

6 Paragraaf Grondbeleid

6.1 ALGEMEEN

In 2016 zien we het ingezette herstel van de economie verder doorzetten. Het herstel en de voorzichtige groei van de economie resulteert in een stijging van de huizenprijzen en een verbetering van het investeringsklimaat. Het herstel op de woningmarkt hangt samen met de verbeterde economische omstandigheden, relatief gunstige financieringsmogelijkheden en het sterk verbeterde consumentenvertrouwen.

De verbeterde economische vooruitzichten voor de komende jaren geven een impuls voor het (door)ontwikkelen van woningbouw in kleine clusters middels het leveren van maatwerk voor de eindgebruiker. Ook voor nieuwe locaties als Boomgaard zal dat het ontwikkelingsperspectief positief beïnvloeden. De ontwikkeling in de markt voor commercieel vastgoed, zijnde bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel, sport, recreatie en leisure oogt in Hellevoetsluis stabiel. Dat concluderen we onder andere uit de marginale mate van leegstand en de investeringsbereidheid van het bedrijfsleven. Het komt ook in samenspraak met het lokaal bedrijfsleven tot uiting. Een voorbeeld is de totstandkoming van de visie op het winkelcentrum

De Struytse Hoeck. De verdere economische ontwikkeling van de gemeente Hellevoetsluis en de behoefte aan bedrijfsterreinen binnen Voorne-Putten wordt concreet ingevuld door de ontwikkeling van Kickersbloem 3.

6.2 ZOMERNOTA 2016

In de Zomernota 2016 is de actuele stand van zaken weergegeven voor de grootschalige projecten Boomgaard en Kickersbloem 3. Tevens is een prognose van het risicoprofiel voor de begroting 2017 in relatie tot de weerstandscapaciteit weergegeven.

6.3 HERIJKING NOTA GRONDBELEID

In 2014 is een herijking van de Nota Grondprijnsbeleid vastgesteld. In 2016 is de planning om een herijking van de Nota Grondbeleid en Nota Grondprijnsbeleid uit te voeren.

6.4 STRUCTUURVISIE 2015+ EN KOSTENVERHAAL

Conform de Wet ruimtelijke ordening is in 2011 een actualisatie van het vigerende Structuurplan Hellevoetsluis 2010+ uitgevoerd naar een nieuwe Structuurvisie 2015+. Deze Structuurvisie inclusief Nota Kostenverhaal vormt de basis voor de gemeente voor het verhalen van kosten voor bovenwijkse voorzieningen, bovenplanse verevening en ruimtelijke ontwikkelingen. Dat kan enerzijds langs publieke weg via het exploitatieplan dan wel privaatrechtelijk via anterieure overeenkomsten met de Nota Kostenverhaal als basis. De Nota kostenverhaal is in 2014 herzien en vastgesteld. Op dit moment is geen actualisatie nodig.

6.5 WET VOORKEURSRECHT GEMEENTEN (WVG)

De inzet van het instrument van vestiging van een "Wet voorkeursrecht gemeenten" op particuliere gronden, verplicht de grondeigenaar de gronden eerst aan de gemeente te koop aan te bieden. In lijn met het uitgangspunt van een meer faciliterende regie rol voor de gemeente is dit in de afgelopen jaren afgebouwd. Op de grote ontwikkellocaties Boomgaard, Kickersbloem 3 is het voorkeursrecht in 2014 van rechtswege vervallen. De Wet voorkeursrecht gemeente is niet meer van toepassing in de gemeente Hellevoetsluis.

6.6 VISIE OP DE STRATEGISCHE PROGRAMMERING VAN VOORZIENINGEN

Op 21 april 2016 is de 'Visie op de strategische programmering van stedelijke voorzieningen' door de gemeenteraad vastgesteld. In 2016 zullen twee belangrijke clusters of gebieden worden uitgewerkt in een gebiedsvisie. Het gaat om de gebieden Sportlaan en omstreken en

het Woordbouwerplein-Struytse Hoeck. De Vesting en het gebied Brielsestraatweg volgen in 2017. In de gebiedsvisie wordt nader uitgewerkt welke processen doorlopen moeten worden om tot een integrale gebiedsontwikkeling te kunnen komen. De locatie Sportlaan-Schoolslag is toegevoegd om zo vroegtijdig te kunnen inspelen op mogelijke toekomstige ontwikkelingen voor het zwembad en nieuwbouw van een IKC. De vaststelling van deze gebiedsvisie is voorzien voor eind 2016. De locatie Woordbouwerplein is van belang in verband met de ruimtelijke afronding van de Kanaalzone en de versterking van de relatie tussen de vesting en winkelcentrum De Struytse Hoeck. Het concept zal in de 1^e helft 2017 beschikbaar komen.

