



Heerhugowaard
Stad van kansen

Meerjaren Prognose Grondexploitatie 2021 (MPG 2021)

19 mei 2021

Financiën, Inkoop en Contractmanagement

Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2021 (MPG 2021)

Inhoudsopgave

BESTUURLIJKE SAMENVATTING	3
1. INLEIDING	5
1.1 DOELSTELLING MPG 2021	5
1.2 GRONDBEDRIJFCOMPLEXEN IN MPG 2021.....	6
2. ALGEMENE INFORMATIE MPG 2021	8
2.1 INLEIDING.....	8
2.2 ACTUALITEITEN GRONDEXPLOITATIES & MPG	8
2.2.1 <i>Harmonisering MPG's Heerhugowaard & Langedijk</i>	8
2.2.2 <i>Effecten Corona-pandemie op de grondexploitaties</i>	8
2.2.3 <i>Grondbeleid in relatie tot de Omgevingswet</i>	8
2.3 FINANCIËLE STAND VAN ZAKEN.....	10
2.4 PROGRAMMERING	11
2.4.1 <i>Prognose op te leveren woningen 2021-2025</i>	11
2.4.2 <i>Woningbehoefte in Heerhugowaard; de planning en programmering</i>	12
2.4.3 <i>Prognose uitgifte m2 bedrijventerrein 2021 - 2025</i>	13
2.5 RESULTAAT	14
2.5.1 <i>Winst- en verliesnemingen</i>	14
2.5.2 <i>Risico's</i>	16
2.5.3 <i>Cashflow: Verloop inkomsten -/- uitgaven</i>	19
2.5.4 <i>Parameters: rente en indexen</i>	20
3. TOELICHTING PER COMPLEX	21
3.1 ACTIEF GRONDBELEID.....	21
3.1.1 <i>Samengestelde grondexploitatie actief grondbeleid</i>	21
3.1.3 <i>van Duivenvoordestraat</i>	23
3.1.4 <i>Stationsgebied – Gildestraat e.o.</i>	25
3.1.5 <i>Zandhorst III</i>	27
3.1.6 <i>De Horst</i>	28
3.1.7 <i>De Vaandel midden</i>	29
3.1.8 <i>De Vaandel Zuid</i>	32
3.1.9 <i>De Rotonde</i>	34
3.1.10 <i>De Draai</i>	36
3.1.11 <i>Heerhugowaard Zuid</i>	38
3.1.12 <i>Stadshart</i>	40
3.1.13 <i>Beveland</i>	42
3.2 PASSIEF GRONDBELEID	43
3.2.1 <i>Verloop boekwaarden passief grondbeleid</i>	43
3.2.2 <i>Broekhorn</i>	44
3.3 AFGESLOTEN COMPLEXEN	46
3.4 MATERIELE VASTE ACTIVA	47
TOELICHTING & BEGRIPPENLIJST	49

Bestuurlijke samenvatting

Dit jaar presenteert de gemeente Heerhugowaard voor de 11e keer haar Meerjaren Prognose Grondexploitaties (hierna MPG). Met deze MPG 2021 is wederom getracht om te komen tot een rapportage die heldere, eenduidige, betrouwbare en samenhangende informatie geeft over de financiële meerjaren situatie in de gezamenlijke grondexploitaties van projecten in de woningbouw en utiliteitsbouw. De infrastructurele projecten worden verantwoord en zijn financieel afgedekt in de Nota Bovenwijkse Kosten I (NBK 1). Het is belangrijk om te beseffen dat de MPG dient te worden gezien als naslag- en/of overzichtsdocument. De raad stelt de kaders inhoudelijk, stedenbouwkundig en financieel vast en het college voert uit binnen de door de raad gestelde kaders.

Met deze MPG wordt een overzicht gepresenteerd waarbij de raad ook haar controlerende rol kan uitvoeren. Het gaat hier dan voornamelijk om een beeld van de grondexploitaties in uitvoering, waarbij het zowel gaat om planning, prijs en programma als om een actieve en faciliterende betrokkenheid van de gemeente bij de plannen. Jaarlijks wordt de MPG geactualiseerd. Het document geeft inzicht in het resultaat van keuzes die eerder binnen de afzonderlijke projecten zijn gemaakt. Sturing en bijsturing vinden plaats op projectniveau. Eventuele majeure afwijkingen op deze MPG 2021 zullen in de Burap kenbaar worden gemaakt.

De aanleiding voor het opstellen van een MPG was destijds (2011) de breed gedragen wens van de gemeenteraad en bestuur om een beter inzicht te krijgen in de stand van zaken binnen de verschillende grondbedrijfcomplexen. Met de MPG wordt hier jaarlijks inzicht in gegeven. De rapportage wordt gelijktijdig met de jaarrekening en voorjaarsnota aangeboden en biedt transparante informatie in de huidige en toekomstige financiële situatie van de grondbedrijfcomplexen.

Na het inleidende hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 actuele zaken behandeld die direct betrekking kunnen hebben op de grondexploitaties.

In paragraaf 2.3 is de totale financiële situatie van de gemeentelijke grondbedrijfcomplexen weergegeven. Per project wordt aangegeven wat het geprognosticeerde resultaat is. Voor alle bij elkaar opgetelde actieve grondexploitaties (de zogenaamde samengestelde gemeentelijke grondexploitatie) bedraagt het resultaat € 13.418.000,- (positief) op netto contante waarde¹ basis.

Paragraaf 2.4 geeft het geprognosticeerde programma voor woningbouw en uitgifte bedrijventerreinen in Heerhugowaard weer voor de komende 5 jaren. Op dit moment wordt er verwacht dat er de komende 5 jaar circa 1800 woningen opgeleverd worden vanuit de gemeentelijke grondexploitaties en Broekhorn waar de gemeente faciliterend grondbeleid voert. Verder is de verwachting dat er t/m 2025 circa 71.000 m² bedrijventerrein zal worden uitgegeven.

Paragraaf 2.5 geeft onder andere inzicht in de resultaten van de gemeente binnen de grondexploitaties in het voorafgaande jaar. Zo heeft de gemeente in het boekjaar 2020 € 1.675.000,- aan (tussentijdse) winstnemingen kunnen doen.

Er heeft in 2020 geen mutatie plaatsgevonden in de verliesvoorziening van het Stadshart. Deze blijft dus gehandhaafd op circa € 5,8 miljoen. Dit is de enige verliesvoorziening binnen de grondcomplexen.

In boekjaar 2020 zijn er geen verliezen genomen binnen de grondexploitaties.

Vervolgens wordt er aangegeven hoe er wordt omgegaan met risico's op de grondcomplexen binnen het gemeentelijk weerstandsvermogen. Er wordt inzicht gegeven in de cashflow voor de komende vijf jaar. En er wordt toegelicht hoe er wordt omgegaan met parameters en indexen. Zo is er onder andere een worst case scenario opgesteld voor een aantal complexen naar aanleiding van de Corona-problematiek.

¹ Zie begrippenlijst voor toelichting van het begrip netto contante waarde

In hoofdstuk 3 wordt per complex een toelichting gegeven met hierin de stand van zaken en er wordt een blik naar de toekomst gegeven. Naast deze tekstuele toelichting wordt ook per complex een financieel overzicht weergegeven met hierin het verloop van de boekwaarde in het afgelopen jaar, de nog te maken kosten en opbrengsten gespecificeerd naar kostensoort en ten slotte een prognose van het resultaat voor het desbetreffende complex.

Ten opzichte van de MPG 2020 zijn er geen complexen toegevoegd in deze MPG 2021:

Ten opzichte van de MPG 2020 is het volgende complex afgesloten in deze MPG 2021:

1. Van Foreeststraat

Aan het einde van hoofdstuk 3 is een lijst opgenomen met de gemeentelijke voorraad gronden die is opgenomen binnen de materiele vaste activa van de gemeente.

Ten slotte van deze notitie is een toelichting en een begrippenlijst toegevoegd.

1. Inleiding

Figuur 1: schema budgetcyclus 2021

	College	Raad
Jaarstukken 2020 /MPG 2021 Gemeente Heerhugowaard	mei-21	jun-21
Kaderbrief Gemeente Dijk en Waard	jun-21	jun-21
Bestuursrapportage 2021 Gemeente Heerhugowaard	okt-21	okt-21
Begroting 2022 Gemeente Dijk en Waard	nov-21	nov-21
Slotwijziging 2020 Gemeente Heerhugowaard	dec-21	dec-21

De gemeente Heerhugowaard kent een uitgebreid investeringsprogramma van woningbouw, utiliteitsbouw en infrastructurele projecten. In de “Meerjaren Prognose Grondexploitaties” (hierna: MPG) wordt jaarlijks, in het kader van de budgetcyclus (zie figuur 1), gelijktijdig met de jaarrekening/voorjaarsnota in detail verslag uitgebracht over de woning- en utiliteitsbouwprojecten. De infrastructurele projecten worden verantwoord en zijn financieel afgedekt in de Nota Bovenwijkse Kosten I. Eventuele majeure afwijkingen op de MPG 2021 worden in de Burap (oktober 2021) kenbaar gemaakt.

De projecten die in deze MPG 2021 worden behandeld hebben een meerjarig karakter. Het is daarom niet alleen van belang om de kosten en opbrengsten tot op heden in kaart te brengen, maar ook de financiële doorkijk naar het einde van de planperiode te laten zien. Naast financiële informatie zal ook kort worden ingegaan op de stand van zaken van de verschillende projecten.

In de MPG 2021 is getracht een zo volledig mogelijk beeld te geven van de lopende grondexploitaties aan de hand van:

- een gecumuleerd financieel overzicht van alle lopende grondexploitaties;
- financiële overzichten van de afzonderlijke projecten inclusief korte beschrijvingen van de stand van zaken per project en relevante projectinformatie;
- een overzicht van de totale nog te realiseren output (woningbouw & uitgifte bedrijventerrein) en overzichten van de nog te realiseren output per project;
- een differentiatie naar actieve exploitaties, passieve exploitaties en afgesloten complexen²;
- een overzicht van resultaatnemingen en getroffen voorzieningen ten behoeve van verwachte negatieve resultaten;
- een beschrijving van de werkwijze voor risicobeheersing van grondexploitaties;
- een overzicht van de cashflow voor de komende 5 jaar.

Met deze rapportage wordt tegemoet gekomen aan de aanbevelingen en wensen vanuit het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten) en aan de wensen van de gemeenteraad. Eventuele opmerkingen of suggesties ter optimalisering van de volgende MPG's kunnen worden gemeld bij de cluster Planeconomie (afdeling FIC).

1.1 Doelstelling MPG 2021

Met de MPG 2021 wordt de stand van zaken met betrekking tot de verschillende grondbedrijfcomplexen weergegeven. De rapportage wordt gelijktijdig met de jaarrekening en voorjaarsnota aangeboden en biedt transparantie in de huidige en toekomstige financiële situatie van deze complexen. De MPG 2021 kan worden gezien als een verdiepingsslag van de zgn. paragraaf G uit de jaarrekening 2020, die vanuit de voorschriften verplicht is.

² In de paragrafen 3.1 en 3.2 worden de verschillen tussen actief en passief grondbeleid kort toegelicht.

1.2 Grondbedrijfcomplexen in MPG 2021

De MPG 2021 rapporteert op hoofdlijnen op de volgende complexen:

Actief grondbeleid

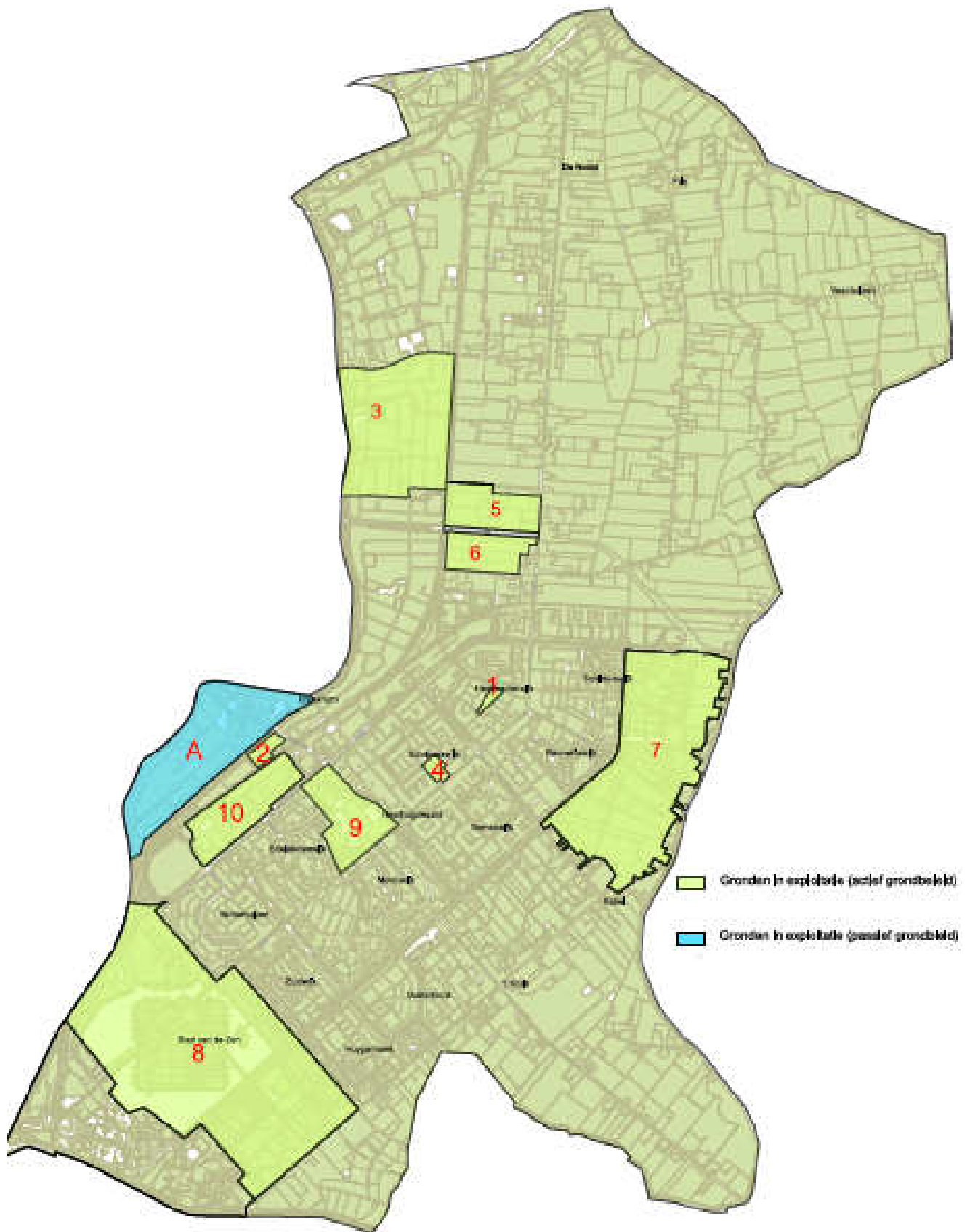
1. G.736 van Duivenvoordestraat
2. G.737 Stationsgebied – Gildestraat e.o.
3. G.749 Zandhorst III
4. G.763 De Horst e.o.
5. G.771 De Vaandel Midden
6. G.774 De Vaandel-Zuid
7. G.779 De Rotonde
8. G.780 De Draai
9. G.800 Heerhugowaard Zuid
10. G.842 Stadshart
11. G.850 Beveland

Passief / faciliterend grondbeleid

- A. G.753 Broekhorn

Op de kaart van Heerhugowaard (figuur 2) is een overzicht gegeven van de locaties van bovengenoemde gronden en complexen. De cijfers en letters voor de complexen corresponderen met de cijfers in de overzichtstekening op de volgende pagina.

