



Heerhugowaard
Stad van kansen

Meerjaren Prognose Grondexploitatie 2018 (MPG 2018)

11 april 2018
Cluster Planeconomie
Regie & Ontwikkeling

Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2018 (MPG 2018)

Inhoudsopgave

| | |
|--|-----------|
| BESTUURLIJKE SAMENVATTING | 3 |
| 1. INLEIDING | 5 |
| 1.1 DOELSTELLING MPG 2018 | 6 |
| 1.2 GRONDBEDRIJFCOMPLEXEN IN MPG 2018 | 6 |
| 2. ALGEMENE INFORMATIE MPG 2018 | 8 |
| 2.1 INLEIDING | 8 |
| 2.2 ACTUALITEITEN GRONDEXPLOITATIES | 8 |
| 2.2.1 <i>Kostenverhaal: van gebiedsontwikkeling naar gebiedjesontwikkeling</i> | 8 |
| 2.2.2 <i>Energietransitie</i> | 9 |
| 2.3 FINANCIËLE STAND VAN ZAKEN | 10 |
| 2.4 PROGRAMMERING | 11 |
| 2.4.1 <i>Prognose op te leveren woningen 2018-2022</i> | 11 |
| 2.4.3 <i>Prognose uitgifte m2 bedrijventerrein 2018 - 2022</i> | 13 |
| 2.5 RESULTAAT | 14 |
| 2.5.1 <i>Positieve en negatieve resultaatnemingen</i> | 14 |
| 2.5.2 <i>Risico's</i> | 16 |
| 2.5.3 <i>Cashflow: Verloop inkomsten -/- uitgaven</i> | 18 |
| 2.5.4 <i>Parameters: rente en indexen</i> | 18 |
| 3. TOELICHTING PER COMPLEX | 20 |
| 3.1 ACTIEF GRONDBELEID | 20 |
| 3.1.1 <i>Samengestelde grondexploitatie actief grondbeleid</i> | 20 |
| 3.1.2 <i>Zandhorst III</i> | 22 |
| 3.1.3 <i>De Horst</i> | 23 |
| 3.1.4 <i>De Vaandel midden</i> | 24 |
| 3.1.5 <i>De Draai</i> | 27 |
| 3.1.6 <i>Heerhugowaard Zuid</i> | 29 |
| 3.1.7 <i>Middenweg 4</i> | 31 |
| 3.1.8 <i>Stadshart</i> | 33 |
| 3.1.9 <i>Beveland</i> | 35 |
| 3.1.10 <i>Van Foreeststraat</i> | 36 |
| 3.2 PASSIEF GRONDBELEID | 38 |
| 3.2.1 <i>Verloop boekwaarden passief grondbeleid</i> | 38 |
| 3.2.2 <i>Middenweg 30</i> | 39 |
| 3.2.3 <i>Broekhorn</i> | 41 |
| 3.2.4 <i>Tamarixplantsoen</i> | 43 |
| 3.2.5 <i>Acacialaan</i> | 45 |
| 3.2.6 <i>Middenweg 27</i> | 47 |
| 3.3 VOORMALIGE BALANSCATEGORIE: NIEGG | 48 |
| 3.4 OVERIGE RUIMTELIJKE PROJECTEN | 49 |
| 3.4.1 <i>Stationsgebied</i> | 49 |
| 3.4.2 <i>Cranenbosch</i> | 51 |
| 3.4.3 <i>Jan Glijnisweg 12</i> | 51 |
| 3.4.4 <i>Jan Glijnisweg 18B</i> | 51 |
| 3.4.5 <i>van Duivenvoordestraat</i> | 51 |
| 3.4.6 <i>Reinderseiland</i> | 51 |
| 3.4.7 <i>de Bever</i> | 51 |
| 3.4.8 <i>Stationsweg 116</i> | 51 |
| 3.4.9 <i>Stationsweg 1</i> | 51 |
| 3.4.10 <i>Genestetlaan</i> | 51 |
| 3.4.11 <i>Nieuw Waard</i> | 51 |
| 3.5 AFGESLOTEN COMPLEXEN | 51 |
| 3.6 MATERIELE VASTE ACTIVA | 52 |
| TOELICHTING & BEGRIPPENLIJST | 54 |

Bestuurlijke samenvatting

Dit jaar presenteert de gemeente Heerhugowaard voor de zesde keer haar Meerjaren Prognose Grondexploitaties (hierna MPG). Met deze MPG 2018 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 het totaaloverzicht van de plannen in uitvoering en in voorbereiding, 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 2018 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 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 € 12.882.000,- (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 1900 woningen opgeleverd worden binnen de gemeente. Verder is de verwachting dat er t/m 2022 circa 62.600 m² bedrijventerrein zal worden uitgegeven.

Hoofdstuk 2.5 geeft onder andere inzicht in de resultaatnemingen van de gemeente in het voorafgaande jaar. Zo heeft de gemeente in het boekjaar 2017 geen positieve resultaatnemingen.

Er heeft een mutatie plaatsgevonden in de verliesvoorziening met een totaalbedrag van +/- € 30.000,- (voordelig), waardoor de totale nu benodigde verliesvoorziening momenteel circa € 5,8 miljoen bedraagt. Dit bedrag bestaat uit een voorziening voor het complex Stadshart

In boekjaar 2017 zijn er verliezen genomen binnen de grondexploitaties Broekhorn en Acacialaan ter hoogte van € 18.000,-.

Er wordt 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.

