

## Nes Noord

Projectopdracht

Versie 1.3

Datum 25 april 2017

---



**Bestuurlijk opdrachtgever**

Jelle Beemsterboer

**Ambtelijk opdrachtgever**

Jan Willem Evenhuis

**Opdrachtnemer**

Agnes de Boer

---

## 1 Aanleiding

Het project Nes Noord betreft de ontwikkeling van een woningbouwlocatie aan de noordoostkant van Schagen, in aansluiting op Hoep-Noord. Het project bestaat uit drie deelplannen: Dorpsweide, Dorpsveld en Waterveld. De ontwikkeling wordt uitgevoerd door VOF Vliedlande (BPD Ontwikkeling bv. en Volker Wessels Vastgoed bv.). In 2008 is tussen Vliedlande VOF en de gemeente een realisatie-overeenkomst (ROK) gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over de realisatie van Nes Noord.

De economische crisis is aanleiding geweest om af te zien van de oorspronkelijke afspraken uit 2008. Om economische redenen zijn in 2011 en 2012 Allonges I t/m IV afgesloten.

Het bouwprogramma bestond oorspronkelijk uit 448 woningen en 10 kavels. Door het wijzigen van het plan (meer woningen in Dorpsweide en Dorpsveld en minder woningen in Waterveld) zullen in totaal 453 woningen en 10 kavels worden gerealiseerd.

In 2016 is gewerkt aan de start van de derde fase, Waterveld. Om beter in te spelen op de veranderde vraag op de woningmarkt is het stedenbouwkundig plan aangepast, zijn nieuwe architectonische eisen opgenomen en is een strakkere planning en programmering afgesproken. Deze wijzingen zijn vastgelegd in Allonge V, een aanvulling op de oorspronkelijke ROK.

Stand van zaken plandelen:

- Dorpsweide: Is reeds gerealiseerd, het openbaar gebied is overgenomen door de gemeente (voor € 1,-);
- Dorpsveld: Is in 2016 voor tweederde van het gebied gerealiseerd. Half mei 2016 is weer een fase woningen in de verkoop gebracht. De 150<sup>e</sup> woning zit hier ook bij, wat met zich mee brengt dat er in 2017 een betaling van Vliedlande aan de gemeente aankomt. Het gaat om een bedrag van €450.000,-. De laatste woningen gaan in december 2016 in de verkoop;
- Waterveld: Voor het plandeel Waterveld is door vof Vliedlande een alternatief invullingsplan ingediend. Grootste wijziging is dat er minder woningen op grotere kavels worden gebouwd. Door deze wijziging sluiten de woningen beter aan op de marktvrage. In het aangepaste plan komen meer woningen aan het water te liggen en er is minder openbaar gebied opgenomen.

## 2. Doelstelling

Gelet op de lange looptijd van het project (sinds 2008) is het nodige veranderd op de woningmarkt en daardoor binnen het project Nes Noord. Vanwege de economische crisis heeft de gemeente meegewerkt aan wijzigingen in bijvoorbeeld het opleveringstempo in Nes Noord. Nu de economie weer aantrekt, wil de gemeente komen tot heldere afspraken over planning en fasering en duidelijkheid krijgen over de betalingsmomenten en de oplevering van het openbaar gebied. Samen met de ontwikkelaar wil de gemeente komen tot een stedenbouwkundig verantwoorde wijk, met een aanbod dat voldoet aan de vraag en volgens een planning die overeenkomt met de regionale woningbouwafspraken die de gemeente Schagen heeft vastgelegd in het Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWK) en de Woonvisie.

## 3. Resultaat

### Specifiek

In Allonge V worden geregeld:

- Heldere afspraken over planning en fasering;
- Concrete betalingstermijnen;
- Alle uit de gewijzigde stedenbouwkundige invulling voortvloeiende nadelige gevolgen zijn voor rekening en risico van Vliedlande;
- Vliedlande overlegt elke 12 maanden inzicht in de opbrengst van de nabetalingsregeling.

De uitvoering van het project dient te gebeuren aan de hand van de nieuwe vastgelegde planning. De stuurgroep bestaande uit gemeente en de VOF voert de regie op deze uitvoering.

Met het vaststellen van Allonge 5 zijn de afspraken vastgelegd waarmee de het woningbouwproject Nes-Noord volgens planning in 2022 is afgerond in een tempo dat in overeenstemming is met het regionaal woningbouwprogramma.

#### Meetbaar

De planning die als bijlage bij Allonge V is gevoegd vormt de basis voor de bewaking van de voortgang van het project door project- en stuurgroep. De allonge zelf geeft meer grip op het realiseren van de gemaakte afspraken wat betreft planning en financiën.

#### Acceptabel

Bij het maken van aanvullende afspraken met Vliedlande VOF is rekening gehouden met de eerder gemaakte afspraken en uitgangspunten uit de Realisatie-Overeenkomst (ROK) en de Allonges I t/m IV. Gezien de historie van het project is dit voor de gemeente acceptabel.