Figuur 2: overzichtskaart grondbedrijfcomplexen 2021 Heerhugowaard



2. Algemene informatie MPG 2021

2.1 Inleiding

In respectievelijk 2008 en 2009 zijn de Nota Grondbeleid³ en de Nota Grondprijnsbeleid van de gemeente Heerhugowaard vastgesteld. De MPG kan worden gezien als een vertaling van het in de Nota Grondbeleid beschreven beleid. Het grondbeleid ondersteunt de ruimtelijke ontwikkeling die is weergegeven in het Structuurvisie Heerhugowaard 2020 van de gemeente Heerhugowaard en is een hulpmiddel bij het realiseren van de verschillende doelstellingen op het gebied van wonen, economie, maatschappelijke ontwikkeling, verkeer en vervoer, die in de raadsprogramma's zijn opgenomen. De Nota Grondbeleid voorziet in "gereedschap", dat gehanteerd kan worden om voornamelijk kosten te verhalven. De gemeente participeert momenteel zowel in actieve als passieve grondexploitaties.

Bij actieve grondexploitaties worden bouwrijpe gronden uitgegeven. Bij passieve grondexploitaties kunnen de kosten op twee manieren worden verhaald:

1. Privaatrechtelijk door middel van een exploitatieovereenkomst;
2. Publiekrechtelijk door middel van een op te stellen exploitatieplan op basis van de Grondexploitatiewet. (Tot op heden heeft de gemeente Heerhugowaard nog geen gebruik gemaakt van dit instrument). Op korte termijn wordt deze wetgeving geïntegreerd binnen de omgevingswet.

2.2 Actualiteiten grondexploitaties & MPG

2.2.1 Harmonisering MPG's Heerhugowaard & Langedijk

Naar aanleiding van de aanstaande gemeentelijke fusie van Heerhugowaard en Langedijk (straks Dijk en Waard) wordt er op dit moment gewerkt aan een harmonisatieproces voor planeconomie. Hierbij wordt ook gekeken in welke vorm de MPG van de gefuseerde gemeente er uit zal komen te zien. Dit zal dan ook de laatste keer zijn dat de MPG in deze huidige vorm wordt aangeboden. In 2022 zal gekozen worden voor een tussenvorm waarbij er in één document zal worden teruggekeken op de jaarrekeningen 2021 van zowel Heerhugowaard en Langedijk. Het tweede deel zal bestaan uit een vooruitblik van alle grondexploitaties van de nieuwe gemeente Dijk en Waard.

2.2.2 Effecten Corona-pandemie op de grondexploitaties

Naar aanleiding van de onzekerheden die de uitbraak van het Corona-virus met zich meebrengt is er voor de grondexploitaties, waarbij de gevolgen een risico kunnen vormen, een risico inschatting gedaan aan de hand van een worst-case scenario. Dit scenario is gemaakt aan de hand van een combinatie van risico's op gehanteerde parameters, afzet- en prijsrisico. In paragraaf 2.5.2 (Risico's) wordt nader ingegaan op de specifieke uitkomsten van deze scenario's.

Tevens is er door PAS B.V. de zogenoemde Corona impact analyse opgesteld waarin zij een advies uitbrengen omtrent de gevolgen door de Corona-pandemie op de gemeentelijke grondexploitaties. Dit rapport zal gelijktijdig met de jaarstukken 2020 en deze MPG 2021 worden aangeboden.

2.2.3 Grondbeleid in relatie tot de Omgevingswet

De Omgevingswet bundelt wetgeving voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Met deze nieuwe wet beoogt de rijksoverheid het beheer en de ontwikkeling van de leefomgeving met minder en overzichtelijke regels en meer ruimte voor initiatieven en lokaal maatwerk te regelen. Het omgevingsplan is een nieuw instrument, dat op den duur het bestemmingsplan zal vervangen. In een omgevingsplan kunnen gemeenten meer regels laten

³ Zie Nota Grondbeleid Heerhugowaard 2008 voor nadere informatie over het gevoerde grondbeleid van de Gemeente Heerhugowaard.

samen komen dan nu in het bestemmingsplan mogelijk is. Tegelijk zal het omgevingsplan meer ruimte bieden aan initiatieven en zal het dus vooral randvoorwaarden bevatten. Parallel aan de Omgevingswet worden vier aanvullingswetten opgesteld als onderdeel van het stelsel omgevingsrecht. Het gaat om de onderwerpen bodem, natuur, geluid en grondeigendom. De Aanvullingswet grondeigendom heeft als doel het grondbeleid geschikter te maken voor de heel diverse maatschappelijke opgaven in de fysieke leefomgeving. Daarbij is het aan gemeenten en provincies zelf om te bepalen hoe zij hun grondbeleid vormgeven en of zij een faciliterend of een actief grondbeleid of combinaties daarvan willen voeren. In de Aanvullingswet wordt onder andere een aantal wijzigingen in de regeling van het kostenverhaal opgenomen om het kostenverhaal zoals vastgelegd in de Wro te vereenvoudigen, verbeteren en flexibeler te maken.

De Omgevingswet treedt naar verwachting in 2022 in werking, waarbij er sprake zal zijn van een ruime overgangsregeling. Relevante wetgeving, zoals de Wro, Woningwet, maar ook de Wabo en de Crisis- en herstelwet zullen in de nieuwe omgevingswet opgaan.

2.3 Financiële stand van zaken

In onderstaande tabel 1 is per project de financiële situatie van de gemeentelijke grondbedrijfcomplexen weergegeven. Een soortgelijke tabel is te vinden in de jaarrekening 2020 onder de paragraaf G "Grondbeleid". De actieve grondexploitaties hebben gezamenlijk een netto contante waarde resultaat per 1-1-2020 van € 13.418.000,- (positief).

De passieve grondexploitatie sluit kostenneutraal.

Tabel 1: Stand van zaken grondbedrijfcomplexen per 1-1-2021, alle bedragen x € 1000,-

Complex	Boekwaarde 1-1-2021	Nog te realiseren opbrengsten gecumuleerd en geïndexeerd excl. rente-opbrengst	Nog te maken kosten gecumuleerd en geïndexeerd excl. rentekosten	Rentesaldo	Resultaat op eindwaarde	Verwachte einddatum exploitatie	Prognose resultaat jaarstukken 2020 NCW per 1-1-2021	Verliesvoorziening
Actief grondbeleid								
G.736 van Duivenvoordestraat	€ (57)	€ 699	€ 170	€ 5	€ 477	31-12-22	€ 458	
G.737 Stationsgebied - Gildestraat	€ 522	€ 1.290	€ 873	€ 30	€ 969	31-12-28	€ 827	
G.749 Zandhorst III	€ (442)	€ 616	€ 97	€ (11)	€ 66	31-12-22	€ 63	
G.763 De Horst e.o.	€ (415)	€ 515	€ 41	€ (4)	€ 55	31-12-22	€ 53	
G.771 De Vaandel Midden	€ (2.199)	€ 12.255	€ 4.238	€ 473	€ 6.291	31-12-29	€ 5.266	
G.774 De Vaandel zuid	€ (2.406)	€ 9.515	€ 6.467	€ 60	€ 702	31-12-26	€ 624	
G.779 De Rotonde	€ 572	€ -	€ 24	€ 7	€ 555	31-12-21	€ 544	
G.780 De Draai	€ (33.623)	€ 111.587	€ 64.301	€ (2.076)	€ 11.587	31-12-30	€ 9.507	
G.800 HHW-Zuid (Stedelijk gebied)	€ (862)	€ 11.984	€ 9.099	€ (102)	€ 1.921	31-12-25	€ 1.741	
G.842 Stadshart	€ (4.386)	€ 3.052	€ 4.844	€ (325)	€ (6.503)	31-12-26	€ (5.774)	€ (5.774)
G.850 Beveland	€ (791)	€ 1.015	€ 103	€ (7)	€ 114	31-12-22	€ 109	
SUBTOTAAL	€ (44.087)	€ 152.528	€ 90.257	€ (1.950)	€ 16.234		€ 13.418	€ (5.774)
Passief grondbeleid								
G.753 Broekhorn	€ 1.037	€ -	€ 1.046	€ 9	€ -	31-12-24	€ -	
SUBTOTAAL	€ 1.037	€ -	€ 1.046	€ 9	€ -		€ -	€ -
Totaal	€ (43.050)	€ 152.528	€ 91.303	€ (1.941)	€ 16.234		€ 13.418	€ (5.774)

2.4 Programmering

In de tabellen 2 en 3 zijn de prognoses weergegeven voor de op te leveren woningen en de uitgifte van bedrijventerreinen voor de komende vijf jaar zoals dit begin 2021 bekend was bij de gemeente en zoals dit is ingerekend in de afzonderlijke grondexploitaties. De getoonde aantallen betreffen enkel de prognoses van woningbouw aantallen en uitgifte bedrijventerreinen van de geactiveerde grondexploitaties. Particuliere initiatieven en projecten die zich nog niet in uitvoeringsfase bevinden zijn niet meegenomen in dit overzicht. Het betreft hier niet de totale bouwproductie of gronduitgifte; in veel gevallen is er namelijk vóór 2021 al geproduceerd en ook ná 2025 zal er binnen verschillende projecten nog productie of gronduitgifte plaatsvinden.

De getoonde getallen zijn een momentopname, het is aannemelijk dat er nog diverse wijzigingen in de programma's worden doorgevoerd en dat er mogelijk vertraging of versnelling op zal treden in de realisatie. Er is binnen de grondexploitaties getracht een zo realistisch mogelijk beeld te schetsen van de te verwachten jaarlijkse bouwproductie.

2.4.1 Prognose op te leveren woningen 2021-2025

Binnen de grenzen van Heerhugowaard bestaan zes woningbouwlocaties waar de gemeente een actief grondbeleid voert. Dit zijn De Draai, Heerhugowaard Zuid, De Vaandel Zuid, Stadshart, van Duivenvoordestraat en de Horst. Voor Broekhorn voert de gemeente een passief/faciliterend grondbeleid.

In tabel 2 is een opsomming gegeven van de totale woningbouwproductie in de periode 2021 – 2025. Er is hierbij onderscheid gemaakt tussen woningen vallend in categorie I/II (sociaal) en categorie III en IV. Binnen de woningbouwprognose zijn de projecten van Esdégé-Reigersdaal zoals binnen de Draai en project de Rotonde buiten beschouwing gelaten.

Categorisering per 1-1-2021

	Koop	Huur
Categorie 1	Tot € 202.800,-	Tot € 633,25
Categorie 2	€ 202.800,- tot € 248.000,-	€ 633,25 tot € 752,33
Categorie 3	Vanaf € 248.000,-	Vanaf € 752,33

Tabel 2.1 (Op te leveren grondgebonden woningen 2021 – 2025) geeft aan dat er tussen 2021 en 2025 totaal 1151 grondgebonden woningen zullen worden gerealiseerd binnen de afzonderlijke projecten. De gemiddelde jaarlijkse bouwproductie bedraagt 230 te realiseren woningen.

Tabel 2.1: op te leveren grondgebonden woningen 2021 – 2025

Categorie:	2021		2022		2023		2024		2025		TOTAAL	
	1&2	3&4	1&2	3&4	1&2	3&4	1&2	3&4	1&2	3&4	1&2	3&4
Heerhugowaard Zuid		104			20	30	20	30	24	35	64	199
Broekhorn		53		50				2			0	105
De Draai	45	93	38	110	28	101		99	27	132	138	535
De Vaandel Zuid	39			69							39	69
De Horst		2									0	2
Totaal per categorie	84	252	38	229	48	131	20	131	51	167	241	910
Totaal overall	336		267		179		151		218		1151	

Tabel 2.2 (Op te leveren appartementen 2021 – 2025) geeft aan dat er tussen 2021 en 2025 totaal 615 appartementen zullen worden gerealiseerd binnen de afzonderlijke projecten. De gemiddelde jaarlijkse bouwproductie bedraagt 123 te realiseren appartementen.

Tabel 2.2: op te leveren appartementen 2021 – 2025

Categorie:	2021		2022		2023		2024		2025		TOTAAL	
	1&2	3&4	1&2	3&4	1&2	3&4	1&2	3&4	1&2	3&4	1&2	3&4
De Draai			55		28		87	11			170	11
Stadshart	44	163	60	105							104	268
Heerhugowaard Zuid							20				20	0
De Vaandel Zuid					28						28	0
Van Duivenvoordestraat			14								14	0
Totaal categorie	44	163	129	105	56	0	107	11	0	0	336	279
Totaal overall	207		234		56		118		0		615	

2.4.2 Woningbehoefte in Heerhugowaard; de planning en programmering

Heerhugowaard stemt regionaal af over woningbouwprogrammering met de gemeenten in Regio Alkmaar. Dat heeft geleid tot afspraken die in opvolging van de Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020 en het Regionaal Actie Programma wonen (RAP) 2016-2020, regiobreed zijn vastgelegd in de notitie 'Woningbouwafspraken en programmering regio Alkmaar'. Hiermee zijn de ambities en opgaven, programmering- en woningbouwafspraken van het Regionaal Actie Programma wonen (RAP) uit 2017 nader uitgewerkt. De afspraken (inhoud en proces) voor de komende jaren zijn hiermee verder geconcretiseerd.