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

¹ Zie begrippenlijst voor toelichting van het begrip netto contante waarde

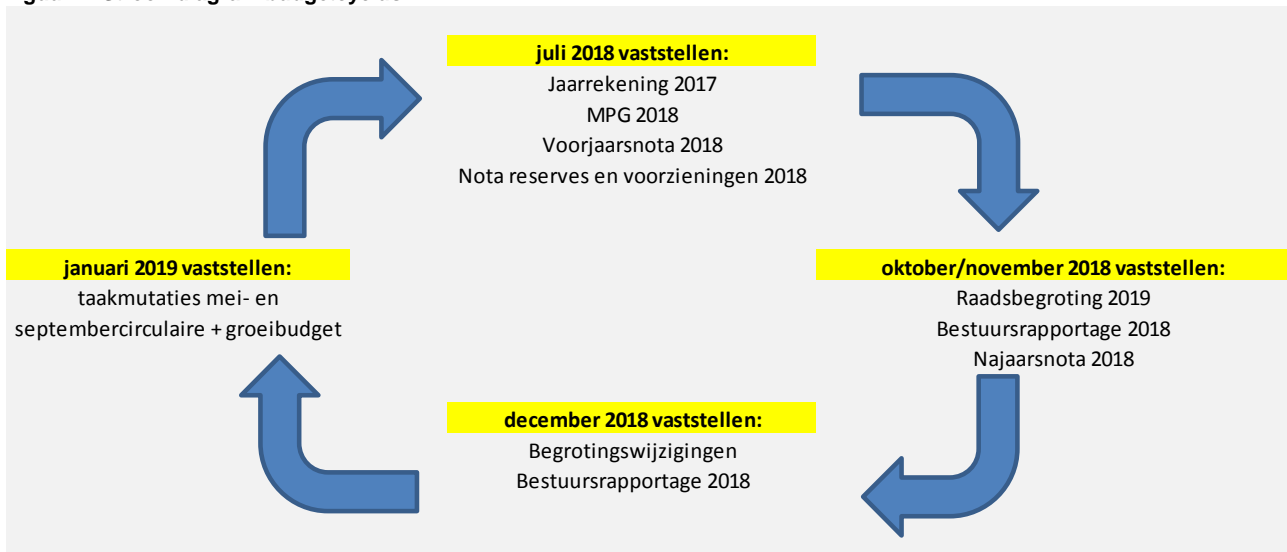
maken kosten en opbrengsten gespecificeerd naar kostensoort en ten slotte een prognose van het resultaat voor het desbetreffende complex.

Verder wordt er in dit hoofdstuk inzicht gegeven in de boekwaarde van de niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG). Daarnaast worden overige projecten toegelicht waar (nog) geen grondcomplex voor is geopend. Aan het einde van dit hoofdstuk 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: Stroomdiagram budgetcyclus



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 2018 worden in de Burap (oktober 2018) kenbaar gemaakt.

De projecten die in deze MPG 2018 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 2018 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, niet in exploitatie genomen gronden, projecten in initiatieffase 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 (Regie en Ontwikkeling).

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

1.1 Doelstelling MPG 2018

Met de MPG 2018 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 2018 kan worden gezien als een verdiepingsslag van de zgn. paragraaf G uit de jaarrekening 2017, die vanuit de voorschriften verplicht is.

1.2 Grondbedrijfcomplexen in MPG 2018

De MPG 2018 rapporteert op hoofdlijnen op de volgende complexen:

Actief grondbeleid

1. Zandhorst III
2. De Horst
3. De Vaandel
4. De Draai
5. Heerhugowaard Zuid (Incl. Nieuw Waard)
6. Middenweg 4
7. Stadshart
8. Beveland
9. van Foreeststraat

Passief grondbeleid

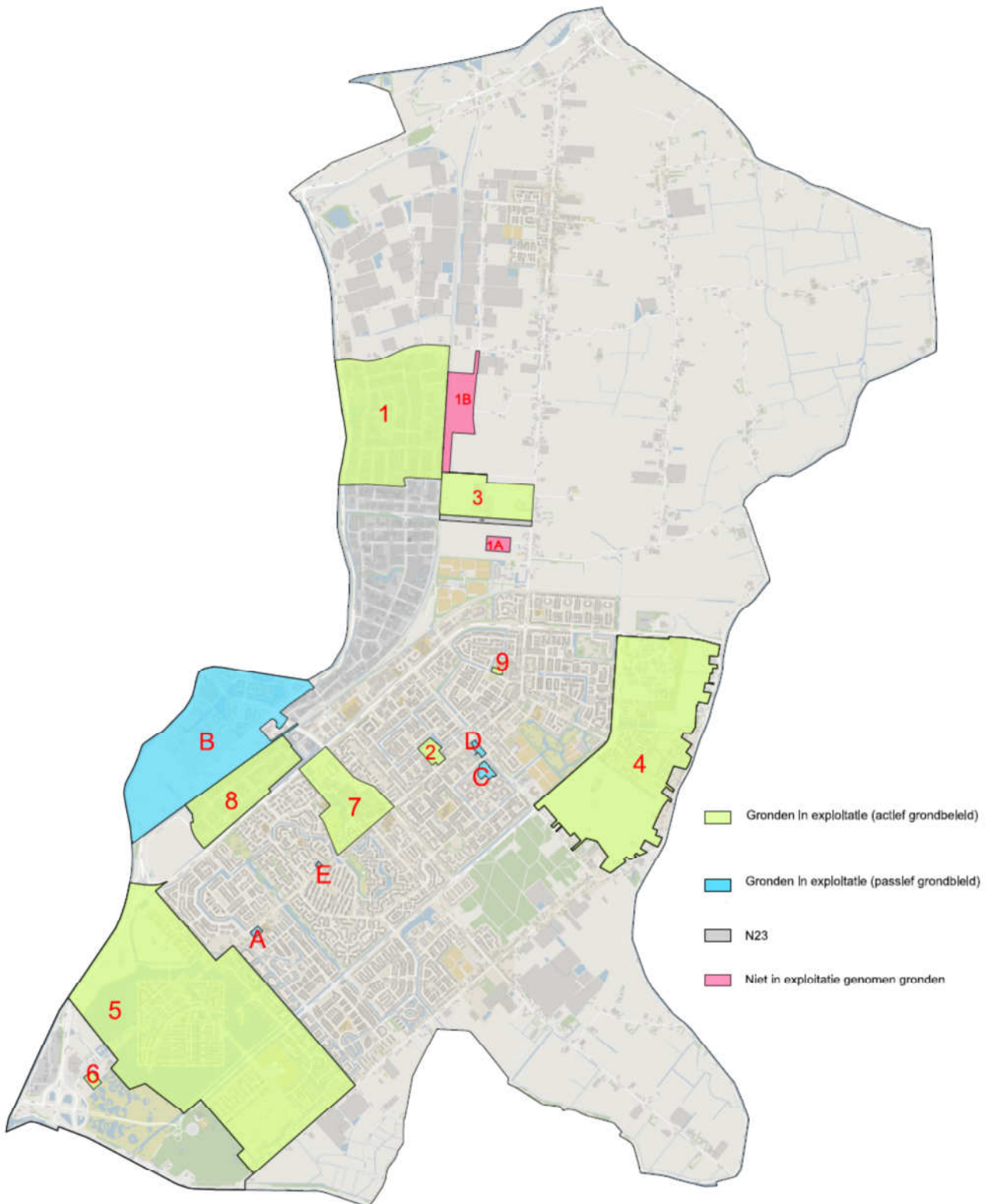
- A. Middenweg 30
- B. Broekhorn
- C. Tamarixplantsoen
- D. Acacialaan
- E. Middenweg 27

Voormalige NIEGG

- 1A Zuidelijk deel de Vaandel
- 1B Noordelijk deel de Vaandel

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 2018 Heerhugowaard



2. Algemene informatie MPG 2018

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 verhalen. 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. Privaatrechterlijk 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).