6.7 VASTGOED / VERBETERLOCATIES

vastgoed

Na afronding van de 1^e fase is in 2014 gestart met de 2^e fase van de uitwerking van de 'Visie Vesting' waarbij een drietal rijksmonumenten in de vesting door middel van een interactief proces in de markt zijn gezet voor burgers of ondernemers. Hierbij konden initiatieven worden ingediend voor het beoogd toekomstig gebruik. Dit geeft de mogelijkheid om het optimale gebruik door de markt te faciliteren, zoals beoogd in de 'Visie Vesting'. Eind 2015 is de Oostzanddijk 18C ('t kleine kerkje) verkocht. Tevens is eind 2015 de 3^e fase vastgoed, de Marconiweg 38 t/m 76 opgestart en verkocht. In 2017 is het opstarten van vervolg tranches vastgoed en locatieontwikkelingen aan de orde. De verkoop van de woonwagendplaatsen is in 2016 gestart. Het betreft twee locaties en dit loopt door tot in 2017.

verbeterlocaties

In oktober 2015 is de actualisering van de 'Visie op Verbeterlocaties' vastgesteld door de raad. De vier gebiedsvisies uit de genoemde 'Visie op de strategische programmering van stedelijke voorzieningen' zijn toegevoegd. In 2017 komen de plannen voor de locaties Jacq. Perkstraat, Mauritsplaats en de locatie Helvoet-Lekkerkerk-Vermaat in uitvoering. Deze locaties worden meegenomen in het bestemmingsplan Noord-West (opstellen voorontwerp in 2016) en dragen bij aan de vervolmaking van de stad. Om de gewenste ontwikkeling en heroriëntatie te realiseren worden er onderhandelingen met eigenaren en marktpartijen gevoerd. De actualisering van de 'Visie op Verbeterlocaties' is door de markt goed ontvangen, er is veel interesse om in Hellevoetsluis te bouwen.

6.8 REGIONALE WONINGMARKTAFSPRAKEN

Na de ondertekening van de Woningmarkt afspraken Stadsregio Rotterdam, eind januari 2014, is afgesproken dat de gemeenten op Voorne-Putten een nadere afweging zullen maken ten aanzien van de bestaande woningbouwplannen in relatie tot de verwachte vraag. Tussen de gemeenten op Voorne-Putten is het proces om tot meer concrete woningmarkt afspraken te komen inmiddels afgerond. De vier gemeenteraden hebben daartoe de Woonvisie Voorne-Putten 2016-2020 vastgesteld. Het woningbouwprogramma voor Voorne-Putten tot 2020 is teruggebracht naar 2.300 woningen, waarvan voor Hellevoetsluis nog 535 woningen resteren. Dit is geheel in lijn met eerdere prognoses. Het aantal woningen is daarom ook opgenomen in de lokale Woonvisie Hellevoetsluis 2016-2020. Deze lokale woonvisie is in 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. Nu de regionale woonvisie is vastgesteld, richten de vier gemeenten zich gezamenlijk op het kwalitatieve woningbouwprogramma. Kernbegrippen als ontgroening, vergrijzing en gezinsverdunding, zullen bij de woonvormen een belangrijke rol spelen.

6.9 PROJECTEN PORTEFEUILLE

In het kader van een herijking van het financiële perspectief van de gemeente heeft het college in de Zomernota 2016 de strategische keuzes van de voorgaande Zomernota's voortgezet.

Voor de realisatie van de ruimtelijke en economische doelen staan diverse projecten op stapel.

Elk project wordt beknopt toelicht.