Regio Alkmaar ziet een vijftal opgaven:

1. Het bouwtempo moet stevig omhoog om de huidige druk op de markt het hoofd te bieden;
2. Flexibiliteit creëren in planvoorraad door adaptief te programmeren;
3. Inzet op de diversiteit in woonmilieus, waarbij drie subregio's op basis van de verscheidenheid aan woonmilieus wordt gehanteerd: Alkmaar, Heerhugowaard / Langedijk en de BUCH gemeenten;
4. Voorkomen van verdringing;
5. Inspelen op de lange termijn behoefte.

De regionale woningbouwafspraken hebben, door voortschrijdend inzicht, geleid tot een aanpassing van de afspraken uit het RAP. Regio Alkmaar:

- zet in op een versnelling in realisatie van woningbouw;
- zet in op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag;
- kiest voor versterking van woningmarktsegmenten waar we tekort van hebben;
- zet in op een gezamenlijke aanpak voor de regionale behoefte: lokaal wat kan, regionaal wat moet;
- toetst de planvoorraad continu aan de marktvraag en realiteit;
- kiest voor plannen die een ruimtelijke versterking van onze regio betekenen;
- werkt vanuit de bedoeling van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
- streeft naar een duurzame woningvoorraad;
- zit dicht op de markt en monitoren de ontwikkelingen in nieuwbouw en bestaande voorraad.

Met deze nieuwe woningbouwafspraken neemt de regio Alkmaar afscheid van woningbouwprogrammering op basis van harde en zachte plancapaciteit en gaat zich meer richten op realisatiecapaciteit. Om hier richting aan te geven is regionaal een woningmarktanalyse gedaan. Dat heeft geleid tot enkele

scenario's waarlangs de woningmarkt zicht de komende jaren kan gaan bewegen. De insteek is om hier adaptief mee om te gaan, al naar gelang de actualiteit op de woningmarkt. De planlijst is nader uitgewerkt uitgaande van o.a. de realisatiekracht. De lijst is vervolgens regionaal afgestemd in het PORA en vastgesteld door alle colleges in de regio. Daarmee is ook de regionale woningprogrammering gereed. Deze programmering zal overeenkomstig de in regionale woningbouwafspraken opgenomen procesafspraken periodiek worden geactualiseerd. Dat gebeurt twee keer per jaar.

Wat betekent dit voor Heerhugowaard?

In 2020 is er aanvullend onderzoek gedaan om het beeld van de regionale woningmarktanalyse voor Heerhugowaard te actualiseren en aan te scherpen. Op basis van het huidige beeld zal de woningvoorraad in Heerhugowaard tot 2030 moeten groeien met 3.710 woningen om in de behoefte te voorzien. Om dat te bereiken is een planvoorraad nodig met een overmaat van 30% om mogelijke planuitval te compenseren. Daarmee is een planvoorraad nodig van minimaal 4.820 woningen. De huidige openbare planvoorraad bevat 5.120 woningen. Dit zijn de plannen die in ontwikkeling zijn variërend van De Draai, waarvan de programma's grotendeels vast staan, tot Westpoort en De Scheg, waarvoor ontwikkelscenario's in de maak zijn en diverse versnellingslocaties. Van een aantal van deze plannen is het programma nog niet definitief.

Het beeld van woningbehoefteontwikkeling is gebaseerd op een bevolkingsprognose uit 2019. Gezien de ontwikkelingen op de woningmarkt wordt verwacht dat een nieuwe prognose een grotere woningbehoefte zal aantonen.

2.4.3 Prognose uitgifte m² bedrijventerrein 2021 - 2025

In tabel 3 is de geprognosticeerde uitgifte van bedrijventerreinen voor de komende 5 jaar weergegeven.

Tabel 3: Programma uitgifte m² bedrijventerrein 2021 – 2025

	2021	2022	2023	2024	2025	Totaal
Zandhorst III	0	4.400	0	0	0	4.400
De Vaandel Midden fase 1A	7.200	7.200	4.100	4.100	0	22.600
De Vaandel Midden fase 1B	22.000	3.200	3.200	3.200	3.200	34.800
Beveland	6.200	0	0	0	0	6.200
Gildestraat	0	2.850	0	0	0	2.850
	35.400	17.650	7.300	7.300	3.200	70.850

2.5 Resultaat

2.5.1 Winst- en verliesnemingen

(Tussentijdse) Winstneming

Bij winstnemingen worden de bepalingen uit het zogenaamde “Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten” (hierna BBV) als leidraad gebruikt. Deze bepalingen zijn, mede op advies van de commissie BBV, nader uitgewerkt naar een lokale afweging tussen het voorzichtigheidsbeginsel en het realisatiebeginsel

Het voorzichtigheidsbeginsel leidt ertoe dat realisatie van winst moet worden uitgesteld tot daarover voldoende zekerheid bestaat. Dit betekent echter niet dat pas winst moet worden genomen bij het afsluiten van het grondexploitatiecomplex. Voor winstneming geldt de percentage of completion (poc) methode: voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd moet tussentijds naar rato van de voortgang van de grondexploitatie winst worden genomen. Hiervoor moet het resultaat op de grondexploitatie wel op betrouwbare wijze kunnen worden ingeschat. Dit is mogelijk wanneer het waarschijnlijk is dat de economische voordelen die aan het project zijn verbonden naar de gemeente zullen toevloeien. Indien aan de volgende voorwaarden is voldaan, bestaat er voldoende zekerheid om winst te kunnen nemen:

1. Het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én
2. De grond (of het deelperceel) moet zijn verkocht; én
3. De kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie gerealiseerd).

Volgens het realisatiebeginsel dient in deze gevallen de winst ook te worden genomen. Met deze voorwaarden in ogenschouw konden de volgende (tussentijdse) winstnemingen worden gedaan in 2020:

G.737 Stationsgebied - Gildestraat	€	33.000
G.771 De Vaandel Midden	€	1.194.000
G.779 De Ronde	€	414.000
G.735 van Foreeststraat	€	34.000
Totaal	€	1.675.000

Conform de bepalingen opgenomen in het BBV zijn de winsten ter hoogte van € 1.675.000,- direct ten gunste van het rekeningresultaat 2020 gebracht.

Verliesnemingen

In 2020 hebben er geen verliesnemingen plaatsgevonden binnen de grondexploitatiecomplexen.

Voorzieningen

Bij het treffen van een voorziening wordt een deel van de algemene reserve aangemerkt als verwacht negatief resultaat. Dit betekent niet direct dat de gemeente dit geld ook daadwerkelijk direct kwijt is. Het is aannemelijk dat er in de toekomst aanpassingen worden gedaan binnen de plannen (zoals wijzigingen in het programma, bezuinigingen binnen het plan, enz.) waardoor het verwachte negatieve resultaat zal kunnen verminderen. Jaarlijks zal worden bekeken of de getroffen voorziening nog wel toereikend is of kan worden verlaagd. Conform de bepalingen opgenomen in het BBV⁴ worden verwachte negatieve resultaten direct ten laste van de gemeentelijke exploitatie gebracht.

⁴ zie paragraaf 7.1.4 Winst- en verliesneming van de nota grondbeleid 2008

Voor de volgende complexen is in de jaarrekening 2020 een voorziening getroffen dan wel geactualiseerd:

Complex	Stand voor- ziening 2020	stand voor- ziening per 1-1-2021
G.842 Stadshart	-/-€ 5.774.000	-/-€ 5.774.000
Totaal	-/-€ 5.774.000	-/-€ 5.774.000

De stand van de verliesvoorziening Stadshart bedraagt per 1-1-2021 ruim € 5,7 miljoen. Er heeft in 2020 geen mutatie in deze voorziening plaatsgevonden.

Per saldo is het totale financiële effect op het rekeningresultaat 2020 als volgt:

Saldo winstnemingen 2020	€ 1.675.000
Saldo verliesnemingen/ afwaarderingen 2020	-/-€ 0
Mutatie voorzieningen 2020	€ 0
Totaal	€ 1.675.000

Het totaal aan winst-, verliesneming en de mutatie in de voorzieningen hebben in 2020 gezorgd voor een positief effect van € 1.675.000,- op het rekeningresultaat.

2.5.2 Risico's

De gemeente onderkent het belang van risicomanagement en acht het mede op verzoek van de accountant noodzakelijk om ook de risico's van de grondexploitaties in beeld te brengen en te beheersen. Per project is een analyse gemaakt en is bekeken wat de omvang van het risico is. Indien in een project een negatief resultaat wordt verwacht, wordt een voorziening getroffen. Bij risico's daarentegen is er veel meer sprake van een zich mogelijk voordoende situatie met financiële consequenties maar wordt deze situatie nog niet voorzien.

Naast andere risico's die de gemeente loopt, zoals risico's op het terrein van gemeentelijke regelingen, ontwikkelingen in de algemene uitkering etc., maken ook de risico's in de grondexploitaties onderdeel uit van het totale gemeentelijke risicoprofiel. Voor dit totale risicoprofiel wordt een weerstandsvermogen aangehouden dat onderdeel is van de algemene reserve. Voor een volledig beeld van dit risicoprofiel wordt verwezen naar paragraaf B Weerstandsvermogen, zoals deze is opgenomen in de begroting en jaarrekening.

Voor de grondexploitaties zijn de volgende risico's in beeld gebracht:

Coronacrisis

Het bedwingen van de coronacrisis zal gepaard gaan met economische schade. Sommige banken hebben voorspeld dat eerst het aantal woningverkoop zal dalen, omdat mensen bij economische tegenspoed minder snel verhuizen. Dat zou dan kunnen leiden tot een lichte prijsdaling. Ook is het onzeker of en welke maatregelen de rijksoverheid gaat treffen op de woningmarkt. Maar het woningtekort is groot, net als de groep Nederlanders die economisch gezien redelijk tot goed door de crisis komt. Ondanks de crisis is de gemiddelde landelijke 3 huizenprijs in het afgelopen jaar met bijna 10% gestegen. Enkele hypotheekverstrekkers gaan inmiddels uit van een stijging van 5% in het komende jaar. De historisch lage rente zorgt hierbij voor een 'goede betaalbaarheid' van koopwoningen en de verwachting is dat de centrale banken voorlopig vast zullen houden aan de lage rente om het economisch herstel te bevorderen. De verwachting is dat de vraag naar woningen onverminderd groot zal blijven.

De Draai

Risico op parameters

De resterende looptijd van het plan is nog 10 jaar en er is gerekend met parameters die grotendeels gangbaar zijn in onze gemeente. Er is gerekend met een index op de kostprijzen voor 2021 van 2,5%; voor de resterende periode tot 2031 is gerekend met 2%. Voor de index op de grondopbrengsten voor het jaar 2021 wordt een percentage van 2% gehanteerd en voor de restant periode tot 2031 is gerekend met 1%. Indien er voor de gehele periode 2022 t/m 2030 geen opbrengsten index meer zou kunnen worden ingerekend, heeft dit een substantieel financieel effect.

Afzetrisico

Met een ingerekende fasering van gemiddeld ca. 161 woningen per jaar (inclusief de projecten van Esdégé-Reigersdaal) is er gelet op de ontwikkelingen van de afgelopen drie jaar sprake van een realistische en beheersbare grondexploitatie. Mocht de horizon een jaar opschuiven waardoor een deel van de woningen later wordt afgezet heeft dit gelet op de lage gemeentelijke rente een relatief gering nadelig effect.

Prijrisico

De vanaf 2021 resterende nog te realiseren ca. 1600 woningen kennen wel een prijsrisico. Indien de grondwaarden van de categorie III en IV woningen met 10% inzakken heeft dit veel grotere financiële consequenties. Dit "worst case" scenario in combinatie met vertraging van de afzet heeft een negatief effect op de Netto Contante Waarde (hierna NCW) van ca. € 5,9 miljoen en daarbij zou de grex een resultaat laten zien van € 3,6 miljoen.

De huidige NCW van € 9,5 miljoen vormt echter wel een buffer voor de bovenstaande risico's. Hoewel het bovenstaande scenario aangeeft dat de huidige uitkomst niet toekomstvast is, zijn de geschetste

risico's aanvaardbaar, als deze in de context worden gezien van het ingerekende prijsniveau, de te verwachten renteontwikkeling op korte termijn en de ingerekende fasering.

De Vaandel (midden)

Een ontwikkeling als deze brengt risico's met zich mee; de looptijd van het plan is 9 jaar als gevolg van de toevoeging van gronden en er is gerekend met parameters die gangbaar zijn in onze gemeente.

Risico op parameters

Er is gerekend met een index op de kostprijzen van 2,5% voor het komende jaar en vanaf 2022 en verder een percentage van 2%. Voor de index op de grondopbrengsten is er gerekend met 0%.

Prijstrisico

De verkoopprijzen zijn marktconform. Om dit te onderbouwen zijn ze, recent en op verzoek van de gemeente, door een extern bureau getaxeerd.

Afzetrisico

-Stikstofproblematiek

Vooralsnog zijn er geen projecten in de gemeente die onoverkoombare hinder ondervinden van de stikstofproblematiek. Dit heeft met name te maken met de afstand tussen de gemeente en de Natura 2000 gebieden, waardoor de effecten van bouw en ontwikkeling geen negatieve gevolgen hebben dan wel met kleine ingrepen (bijvoorbeeld inzet van bepaald type materieel) mogelijk kunnen worden gemaakt.

-Coronacrisis

Dit risico zal zich in een worstcase scenario kunnen vertalen in een combinatie van factoren zoals de vertraging van de afzet, een daling van de verkoopprijs en het nemen van een boekverlies door uitname van de gronden tegen een lagere waarde op de balanspost Materiele Vaste Activa. Het effect op de NCW is inzichtelijk gemaakt middels het worst case scenario, de kans dat het zich voordoet is ingeschat op 25%, resulterend in een ingeschat negatief financieel effect van € 1,2 miljoen miljoen t.o.v. het resultaat op de voorliggende grex.

De Vaandel Zuid

Een dergelijke ontwikkeling als deze brengt risico's met zich mee; de looptijd van het plan is in totaal 7 jaar en er is gerekend met parameters die gangbaar zijn in onze gemeente.