2.2 Actualiteiten grondexploitaties

2.2.1 Kostenverhaal: van gebiedsontwikkeling naar gebiedjesontwikkeling

De afgelopen decennia heeft de gemeente hoofdzakelijk een actief grondbeleid gevoerd. Voorbeelden hiervan zijn De Draai, de Vaandel en Heerhugowaard Zuid. De gemeente heeft hier actief gronden verworven in uitleggebieden met als doel minimaal kostendekkend bouwrijpe grond uit te geven ten behoeve van de realisatie van woningbouw en bedrijvigheid. De gemeente verhaalt de door haar gemaakte kosten aan de hand van deze gronduitgifte.

Na 2031 zal naar verwachting de laatste en tevens meest omvangrijke grondexploitatie i.c. de grex De Draai, zijn afgerond. Het is niet aannemelijk dat de gemeente op een dergelijke schaal en met een dergelijke looptijd nog een actief grondbeleid zal gaan voeren. Ten eerste laten de regels van het BBV dit niet toe. Een grondexploitatie mag volgens die regels een maximale looptijd hebben van tien jaar (onder bepaalde voorwaarden mag hiervan worden afgeweken, zoals dit momenteel het geval is bij grex De Draai). Daarnaast is het onwaarschijnlijk dat de gemeente in het buitengebied nog grootschalige woningbouwlocaties gaat toestaan.

De komende jaren zal de gemeente steeds meer een faciliterende rol krijgen bij gebiedsontwikkeling. Er worden door initiatiefnemers steeds vaker aanvragen ingediend voor vaak complexe binnenstedelijke herontwikkelingsprojecten. De gemeente begeleidt de initiatiefnemers in het ontwikkelproces en voert haar publieke taken uit. Deze taak bestaat vooral uit inspraakprocedures, het vaststellen van het bestemmingsplan en de exploitatieovereenkomst en zo nodig het exploitatieplan. De gemeente verwerft in beginsel zelf geen gronden.

Aangezien de gemeentelijke kosten niet meer kunnen worden verhaald door middel van gronduitgifte, wordt getracht om met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst te sluiten. Op basis van de plankostenscan worden alle kosten die verband houden met het project op transparante wijze berekend en via de anterieure overeenkomst doorbelast. De uitkomst van de plankostenscan zijn de kosten die de gemeente verplicht MOET doorbelasten. Buiten deze verplichte kosten is er in de anterieure overeenkomst alle ruimte om aanvullende afspraken te maken over mogelijke bijdragen van de initiatiefnemer.

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

2.2.2 Energietransitie

De gemeente staat aan de vooravond van de energietransitie. Landelijk is besloten dat we in 2050 het gebruik van aardgas verleden tijd moet zijn. Heerhugowaard heeft de ambitieuze doelstelling om energieneutraal te zijn in 2030. De woningvoorraad draagt voor een derde deel bij aan het energieverbruik. Om ervoor te zorgen dat de opgave om energieneutraal te zijn niet alleen maar groter wordt, is het van belang dat nieuwbouw aardgasvrij ontwikkeld wordt. Daarom is besloten om aansluitingen op het gasnet bij nieuw te ontwikkelen projecten niet meer toe te staan.

In onder andere De Draai en het Stadshart worden vanaf 2018 nieuwe woningen zonder gasaansluiting ontwikkeld. Er is daarbij gekeken naar een herkenbare en logische fysieke indeling van de ontwikkelingsgebieden van De Draai.

Woningen waarvan de ontwikkeling reeds in 2017 is gestart worden in 2018 nog wel met een gasaansluiting in verkoop gebracht. Deze woningen worden eind 2018 / begin 2019 gerealiseerd. Een deel van deze woningen wordt door de marktpartijen verkocht met extra verduurzamingsmogelijkheden als optie, zoals gasloos of zelfs NOM (Nul-Op-de-Meter).

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 2017 onder de paragraaf G "Grondbeleid". De actieve grondexploitaties hebben gezamenlijk een netto contante waarde resultaat per 1-1-2018 van € 12.882.000,- (positief).

De passieve grondexploitaties sluiten met een resultaat van € 3.000,-. (positief).

Tabel 1: Stand van zaken grondbedrijfcomplexen per 1-1-2018, alle bedragen x € 1000,-