Boomgaard

Rond de planontwikkeling Boomgaard is overeenstemming met de stakeholders, waarvan vijf private partijen en twee gemeenten (inclusief Hellevoetsluis). Er wordt ingezet op definitieve planontwikkeling in 2017. Het landschapsplan, stedenbouwkundig plan en ontwerp bestemmingsplan voor de Boomgaard worden in opdracht van de gezamenlijke grondeigenaren opgesteld. Deze zullen begin 2017 worden vastgesteld. In de tweede helft van 2017 zal het definitieve bestemmingsplan door de gemeenteraad worden goedgekeurd. Daarnaast zal in 2017, als overeenstemming wordt bereikt met de grondeigenaren, de GREX omgezet worden in een bouwgrond in exploitatie (BIE).

Kickersbloem 3

Het bestemmingsplan, het stedenbouwkundigplan, het beeldkwaliteitsplan en het exploitatieplan zijn vastgesteld door de raad. Momenteel resteert nog de Raad van State procedure. Van de stadsregio is een subsidiebeschikking ontvangen van € 5,4 mln. voor de realisatie van de brug en kruising, die Kickersbloem 3 dienen te ontsluiten. Qua planning is het de verwachting dat in 2017 de eerste bedrijfskavels kunnen worden uitgegeven. De aandacht concentreert zich momenteel op de civiel technische voorbereiding en marketing.

't Groote Dok Oost

De ontwikkelaar heeft de markt afgetast voor 11 stadswoningen, echter de interesse vanuit de markt is niet afdoende ter verdere realisatie van het planconcept. Zodoende wordt momenteel het plan herijkt. Zodra het nieuwe planconcept gereed is, zal dit op de markt worden gezet.

Veerhaven

Het laatste gemeentelijk perceel beschikbaar voor watersportservice gebonden bedrijvigheid is in 2015 in de markt gezet om een potentiële afnemer te vinden. In 2016 is gestart met de marktverkenning met een vijftal ontwikkelaars ter verkenning van de marktpotentie van de woningbouwopgave van circa 100 woningen. De interesse vanuit de markt is positief voor deze woningbouwopgave, na de marktverkenning zal een selectieronde plaatsvinden met drie ontwikkelaars, waarbij uiteindelijk één ontwikkelaar zal worden geselecteerd ter realisatie van de woningbouwopgave.

Molshoek

Als onderdeel van het Masterplan Kanaalzone wordt Molshoek ontwikkeld als woningbouwlocatie.

De eerste fase van 66 woningen is afgerond, de ontwikkelaar is gestart met de voorverkoop van fase

2a/2b, de voorverkoop loopt voorspoedig, derhalve is reeds gestart met de start bouw van fase 2a/2b.

Kop Oostdijk

Met Initiatiefnemer (Moree/Van Wijnen) is principe overeenstemming over de ontwikkeling van de locatie met ca 81 vrije sector huurwoningen. Volgens planning zal een deel van 2017 nodig zijn om de bestemmingsplanprocedure te doorlopen. Bij een voorspoedig verloop kan in hetzelfde jaar nog worden gestart met het bouwrijpmaken van het gebied.

Hoofdwachtstraat

Het project omvat maximaal 29 appartementen, een verdiepte parkeergarage en een restaurant of kantoor van maximaal 215 m² bvo. In mei 2013 is gestart met de verkoop, onverhoopt is tot heden het voorverkooppercentage niet gehaald.

Motorbrandstofverkooppunt

Het bestemmingsplan is vastgesteld, waarbij momenteel de Raad van State procedure wordt doorlopen. Najaar 2016 wordt de uitspraak verwacht.

Genestetlaan

Begin 2015 is gestart met de verkoop van de patiobungalows, inmiddels heeft de start bouw plaatsgevonden. De verwachte oplevering van het bouwplan zal in 2017 plaatsvinden. De project - ontwikkelaar zal het plangebied voor eigen rekening en risico ontwikkelen, inclusief aanleg van de openbare ruimte.

Heliushaven

Door de watersportgebonden bedrijvigheid in de Veerhaven is een watersportgebonden functie in de Heliushaven niet nodig. Onderzocht wordt welke alternatieve functies mogelijk zijn.

V.m.l. gemaal Kanaalweg Westzijde

Een initiatiefnemer heeft zich gemeld voor ontwikkeling van deze locatie. Dit heeft geresulteerd in een akkoord op de stedenbouwkundige, financiële en planologische uitgangspunten. Momenteel loopt de benodigde planologische voorbereiding.