#### Realistisch

Via het instrument monitoring, dat zowel door de gemeente (in het kader van de KWK) als door Vliedlande wordt toegepast wordt jaarlijks bekeken of de gemaakte verkoop- en opleverafspraken realistisch zijn. In principe zijn de gemaakte afspraken hard, in de Allonge zijn de voorwaarden vastgelegd waaronder wijzigingen kunnen worden toegepast.

#### Tijdgebonden

Volgens de planning d.d. 20 oktober 2016 wordt het project in 2022 tot afgerond.

### **5 Afbakening opdracht**

Bij het maken van aanvullende afspraken met Vliedlande is zoveel mogelijk rekening gehouden met de gemaakte afspraken en uitgangspunten uit de ROK en de Allonges I t/m IV.

### **6 Planning en fasering**

Oorspronkelijk was voor het project een doorlooptijd opgenomen van 5 jaar: plandeel Dorpsveld van 2008 t/m 2010, plandeel Dorpsweide van 2009 t/m 2011 en plandeel Waterveld van 2010 t/m 2013. Van de oorspronkelijke planning is vanwege de economische crisis afgeweken.

Uiteindelijk is de realisatie van het gebied in een andere volgorde gestart én is het bouwtempo volgens de vastgestelde allonges aangepast:

Dorpsweide: Start 2011 - 64 appartementen – afgerond in 2014.

Dorpsveld: Start 2011 - 215 woningen + 10 kavels – verwachting afgerond in 2017.

Waterveld: Start 2017 – 166 woningen – verwachting afgerond in 2022.

De oplevering van het totale plan staat momenteel gepland voor 2022. In dat jaar wordt de definitieve nabetalings, die in de oorspronkelijke ROK is afgesproken, berekend.

### **7 Kosten en baten**

In de realisatieovereenkomst is tussen de gemeente en vof Vliedlande een grondprijs overeengekomen voor de aankoop van gemeentegrond. De betalingen voor deze grond zijn opgedeeld in 6 betalingsmomenten en een nabetalingsregeling. De eerste vier momenten zijn betaald. Er volgen nog betalingsmomenten van respectievelijk € 450.000,- en € 550.000,-. Volgens afspraak wordt de vijfde betaling voldaan oplevering van de 150<sup>e</sup> woning van plandeel Dorpsveld, naar verwachting begin 2017.

In Allonge V zijn nieuwe afspraken vastgelegd over het laatste betalingsmoment van het gehele project, deze vindt plaats na verkoop van de 55<sup>e</sup> woning in plandeel Waterveld.

In de ROK zijn geen afspraken gemaakt over kostenverhaal. De gemeentelijke personele kosten zijn daarom voor rekening van de gemeente.

Bij de afronding van de plandelen koopt de gemeente de betreffende openbare ruimte terug van de ontwikkelaar voor € 1,-. Vanaf dat moment zijn de kosten voor het onderhoud aan het openbaar gebied voor rekening van de gemeente. Dit betekent een jaarlijkse stijging van de onderhoudskosten. Omdat de verwachting is dat de oplevering van de openbare ruimte van het eerstvolgende plandeel Dorpsveld medio/eind 2017 plaatsvindt, moet dit extra bedrag worden opgenomen in de begroting van 2018, e.v.

Per oktober 2016 is de verwachting dat voor de nabetaling een bedrag van € 121.000,- beschikbaar is. Dit bedrag wordt gedurende de realisatie van plandeel Waterveld jaarlijks geactualiseerd. In ieder geval worden nog kosten voor de afvoer van de grond verwacht, zodat de te verwachten nabetaling richting nul euro gaat.

## **8 Organisatie**

### Opdrachtgever/opdrachtnemer (intern)

Het opdrachtgeverschap bestaat uit een bestuurlijke opdrachtgever (de projectwethouder) en een ambtelijke opdrachtgever (afdelingshoofd Ruimte). De opdracht wordt in handen gesteld van een projectleider van de afdeling Ruimte. De projectleider krijgt ondersteuning van een interdisciplinaire projectgroep.

### Projectleider (intern)

De projectleider is het eerste aanspreekpunt voor het project en is verantwoordelijk voor het behalen van de resultaten en voor het bewaken van de beheersaspecten: planning, voortgang, financiën, kwaliteit, communicatie, informatie, organisatie en risicobewaking.

### Projectgroep (intern)

De projectgroep komt op initiatief van de projectleider bijeen om het project inhoudelijk te bespreken. De belangrijkste rol van de projectleden is het uitwisselen/aandragen van relevante informatie (adviseren) en het toetsen van de verschillende tussenproducten. Ook buiten vergaderingen om zijn de projectleden voor de projectleider een informatiebron op de diverse beleidsterreinen. De projectgroepleden treden proactief op, hebben een signalerende functie en geven ook ongevraagd raad aan de projectleider.