| Complex | Boekwaarde 1-1-2018 | Nog te realiseren opbrengsten gecumuleerd en geïndexeerd excl. rente-opbrengst | Nog te maken kosten gecumuleerd en geïndexeerd excl. rentekosten | Rente-saldo | Resultaat op eindwaarde | Verwachte einddatum exploitatie | Prognose resultaat jaarstukken 2017 NCW per 1-1-2018 | Verliesvoorziening |
|-----------------------------------|---------------------|--|--|-------------|-------------------------|---------------------------------|--|--------------------|
| Actief grondbeleid | | | | | | | | |
| G.749 Zandhorst III | € 170 | € 658 | € 165 | € 3 | € 666 | 31-12-18 | € 653 | |
| G.763 De Horst e.o. | € (11) | € 710 | € 29 | € - | € 670 | 31-12-20 | € 603 | |
| G.771 De Vaandel | € (4.925) | € 8.405 | € 2.238 | € (345) | € 897 | 31-12-26 | € 759 | |
| G.780 De Draai | € (40.875) | € 130.196 | € 73.531 | € (6.877) | € 8.913 | 31-12-30 | € 7.006 | |
| G.800 HHW-Zuid (Stedelijk gebied) | € (6.578) | € 29.040 | € 13.684 | € 163 | € 8.941 | 31-12-23 | € 8.001 | |
| G.802 Middenweg 4 | € 33 | € - | € (37) | € - | € 70 | 31-12-18 | € 69 | |
| G.842 Stadshart | € (7.944) | € 7.758 | € 5.682 | € (934) | € (6.802) | 31-12-26 | € (5.757) | € (5.757) |
| G.850 Beveland | € 190 | € 933 | € 125 | € 3 | € 1.001 | 31-12-18 | € 982 | |
| G.xxx van Foreeststraat | € - | € 939 | € 328 | € 13 | € 624 | 31-12-19 | € 566 | |
| SUBTOTAAL | € (59.940) | € 178.639 | € 95.745 | € (7.974) | € 14.980 | | € 12.882 | € (5.757) |
| Passief grondbeleid | | | | | | | | |
| G.733 Middenweg 30 | € (47) | € 47 | € - | € - | € - | 31-12-18 | € - | |
| G.753 Broekhorn | € (35) | € 35 | € - | € - | € - | 31-12-18 | € - | |
| G.786 Tamarixplantsoen | € (2) | € 5 | € - | € - | € 3 | 31-12-18 | € 3 | |
| G.797 Acacialaan | € 39 | € 19 | € 59 | € 1 | € - | 31-03-19 | € - | |
| G.803 Middenweg 27 | € 21 | € - | € 21 | € - | € - | 31-12-18 | € - | |
| SUBTOTAAL | € (24) | € 106 | € 80 | € 1 | € 3 | | € 3 | € - |
| Totaal | € (59.964) | € 178.745 | € 95.825 | € (7.973) | € 14.983 | | € 12.885 | € (5.757) |

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 2018 bekend was bij de gemeente en zoals dit is ingerekend in de afzonderlijke grondexploitaties. Om het beeld zo zuiver mogelijk te houden is ook rekening gehouden met woningbouw door particuliere partijen waarmee de gemeente een exploitatie-overeenkomst heeft gesloten of de verwachting is dat dit op korte termijn zal gebeuren. Het betreft hier niet de totale bouwproductie of gronduitgifte; in veel gevallen is er namelijk vóór 2018 al geproduceerd en ook ná 2022 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 2018-2022

Binnen de grenzen van Heerhugowaard bestaan drie woningbouwlocaties waar de gemeente een actief grondbeleid voert. Dit zijn De Draai, Heerhugowaard Zuid en Stadshart. Op de overige woningbouwlocaties voert de gemeente een passief/faciliterend grondbeleid.

In tabel 2 is per project een opsomming gegeven van de totale woningbouwproductie in de periode 2018 – 2022. Er is hierbij onderscheid gemaakt tussen woningen vallend in categorie I/II & III/IV

Categorisering per 1-1-2018

| | Koop | Huur |
|----------------------|-----------------------|-----------|
| Categorie I | Tot € 188.900 | tot € 593 |
| Categorie II | Tot € 235.000 | tot € 711 |
| Categorie III | € 235.001 - € 300.000 | > € 711 |
| Categorie IV | Hoger dan € 300.000 | |

Verder is de verdeling tussen koop en huurwoningen weergegeven en wordt de gemiddelde jaarlijkse bouwproductie per categorie en totaal benoemd.

Tabel 2.1 (Op te leveren grondgebonden woningen 2018 – 2022) geeft aan dat er tussen 2018 en 2022 totaal 1226 grondgebonden woningen zullen worden gerealiseerd binnen de afzonderlijke projecten. De gemiddelde jaarlijkse bouwproductie bedraagt 245 te realiseren woningen. De verhouding koop/huur bedraagt 99% koop / 1% huur.

Tabel 2.1: op te leveren grondgebonden woningen 2018 – 2022

| Categorie: | 2018 | | 2019 | | 2020 | | 2021 | | 2022 | | 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 | koop | huur | koop | huur |
| Heerhugowaard Zuid | | 26 | 13 | 91 | | 73 | 10 | 96 | 9 | 46 | 32 | 332 | 364 | 0 | 100% | 0% |
| Broekhorn | 11 | 50 | 11 | 33 | 11 | 33 | 11 | 33 | 11 | 33 | 55 | 182 | 237 | 0 | 100% | 0% |
| De Draai | 33 | 105 | 32 | 81 | 40 | 63 | 12 | 19 | 40 | 107 | 157 | 375 | 515 | 17 | 97% | 3% |
| Tamarixplantsoen | 14 | | | | | | | | | | 14 | 0 | 14 | 0 | 100% | 0% |
| Cranenbosch | | | | 3 | | 3 | | | | | 0 | 6 | 6 | 0 | 100% | 0% |
| Jan Glijnisweg 12 | | | | 5 | | | | | | | 0 | 5 | 5 | 0 | 100% | 0% |
| Jan Glijnisweg 18 B | | | | 4 | | | | | | | 0 | 4 | 4 | 0 | 100% | 0% |
| De Noord 2.0 | | | 13 | | 8 | 13 | 5 | 16 | | | 26 | 29 | 55 | 0 | 100% | 0% |
| Genestetlaan | | | 9 | | | | | | | | 9 | 0 | 9 | 0 | 100% | 0% |
| Totaal per categorie | 58 | 181 | 78 | 217 | 59 | 185 | 38 | 164 | 60 | 186 | 293 | 933 | 1209 | 17 | 99% | 1% |
| Totaal overall | 239 | 295 | 244 | 202 | 246 | 1226 | | | | | | | | | | |

Tabel 2.2 (Op te leveren appartementen 2018 – 2022) geeft aan dat er tussen 2018 en 2022 totaal 709 appartementen zullen worden gerealiseerd binnen de afzonderlijke projecten. De gemiddelde jaarlijkse bouwproductie bedraagt 142 te realiseren appartementen. De verhouding koop/huur bedraagt 45% koop / 55% huur.