Prijs- en afzetrisico

De te realiseren woningen zijn qua grondwaarde en VON-niveau marktconform en in lijn met de Heerhugowaardse markt voor nieuwbouwwoningen geprijsd. De verwachting is dat alleen op de categorie III en IV woningen er sprake is van een prijsrisico. Voor de realisatie is het voorwaardelijk dat het bestemmingsplan De Vaandel Zuid wordt vastgesteld. Er is momenteel overleg met een aantal bedrijven om hen te bewegen de door hen ingediende zienswijzen op het vast te stellen bestemmingsplan in te trekken. Mocht de horizon een jaar opschuiven waardoor de ontwikkelingen van de woningen later wordt afgezet heeft dit geleid op de lage gemeentelijke rente een relatief gering nadelig effect. Deze vertraging in combinatie met het verlagen van de grondwaarden van de woningen uit de categorie III en IV met 10%, heeft een nadelig financieel gevolg voor het totale resultaat van ca. € 0,5 miljoen. Met een ingerekende fasering van gemiddeld ca. 35 woningen per fase is er gelet op het grote aandeel betaalbare woningen in een oververhitte markt voor betaalbare woningbouw sprake van een realistische en beheersbare grondexploitatie.

Heerhugowaard-Zuid

Risico op parameters

In de uitgangspunten bij deze herziening is als gevolg van recente prijsstijgingen gerekend met een index op de kostprijzen voor 2021 van 2,5%; voor de resterende periode tot 2023 is gerekend met 2%. Voor de index op de grondopbrengsten voor het jaar 2021 wordt een percentage van 2% gehanteerd en voor de laatste 3 jaar is gerekend met 1%. Mutaties hierin hebben geleid op de korte looptijd een beperkt effect.

Afzetrisico

De laatste ca. 173 woningen van HHW-Zuid in Tuinen van Luna Plandeel 3B) worden ontwikkeld. Hoewel er nog geen sprake is van een volledige overeenstemming met de ontwikkelaar, is het toch is de verwachting dat het ingerekende afzettempo wordt gehaald.

Prijrisico

De vanaf 2022 resterende nog te realiseren ca. 173 woningen kennen nog wel een prijrisico. Indien de grondwaarden met 10% inzakken heeft dit veel grotere financiële consequenties. Een combinatie van de risico's kan gezien worden als het "worst case" scenario. Dit scenario bestaat dan uit een combinatie van de factoren vertraging van de afzet en een daling van de grondwaarden met 10%. Het effect van dit scenario op de Netto Contante Waarde (hierna NCW) bedraagt ca. € 1,0 miljoen en daarbij zou de grex een restant overschot laten zien van € 0,7 miljoen. De huidige NCW van ca. € 1,7 miljoen vormt echter wel een buffer voor de bovenstaande risico's. Hoewel het bovenstaande scenario aangeeft dat de huidige uitkomst niet toekomstvast is, zijn de geschetste risico's aanvaardbaar, als deze in de context worden gezien van het ingerekende prijsniveau, de te verwachten renteontwikkeling op korte termijn en de ingerekende fasering.

Stadshart

Risico op parameters

In de uitgangspunten is als gevolg van recente ontwikkelingen de index op de kostprijzen voor t/m 2021 op 2,5% gezet en voor de resterende periode op 2%. De indexeringswijze m.b.t. de opbrengsten ligt contractmatig vast en betreft de CBS CPI index. Met een resterende looptijd van 6 jaar i.c.m. de herziene grondafspraken lijkt er sprake van een goed beheersbare grondexploitatie. Eventuele risico's worden hierdoor als nihil gewaardeerd.

Prijrisico

Dit risico is nihil, aangezien er nog één ontwikkellocatie te gaan is, de Tangentlocatie, waarvan de minimale verkoopprijs vast ligt in de herziene grondafpraak van 2017 en conform contract op basis van de CPI index zal worden geïndexeerd. De verkoopprijs is destijds op marktconforme wijze ingeschat op basis van een fictief programma. Contractueel is overeengekomen dat na indienen van de bouw aanvraag er een normatieve residuele grondwaarde berekening zal worden uitgevoerd door een extern bureau. Als die tot een hogere waarde komt dan de minimaal geïndexeerde koopprijs vindt er een narekening plaats.

Afzetrisico

Contractueel zijn er geen verkoopdrempels afgesproken en daarmee ligt dit risico bij de ontwikkelende partij. Echter, de Corona crisis kan mogelijk een risico t.a.v. vertraging in het ontwikkelproces brengen.

Risico a.g.v. Coronacrisis

Indien de huidige ontwikkelaar zich niet aan de afspraken houdt staat het de gemeente vrij om de kavel met derden te ontwikkelen. Dit zal tot vertraging leiden en bij laagconjunctuur mogelijk tot een lagere marktconforme prijs. Het effect op de NCW is inzichtelijk gemaakt middels het worst case scenario, de kans dat het zich voordoet is ingeschat op 20%, resulterend in een ingeschat financieel effect van ca. € 153.000. Dit effect betreft een combinatie van vertraging in de ontwikkeling van de Tangentlocatie wat een stijging veroorzaakt van de totale plankosten en civiele investeringen in het plangebied.

2.5.3 Cashflow: Verloop inkomsten -/- uitgaven

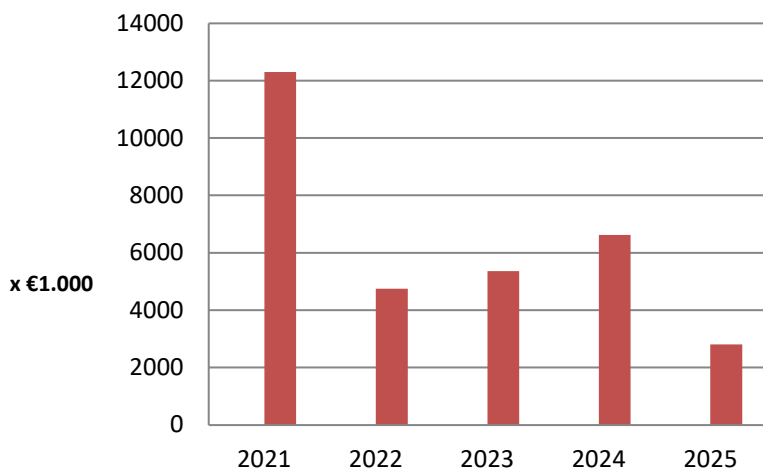
In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de cashflow 2021 t/m 2025 van de vijf grootste grondexploitaties waar de gemeente een actief grondbeleid voert. Dit geeft inzicht in de financieringsbehoefte. De overige actieve complexen met een geringe cashflow zijn samengevoegd.

In de tabel zijn de kosten en opbrengsten gesaldeerd.

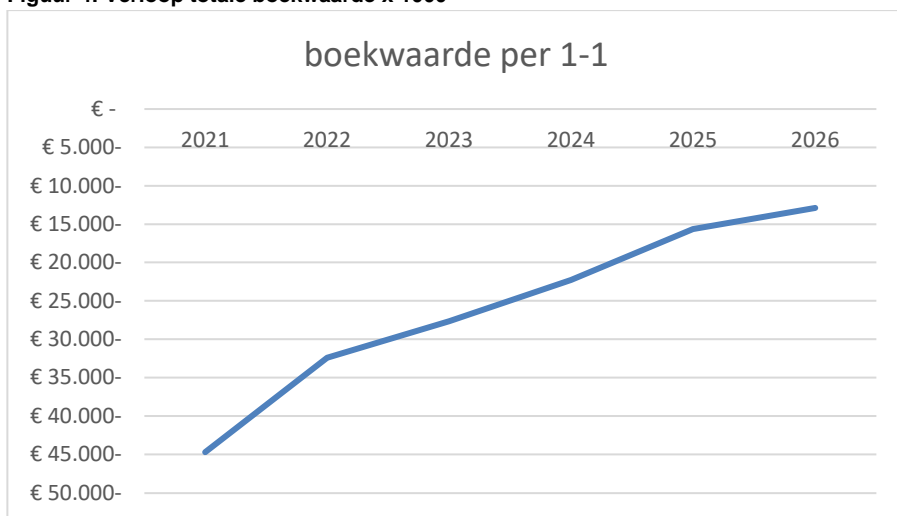
Tabel 4: Cashflow 2021-2025, alle bedragen x 1000

	Boekwaarde 1-1-2021	Totaal te faseren	2021	2022	2023	2024	2025	Restant na 2025
De Vaandel	€ 3.392-	€ 8.491	€ 5.384	€ 1.058	€ 522	€ 548	€ 242	€ 736
De Vaandel zuid	€ 2.406-	€ 3.108	€ 5.354	€ 2.101-	€ 24-	€ 355	€ 443-	€ 33-
De Draai	€ 33.623-	€ 45.211	€ 4.306	€ 1.186	€ 4.398	€ 5.020	€ 3.116	€ 27.185
HHW-Zuid	€ 860-	€ 2.783	€ 3.322-	€ 1.311	€ 589	€ 4.181	€ 23	€ -
Stadshart	€ 4.385-	€ 2.117-	€ 641-	€ 2.877	€ 115-	€ 3.985-	€ 126-	€ 128-
Overigen	€ 21-	€ 1.810	€ 1.216	€ 414	€ 8-	€ 499	€ 2-	€ 728
Totaal	€ 44.687-	€ 59.285	€ 12.298	€ 4.746	€ 5.362	€ 6.618	€ 2.810	€ 28.487

Figuur 3: Inkomsten minus uitgaven, alle bedragen x 1000



Figuur 4: Verloop totale boekwaarde x 1000



2.5.4 Parameters: rente en indexen

De toegestane toe te rekenen rente aan een grondexploitatie moet worden gebaseerd op de daadwerkelijk betaalde rente over het vreemd vermogen. Het is niet toegestaan om rente over het eigen vermogen toe te rekenen. Het gewogen gemiddelde rentepercentage van de bestaande leningenportefeuille van de gemeente, naar verhouding vreemd vermogen/totaal vermogen, is voor 2020 bepaald op 0,88%. De rente wordt toegerekend over de boekwaarde per 1 januari. Bij de berekening van het resultaat is net als vorig jaar het percentage van 1,23 gebruikt.

De disconteringsvoet die wordt gehanteerd in de berekening van de contante waarde is niet gelijk aan de rente die wordt toe gerekend aan de grondexploitaties. De commissie BBV schrijft voor dat voor het bepalen van de verliesvoorziening van een negatieve grondexploitatie gebruik moet worden gemaakt van het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone (2%).

De prijsindices worden elk jaar bekeken en onderling afgestemd.

De index voor opbrengststijging is per project bepaald en is afhankelijk van de marktomstandigheden en reeds gemaakte afspraken met ontwikkelaars. Conform de regels van het BBV wordt er na 10 jaar geen opbrengstenindex meer ingerekend.

Voor de bepaling van de index voor kostenstijging wordt o.a. gekeken naar de inflatiecijfers van het CBS en de bouwkostenindex. Omdat deze cijfers pas na afloop van het jaar beschikbaar zijn, wordt er gelet op het langjarig gemiddelde en de trendvoorspellingen. Ook de signalen uit de markt (resultaten van recente aanbestedingen) spelen een rol. Voor het komende jaar is de index voor kostenstijging voor alle grondexploitaties bepaald op 2,5% voor de jaren erna op 2%.

3. Toelichting per complex

In het nu volgende hoofdstuk wordt per complex een korte beschrijving gegeven van de projecthistorie, de huidige stand van zaken en de prognose voor de toekomst. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- actieve grondbedrijfcomplexen;
- passieve grondbedrijfcomplexen;
- afgesloten complexen.

Voor zowel de actieve als de passieve grondbedrijfcomplexen is er naast de tekstuele beschrijving een overzicht opgenomen met hierin:

- gehanteerde parameters in de grondexploitatie;
- het verloop van de boekwaarde in het boekjaar 2020;
- een optelling van de nog te maken kosten na 2020;
- een optelling van de nog te realiseren opbrengsten na 2020;
- een prognose van het te verwachten resultaat van de grondexploitatie (zowel op eindwaarde als op netto contante waarde).

3.1 Actief grondbeleid

Bij actief grondbeleid voert de gemeente zelf de grondexploitatie uit. Dat betekent dat de gemeente de grond in eigendom heeft (of zal verkrijgen), zelf bouw- en woonrijp maakt en vervolgens de bouwrijpe grond uitgeeft aan bijvoorbeeld een ontwikkelaar. De kosten die de gemeente maakt worden verdisconteerd in de grondprijs. Andere instrumenten voor kostenverhaal zijn in dit geval niet nodig.

In het proces van actief grondbeleid is een aantal stappen te onderscheiden. De eerste stap is dat de gemeente de grond moet verwerven. Dat zal de gemeente in eerste instantie via onderhandelingen moeten proberen, maar wanneer dat niet lukt, kan de gemeente ook andere instrumenten inzetten. Voorbeelden daarvan zijn het gemeentelijk voorkeursrecht en onteigening. Vervolgens wordt de grond door de gemeente bouwrijp gemaakt. Dat houdt onder andere in: het aanleggen van de infrastructuur in het gebied en het slopen van niet in het bestemmingsplan passende bestaande bebouwing. De volgende stap is de uitgifte van de bouwrijpe grond. De gemeente moet dat, op grond van regelgeving om staatssteun te voorkomen, doen tegen marktwaarde. De laatste stap is het woonrijpmaken van de openbare gronden. Bij actief grondbeleid heeft de gemeente meer sturingsmogelijkheden dan bij passief grondbeleid. Daar staat tegenover dat de gemeente ook meer risico loopt, vooral omdat grondaankopen vaak grote investeringen betekenen voor gemeenten.

3.1.1 Samengestelde grondexploitatie actief grondbeleid

Hiernaast is de samengestelde grondexploitatie weergegeven voor de complexen waar de gemeente een actief grondbeleid voert. In dit overzicht zijn de boekwaarden, de nog te maken kosten en opbrengsten en de resultaten van alle actieve complexen gecumuleerd. De tabel vertoont gelijkenis met de tabel 1 uit paragraaf 2.3, alleen wordt in dit overzicht de nog te maken kosten en opbrengsten gespecificeerd naar kostensoorten. Tevens is het totale verloop van de boekwaarde in het boekjaar 2020 hier zichtbaar gemaakt. Het totale te verwachten resultaat van de gezamenlijke grondexploitatie (voor tussentijdse winstneming) bedraagt netto contant € 13.418.000,-.