Toekomstige ontwikkelingen, waarvan nog geen BIE complex is vastgesteld.

Jacq Perkstraat

De Jacq Perkstraat zal in 2016 in een beknopte selectieprocedure met een aantal ontwikkelaars verkend worden. Waarna partijen hun planconcept en een grondbieding kunnen indienen. Naar verwachting kan de grondexploitatie in het najaar 2016 worden aangeboden ter vaststelling in het college en de raad.

Jachthoorn

Najaar 2016 zal de Jumbo gevestigd aan de Jachthoorn starten met de uitbreiding van de bestaande supermarkt, daaropvolgend c.q. parallel zal de gemeente de bestaande parkeerplaats naast het buurtwinkelcentrum opwaarderen van 80 naar 100 parkeerplaatsen. Naar verwachting kan de grondexploitatie in het najaar 2016 worden aangeboden ter vaststelling in het college en de raad.

Sportlaan e.o.

Het voornemen bestaat om aan de Sportlaan e.o. een veelvoud van ontwikkelingen mogelijk te maken, zoals woningbouw, zwembad, IKC etc. In 2016 wordt verwacht dat het definitief programma voor de gemeentelijke en private locatie vorm zal krijgen in samenspraak met de stakeholders in het gebied.

De Struytse Hoek

Het voornemen bestaat om op termijn ontwikkelingen mogelijk te maken bij De Struytse Hoek.

Het definitief programma zal nog nader worden vormgegeven.

6.10 GRONDEXPLOITATIE

Grondexploitatie complexen waren voorheen onder te verdelen in twee subgroepen zijnde: bouwgrond in exploitatie (BIE) en nog niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG). Per 1-1-2016 is de subgroep NIEGG niet meer van toepassing, deze gronden dienen te worden ondergebracht in de categorie materiele vaste activa (MVA).

Jaarlijks worden alle in bouwgrond in exploitatie genomen complexen (BIE) herzien. Daarbij wordt o.a. het bouwprogramma, de (grond)opbrengsten, investeringen, fasering, bouwtempo tegen het licht gehouden en worden de parameters voor kosten en opbrengsten geactualiseerd. De grondexploitaties worden door de raad vastgesteld. Jaarlijks worden de nog niet in exploitatie genomen gronden (MVA complexen) gewaardeerd om inzicht te verkrijgen in de marktwaarde van de gemeentelijke gronden in relatie tot de boekwaarde. Voor het niet afgedekte deel van de boekwaarde (marktwaarde minus boekwaarde) wordt een voorziening in het leven geroepen of zal deze worden aangepast.

Onderstaand wordt de financiële stand van zaken van de BIE en MVA complexen per 31-12-2015 weergegeven en de prognose voor 2017.

Jaarrekening 2015

Bouwgrond in exploitatie genomen (BIE) per 31-12-2015	Plansaldo	Voorzieningen	Risicoprofiel
Veerhaven	€ -1.287.891	€ 1.287.891	€ 530.000
Motorbrandstof verkooppunt	€ 23.807	n.v.t.	0
Hoofdwachtstraat	€ 64.073	n.v.t.	0
Molshoek	€ -575.000	€ 575.000	€ 350.000
Genestetlaan	€ 15.582	n.v.t.	0
Bedrijventerrein Heliushaven	€ -235.000	€ 235.000	0
Kop Oostdijk	€ -419.151	€ 419.151	0
V.m.l. gemaal Kanaalweg WZ	€ -564.079	€ 564.079	€ 240.000
't Groote Dok Oost	€ -6.924.353	€ 6.924.353	€ 300.000
Kickersbloem 3	€ 1.926.600	n.v.t.	€ 4.700.000
Niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) per 31-12-2015	Plansaldo	Voorzieningen	Risicoprofiel
Boomgaard	n.v.t.	€ 4.914.631	€ 1.700.000
Totaal BIE en NIEGG		€ 14.920.105	€ 7.820.000

Onderstaand wordt de financiële stand van zaken van de BIE en MVA complexen weergegeven op basis van de actualisatie van de complexen.