Tabel 2.2: op te leveren appartementen 2018 – 2022

| Categorie: | 2018 | | 2019 | | 2020 | | 2021 | | 2022 | | 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 | koop | huur | koop | huur |
| Stadshart | | | | | | 84 | 62 | 145 | | | 62 | 229 | 171 | 120 | 59% | 41% |
| De Draai | | | 20 | | | 30 | 61 | 30 | | | 81 | 60 | 100 | 41 | 71% | 29% |
| De Bever | 60 | 18 | | | | | | | | | 60 | 18 | 0 | 78 | 0% | 100% |
| Acacialaan | 20 | 24 | | | | | | | | | 20 | 24 | 44 | 0 | 100% | 0% |
| Stationsweg 1 | 32 | | | | | | | | | | 32 | 0 | 0 | 32 | 0% | 100% |
| Stationsweg 116 | | | 60 | | | | | | | | 60 | 0 | 0 | 60 | 0% | 100% |
| Van Duivenvoordestraat | | | | 14 | | | | | | | 0 | 14 | 14 | 0 | 100% | 0% |
| Van Foreeststraat | | | 49 | | | | | | | | 49 | 0 | 0 | 49 | 0% | 100% |
| Totaal categorie | 112 | 42 | 129 | 14 | 0 | 114 | 123 | 175 | 0 | 0 | 364 | 345 | 271 | 331 | 45% | 55% |
| Totaal overall | 154 | | 143 | | 114 | | 298 | | 0 | | 709 | | | | | |

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 zijn vastgelegd in de Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020, het RAP Regio Alkmaar en het Regionaal Convenant Wonen (welke beide gelden voor de periode 2016-2020). De afspraken uit het RAP en het convenant zijn gebaseerd op de bevolkings-, huishoudens- en woningbehoefteprognose van de provincie Noord-Holland uit 2017.

De belangrijkste afspraak in het RAP en het convenant betreft de afspraak dat de regiogemeenten in de periode 2016-2025 niet meer bouwen dan wat volgens de woningbehoefteprognose nodig is. In het RAP staan geen regionale kwalitatieve afspraken over bouwlocaties, planning/fasering en marktsegmenten. Die afspraken zijn in voorbereiding.

In de Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020 is vastgelegd dat er tenminste 30% van het totale woningbouwprogramma zou moeten worden gebouwd in de categorieën I en II. De grens ligt hierbij op ca. € 235.000,- incl. btw.

Wat betekent dit voor Heerhugowaard?

Op 01-01-2018 telde Heerhugowaard 23.216 woningen. De provinciale prognose uit 2017 heeft een gewenste woningvoorraad in 2028 van 26.170 woningen. De prognose is hoger dan voorgaande jaren. Dat komt o.a. omdat nu wel goed rekening is gehouden met de huisvesting van vergunninghouders (vluchtelingen uit het buitenland).

Dat betekent al met al een bouwopgave van 2.954 woningen voor de periode 2018-2027. Volgens de huidige inzichten gaan we in Heerhugowaard uit van de oplevering van 2.960 woningen de komende 10 jaar. Dat is dus precies voldoende. Indien planuitval of –uitstel optreedt, dan is het wellicht mogelijk om andere plannen te versnellen of nieuwe plannen toe te voegen. Uitgangspunt in de grexen is dat de ingerekende uitgifte van bouwrijpe grond 1 jaar voor de oplevering van de woningen zit.

2.4.3 Prognose uitgifte m² bedrijventerrein 2018 - 2022

Ten opzichte van de MPG 2017 is er een aantal wijzigingen in onderstaand schema waar te nemen.

Ten eerste werd er vorig jaar vanuit gegaan dat de laatste percelen op Zandhorst III en Beveland in 2017 verkocht zouden worden. Dit is niet het geval geweest en daarom zijn ze ook weer in deze editie opgenomen.

Ten tweede is de geprognosticeerde uitgifte van gronden in de Vaandel aangepast ten opzichte van de vorige MPG.

Tabel 3: Programma uitgifte m² bedrijventerrein 2018 – 2022

| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | Totaal |
|---------------|--------|--------|--------|-------|-------|---------------|
| Zandhorst III | 4.400 | | | | | 4.400 |
| De Vaandel | 10.000 | 10.000 | 16.000 | 8.000 | 8.000 | 52.000 |
| Beveland | 6.200 | | | | | 6.200 |
| | 20.600 | 10.000 | 16.000 | 8.000 | 8.000 | 62.600 |

2.5 Resultaat

2.5.1 Positieve en negatieve resultaatnemingen

Winstname positieve resultaten

Bij positieve resultaatnemingen worden o.a. 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. In de praktijk betekent dit dat onder de volgende voorwaarden tussentijds positieve resultaten kunnen worden genomen;

- er is sprake van een positieve boekwaarde (gerealiseerde opbrengsten zijn hoger dan gerealiseerde kosten) en;
- de nog te maken kosten kunnen ruimschoots worden afgedekt door deze positieve boekwaarde.

Het verschil tussen de positieve boekwaarde en nog te maken kosten wordt als tussentijdse positieve resultaatneming aangeduid.

Met deze voorwaarden in ogenschouw kunnen er geen positieve resultaatnemingen gerealiseerd worden in de jaarrekening 2017.

Verliesname negatieve resultaten

Voor een aantal complexen geldt dat er een verlies dient te worden genomen. Voor deze complexen geldt dat er bij de huidige uitgangspunten een tekort is ontstaan in de exploitatie van deze complexen. Het is op dit moment en op de korte termijn niet aannemelijk dat dit tekort zal verdwijnen. Vanuit de grondexploitaties is gebleken dat voor de volgende complexen verliezen dienen te worden genomen:

| | | |
|------------------|----------|---------------|
| G.753 Broekhorn | € | 6.000 |
| G.797 Acacialaan | € | 12.000 |
| Totaal | € | 18.000 |

Conform de bepalingen opgenomen in het BBV zijn de verliezen ter hoogte van circa € 18.000,- direct ten laste van het rekeningresultaat 2017 gebracht

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 2017 een voorziening getroffen dan wel aangepast:

| Complex | Stand voorziening 2017 | stand voor- ziening per 1-1-2018 |
|-----------------|------------------------------|--|
| G.842 Stadshart | -/-€ 5.787.000 | -/-€ 5.757.000 |
| Totaal | -/-€ 5.787.000 | -/-€ 5.757.000 |

De stand van de verliesvoorziening Stadshart bedraagt per 1-1-2018 ruim € 5,7 miljoen. De mutatie ten opzichte van 2017 bedraagt € 30.000,- .