In het vervolg van dit hoofdstuk wordt er per complex een financieel overzicht weergegeven. Tevens wordt per complex kort de stand van zaken toegelicht.

Samengestelde tabel van complexen met actief grondbeleid

Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2020	€ (57.092.000)	
Kosten jaarschijf 2020	€ 10.455.000	
Opbrengsten jaarschijf 2020	€ 23.460.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2021</i>		€ (44.087.000)
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 11.190.000	
Verwerving, sloop en sanering	€ 6.330.000	
Bouw- en woonrijpmaken	€ 64.542.000	
Diversen	€ 8.195.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2021</i>		€ 90.257.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Gronduitgifte	€ 152.528.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2021</i>		€ 152.528.000
Rente na 1-1-2021		€ (1.950.000)
Resultaat op eindwaarde		€ 16.234.000
Tussentijdse winstneming		€ 1.641.000
Contante waarde per 1-1-2021		€ 13.418.000

3.1.3 van Duivenvoordestraat

Ruimtelijke analyse

Het plangebied behelst een stuk grond aan de van Foreeststraat 3, op de hoek met de van Duivenvoordestraat waar voorheen een gymzaal stond.

Kaderstellende documenten

- Het bestemmingsplan van Duivenvoordestraat is onherroepelijk en door de Raad vastgesteld. (RB2019011, 26-03-2019).
- Vaststelling 1e grondexploitatie van Duivenvoordestraat d.d. april 2020 (RB2020039)

(Financiële) Stand van zaken/prognose conform de 3 p's

Planning;

Ten behoeve van de realisatie van een appartementencomplex op deze locatie is de gemeente voornemens deze grond te verkopen aan de ontwikkelaar. Naar verwachting zal de grond medio 2021 worden overgedragen.

Programma;

Het programma behelst een appartementencomplex bestaande uit 18 cliëntwoningen voor de Stichting Esdégé-Reigersdaal en 14 koopappartementen inclusief bijbehorend parkeerprogramma van het appartementencomplex. De cliëntwoningen komen als gevolg van een uitplaatsing van een huidig cluster op de locatie Reigersdaal.

Prijs;

Het is de verwachting dat de netto contante waarde zal uitkomen op € 458.000.

Duurzaamheid;

Bij deze ontwikkellocatie is duurzaamheid een belangrijk aandachtspunt en zal gas-loos ontwikkeld worden.

G.736 van Duivenvoordestraat

Parameters / uitgangspunten		
Kostenstijging		2,5%
Opbrengstenstijging		2,0%
Rente		1,23%
Discontovoet / NCW rente		2,00%

Startdatum exploitatie:		1-1-2020
Einddatum exploitatie		31-12-2022

Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2020	€ -	
Kosten jaarschijf 2020	€ 57.000	
Opbrengsten jaarschijf 2020	€ -	
<i>Boekwaarde per 1-1-2021</i>		€ (57.000)

Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 58.000	
Bouw- en woonrijpmaken	€ 112.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2021</i>		€ 170.000

Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Woningbouw	€ 699.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2021</i>		€ 699.000
Rente na 1-1-2021		€ 5.000
Resultaat op eindwaarde		€ 477.000
Contante waarde per 1-1-2021		€ 458.000

3.1.4 Stationsgebied – Gildestraat e.o.

Ruimtelijke analyse

Binnen de ontwikkeling van het Stationsgebied heeft de gemeente aan de Gildestraat nabij het station van Heerhugowaard een tweetal braakliggende kavels in eigendom. Deze twee kavels (resp. 7550 en 5155 m²) maken sinds jaar en dag onderdeel uit van het openbare areaal van de gemeente. Deze kavels worden de komende jaren ontwikkeld als gemengd bedrijventerrein bij een OV knooppunt met de multimodale ontsluiting als vestigingsfactor.

Kaderstellende documenten

- Vaststelling 1e grondexploitatie Stationsgebied – Gildestraat e.o. d.d. november 2018 (RB2018112);
- Bestemmingsplan Stationsgebied onherroepelijk (vastgesteld 23-06-2015).

(Financiële) Stand van zaken/prognose conform de 3 p's

Planning;

In 2020 is de herinrichting van de Gildestraat voorbereid en is er contact gelegd met de vertegenwoordigers van de aangrenzende bedrijven. De uitvoering van deze herinrichting is gestart in januari 2021 en dit wordt opgeleverd in april 2021. Met de herinrichting wordt bedoeld het aanpakken van de huidige berm, waarbij er in beide bermen een trottoir wordt aangelegd van gebakken stenen, bomen en groen wordt aangeplant, openbare verlichting wordt aangelegd en de rijweg met 1 meter wordt vernauwd ten gunste aan het groen. Het laatste deel van de herinrichting, het asfalt vervangen door klimaat adaptieve gebakken stenen, zal pas plaatsvinden na oplevering van de Scheg. Dit omdat de asfaltweg als bouwweg zal dienen voor deze ontwikkeling van de Scheg.

Programma;

Vooralsnog heeft enkel het oogcentrum zich hier gevestigd. De rest van de invulling is op dit moment nog onduidelijk.

Prijs;

Afgelopen jaar is de raming van de werkzaamheden aangescherpt wat heeft geresulteerd in een financieel voordeel binnen deze grondexploitatie van circa € 250.000,-. Met de huidige uitgangspunten sluit de grondexploitatie momenteel op een netto contante waarde van € 827.000,-. Conform de POC-methode (Percentage of Completion) is het op dit moment gerechtvaardigd om een bedrag van € 33.000,- als tussentijdse winst te nemen.

Risico's

Aangezien de kavels al in het bezit waren van de gemeente en er geen inbrengwaarde aan de gronden verbonden waren is de verkoop van de kavels puur resultaat. Hierdoor kunnen de geplande werkzaamheden in dit gebied ruimschoots worden gedekt vanuit deze resultaten. Er kleven dan ook nauwelijks risico's aan deze grondexploitatie.

Duurzaamheid

Anticiperend op de klimaatveranderingen (zeer droge en natte perioden) is er binnen de grondexploitatie een bedrag opgenomen voor klimaatadaptatie in het gebied.

G.737 Stationsgebied - Gildestraat e.o.

Parameters / uitgangspunten	
Kostenstijging	2,5%
Opbrengstenstijging	2,0%
Rente	1,23%
Discontovoet / NCW rente	2,00%

Startdatum exploitatie:		1-1-2019
Einddatum exploitatie		31-12-2028

Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2020	€ 652.000	
Kosten jaarschijf 2020	€ 136.000	
Opbrengsten jaarschijf 2020	€ 6.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2021</i>		€ 522.000

Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 49.000	
Bouwrijpmaken	€ 11.000	
Woonrijpmaken	€ 757.000	
Diversen	€ 56.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2021</i>		€ 873.000

Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Grondverkopen	€ 1.290.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2021</i>		€ 1.290.000
Rente na 1-1-2021		€ 30.000
Resultaat op eindwaarde		€ 969.000
Tussentijdse winstneming		€ 33.000
Contante waarde per 1-1-2021		€ 827.000

3.1.5 Zandhorst III

De werkzaamheden binnen dit complex zijn nagenoeg afgerond. De nog uit te voeren werkzaamheden hebben betrekking op de twee resterende bouwrijpe kavels binnen dit complex. Voor een optimale verkaveling van de resterende kavels is een grondruil met de provincie zeer wenselijk. De provincie heeft echter aangegeven dat ze de komende twee jaar niet zullen overgaan tot het ruilen of afstoten van hun gronden aldaar. De gemeente zal zich moeten beraden of hierop gewacht wordt of dat er voor een andere insteek zal worden gekozen.

Vanuit de grondexploitatie is af te leiden dat er, als beide percelen (totaal 4385 m²) verkocht zullen worden, eind van de exploitatieperiode een positief resultaat genomen kan worden van circa € 63.000,-. Conform de POC-methode (Percentage of Completion) is het op dit moment niet gerechtvaardigd om een bedrag als tussentijdse winst te nemen.

G.749 Zandhorst III

Parameters / uitgangspunten		
Kostenstijging		2,5%
Opbrengstenstijging		2,0%
Rente		1,23%
Discontovoet / NCW rente		2,00%
Startdatum exploitatie:		1-1-1994
Einddatum exploitatie		31-12-2022
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2020	€ (436.000)	
Kosten jaarschijf 2020	€ 6.000	
Opbrengsten jaarschijf 2020	€ -	
<i>Boekwaarde per 1-1-2021</i>		€ (442.000)
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 5.000	
Woonrijpmaken	€ 92.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2021</i>		€ 97.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Gronduitgifte	€ 616.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2021</i>		€ 616.000
Rente na 1-1-2021		€ (11.000)
Resultaat op eindwaarde		€ 66.000
Contante waarde per 1-1-2021		€ 63.000

3.1.6 De Horst

Naar verwachting zullen de twee kavels in de Horst medio dit jaar worden verkocht aan Kamp bouwbedrijf. Vervolgens zal deze ontwikkelaar 2 projectmatige Nul-op-de meter woningen realiseren.

Na grondverkoop zal deze grondexploitatie in boekjaar 2022 met een positief resultaat van circa €53.000,- worden afgesloten.

G.763 de Horst

Parameters / uitgangspunten		
Kostenstijging		2,5%
Opbrengstenstijging		
Rente		1,23%
Discontovoet / NCW rente		2,00%
Startdatum exploitatie:		1-1-2004
Einddatum exploitatie		31-12-2022
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2020	€ (399.000)	
Kosten jaarschijf 2020	€ 16.000	
Opbrengsten jaarschijf 2020	€ -	
<i>Boekwaarde per 1-1-2021</i>		€ (415.000)
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 14.000	
Woonrijpmaken	€ 27.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2021</i>		€ 41.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Gronduitgifte	€ 515.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2021</i>		€ 515.000
Rente na 1-1-2021		€ (4.000)
Resultaat op eindwaarde		€ 55.000
Contante waarde per 1-1-2021		€ 53.000

3.1.7 De Vaandel midden

Ruimtelijke analyse

Het plangebied van de Vaandel Midden grenst aan de Westfrisiaweg, de Middenweg en het spoor en is onderverdeeld in 2 fases, te weten fase 1a en fase 1b.

Kaderstellende documenten fase 1 en 2

- Het bestemmingsplan De Vaandel Midden is door de Raad vastgesteld (RB2017027, 26-9-2017).
- Notitie Strategie De Vaandel: “de gebruiker is aan zet!” (RB2014136 dd 16-12-2014) een nieuwe gebiedsontwikkelingsstrategie voor De Vaandel voor de komende jaren
- Raadsbesluit 10^e herziening grondexploitatie de Vaandel (RB2020041)

(Financiële) Stand van zaken/prognose conform de 4 p’s

Planning;

De verwachte looptijd van de grondexploitatie loopt net als bij de vorige actualisatie door tot 2029. De belangstelling voor de gronden is zeer groot waardoor de looptijd van de grondexploitatie niet verlengd wordt. De verwachting is dat fase 1a afgerond is in 2024 en fase 1b in 2029. Tevens nemen de ontwikkelingen rondom de vestiging van het opstelsterrein t.b.v. ProRail vastere vormen aan.

Programma;

In 2020 is ca. 1,5 ha grond verkocht en geleverd aan drie partijen. Verder is in 2020 ca. 1,8 ha grond verkocht, dan wel in erfpacht uitgegeven, aan vier partijen. In 2020 was deze 1,8 ha aan grond nog niet geleverd aan de partijen waardoor deze m² niet is meegenomen in de geleverde gronden van 2020 en verwerkt in de boekwaarde per 1-1-2021. Deze vier percelen zullen geleverd gaan worden in 2021 en zijn daarom meegenomen in de verwachte verkopen in 2021. De huidige status rondom de verkopen is in onderstaand kaartje zichtbaar, waarbij het gebied westelijk van de Vaandeldrager fase 1a betreft en oostelijk van de Vaandeldrager fase 1b.



Prijs;

Het is de verwachting dat de netto contante waarde zal uitkomen op € 5,3 miljoen. Dit hoge resultaat laat zich verklaren door de lage inbrengwaarde van de gronden benodigd voor de uitbreiding fase 1b. Conform de voortgang van het project moet de gemeente een (tussentijdse) winst nemen van € 1,2 miljoen. Bij de bestemming van het rekeningresultaat zal worden voorgesteld om een deel te doteren aan de NBK1. Door uitbreiding van het exploitatiegebied van de Vaandel in 2020 is er namelijk sprake van ca. 55.000 m² extra uitgeefbare meters waarvoor nog een bovenwijkse afdracht dient plaats te vinden.

Plaats;

De plaats en positionering van bedrijventerrein De Vaandel wordt bepaald aan de hand van de context en besluitvorming waarbinnen dit gebied wordt ontwikkeld waaronder de behoefteraming van bedrijventerreinen in Noord-Holland-Noord en Regio Alkmaar, de notitie Strategie De Vaandel, de Zaan-corridor ontwikkeling en de ligging aan de N194.

G.771 De Vaandel Midden

Parameters / uitgangspunten		
Kostenstijging		2,5%
Opbrengstenstijging		0,0%
Rente		1,23%
Discontovoet / NCW rente		2,00%
Startdatum exploitatie:		1-1-2002
Einddatum exploitatie		31-12-2029
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2020	€ (3.319.000)	
Kosten jaarschijf 2020	€ 1.056.000	
Opbrengsten jaarschijf 2020	€ 2.176.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2021</i>		€ (2.199.000)
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Verwerving	€ 61.000	
Ontwikkelingskosten	€ 964.000	
Bouwrijpmaken	€ 1.222.000	
Woonrijpmaken	€ 1.453.000	
Divers	€ 538.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2021</i>		€ 4.238.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Grondverkoop	€ 12.255.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2021</i>		€ 12.255.000
Rente na 1-1-2021		€ 473.000
Resultaat op eindwaarde		€ 6.291.000
Tussentijdse winstneming		€ 1.194.000
Contante waarde per 1-1-2021		€ 5.266.000

3.1.8 De Vaandel Zuid

Ruimtelijke analyse

Het plangebied van de Vaandel Zuid is dit jaar in exploitatie genomen en grenst aan de Westfrisiaweg, de Middenweg en het spoor en is onderverdeeld in 2 fases, te weten fase 1 en fase 2.