Begroting 2017

Bouwgrond in exploitatie genomen (BIE)	Plansaldo	Voorzieningen	Risicoprofiel
Veerhaven	€ -1.287.891	€ 1.287.891	€ 400.000
Motorbrandstof verkooppunt	€ 23.807	n.v.t.	0
Hoofdwachtstraat	€ 64.073	n.v.t.	0
Molshoek	€ -575.000	€ 575.000	€ 140.000
Genestetlaan	€ 15.582	n.v.t.	0
Bedrijventerrein Heliushaven	€ -235.000	€ 235.000	0
Kop Oostdijk	€ -419.151	€ 419.151	0
V.m.l. gemaal Kanaalweg WZ	€ -564.079	€ 564.079	0
't Grootte Dok Oost	€ -6.924.353	€ 6.924.353	€ 225.000
Kickersbloem 3	€ 1.926.600	n.v.t.	€ 5.600.000
Materiele vaste activa (MVA)	Plansaldo	Voorzieningen	Risicoprofiel
Boomgaard	n.v.t.	€ 4.914.631	€ 1.500.000
Totaal BIE en MVA		€ 14.920.105	€ 7.865.000

* een min bedrag duidt op een negatief plansaldo dat afgedekt wordt door een voorziening.

Voor de projecten met een negatief plansaldo of een boekwaarde hoger dan de huidige marktwaarde zijn voorzieningen getroffen.

6.11 VOORZIENING NADELIG SALDO GRONDEXPLOITATIES

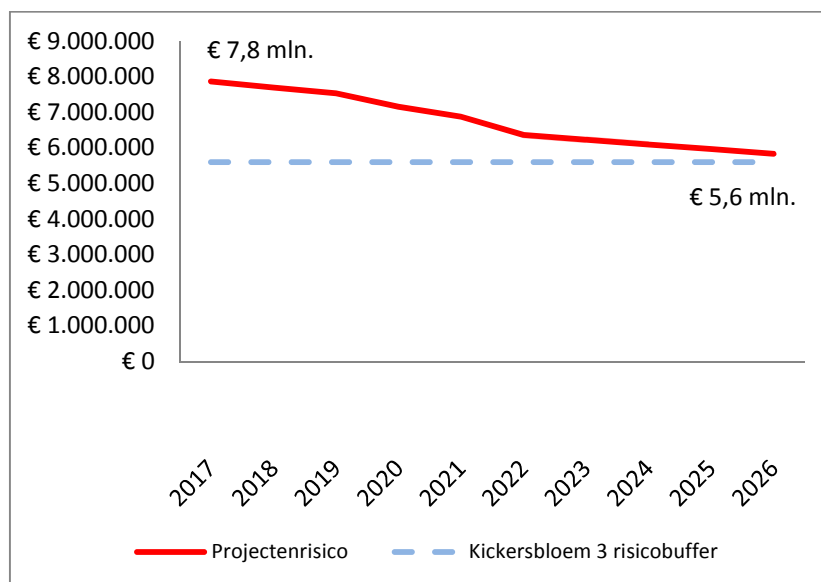
De stand van deze voorziening is € 14,9 mln en dient ter afdekking van de negatieve plansaldi van de complexen Veerhaven, Molshoek, bedrijventerrein Heliushaven, Kop Oostdijk, V.m.l. gemaal Kanaalweg Westzijde en G.D.O. ad. € 10,0 mln. en ter gedeeltelijke afdekking van de boekwaarde Boomgaard ad. € 4,9 mln. De restant boekwaarde Boomgaard komt dan overeen met de marktwaarde van de gemeentelijke gronden.

6.12 RISICO'S EN WEERSTANDSVERMOGEN

De gemeente is verplicht in het kader van het Besluit begroting en verantwoording (BBV) de vereiste weerstandscapaciteit voor de BIE en MVA complexen te berekenen en af te dekken. De risicoanalyse is een methode, waarbij risico's en kansen middels maatwerk per project worden gekwantificeerd. Als een risico of kans een financieel effect heeft, dan wordt bepaald welke kans van optreden er is. Het risico of kans maal de kans van optreden bepaalt het risico voor dat onderdeel van het project. Voor het totale project worden alle risico's en kansen gecombineerd met als resultaat een totaal risicoprofiel voor het project. Voor het opstellen van het risicoprofiel wordt elk jaar een uitgebreide risicoanalyse uitgevoerd op de totale portefeuille. Het risicoverloop is weergegeven in de volgende tabel.