Per saldo is het totale financiële effect op het rekeningresultaat 2016 als volgt:

| | | |
|--|----------|---------------|
| Saldo winstnemingen 2017 | € | 0 |
| Saldo verliesnemingen/ afwaarderingen 2017 | -/-€ | 18.000 |
| Mutatie voorzieningen 2017 | € | 30.000 |
| Totaal | € | 12.000 |

Het totaal aan winst-, verliesneming en de mutatie in de voorzieningen hebben in 2017 gezorgd voor een positief effect van € 12.000,- 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 (scenario's) in beeld gebracht:

De Draai

In dit overzicht staat, in afwijking van eerdere risicoprofielen, geen risico opgenomen voor de grex De Draai. Voor de Draai bestaan weliswaar risico's maar de financiële inschatting van deze risico's is lager dan de verwachte Netto Contante Waarde van de laatste herziening (circa € 7,0 mln positief). De risico's bestaan eruit dat de index voor de kosten en opbrengsten slechter zal zijn dan waarmee in de 9e herziening is gerekend (risico mop parameters) en dat woningen later gerealiseerd worden dan verwacht (afzetrisico).

Hierbij is wel op te merken dat eventuele veranderingen in de toekomst zoals bijvoorbeeld een flink stijgende rente of een economische recessie een groot effect kunnen hebben op de financiële uitkomsten van een grex als de Draai. Als dergelijke veranderingen zich voor gaan doen zal dat leiden tot een verzwaring van het risicoprofiel.

De Vaandel

Het totale gebied de Vaandel is , afhankelijk van de staat van exploitatie, opgesplitst in diverse onderdelen. Het deel in exploitatie (BIE) en de delen niet in exploitatie (NIEG). Daarnaast is ook nog grond verantwoord onder de materiële vaste activa (MVA). Onderstaand worden de te onderscheiden risico's weergegeven.

BIE:

De grondexploitatie De Vaandel laat bij de geactualiseerde uitgangspunten (8e herziening) een positieve Netto Contante Waarde (NCW) zien van € 760.000. Omdat het ingeschatte risico van afzetvertraging en het risico op gewijzigde parameters opgevangen kan worden binnen deze positieve NCW wordt dit risico niet meegenomen in het weerstandsvermogen

NIEGG Noord:

Indien het opstel terrein en de daarbij behorende voorzieningen en bebouwing niet ontwikkeld zullen worden dient er ca. 3 ha naar de MvA overgeheveld te worden. De te hanteren waarde zal dan € 5 P/M2 zijn, de agrarische waarde. Het risico van deze waarde mutatie is € 430.000 (verschil tussen boekwaarde en agrarische waarde).

NIEGG Zuid:

In het meest negatieve geval dienen de gronden in zijn geheel overgezet te worden naar de MvA. Er zal dan ca. 2,6 ha worden uitgenomen en naar de MvA worden overgeheveld. De te hanteren waarde zal dan € 5 P/M2 zijn, de agrarische waarde. Het risico van deze waarde mutatie is € 370.000 (verschil tussen boekwaarde en agrarische waarde).

Heerhugowaard-Zuid

Het risico van afzetvertraging en het risico van veranderde parameters is reëel maar hoeft niet in de algemene risicoanalyse bij de bepaling van het weerstandsvermogen te worden meegenomen; de

netto contante waarde van deze grex is dusdanig positief dat ingeschat wordt dat alle effecten van de risico's financieel kunnen worden opvangen binnen deze grex.

Stadshart

Met een resterende looptijd van 9 jaar en de herziene grondafspraken is er sprake van een goed beheersbare grondexploitatie, waarvan de risico's zich beperken tot wijzigingen in de gehanteerde percentages. Dit prijsrisico wordt grofweg geschat op € 124.000 en zal als zodanig worden meegenomen in het weerstandvermogen.

2.5.3 Cashflow: Verloop inkomsten -/- uitgaven

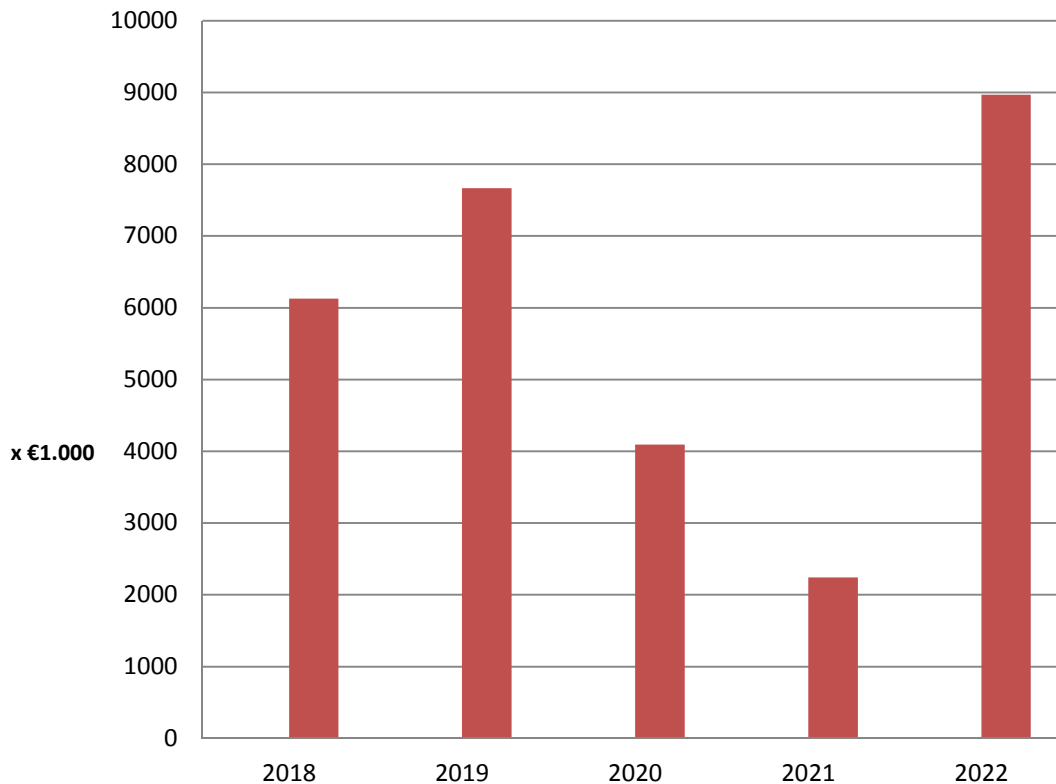
In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de cashflow 2018 t/m 2022 van de vier grootste grondexploitaties waar de gemeente een actief grondbeleid voert. Dit geeft inzicht in de financieringsbehoefte. De overige actieve complexen met een geringe cashflow zijn samengevoegd.