Voor dit plangebied wordt voorzien in de ontwikkeling van een stukje ‘spontane stad’, gebiedsontwikkeling nieuwe stijl. Van een aanbodgestuurde aanpak naar een vraaggestuurde aanpak en van een vastomlijnd plan naar een flexibel plan. Vanuit dit kader zijn ontwikkelingen gestart die moeten leiden tot de realisatie van, onder meer, een Expertisecentrum voor bijzonder onderwijs en de woonwijk Buurtschap Waaranders in De Vaandel Zuid.

Kaderstellende documenten

- ‘Strategie De Vaandel’, als nieuw kader van de ontwikkeling van De Vaandel d.d. 16 december
- rapport ‘Groen en gezond De Vaandel Zuid’ uit 2017
- Raadsbesluit 1^e herziening grondexploitatie en Masterplan de Vaandel-Zuid (RB2020026)

(Financiële) Stand van zaken/prognose conform de 3 p’s:

Planning;

De grondexploitatie is qua tijd ruim opgezet en kent vanaf 2021 vooralsnog 4 uitgiftejaren en heeft een looptijd van 6 jaar.

Programma;

Het woningbouwprogramma bestaat uit het programma van het buurtschap “Waaranders” met 136 woningen waarvan een groot deel in de categorie I en II. Buurtschap Waaranders biedt ruimte aan mensen met een beperking, ouderen, gezinnen en alleenstaanden. Samen vormen ze een buurtschap, waarin “noaberschap” centraal staat. Daarnaast zijn voor de ontwikkeling van de bouwvelden 3A en 3B op normatieve basis de kosten en opbrengsten ingerekend voor de bouw van 46 woningen in de categorie II.

Het totale programma komt daarmee op 182 woningen met de volgende verdeling in categorieën:

verdeling in categorieën:	in aantallen	in %
categorie I	28	15%
categorie II	84	46%
categorie III	64	35%
categorie IV	6	3%
	182	100%

Naast dit woonprogramma wordt er het Expertisecentrum voor Bijzonder Onderwijs gerealiseerd.

Prijs;

Per saldo is het resultaat op eindwaarde ca. € 0,6 mio verbeterd. t.o.v. de berekeningen uit de eerste grex.

Duurzaamheid

Met de ontwikkeling van De Vaandel Zuid wordt uitvoering gegeven aan het rapport ‘Groen en gezond De Vaandel Zuid’ (2017), volgend op de motie uit 2016 waarin opgeroepen wordt onderzoek te doen naar de mogelijkheden om (een deel van een) wijk ecologisch en duurzaam in te richten.

G.774 De Vaandel zuid

Parameters / uitgangspunten		
Kostenstijging		2,5%
Opbrengstenstijging		2,0%
Rente		1,23%
Discontovoet / NCW rente		2,00%
Startdatum exploitatie:		1-1-2020
Einddatum exploitatie		31-12-2026
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2020	€ (107.000)	
Kosten jaarschijf 2020	€ 2.299.000	
Opbrengsten jaarschijf 2020	€ -	
<i>Boekwaarde per 1-1-2021</i>		€ (2.406.000)
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 475.000	
Bouwrijpmaken	€ 1.988.000	
Woonrijpmaken	€ 3.733.000	
Diversen	€ 271.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2021</i>		€ 6.467.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Grondverkoop	€ 9.515.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2021</i>		€ 9.515.000
Rente na 1-1-2021		€ 60.000
Resultaat op eindwaarde		€ 702.000
Contante waarde per 1-1-2021		€ 624.000

3.1.9 De Rotonde

Ruimtelijke analyse

Ten noorden van de Draai (en ten westen van de algemene begraafplaats aan de Krusemanlaan) is Esdégé-Reigersdaal voornemens een kavel van 4820 m² aan te kopen van de gemeente voor de realisatie van een voorziening ten behoeve van de bedrijfsvoering van Esdégé-Reigersdaal. Op 14 april 2020 heeft de gemeenteraad unaniem besloten tot het openen van een grondexploitatie voor deze locatie.

Kaderstellende documenten

- Vaststelling 1e grondexploitatie De Rotonde d.d. 14 april 2020 (RB2020022);
- Grondverkoop De Rotonde d.d. 26 februari 2019 (BW18-0524)

(Financiële) Stand van zaken/prognose conform de 3 p's

Planning;

Inmiddels zijn de werkzaamheden rondom het bouwrijpmaken afgerond en heeft de grondoverdracht plaatsgevonden. De grondexploitatie kan eind 2021 afgesloten worden.

Programma;

Het te realiseren programma bedraagt 24 appartementen bestemd voor cliënten van Esdégé-Reigersdaal.

Prijs;

Vlak voor de uitvoering van de bouwwerkzaamheden is gebleken dat de locatie van de te maken aansluiting op het gemeentelijk riool een stuk verder is komen te liggen. Hierdoor moeten er door Esdégé hogere kosten voor deze aansluiting gemaakt worden. In het kader van redelijkheid en billijkheid is afgesproken dat de gemeente 50% van deze kosten (€ 24.000,-) voor haar rekening neemt. Voor deze kosten zal Esdégé in de loop van 2021 een factuur sturen. Om deze reden is het op dit moment nog niet mogelijk om de grex te sluiten. Wel kon er in 2020 ,conform de POC methode, een tussentijdse winst van € 414.000,- uit het project worden genomen. Na afsluiting van de grex in 2021 kan het resterende batig saldo als winst worden genomen.

G.779 De Ronde

Parameters / uitgangspunten		
Kostenstijging		2,5%
Opbrengstenstijging		2,0%
Rente		1,23%
Discontovoet / NCW rente		2,00%
Startdatum exploitatie:		1-1-2020
Einddatum exploitatie		31-12-2021
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2020	€ -	
Kosten jaarschijf 2020	€ 74.000	
Opbrengsten jaarschijf 2020	€ 646.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2021</i>		€ 572.000
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Bouwrijpmaken	€ 24.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2021</i>		€ 24.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Grondverkoop		
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2021</i>		€ -
Rente na 1-1-2021		€ 7.000
Resultaat op eindwaarde		€ 555.000
Tussentijdse winstneming		€ 414.000
Contante waarde per 1-1-2021		€ 544.000

3.1.10 De Draai

Ruimtelijke analyse

Het bruto-plangebied De Draai beslaat circa 145 hectare onderverdeeld en kent 5 fases die t/m 2030 worden ontwikkeld. Van het bruto exploitatiegebied resteert 84 hectare bouwveld. Deze bouwvelden (het netto inrichtingsgebied) zijn exclusief de m2 van planstructuur, te handhaven kavels, zones van gasleidingen en hoogspanning, bergingswater en talud. De bouwvelden met het bergingswater zijn ca. 97 ha groot en bedragen ca. 2/3 deel van het bruto exploitatiegebied.

Kaderstellende documenten

- Globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht vastgesteld door Raad eind 2004;
- Samenwerkingsovereenkomst gemeente-ER;
- Samenwerkingsovereenkomst gemeente-BCH;
- Raadsbesluit 2008-042 Masterplan De Draai van 22 april 2008;
- Raadsbesluit 2012-121 Beeldkwaliteitsplan De Draai van 22 januari 2013;
- Raadsbesluit 11^e herziening de Draai (RB20200037);

(Financiële) Stand van zaken/prognose conform de 3 p's

Planning;

De looptijd van de grondexploitatie is evenals vorig jaar opgezet tot en met uitgiftejaar 2030 voor de ca. 1560 ingerekende en nog te realiseren woningen per 1-1-2021 exclusief de projecten van Esdégé-Reigersdaal; het jaarlijks gemiddelde bedraagt ca. 156 woningen zonder deze projecten en 160 woningen met deze projecten.

Programma;

Vergeleken met vorig jaar is het totale woningprogramma (inclusief de clusters van EsdégéReigersdaal) in deze herziening met 5 woningen toegenomen. In de bouwvelden 4E (Huiszwaluwstraat, uitgifte 2022) en 2e fase Genk (Merelweg, uitgifte 2021) is sprake van per saldo 12 extra appartementen. Per saldo worden 7 grondgebonden woningen minder ontwikkeld.

Ca. 74% van de in totaal 300 ingerekende appartementen bevinden zich in de goedkoopste categorieën I en II. Het totale woningbouwprogramma bestaat vanaf 202 uit ca. 42% categorie I en II. Dit is verhoudingsgewijs circa 2% meer dan bij de start van de ontwikkeling uitgangspunt is geweest. Vanaf de start van het project is met een verdeling van 40% categorie I en II gerekend.

Prijs;

Ontwikkeling van de opbrengsten

De totale opbrengsten woningbouw en niet woningbouw zijn t.o.v. vorig jaar met ca. € 1,3 miljoen op eindwaarde gestegen als gevolg van:

- een lichte toename van het aantal woningen in de categorie III;
- een lichte stijging van de grondprijzen in voornamelijk het segment categorie III en IV

Ontwikkelingen van de kostensoorten

Bij de volgende kostensoorten is er een afwijking t.o.v. vorig jaar:

- Ontwikkelingskosten, door de inhuur van een externe projectleider en intensievere begeleiding van de verkoop van vrije kavels vallen deze kosten hoger uit;
- Bouw- en woonrijpmaken, kunstwerken en planstructuur, door diverse aanpassingen (o.a. in het programma en ruimtegebruik) vallen deze kosten per saldo 2,2 mln hoger uit.

Het Netto Contante Waarde resultaat is ten opzichte van vorig jaar met ca. € 0,8 miljoen teruggelopen tot ca. € 9,5 miljoen positief.

G.780 De Draai

Parameters / uitgangspunten		
Kostenstijging		2,5%
Opbrengstenstijging		2,0%
Rente		1,23%
Discontovoet / NCW rente		2,00%
Startdatum exploitatie:		1-1-2009
Einddatum exploitatie		31-12-2030
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2020	€ (38.148.000)	
Kosten jaarschijf 2020	€ 5.534.000	
Opbrengsten jaarschijf 2020	€ 10.059.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2021</i>		€ (33.623.000)
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 8.448.000	
Verwerving en sanering	€ 6.222.000	
Bouwrijpmaken	€ 21.270.000	
Woonrijpmaken	€ 21.861.000	
Diversen	€ 6.500.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2021</i>		€ 64.301.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Grondverkoop	€111.587.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2021</i>		€ 111.587.000
Rente na 1-1-2021		€ (2.076.000)
Resultaat op eindwaarde		€ 11.587.000
Contante waarde per 1-1-2021		€ 9.507.000

3.1.11 Heerhugowaard Zuid

Ruimtelijke analyse

Heerhugowaard-Zuid is gelegen in het zuiden van Heerhugowaard en bestaat uit vier plandelen. De plandelen 1 en 2 afgerond; de plandelen 3 (Tuinen van Luna) en 4b (Land van Luna) zijn nog in ontwikkeling.

Kaderstellende documenten

- februari 2000: eerste sluitende grondexploitatie door raad vastgesteld. Deze vastgestelde grondexploitatie geldt als kader voor alle herzieningen;
- samenwerkingsovereenkomst met Hallokaties ondertekend in 2000; bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid; Onherroepelijk 01-09-2010;
- Raadsbesluit herziening grex Heerhugowaard-Zuid 2019 (RB2019016, april 2019);
- B&W-besluit actualisatie 2020 (BW20-0179)

(Financiële) Stand van zaken/prognose conform de 3 p's.

Programma;

Het programma bestaat uit 3.303 woningen en is t.o.v. vorig jaar niet veranderd.

Het gerealiseerde en ingerekende programma in HHW-Zuid ziet er qua verdeling in categorieën als volgt uit:

	Plandeel 1	Plandeel 2	Plandeel 3A	Plandeel 3B	Plandeel 4A	Plandeel 4B	totaal	in %
categorie I & II tot ca. €248.000,-	432	870	184	41	128		1.655	50%
categorie III & IV vanaf € 248.000,-	443	765	20	132	113	175	1.648	50%
totaal	875	1635	204	173	241	175	3.303	100%

Van dit totale programma is voor 3.130 woningen de grond al uitgegeven door de gemeente.

Het restant van ca. 173 woningen, waarvan de grond nog dient te worden geleverd, bevindt zich in de plandelen 3B (Tuinen van Luna deel B).

Planning;

In 2021 wordt verder gewerkt aan een stedenbouwkundig plan voor plandeel 3B. Daarnaast wordt plandeel 4 zo veel mogelijk woonrijp gemaakt. De uitgifte van grond voor ca. 173 nog te realiseren woningen is in 3 uitgiftejaren ingerekend.

Prijs;

Ontwikkeling van de opbrengsten

De totale opbrengsten woningbouw zijn t.o.v. vorig jaar met ca. € 0,1 miljoen op eindwaarde toegenomen als gevolg van de aangepaste fasering. Inmiddels blijkt uit de eerste voorlopige ontwerpen voor de invulling van Tuinen van Luna (Plandeel 3B) dat het ingerekende woningbouwprogramma met 173 woningen past binnen het beschikbare exploitatiegebied en dat de ingerekende opbrengsten realistisch zijn. De vorig jaar ingerekende buffer voor de nog te realiseren grondopbrengsten is in deze herziening vervallen

Ontwikkelingen van de kostensoorten

De kosten bouw- en woonrijpmaken zijn ten opzichte van de oorspronkelijke ramingen met ca. € 1,4 miljoen op eindwaarde toegenomen. Deze stijging wordt met name veroorzaakt door het gewijzigde voorlopige ontwerp, waarbij het ruimtegebruik is veranderd en het kostenniveau is verhoogd ten opzichte van de oorspronkelijke ingerekende bedragen waar geen ontwerp tegenover stond. Tevens is er sprake van een aangepaste fasering, waardoor de kosten langer dienen te

worden geïndexeerd.

Deze herziening laat per 1-1-2021 een positieve Netto Contante Waarde (NCW) resultaat zien van ca. € 1,7 miljoen, een verbetering van ca. € 0,4 miljoen ten opzichte van vorig jaar.

