



# Raadsvoorstel

**Raadsvergadering van 9 mei 2017**

<b>Datum coll.besl.</b>	21 maart 2017
<b>Voorstel van</b>	J. Pot
<b>Telefoonnr.</b>	0224 – 210 227
<b>Registratienr.</b>	17.024334
<b>Onderwerp</b>	Vaststellen grondexploitatie Boskerpark

## Publiekssamenvatting

Op basis van het de Besluit begroting en verantwoording (BBV) dient de raad het grondexploitatiecomplex vast te stellen, inclusief de grondexploitatieberekening. De vaststelling is het startpunt van een Bouwgrond in Exploitatie (BIE). In dit voorstel geven wij inzicht in de kosten en opbrengsten in de exploitatie Boskerpark en stellen wij voor de grondexploitatie vast te stellen.

## Gevraagde besluit

Het vaststellen van het grondexploitatiecomplex Boskerpark.

## Inleiding (abc'tje)

In 2010 heeft de voormalig gemeente Zijpe een anterieure- en samenwerkingsovereenkomst gesloten met Boskerpolder BV voor de realisatie van Boskerpark: een nieuw hoogwaardig recreatiepark in Groote Keeten. In totaal bestaat het exploitatiegebied uit  $\pm 50,1$  ha, waarvan het recreatieve gebied  $\pm 23$  ha bedraagt, de natuur  $\pm 19,5$  ha, het water  $\pm 5,2$  ha, de woningen  $\pm 1,3$  ha en de Voorweg  $\pm 1,1$  ha. Boskerpolder BV zorgt voor de realisatie van 235-350 luxe recreatiewoningen, de waterberging en 14 permanente woningen aan de Voorweg. De gemeente past de Voorweg aan. De gemeente en Boskerpolder BV zullen samen zorgen voor de realisatie van de natuur. Tegenover de gemeentelijke kosten, die door een adviesbureau zijn berekend in 2010, staat een overeengekomen vergoeding van Boskerpolder BV.

## Beoogd maatschappelijk resultaat

Door de uitvoering van dit project krijgt Groote Keeten er een nieuw hoogwaardig recreatiepark, natuurgebied, waterberging en permanente woningen bij. Daarnaast wordt de Voorweg opgeknapt, waardoor er een betere verkeersafwikkeling is.

## Kader

Het openen van een grondexploitatie is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

## Argumentatie (pro, contra, alternatieven)

De bijgevoegde grondexploitatieberekening geeft inzicht in de kosten en opbrengsten (berekend op basis van de uitgangspunten in de overeenkomst).

## **Maatschappelijk draagvlak (steun en weerstand)**

N.v.t.

### **Financiële consequenties**

Op basis van de eerste berekening is de grondexploitatie Boskerpark een minimaal winstgevende exploitatie. De opgenomen kosten zijn berekend in 2010 en kunnen inmiddels gewijzigd zijn. De daadwerkelijke kosten moeten door middel van een offerte/aanbesteding nog definitief worden. Eventuele subsidies zijn nog niet meegenomen in de exploitatieberekening, omdat hier op dit moment nog onvoldoende duidelijkheid over is. Met het voorbereidingskrediet hebben wij de kosten voor de aanleg van de Voorweg opnieuw berekend en hebben wij een start gemaakt met het inrichtingsplan voor het natuurgebied.

### **Communicatie van het besluit**

In 2017 willen wij de door de gemeente te maken kosten en opbrengsten op basis van een definitief inrichtingsplan berekenen. In de voortgangsrapportage houden wij u op de hoogte van de actualisatie.

### **Realisatie van het besluit**

Voor de Voorweg is € 420.000,- opgenomen als kosten. Deze kosten zijn onlangs opnieuw berekend. De meest minimale variant komt uit op ±€ 424.000,- en de maximale variant op ruim 1 miljoen. In alle varianten is geen rekening gehouden met het eventueel verleggen van kabels en leidingen, wat voor de minimale variant wordt geschat op € 250.000,-. Of dit nodig is moet een uitgebreid onderzoek aantonen.

In het overzicht is rekening gehouden met € 230.000,- aan onderzoeks-, toezicht en begeleidingskosten voor de gemeente. Het is nu nog onduidelijk of dit voor de realisatie van deze exploitatie voldoende is. Onderzoeken die zullen plaatsvinden (flora- en fauna, bodem etc. moeten hier meer duidelijkheid in geven).

In de overeenkomst is uitgegaan van kosten voor de aanleg van natuur voor € 275.000,-. Op dit moment worden gesprekken gevoerd met Landschap Noord-Holland en met provincie Noord Holland met als doel het tot stand brengen van een samenwerking voor wat betreft de aanleg en het beheer van de natuurzone, inclusief het maken van afspraken over financiering hiervan.

Voor alle kosten geldt dat eenzelfde bedrag met Boskerpolder BV is overeengekomen als vergoeding. Wanneer de kosten voor de gemeente stijgen, dan staat hier geen hogere vergoeding tegenover. Het in beeld brengen van de werkelijk te maken kosten moet helderheid geven in het financiële gevolg voor de gemeente van deze overeenkomst.

In het exploitatieresultaat is nog geen rekening gehouden met de vennootschapsbelasting die wij per 1-1-2016 verplicht zijn af te dragen.

Gelet op het vorenstaande, stellen wij u voor bijgaand besluit vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

gemeentesecretaris

burgemeester

De heer N.H. Swellengrebel

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen

Gepubliceerde bijlagen:  
Anterieure overeenkomst  
Samenwerkingsovereenkomst  
Inrichtingstekening Bosperpark  
Grondexploitatieberekening