het voorgaande besluit het college de raad voor te stellen om:

1. onder intrekking van het besluit van 8 november 2012 ten aanzien van het – bij het tussentijds Meerjaren Perspectief Grondzaken (tMPG) 01-07-2012 – vastgestelde VTA-krediet voor het te herziene grondexploitatieproject Zuidrand, voor het grondexploitatieproject Zuidrand een VTA-krediet van € 5,4 mln. vast te stellen.

3. Uitwerking

Wat willen we bereiken?

In het raadsvoorstel 2012.0051819 behorend bij het tMPG 01-07-2012 stond de volgende toelichtende tekst bij het project Zuidrand:

Door de huidige marktomstandigheden is de afzet van woningen sterk gedaald. Om deze reden kan het programma in de Zuidrand nu niet worden gerealiseerd en is een aanpassing van de ontwikkelstrategie voor de Zuidrand noodzakelijk. Het uitgangspunt bij deze aanpassing is om het vastgestelde programma zo veel mogelijk te behouden. Bij de aanpassing is verder rekening gehouden met de huidige stand van zaken van de verschillende deelprojecten, het aangrenzende Tudorpark en Sportpark Toolenburg en de mogelijkheden voor verdere kostenoptimalisatie.

Voor de woningbouw zijn mogelijkheden van particulier opdrachtgeverschap verkend. Op kleine schaal zijn hier mogelijkheden. Aquaradius is hier een voorbeeld van.

Er is gekozen voor het zodanig aanpassen van de fasering dat geplande woningbouw van de Zuidrand plaatsvindt na de uitgifte en oplevering van de woningen van Tudorpark en het naastgelegen Sportpark Toolenburg. Voor de gronden die in eigendom zijn van particulieren wordt thans uitgegaan van zelfrealisatie door de betreffende eigenaren. Dit in tegenstelling tot onze eerdere benadering waarin we nog uitgingen van een actieve verwerving van deze particuliere gronden.

Optimalisatie van de investeringen is gevonden doordat de aanleg van de geluidswal nu uitgaat van een gesloten grondbalans in combinatie met omliggende locaties. Daarnaast zijn de kosten voor gebouwd parkeren, ter hoogte van het Huis van de Sport, gedaald door inpassing van parkeren op maaiveldniveau.

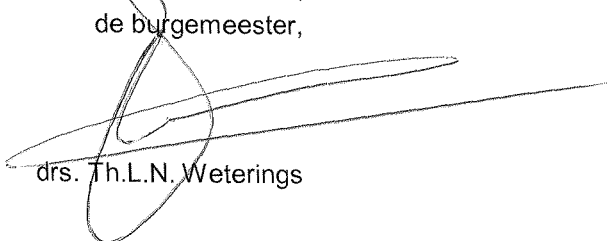
Voor elke herziene grondexploitatie is een boekje geschreven. Deze boekjes zijn opgenomen in deel 7 van het tMPG. In deze boekjes staat meer toelichting. Bovenstaande tekst is een samenvatting.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris, de burgemeester,



drs. C.H.J. Brugman



drs. Th.L.N. Weterings

Onderwerp Raadskrediet VTA grondexploitatieproject Zuidrand bij tussentijds Meerjaren
Perspectief Grondzaken (tMPG) 01-07-2012

Volgvel 3

Bijlage(n)

Pagina's 29 en 48 van het tMPG 01-07-2012