G.800 HHW-Zuid (Stedelijk gebied)

Parameters / uitgangspunten		
Kostenstijging		2,5%
Opbrengstenstijging		2,0%
Rente		1,23%
Discontovoet / NCW rente		2,00%
Startdatum exploitatie:		1-1-1999
Einddatum exploitatie		31-12-2025
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2020	€ (7.572.000)	
Kosten jaarschijf 2020	€ 777.000	
Opbrengsten jaarschijf 2020	€ 7.487.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2021</i>		€ (862.000)
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 547.000	
Bouwrijpmaken	€ 1.701.000	
Woonrijpmaken	€ 6.119.000	
Divers	€ 732.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2021</i>		€ 9.099.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Grondverkoop	€ 11.984.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2021</i>		€ 11.984.000
Rente na 1-1-2021		€ (102.000)
Resultaat op eindwaarde		€ 1.921.000
Contante waarde per 1-1-2021		€ 1.741.000

3.1.12 Stadshart

In 1995 is de nota van uitgangspunten voor het Stadshart door de Raad vastgesteld. Hierin is gesteld dat het centrumgebied moet gaan functioneren als het centrum van de gemeente. Een centrum waar wat te beleven valt, goed toegankelijk is en een logische samenhang vertoont met zijn omgeving. Kortom, een centrum met aantrekkelijke verblijfsruimten, waar bewoners graag komen en dat een zekere allure uitstraalt. In 2003 ontstond het project Stadshart de 'papierfase' en startte de marktpartijen en de gemeente met de werkelijke bouw van het centrumgebied. In september 2012 waren alle uitbreidingen van het winkelcentrum gereed, echter het Stadshart kent ook nog 3 onvoltooide plekken. Vanaf 2001 heeft de gemeente afspraken met een ontwikkelaar over deze ontwikkeling (voornamelijk woningbouw), maar ondanks een aantal 'ontwikkelrondjes' was dit niet gelukt. De inspanningen waren er dan ook op gericht om deze locaties gerealiseerd te krijgen om de leegte te doorbreken en bij te dragen aan een bruisend Stadshart. In 2014 startte het college de gesprekken met de ontwikkelaar weer op om te komen tot nieuwe afspraken voor de ontwikkeling van de resterende kavels in het Stadshart ten behoeve van het voltooien en optimaliseren van dit gebied in stedenbouwkundig en functioneel opzicht.

Herziene grondafspraken

Op 5 oktober 2017 is de herziene grondafpraak ondertekend t.b.v. de ontwikkeling van de laatste 3 locaties in het Stadshart en als resultaat van een langdurig onderhandelingstraject en m.b.v. inzet van arbitrage. Het nieuwe contract is consulterend en informerend aan de Raad voorgelegd (RB2017056) en dit heeft geresulteerd in een unaniem aangenomen besluit vergezeld van 1 amendement en 7 wensen. De meerderheid van deze wensen sluit aan de opgave om bij meer samenhang tussen Stadshart en Stationsgebied te creëren, met aandacht voor kwaliteit van de buitenruimte, klimaatadaptatie, incl. flora en fauna, en aandacht om het Stadshart goed en levendig te laten functioneren.

Ruimtelijke analyse

Het plangebied wordt grofweg ingesloten tussen de Zuidtangent, de Westtangent, de Middenweg en de Edelstenenwijk. In het plangebied zijn onder andere Winkelcentrum Middenwaard, theater Cool, het gemeentehuis en het Stadspark gelegen.

Kaderstellende documenten

- Kadernotitie, (Raad 22-10-2002);
- Nadere samenwerkingsovereenkomst 2004;
- Stedenbouwkundig plan; kwaliteitsdocument Stadshart 02-2004 van Kraaijvanger Urbis;
- Bestemmingsplan Stadshart, (RB2012112, 22 januari 2013).
- Herziene grondafspraken (RB2017056, 7 oktober 2017)
- GREX16 (RB2020040, april 2020)

(Financiële) Stand van zaken/prognose conform de 3 p's

Planning;

Het nieuwe grondcontract heeft tot strakke afspraken geleid en deze zijn als zodanig in de grondexploitatie verwerkt en resulteren in een resterende looptijd van 6 jaar.

Programma;

Er zijn nog 2 resterende ontwikkellocaties, te weten de Reservelocatie (Lapis Lazuli) en de Tangentlocatie. De grondverkoop t.b.v. de ontwikkeling van de Reservelocatie heeft in februari 2020 plaatsgevonden en het programma betreft 207 appartementen, waarvan 30% bestaat uit sociale huur en 1.115 m2 plintfunctie. De Tangentlocatie bestaat uit een geschat programma (ca 190 appartementen).

Prijs;

Het is de verwachting dat de netto contante waarde negatief zal uitkomen op € 5,8 miljoen. De verliesvoorziening is hierop gebaseerd. Het verlies is te nuanceren door het feit dat dat een groot gedeelte van dit verlies bestaat uit een afdracht van € 3,8 miljoen, gedaan in 2005, ten behoeve van Bovenwijkse voorzieningen. Dit is in de huidige wet en regelgeving niet meer toegestaan.

G.842 Stadshart

Parameters / uitgangspunten		
Kostenstijging		2,5%
Opbrengstenstijging		1,0%
Rente		1,23%
Discontovoet / NCW rente		2,00%
Startdatum exploitatie:		1-1-1999
Einddatum exploitatie		31-12-2026
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2020	€ (6.979.000)	
Kosten jaarschijf 2020	€ 493.000	
Opbrengsten jaarschijf 2020	€ 3.086.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2021</i>		€ (4.386.000)
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 579.000	
Sanering	€ 47.000	
Bouw- en woonrijpmaken	€ 4.120.000	
Divers	€ 98.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2021</i>		€ 4.844.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Grondverkoop	€ 3.052.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2021</i>		€ 3.052.000
Rente na 1-1-2021		€ (325.000)
Resultaat op eindwaarde		€ (6.503.000)
Contante waarde per 1-1-2021		€ (5.774.000)

3.1.13 Beveland

Dit complex is nagenoeg afgerond. De nog uit te voeren werkzaamheden hebben betrekking op de twee resterende bouwrijpe kavels binnen dit complex.

Vanuit de grondexploitatie is af te leiden dat er, als beide percelen (totaal 6219 m²) verkocht zullen worden, eind van de exploitatieperiode een positief resultaat genomen kan worden van circa € 109.000,-.

Op het moment van schrijven worden er tussen de gemeente en Bot Bouw gesprekken gevoerd over de invulling van de eerder genoemde kavels. De komende maanden zal over het voorgenomen project (Urban Connection) meer duidelijkheid komen en zullen de onderhandelingen over de grondverkoop worden opgestart. Aangezien de grond momenteel gewaardeerd is tegen een bedrijfsbestemming en het voorgenomen plan bestaat uit een appartementencomplex met commerciële plint, zal de grex naar alle waarschijnlijkheid herzien gaan worden. Deze herziene grex zal tegen die tijd worden aangeboden aan de gemeenteraad.

G.850 Beveland

Parameters / uitgangspunten		
Kostenstijging		2,5%
Opbrengstenstijging		2,0%
Rente		1,23%
Discontovoet / NCW rente		2,00%
Startdatum exploitatie:		1-1-1992
Einddatum exploitatie		31-12-2022
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2020	€ (784.000)	
Kosten jaarschijf 2020	€ 7.000	
Opbrengsten jaarschijf 2020	€ -	
<i>Boekwaarde per 1-1-2021</i>		€ (791.000)
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 51.000	
Woonrijpmaken	€ 52.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2021</i>		€ 103.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Gronduitgifte	€ 1.015.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2021</i>		€ 1.015.000
Rente na 1-1-2021		€ (7.000)
Resultaat op eindwaarde		€ 114.000
Contante waarde per 1-1-2021		€ 109.000

3.2 Passief grondbeleid

Passief grondbeleid (ook wel faciliterend grondbeleid) houdt in dat de gemeente zelf geen grondexploitaties voert maar dit overlaat aan private ontwikkelaars. De gemeente 'faciliteert' deze grondexploitaties door te investeren in plankosten, zoals het maken van een nieuw bestemmingsplan. Omdat de gemeente geen grond verkoopt kunnen de kosten niet via de uitgifte van gronden worden verhaald.

Bij passieve grondexploitaties kunnen de kosten op twee manieren worden verhaald:

1. Privaatrechterlijk door middel van een exploitatieovereenkomst;
2. Publiekrechtelijk door middel van een op te stellen exploitatieplan op basis van de Grondexploitatiewet.

Voordeel van faciliterend grondbeleid is dat de gemeente minder hoeft te investeren en dus minder risico loopt dan met actief grondbeleid. Daarom kunnen gemeenten bewust kiezen voor passief grondbeleid. Echter ook als gestreefd wordt naar actief grondbeleid, kan een gemeente tot passief grondbeleid worden gedwongen, als een grondeigenaar zijn grond niet aan de gemeente wil overdragen.

Afhankelijk van de expertise van de ontwikkelende partij zal de gemeente ervoor kiezen de organisatie voor bouw- en woonrijp over te laten aan de initiatiefnemer of om dit zelf te organiseren. De kosten hiervoor zijn voor rekening van de initiatiefnemer. In het geval dat de gemeente ervoor kiest om dit aan de initiatiefnemer over te laten kan ze alleen de instrumenten voor passief grondbeleid gebruiken om het grondgebruik te sturen. Bijvoorbeeld een exploitatieovereenkomst of exploitatieplan. Ook het bestemmingsplan is een instrument om het grondgebruik te sturen.

3.2.1 Verloop boekwaarden passief grondbeleid

In onderstaande tabel is het verloop van de boekwaarden van de passieve grondbedrijfcomplexen weergegeven. De huidige gecumuleerde boekwaarde van alle passieve complexen bedraagt op 1-1-2021 € 1.037.000,- .

Tabel 7: Verloop boekwaarden passief grondbeleid (2020 – 2021)

Passief grondbeleid			
Complex	per 1-1-2020	per 1-1-2021	mutatie
G.753 Broekhorn	€ 822.000	€ 1.037.000	€ 215.000
Totaal passief grondbeleid	€ 822.000	€ 1.037.000	€ 215.000

In de hierna volgende paragrafen is het verloop van de boekwaarden verder gespecificeerd in financiële overzichten van de afzonderlijke complexen (op dit moment slechts 1). Tevens wordt er (voor zover dit momenteel bekend is) inzicht gegeven in de nog te maken kosten en opbrengsten en het uiteindelijke resultaat.

Daarnaast wordt er per complex kort de stand van zaken toegelicht en wordt er een blik naar de toekomst gegeven.

3.2.2 Broekhorn

Eind 2009 is de provincie afgehaakt als partner en heeft ons college daarna ook besloten niet meer als risicodragende partner mee te doen in het plan Broekhorn.

BPD Ontwikkeling B.V. heeft besloten geheel voor eigen rekening en risico het plan verder te ontwikkelen en de grondexploitatie te voeren. Om de uitvoering van dit plan mogelijk te maken is een realisatieovereenkomst (ROK) opgesteld tussen Bouwfonds Ontwikkeling B.V. en de gemeente. De overeenkomst leidt niet tot het aangaan of oprichten van een gezamenlijke onderneming of rechtspersoon. Bouwfonds voert voor eigen rekening en risico de grondexploitatie, waarbij de gemeente haar aangekochte gronden heeft ingeleverd tegen de gemaakte kosten.

Ruimtelijke analyse

Het agrarische gebied tussen Broek op Langedijk en Heerhugowaard wordt getransformeerd in een luxe woonwijk met ongeveer 170 vrije kavels, circa 350 projectmatig te ontwikkelen woningen, een jachthaven met 85 ligplaatsen, een ecologische zone van 10 ha en een bedrijventerrein van circa 4 ha. Binnen dit plan is tevens een deel van de reconstructie van de N242 (incl. kruising Zuidtangent/Broekerweg) opgenomen.

Kaderstellende documenten

- Bestemmingsplan Broekhorn onherroepelijk 09-07-08.
- In mei 2010 is de 1^e partiele herziening van het bestemmingsplan Broekhorn door de raad bekrachtigd.
- getekende realisatieovereenkomst tussen gemeente en Bouwfonds Ontwikkeling B.V.

(Financiële) Stand van zaken/prognose

Bouwfonds Ontwikkeling B.V. voert de gebiedsontwikkeling voor eigen rekening en risico uit. De gemeente draagt geen risico in de grondexploitatie. De gronden voor woningbouw zijn door de gemeente aan Bouwfonds terug geleverd tegen betaling van de boekwaarde die op het complex Broekhorn rustte. Vooralsnog blijft het complex bestaan om de gemeentelijk projectmatige kosten te verantwoorden die door Bouwfonds zullen worden vergoed.

Programma

Met de gemeente is overleg geweest over de wens van Bouwfonds om het totaal aantal nog te ontwikkelen woningen in het resterende deel van de Broekhorn, te weten Rietland op 350 stuks vast te stellen. Dit aantal past binnen het totaal aantal van ca. 600 woningen zoals omschreven in het vigerend bestemmingsplan. De gemeente en BPD ontwikkeling hebben overeenstemming over dit aantal woningen

Besloten om dit het bovenstaande als aanvulling op de ROK vast te stellen. Nadere uitwerking van de invulling van de woonvelden binnen het opnieuw vastgestelde programma dient plaats te vinden in overleg met de gemeente.

Risico's

Binnen het huidige afsprakenstelsel tussen ontwikkelaar en gemeente (de getekende realisatieovereenkomst 2011) zijn er geen noemenswaardige risico's

G.753 Broekhorn

Parameters / uitgangspunten		
Kostenstijging		
Opbrengstenstijging		
Rente		
Discontovoet / NCW rente		
Startdatum exploitatie:		
Einddatum exploitatie		
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2020	€ 822.000	
Kosten jaarschijf 2020	€ 1.000	
Opbrengsten jaarschijf 2020	€ 216.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2021</i>		€ 1.037.000
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 10.000	
Teruglevering grond	€ 1.036.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2021</i>		€ 1.046.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2021</i>		€ -
Rente na 1-1-2021		€ 9.000
Resultaat op eindwaarde		€ -
Contante waarde per 1-1-2021		€ -

3.3 Afgesloten complexen

Onderstaande complexen zijn afgesloten bij het opstellen van de jaarstukken 2020. Het resultaat is ten gunste gebracht van het rekeningresultaat 2020.

Complex	Boekwaarde 1-1-2020	Opbrengsten in 2020	Kosten in 2020	Boekwaarde 1-1-2021

Boekwaarden af te sluiten projecten				
G.735 van Foreeststraat	€ 50.000	€ -	€ 16.000	€ 34.000

3.4 Materiele vaste activa

Vanuit diverse grondexploitatiecomplexen zijn in het verleden gronden overgeheveld naar de materiele vaste activa op de balans. Dit betekent echter niet dat deze gronden nooit meer in aanmerking zullen komen voor (her)ontwikkeling. Zodra de Raad een akkoord geeft voor de doorgang van plannen waar de betreffende kavels deel van uit maken, mogen de gronden vanuit de mva worden overgeheveld naar het nieuwe grondbedrijfcomplex dat zal worden geopend naar aanleiding van het raadsbesluit. Tevens bestaat de mogelijkheid om gronden eventueel van de hand te doen aan een particuliere partij.