*De projectgroep intern bestaat uit:*

- Projectleider (Agnes de Boer, interim projectleider)
- Strategisch beleidsmedewerker Vastgoed (Jolanda Pot)
- Coördinator Openbaar Gebied (Anton Munniks)
- Juridisch adviseur (Jose Been)
- Stedenbouwkundige (Sven van Nieuwenhoven)
- Adviseur financiën (Pim de Boer)
- Strategisch beleidsmedewerker RO – volkshuisvesting (Marjolijn van Erkelens)
- Beleidsmedewerker RO – procedures (Bart-Jan Odie)
- Ondersteuning: Muriel van Nieuwenhuizen

### Projectgroep PPS

De externe projectgroep komt regelmatig bij elkaar. De projectgroep bewaakt de afspraken die zijn gemaakt in de ROK en de opeenvolgende allonges, de voortgang en de planning. Tevens bereiden ze besluitvorming in de stuurgroep voor.

*De projectgroep PPS bestaat uit:*

- Projectleider gemeente (Agnes de Boer)
- Projectleider BPD (Sandor Blanckenburg)
- Projectleider VWV (Henny Gorissen)
- Stedenbouwkundige gemeente (Sven van Nieuwenhoven)
- Ad hoc: Marjolijn van Erkelens (volkshuisvesting) en Jolanda Pot (planecenoom)

### Stuurgroep

Boven de externe projectgroep staat een stuurgroep, deze neemt besluiten op hoofdlijnen en go-no go besluiten. De overleggen worden voorbereid in het reguliere stafoverleg met de wethouder. Indien er langere overlegmomenten nodig zijn, wordt een apart overleg ingepland.

*De stuurgroep bestaat uit:*

- Wethouder Schagen (Jelle Beemsterboer)
- Projectleider gemeente (Agnes de Boer)
- Bestuur BPD (Peter van Oeveren)
- Projectleider BPD (Sandor Blankenburg)
- Bestuur VWV (Marcel Schipper)
- Projectleider VWV (Henny Gorissen)

### Extern in opdracht van Vliedlande

- Stedenbouwkundig bureau Alle (Mark van Rijnberk)
- Civieltechnisch bureau HB Advies (Peter Aalders)

### Extern in opdracht van gemeente

- Civieltechnisch toezichthouder (Rian Duinmeijer)

## **9 Communicatie**

In overleg met de gemeentelijke communicatieadviseur wordt bepaald hoe en wanneer interne (specifiek gemeenteraad) en externe partijen (specifiek omwonenden) worden geïnformeerd. De externe communicatie wordt in de externe projectgroep met de ontwikkelaar afgestemd.

## **10 Informatiebeheer**

Op de I-schrijf is een projectmap aangemaakt die voor alle interne projectgroepleden toegankelijk is. Relevante informatie zoals verslagen, agenda's en achtergrondstukken worden door de projectleider of projectondersteuner in de projectmap geplaatst. Stukken zijn te vinden in onderstaande map: I:\SCHAGEN\RUI\_Ruimte\RO\02 PROJECTEN\04. Nes-Noord

## **11 Risicofactoren**

### *Verplichte belasting over winst van exploitaties*

Gemeenten moeten vanaf 2016 vennootschapsbelasting betalen over de winst van exploitaties. Voor het project Nes Noord is voorlopig nog onduidelijk of en zo ja hoeveel winst er wordt behaald.

Oplossing: in Allonge V strakkere afspraken maken over het verstrekken van de benodigde cijfers. Onderzoek doen naar de verplichting tot vennootschapbelasting.

#### *Onduidelijke winstverwachting*

Zonder aanvullende afspraken met Vliedlande heeft de gemeente onvoldoende zicht in de actuele grondexploitatie en de winstverwachtingen van het project.

Oplossing: in Allonge V is afgesproken de jaarlijks de te verwachten uitbetaling in het kader van de nabetalingsregeling te monitoren.

#### *Afstemming met andere woningbouwprojecten binnen gemeente en regio*

In het KWK zijn regionale afspraken gemaakt over het jaarlijkse woningbouwprogramma van gemeenten. Daarin is rekening gehouden met een door Vliedlande aangegeven fasering voor Nes-Noord. Indien hierin afwijkingen optreden, vanwege bijvoorbeeld economische omstandigheden of tegenvallende verkoop, heeft dit consequenties voor het in dat jaar te bouwen aantal woningen binnen de gemeente en daarmee voor andere projecten.

Oplossing: in Allonge V is een heldere planning opgenomen die wordt bewaakt door de externe project- en stuurgroep.

#### *Wisselende marktomstandigheden*

Op dit moment is sprake van een aantrekkende economie en woningmarkt in Nederland, de situatie is onzeker, waardoor verkopen kunnen mee- of tegenvallen.

Oplossing: in Allonge V is een heldere planning opgenomen. Tevens is afgesproken dat afwijkingen worden besproken in de Stuurgroep.

#### **Bijlage(n)**

Allonge 5 inclusief bijlagen.

Aldus overeengekomen te Schagen, op 25 april 2017

Wethouder

Teamleider Ruimte

Projectleider

J.C.J. Beemsterboer

J.W. Evenhuis

A.G.M. de Boer (a.i.)