RAADSVOORSTEL

Zaaknummer:	00001117956
Onderwerp:	Ontwikkeling en financiën Stadshart Zuid-West
Datum raadsvergadering:	*Invullen door de griffie*
Portefeuillehouder:	N. Langedijk
Programma:	8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Publiekssamenvatting

Het Stadshart rondom de Middenweg is in herontwikkeling. Juni 2025 is de ‘Ruimtelijke Deelvisie Stadshart Zuid-West' door de gemeenteraad vastgesteld, zodat het college van B&W initiatieven van derden kan toetsen en in procedure kan brengen. Die initiatieven zijn er. Naast het Huygens College komt een nieuw medisch centrum met eerstelijns zorg. De oude locatie van de zorgpartijen bij Middenwaard is door twee projectontwikkelaars in herontwikkeling voor woningbouw. Daar is het college van B&W overeenkomsten voor aangegaan. De gemeenteraad wordt voorgesteld een grondexploitatie te openen. Hiermee geeft de gemeenteraad financieel goedkeuring voor de realisatie van het medisch centrum.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit de 1e Grondexploitatie Stadshart Zuid-West Medisch Centrum vast te stellen, met een positief resultaat van € 33.380,- op netto contante waarde per 1 januari 2025 en een looptijd van 4 jaar (bijlage).

Inleiding

Het college van B&W heeft besloten met de zorgpartijen in Stadshart Zuid-West een koop- en realisatieovereenkomst aan te gaan voor de bouw van een nieuw medisch centrum met eerstelijns zorg. Er komen onder andere drie huisartsenpraktijken, een tandartspraktijk, een apotheek en een aantal paramedische dienstverleners. De oude gebouwen van de zorgpartijen bij Middenwaard zijn in eigendom gekomen van twee Heerhugowaardse ontwikkelaars: Bot Bouw BV en Belle-Vue Wonen BV. Zij bereiden woningbouwplannen voor om hier circa 160 woningen met 30% sociale huur in twee gebouwen te realiseren. Om de woningbouwplannen te kunnen realiseren heeft het College van B&W besloten een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaars aan te gaan. De gemeenteraad wordt voorgesteld een grondexploitatie te openen. Hiermee geeft de gemeenteraad financieel goedkeuring voor de realisatie van het medisch centrum.

Beoogd effect

Er wordt uitvoering gegeven aan het raadsbesluit van 24 juni 2025 waarmee de Ruimtelijke Deelvisie Stadshart Zuid-West is vastgesteld. De te openen grondexploitatie maakt de realisatie van het nieuwe medisch centrum mogelijk.

Kader

- Omgevingswet.
- Ruimtelijke Deelvisie Stadshart Zuid-West.
- Woonzorgvisie Dijk en Waard.

- Visie Sociaal Domein Dijk en Waard.
- Nota Grondbeleid Dijk en Waard.
- Grondprijzennotitie 2024-2025 Dijk en Waard.
- Beleidsregel voor de toepassing van de Wet Bibob gemeente Dijk en Waard.
- Didam-arrest (arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021).
- Gemeentewet.
- Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

Argumenten per beslispunt

De gemeenteraad besluit de 1e Grondexploitatie Stadshart Zuid-West Medisch Centrum vast te stellen, met een positief resultaat van € 33.380,- op netto contante waarde per 1 januari 2025 en een looptijd van 4 jaar (bijlage).

a. *De gemeenteraad heeft de bevoegdheid voor het openen en vaststellen van grondexploitaties.*
   Deze bevoegdheid vloeit voort uit het budgetrecht dat de raad heeft bij het vaststellen van de begroting, artikel 189 van de Gemeentewet.
b. *Met de vaststelling van de grondexploitatie geeft de raad goedkeuring voor de aanwending van financiële middelen voor de ontwikkeling van deze grond.*
   Al in 2025 komen zo budgetten voor het College van B&W beschikbaar voor verdere planontwikkeling en voor het bouwrijp maken van de gronden. De grondverkoop wordt als opbrengst ingerekend.

Kanttekeningen en risico's

Over het algemeen geldt: hoe langer de looptijd en hoe groter de omvang van de verwachte kasstromen, hoe groter het schattingsrisico van de grondexploitatie. Het verwachte resultaat van de grondexploitatie is uiteindelijk afhankelijk van toekomstige gebeurtenissen die van invloed kunnen zijn op de raming van nog te maken kosten en opbrengsten. Dit is op voorhand niet exact te bepalen. De Grondexploitatie Stadshart Zuid-West Medisch Centrum heeft echter een beperkte looptijd, de grondverkoop is door het College van B&W voorbereid en de aanvraag omgevingsvergunning voor het nieuwe zorgcentrum is door de aannemer van de zorgpartijen ingediend. Het doel van de grondexploitatie is grip en sturing te houden op de financiën van deze gebiedsontwikkeling in Stadshart Zuid-West. Er wordt periodiek verantwoording over afgelegd aan de gemeenteraad. Vooralsnog wordt aangenomen dat het verwachte resultaat van de grondexploitatie van €33.380,- (op netto contante waarde) toereikend is om de risico's van de grondexploitatie op te vangen. Dit betekent dat op dit moment geen beroep wordt gedaan op het weerstandsvermogen (NARIS). Conform de Nota Grondbeleid Dijk en Waard wordt minimaal één keer per jaar de risicoanalyse geactualiseerd.

Alternatieven

Als de grondexploitatie niet geopend wordt, kan de grond niet worden verkocht en kan het medisch centrum niet gerealiseerd worden. Dit zou strijdig zijn met het raadsbesluit van 24 juni 2025.

Samenwerking en participatie

Samenwerking en participatie heeft plaatsgevonden voorafgaand aan het raadsvoorstel van 24 juni 2025. Het voorgestelde besluit over de grondexploitatie is een uitwerking daarvan en bovendien betreft het een intern proces. Daarom heeft specifiek voor dit voorstel geen samenwerking en participatie plaatsgevonden.

Financiën
De grondexploitatie Stadshart Zuid-West Medisch Centrum kent een positief resultaat van € 33.380,- op netto contante waarde per 1 januari 2025. De verwachte looptijd is 4 jaar. De totale kosten in de grondexploitatie zijn geraamd op € 396.000,-. De nog te maken kosten bestaan onder andere uit kosten voor bouw- en woonrijp maken, plankosten en rente. De getaxeerde opbrengsten in de grondexploitatie bedragen € 434.000,- en bestaan uit de nog te realiseren grondverkoop aan de zorgpartijen. Voor een uitgebreidere toelichting op de grondexploitatie wordt verwezen naar de bijlage.

Communicatie
Niet van toepassing.

Uitvoering
- Na opening zal de grondexploitatie Stadshart Zuid-West Medisch Centrum voortaan minimaal één keer per jaar worden herzien in het kader van de jaarrekening. In de paragraaf ‘Grondbeleid’ bij de jaarrekening, in de programmabegroting en met de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) wordt gerapporteerd over de voortgang.

Relevante uitvoeringsstappen door het College van B&W en de initiatiefnemers:
- De omgevingsvergunning voor het nieuwe zorgcentrum is door de aannemer van de zorgpartijen ingediend en door het College van B&W in behandeling genomen.
- De start bouw van het nieuwe medisch centrum is door de aannemer voorzien in november 2025.

Bijlagen, onderdeel van het besluit
- Bijlage Toelichting 1e Grondexploitatie Stadshart Zuid-West Medisch Centrum per 1-1-2025.