Om grip te houden op de gronden binnen de mva is onderstaand overzicht opgesteld. Hierin zijn alle gronden opgesomd die de afgelopen jaren zijn overgeheveld.

Adres	perceelnummer	oppervlakte in m ²	waarde op balans
Middenweg 36a	P 5454	3.345	€ 140.000
Middenweg naast 30 (kweektuin)	P 5604	2.685	€ -
Krusemanlaan	P 4276 G	25.680	€ -
Rustenburgerweg 75	N 6656 G	750	€ -
Jan Glijnisweg 75	P 2138	460	€ -
Jan Glijnisweg 95	P 2130	1.416	€ -
Jan Glijnisweg 99	P 2173	1.139	€ -
Huygendijk 10	O 1855	3.658	€ -
Middenweg 479	S 1061	2.990	€ -
Middenweg 2	P 8930	4.240	€ 226.000
Middenweg 4 (deels)	P 9075	7.770	€ 131.000
de Vaandel *	diversen	371.040	€ 2.945.000
De Vaandel Noord (vm NIEGG)		29.750	€ 577.000
Westpoort **	diversen	139.000	€ 8.204.000
	TOTAAL:	593.923	€ 12.223.000

* vanaf 1-1-2018 worden er opbrengsten gegenereerd vanuit verhuur grond tbv zonnepanelenveld;

** Voor de gronden Westpoort is een verliesvoorziening ingerekend van circa € 2 miljoen.

Mutaties 2020

In 2020 hebben zich de volgende mutaties voorgedaan:

Adres	perceelnummer	oppervlakte in m ²	waarde op balans	opmerking
De Vaandel Zuid (vm NIEGG)		26.000	€ 500.000	in grex de Vaandel zuid ingebracht
De Vaandel		171.927	€ 1.363.000	in grex de Vaandel zuid ingebracht
De Vaandel		85.886	€ 681.000	in grex de Vaandel midden ingebracht
Monniksrob			€ -	in grex HHW zuid ingebracht

Risico

Ondanks het feit dat de waardering van de gronden op de balans vanuit het voorzichtigheidsbeginsel zijn bepaald (aanschafwaarde, dan wel marktwaarde als deze lager is dan de aanschafwaarde), bestaat de mogelijkheid dat een deel van de boekwaarde bij toekomstige ontwikkelingen niet kan worden goedge maakt. Aan de andere kant kunnen de gronden ook een hogere opbrengst genereren.

Toelichting & begrippenlijst

Het gebruik van een grondexploitatie

Een grondexploitatie is een financiële vertaling (resultaatberekening) van een in ontwikkeling te nemen gebied. Aangezien met de ontwikkeling van gronden doorgaans vele miljoenen gemoeid zijn, is het belang gedurende de uitvoering van het complex een goed beeld te hebben van de kosten en opbrengsten. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van gedetailleerde grondexploitaties. In deze paragraaf zal nader worden ingegaan op de techniek en het gebruik van grondexploitaties.

De opbouw van grondexploitaties

Bij het in ontwikkeling nemen van een nieuw exploitatiegebied wordt eerst de nominale grondexploitatie opgesteld. Hierin worden door middel van calculaties alle te verwachten kosten geraamd, welke worden onderverdeeld in de hoofdgroepen verwerving, bouw- en woonrijp maken, plankosten en overige kosten. Tevens wordt een reële schatting gemaakt van de te verwachten opbrengsten gemaakt.

Wanneer de totalen van de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gezet ontstaat de nominale grondexploitatie. Deze grondexploitatie geeft een indicatie van de haalbaarheid van een plan. Het is slechts een indicatie, omdat er geen rekening wordt gehouden met de factoren rente en tijd. Door de kosten en opbrengsten die voortkomen uit de rente en inflatie in de grondexploitatie te voegen wordt de grondexploitatie dynamischer gemaakt.

Het berekenen van de eind- en contante waarde

Omdat niet alle kosten en opbrengsten zich op het zelfde moment zullen voordoen, moet rekening worden gehouden met rente en inflatie. De verwachte opbrengsten en kosten worden daarom gefaseerd in de tijd: voor elke deelpost wordt bepaald in welke periode hij naar verwachting gerealiseerd wordt. In de grondexploitatie worden daarom alle nominale posten verhoogd met de te verwachten inflatie vanaf de start van de grondexploitatie of de datum van de laatste herziening tot het realisatiemoment. Wanneer de posten op deze manier zijn gecorrigeerd, spreekt men van **reële waarden**.

Vervolgens moet de factor rente nog worden ingebracht. Bij de berekeningen geldt namelijk als uitgangspunt dat bij elke gerealiseerde uitgave er een kapitaalverstrekking plaatsvindt aan de grondexploitatie. Een gerealiseerde bate wordt op deze kapitaalverstrekking in mindering gebracht. Over het kapitaal wordt rente aan de grondexploitatie belast of vergoed. Wanneer nu voor elke post in de grondexploitatie rente wordt toegerekend vanaf het realisatiemoment tot aan het einde van de looptijd, spreken we van **eindwaarden**.

Het saldo van kosten en opbrengsten dat nu ontstaat, geeft een beter beeld van de haalbaarheid van een plan. Er moet echter nog één correctie worden aangebracht: het exploitatiesaldo dat is weergegeven op eindwaarde, dient nog te worden teruggerekend tot een contante waarde. Dit gebeurt door het gedurende de gehele looptijd te verdisconteren tegen de omslagrente. Het bedrag dat nu ontstaat, wordt de **contante waarde** genoemd. Dit bedrag geeft aan hoe groot het toekomstige resultaat is en hoeveel er eventueel gereserveerd moet worden om het project volledig te kunnen financieren.

De bewaking van grondexploitaties

Tijdens de uitvoering kunnen er zich ontwikkelingen voordoen, die financiële gevolgen hebben. In de eerste plaats kan men tot de conclusie komen dat bepaalde aannames in de grondexploitatie niet meer overeenstemmen met de werkelijkheid. De rente en inflatie kunnen veranderen. Ook is het mogelijk dat men tot nieuwe inzichten komt over de hoogte van de te maken kosten of de te realiseren opbrengsten. Tevens bestaat de mogelijkheid, dat de ontwikkeling van een exploitatie wordt versneld of vertraagd, waardoor de kosten anders gefaseerd worden. In zulke gevallen moet de grondexploitatie herzien worden. Daarnaast treden bij de feitelijke realisering van posten, dat wil zeggen het maken van

kosten en opbrengsten, verschillen op ten opzichte van de ramingen. Ten slotte kan gedurende de looptijd van een exploitatiebegroting besloten worden tussentijds positief resultaat te nemen. Als deze ontwikkelingen worden verwerkt in de grondexploitatie.

Elke grondexploitatie wordt eenmaal per jaar herzien, maar in de praktijk wordt de voortgang van een grondexploitatie continu aan de hand van ontwikkelingen en nieuwe inzichten bewaakt. Daarnaast wordt de grondexploitatie gebruikt voor aanbestedingen en toetsingen van ingediende kostenramingen voor de uitvoering van werken (kredieten), voorstellen tot aankoopbesluiten en voorstellen tot grondverkoop.

Afsluiting van grondexploitaties

De looptijd van een grondexploitatie is in principe gelijk aan de looptijd van de termijn waarbinnen de bestemming (inclusief de eerste ophaalfase) van het complex wordt gerealiseerd. Gedurende deze looptijd worden alle bij de grondexploitatie te betrekken kosten en opbrengsten geraamd. Nadat alle reguliere werkzaamheden zijn afgerond en alle grond is uitgegeven wordt de grondexploitatie administratief afgesloten. De contante waarde van de resterende ophaalfasen wordt gestort in de algemene reserve, zodat dekking van deze kosten is gewaarborgd. Het positieve of negatieve resultaat van de af te sluiten grondexploitatie wordt in de resultatenrekening van het jaarverslag verwerkt.

Materiële vaste activa (MVA)

Onder **materiële vaste activa** wordt verstaan de bezittingen van de gemeente waarvan het daarvoor benodigde vermogen voor een periode langer dan een jaar is vastgelegd. Voorbeelden hiervan zijn grond en gebouwen, machines en installaties, transportmiddelen en computers. Het zijn de bezittingen die een bedrijf langdurig gebruikt voor de bedrijfsvoering, en waarvan zij het economisch eigendom bezit. Materiële vaste activa onderscheiden zich van immateriële en financiële vaste activa doordat zij stoffelijk van aard zijn. Je kunt ze pakken of aanraken.

In de context van de MPG worden in dit kader enkel gronden en gebouwen aangeduid. Deze gronden en gebouwen zijn onder de MVA gewaardeerd tegen aanschafprijs, danwel tegen marktwaarde indien deze lager is dan de aanschafprijs.

Begrippen

- Een **grondexploitatie** is een overzicht van alle kosten en opbrengsten, die verband houden met de ontwikkeling van de grond in een afgebakend gebied.
- De **looptijd** is de periode tussen de datum van opstellen van de exploitatie, of de laatste herziening, en de laatste activiteit met financiële gevolgen voor de grondexploitatie.
- **Exploitatiegrens:** de lijn die aangeeft waar het gebied dat ontwikkeld gaat worden of in ontwikkeling is begint en eindigt.
- **Rente:** Omdat bij de ontwikkeling van bouwrijpe grond altijd eerst kosten gemaakt moeten worden voordat er opbrengsten gegenereerd kunnen worden, moet er kapitaal verkregen worden. Dit kapitaal wordt geleend bij bankinstellingen.
- **Kostenstijging:** In de loop van de tijd stijgen de kosten als gevolg van waardevermindering van de euro. Deze stijging is ongeveer gelijk aan de jaarlijkse inflatie, met de kanttekening dat de kosten in een bepaalde branche meer of minder kunnen stijgen.
- **Opbrengstenstijging:** Als gevolg van de inflatie moeten de verkoopprijzen worden aangepast. Hierdoor ontstaat er ook een stijging in de opbrengsten. In de praktijk is echter de kostenstijging met een grotere waarschijnlijkheid te voorspellen, omdat de verkoopprijzen van de gronden in grotere mate afhankelijk zijn van de marktwerking. Daarnaast worden de opbrengsten altijd later gerealiseerd dan de kosten, waardoor ten behoeve van de opbrengstenstijging verder vooruit gekeken dient te worden. Hoe verder vooruit moet worden gekeken, des te onnauwkeuriger is de schatting.
- Op verschillende momenten in de tijd heeft geld een andere waarde. Doorgaans daalt de waarde naarmate de tijd verstrijkt (**inflatie**). Een investering van een bepaald bedrag op een bepaald moment kan niet zondermeer vergeleken worden met een investering van een

gelijk bedrag op een moment van een aantal jaren later. Door bij een bedrag de **prijspeildatum**, of kortweg **prijspeil** aan te geven kunnen bedragen na een eenvoudige rekensom vergeleken worden.

- De **boekwaarde** is het saldo van de gerealiseerde kosten en gerealiseerde opbrengsten op een bepaald moment in een jaar. In deze boekwaarde zijn ook de rentekosten en –opbrengsten en tussentijds resultaatnemingen verwerkt. De hoogte van de boekwaarde van de grondexploitatie wordt altijd aan het begin en eind van het jaar bepaald. Indien sprake is van een **positieve boekwaarde**, betekent dit dat de gerealiseerde opbrengsten hoger zijn dan de gerealiseerde kosten, bij een **negatieve boekwaarde** zijn de gerealiseerde kosten hoger dan de gerealiseerde opbrengsten.
- De **balanswaarde** is het saldo van de boekwaarde van een complex en (het deel van) de eventuele voorziening van het complex, dat is gevormd ter afdekking van de negatief resultaat van het complex.
- Het **exploitatiesaldo** is het verwachte resultaat van het plan. Dit is het saldo van alle in een grondexploitatie opgenomen kosten en opbrengsten.
- De **nominale waarde** is de waarde van een post op het moment waarop de grondexploitatie is opgesteld (de actuele waarde van een post). In de nominale waarde zijn de effecten van de inflatie en rente niet verwerkt.
- De **reële waarde** is de nominale waarde, vermeerderd met inflatie tot het moment waarop die post gerealiseerd wordt.
- De **eindwaarde** van een post in de grondexploitatie is de reële waarde, vermeerderd met rentekosten dan wel –opbrengsten tot het einde van de looptijd van de grondexploitatie.
- De **netto contante waarde** van de eindwaarde, verdisconteerd met rente tot het moment van opstellen van de grondexploitatie of de datum van de laatste herziening. Een rekenvoorbeeld: Stel per 1 januari 2020 wordt een nieuwe opbrengst van € 200.000,- geraamd. Deze wordt per 1 januari 2021 gerealiseerd. Het complex heeft een looptijd tot 1 januari 2024 dat neerkomt op een looptijd van 5 jaar. Bij een inflatie van 2,6% en een rente van 4% kunnen de waarden als volgt worden berekend:
 - De nominale waarde per 1 januari 2020 is € 200.000,-
 - De reële waarde per 1 januari 2021 is $€ 200.000 \times (1,026^2) = € 210.535,-$
 - De eindwaarde per 1 januari 2024 is $€ 210.535,- \times (1,04^3) = € 236.823,-$
 - De contante waarde per 1 januari 2020 is $€ 236.823,- / (1,04^5) = € 194.652,-$
- De **Nota Bovenwijkse Kosten (NBK)** is bestemd voor de aanleg van infrastructurele werken met een bovenwijks karakter (= voorzieningen waar meerdere exploitatiegebieden gebruik van maken). Er wordt een bijdrage op basis van verkoopopbrengsten van woningen en bedrijfsmeters d.m.v. een bepaalde systematiek in de NBK gestort.
- De **plankosten** vallen uiteen in twee delen. De kosten van de planontwikkeling voor de bouwfase en de kosten van voorbereiding en toezicht (VTA) tijdens de bouwfase. In de interne uurtarieven is een opslag voor de overheadkosten van de gemeentelijke organisatie verwerkt. De plankosten zijn berekend als percentage over de totale kosten van het civiel-technische werk.
- Alle resultaatnemingen komen ten gunste, respectievelijk ten laste van het **rekeningresultaat** van het betreffende jaar.