In de tabel zijn de kosten en opbrengsten gesaldeerd. De rente is buiten beschouwing gelaten.

Tabel 4: Cashflow 2018-2022, alle bedragen x 1000

| | Boekwaarde 01-01-2018 | Totaal te faseren | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | Restant na 2022 |
|---------------|--------------------------|----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------------|
| De Vaandel | € 4.925- | € 6.167 | € 477 | € 1.084 | € 752 | € 782 | € 918 | € 2.153 |
| De Draai | € 40.876- | € 56.665 | € 1.059- | € 992 | € 1.084- | € 1.808 | € 2.453 | € 53.554 |
| HHW-Zuid | € 6.578- | € 15.356 | € 3.832 | € 3.115 | € 3.883 | € 845 | € 3.816 | € 134- |
| Stadshart | € 7.944- | € 2.077 | € 1.541 | € 2.489 | € 157- | € 1.194- | € 1.779 | € 2.383- |
| Overigen | € 381 | € 2.019 | € 1.335 | € 15- | € 699 | € - | € - | € - |
| Totaal | € 59.942- | € 82.284 | € 6.127 | € 7.665 | € 4.094 | € 2.241 | € 8.967 | € 53.190 |

Figuur 5: Inkomsten minus uitgaven, alle bedragen x 1000



2.5.4 Parameters: rente en indexen

De toegestane toe te rekenen rente aan een grondexploitatie moet worden gebaseerd op de daadwerkelijk te betalen 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 2018 bepaald op 1,87%. De rente wordt toegerekend over de boekwaarde per 1 januari van het betreffende boekjaar en wordt bij de berekening van het resultaat voor alle volgende jaren gebruikt.

De disconteringsvoet die wordt gehanteerd in de berekening van de contante waarde is gelijk aan de rente die wordt toe gerekend aan de grondexploitaties (1,87%). 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%). Door gebruik te maken van hetzelfde percentage bij rentetoerekening als bij discontering wordt een getrouwer beeld gegeven van het te verwachten resultaat op netto contante waarde. De verliesvoorziening valt door deze rekenwijze iets hoger uit dan bij de voorgeschreven methode.

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 de komende twee 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;
- overige ruimtelijke projecten;
- 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 2017;
- een optelling van de nog te maken kosten na 2017;
- een optelling van de nog te realiseren opbrengsten na 2017;
- 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 2017 hier zichtbaar gemaakt. Het totale te verwachten resultaat van de gezamenlijke grondexploitatie bedraagt netto contant € 12.882.000,-.

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 1-1-2017 | € (63.108.000) | |
| Kosten jaarschijf 2017 | € 6.383.000 | |
| Opbrengsten jaarschijf 2017 | € 9.551.000 | |
| <i>Boekwaarde per 1-1-2018</i> | | € (59.940.000) |
| Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging | | |
| Ontwikkelingskosten | € 12.884.000 | |
| Verwerving, sloop en sanering | € 9.515.000 | |
| Bouw- en woonrijpmaken | € 61.869.000 | |
| Diversen | € 11.477.000 | |
| <i>Totaal kosten na 1-1-2018</i> | | € 95.745.000 |
| Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging | | |
| Gronduitgifte | € 178.639.000 | |
| <i>Totaal opbrengsten na 1-1-2018</i> | | € 178.639.000 |
| Rente na 1-1-2018 | | € (7.974.000) |
| Resultaat op eindwaarde | | € 14.980.000 |
| Contante waarde per 1-1-2018 | | € 12.882.000 |

3.1.2 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.

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 € 653.000,-.

Door een wijziging in BBV regelgeving (Besluit begroting en verantwoording) met betrekking tot bovenwijkse afdrachten is het resultaat circa € 80.000,- voordeliger dan in 2016. Afdrachten mogen niet meer direct worden ingerekend in de grondexploitatie, maar dienen bij resultaatneming via het rekeningresultaat ten gunste te worden gebracht aan de reserve NBK. Naast deze administratieve handeling, hebben er geen werkzaamheden en wijzigingen plaatsgevonden binnen dit complex in 2017.

G.749 Zandhorst III

| Parameters / uitgangspunten | | |
|---|-----------|------------|
| Kostenstijging | | 2,5% |
| Opbrengstenstijging | | 2,0% |
| Rente verlies | | 1,87% |
| Rente winst | | 1,87% |
| Discontovoet / NCW rente | | 1,87% |
| Startdatum exploitatie: | | 01-01-1994 |
| Einddatum exploitatie | | 31-12-2018 |
| Boekwaarde | | |
| Boekwaarde per 1-1-2017 | € 167.000 | |
| Kosten jaarschijf 2017 | € - | |
| Opbrengsten jaarschijf 2017 | € 3.000 | |
| <i>Boekwaarde per 1-1-2018</i> | | € 170.000 |
| Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging | | |
| Ontwikkelingskosten | € 5.000 | |
| Afronding totaalplan | € 160.000 | |
| <i>Totaal kosten na 1-1-2018</i> | | € 165.000 |
| Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging | | |
| Gronduitgifte | € 658.000 | |
| <i>Totaal opbrengsten na 1-1-2018</i> | | € 658.000 |
| Rente na 1-1-2018 | | € 3.000 |
| Resultaat op eindwaarde | | € 666.000 |
| Contante waarde per 1-1-2018 | | € 653.000 |

3.1.3 De Horst

Ruimtelijke analyse

Deze inbreuklokatie aan de van Eedenstraat is ontstaan na de sloop van het zwembad, de sporthal, basisschool de paperclip en het gebouw van DOV.

Kaderstellende documenten

Vigerend bestemmingsplan: de Horst, onherroepelijk 15-7-2011; Juridische onderlegger: koopovereenkomst bouwterrein de Horst met Bouwfonds, huurovereenkomst brede school de Horst met Goed Wonen (inmiddels Ymere).

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

Planning;

Het project is nagenoeg afgerond. Er liggen nog 4 kavels binnen het plan die zullen dit jaar worden uitgegeven.

Programma;

Een viertal vrije kavels aan de Middenweg.

Prijs;

Na verkoop van de kavels en eventueel woonrijp maken zal het project met een positief resultaat worden afgesloten.

Risico;

Het afzetrisico wordt klein geacht.