Benodigde weerstandscapaciteit op projectniveau										
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Veerhaven	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000	€ 400.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Boomgaard	€ 1.500.000	€ 1.500.000	€ 1.500.000	€ 1.500.000	€ 1.500.000	€ 1.500.000	€ 1.500.000	€ 1.500.000	€ 1.500.000	€ 1.500.000
Molshoek	€ 140.000	€ 140.000	€ 140.000	€ 140.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Heliushaven	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kickersbloem fase 1-5 jaar	€ 5.600.000	€ 5.600.000	€ 5.600.000	€ 5.600.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kickersbloem fase 5-10 jaar	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 5.600.000	€ 5.600.000	€ 5.600.000	€ 5.600.000	€ 5.600.000	€ 5.600.000
Kop Oostdijk	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Groote Dok Oost	€ 225.000	€ 225.000	€ 225.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Gemaal Kanaalweg	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Motbrbrandstoffenverkooppunt	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Hoofdwachstraat	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Genestlaan	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Jacq Perkstraat	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Jachhoorn	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Sportlaan	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
De Struyse Hoeck	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Projectenrisico	€ 7.865.000	€ 7.865.000	€ 7.865.000	€ 7.640.000	€ 7.500.000	€ 7.100.000	€ 7.100.000	€ 7.100.000	€ 7.100.000	€ 7.100.000
Projectenrisico geïndexeerd	€ 7.865.000	€ 8.022.300	€ 8.182.746	€ 8.107.629	€ 8.118.241	€ 7.838.974	€ 7.995.753	€ 8.155.668	€ 8.318.782	€ 8.485.157
Projectenrisico per 2017 (NCW)	€ 7.865.000	€ 7.695.252	€ 7.529.167	€ 7.155.923	€ 6.873.180	€ 6.366.180	€ 6.228.780	€ 6.094.346	€ 5.962.813	€ 5.834.120

Het totale risicoprofiel is weergegeven in onderstaande grafiek.



De periode 2017-2020 zijn de piekjaren voor de gemeenteportefeuille, want dan zijn de risico's het grootst. Dit toppunt wordt veroorzaakt door Veerhaven, Boomgaard, Molshoek, Kickersbloem 3, 't Groote Dok Oost.

Het maximale risico is € 7,8 miljoen (als contante waarde). De rode lijn in de grafiek geeft de risico's in enig jaar aan. De blauwe stippellijn geeft de Kickersbloem 3 risicobuffer weer ter afdekking van de risico's ad € 5,6 mln. (voorheen €4,7 mln.) Deze Kickersbloem 3 risicobuffer is nodig, omdat er een mogelijkheid is dat de ontwikkeling staakt door gebrek aan marktinzet of helemaal niet van de grond komt. In dat geval moet de gemeente Hellevoetsluis verlies nemen.

Ook in de periode na 2020 kan zich dat voor doen en daarom blijft de risicobuffer in stand gedurende de gehele looptijd. Hij zou hooguit t.z.t. verlaagd kunnen worden als het project verder gevorderd is, maar vanwege eenduidigheid in de aanpak wordt voorgesteld de buffer ook na 2020 te handhaven.

De benodigde weerstandscapaciteit bedraagt maximaal € 7,8 mln in 2017. De maximale weerstandscapaciteit is in de periode 2017-2020 benodigd.

De € 2,2 mln (€ 7,8 - € 5,6) wordt voor 60% afgedekt door middel van de weerstandscapaciteit.

De € 5,6 mln t.b.v. de Kickersbloem 3 risicobuffer wordt voor 100% afgedekt in de weerstandscapaciteit.

De risico's zijn t.o.v. de begroting 2016 per saldo gelijk gebleven op € 7,8 mln. wel is er een toename van het risicoprofiel van Kickersbloem 3.

6.13 VOORZIENING STADSUITLEG (VSU)

De Voorziening Stadsuitleg (VSU) is met name gericht op het financieren van infrastructurele werken. Basis voor de VSU is de Nota Kostenverhaal, waarin zijn opgenomen de bovenwijkse projecten (kostenvragers) en de plannen (kostendragers) en de hoogte van de bijdragen. Rekening is gehouden met de huidige geprognosticeerde woningbouwproductie. De stand per 1-1-2017 is € 37.000,--. De verwachting is dat de VSU op lange termijn (minimaal) budgettair neutraal zal verlopen.