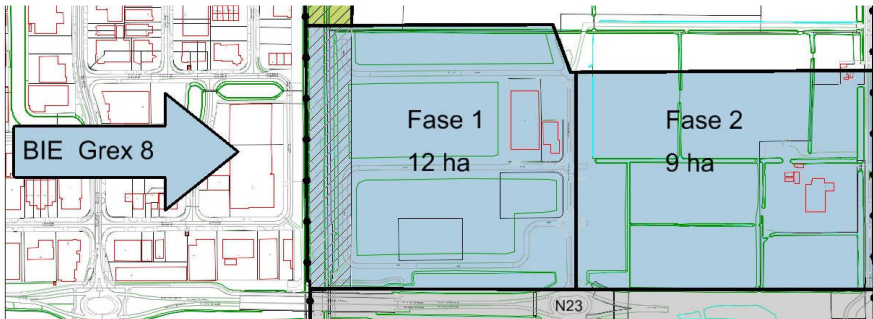
G.763 de Horst

| Parameters / uitgangspunten | | |
|---|-----------|------------|
| Kostenstijging | | 2,5% |
| Opbrengstenstijging | | 2,0% |
| Rente verlies | | 1,87% |
| Rente winst | | 1,87% |
| Discontovoet / NCW rente | | 1,87% |
| Startdatum exploitatie: | | |
| Einddatum exploitatie | | 31-12-2019 |
| Boekwaarde | | |
| Boekwaarde per 1-1-2017 | € (9.000) | |
| Kosten jaarschijf 2017 | € 2.000 | |
| Opbrengsten jaarschijf 2017 | € - | |
| <i>Boekwaarde per 1-1-2018</i> | | € (11.000) |
| Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging | | |
| Ontwikkelingskosten | € 3.000 | |
| Woonrijpmaken | € 26.000 | |
| <i>Totaal kosten na 1-1-2018</i> | | € 29.000 |
| Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging | | |
| Gronduitgifte | € 710.000 | |
| <i>Totaal opbrengsten na 1-1-2018</i> | | € 710.000 |
| Rente na 1-1-2018 | | € - |
| Resultaat op eindwaarde | | € 670.000 |
| Contante waarde per 1-1-2018 | | € 603.000 |

3.1.4 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.



Kaderstellende documenten fase 1 en 2

- Het bestemmingsplan De Vaandel Midden is door de Raad vastgesteld (RB2017027, 26-9-2017). Tegen het vaststellingsbesluit is beroep ingesteld bij de Afdeling Bestuursrecht-spraak Raad van State. Dit proces loopt nog.
- Duurzaamheidsdoelstelling; de “ klimmende ambitie” als uitgangspunt (RB2011120);
- Stedenbouwkundig plan; planboek bedrijventerrein de Vork, Hosper, september 2011, (Raad; RB 2011120 dd 25-10-2011);
- 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 8^e herziening grondexploitatie de Vaandel (RB2018036)

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

Planning;

Een resterende looptijd voor fase 1 is met 9 jaar gelijk aan vorig jaar en heeft een gemiddeld uitgifte-tempo van 0,88 ha/jr. De reden van gelijkblijvende looptijd is dat de verkopen achterblijven. Een belangrijke reden hiervan is dat de oplevering van de Westfrisiaweg vertraging kent, waardoor De Vaandel nog steeds aan een doodlopende weg ligt. Een andere reden betreft een teruggedraaide verkoop uit 2015 op verzoek van de koper. Er ontstond voor deze partij een, na grondaankoop, de onvoorziene mogelijkheid om op de huidige locatie in Heerhugowaard de naastgelegen kavel te kopen.

Programma;

De Vaandel wordt in 2 fases ontwikkeld als bedrijventerrein.

Prijs;

Voor fase 1 leidt de 8^e herziening tot een positief netto contante waarde resultaat van circa € 0,76 miljoen. De Netto Contante Waarde is t.o.v. vorig jaar iets gedaald, maar nog steeds positief. De daling is een gevolg van veranderde parameters, voornamelijk de gestegen bouwkostenindex als gevolg van de gespannen markt.

Plaats;

De plaats en positionering van De Vaandel wordt bepaald aan de hand van de context en besluitvorming waarbinnen dit gebied wordt ontwikkeld waaronder de behoefte van bedrijventerreinen in Noord-Holland-Noord en Regio Alkmaar, de notitie Strategie De Vaandel, de Zaan-corridor ontwikkeling en de aanleg van de N23.

Risico's

Voor fase 1 worden de risico's voornamelijk bepaald door de afzet (de grootte en het tempo) en de hoogte van de verkoopprijzen. Echter door de looptijd naar 10 jaar te brengen is een goed beheersbare grondexploitatie

tatie ontstaan, waarvan de risico's zich beperken tot tegenvallende omzet en wijzigingen in de gehanteerde percentages. Omdat het ingeschatte risico opgevangen kan worden binnen deze positieve Netto Contante Waarde wordt dit risico niet meegenomen in de zogenaamde paragraaf B van de jaarstukken 2017 (het risicoprofiel en het weerstandsvermogen). Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat het bovenstaande de situatie 2018 behelst en dat dit in de toekomst kan wijzigen.

Focus voor 2018

- Met betrekking tot het actieve exploitatiedeel van De Vaandel dienen alle inspanningen er op gericht te zijn tot een voorspoedige verkoop van de grond te komen. Vanuit de regionale samenwerking zal Bedrijventerrein De Vaandel ook in 2018 nadrukkelijker 'gebrand' gaan worden.

Duurzaamheid

De doelstelling is om te komen tot een CO₂-emissieneutraal bedrijventerrein, waarbij EPL-10 (Energie Prestatie op Locatie) als streefwaarde wordt gehanteerd en met de "klimmende ambitie" als uitgangspunt voor de duurzaamheidsambitie. Voor alle delen van De Vaandel dient te worden geprobeerd om met een innovatieve insteek duurzaamheidsambities ook te koppelen aan economische en maatschappelijke rendementen.

G.771 De Vaandel Midden

| Parameters / uitgangspunten | | |
|--|---------------|---------------|
| Kostenstijging | | 2,5% |
| Opbrengstenstijging | | 2,0% |
| Rente verlies | | 1,87% |
| Rente winst | | 1,87% |
| Discontovoet / NCW rente | | 1,87% |
| Startdatum exploitatie: | | 01-01-2002 |
| Einddatum exploitatie | | 31-12-2026 |
| Boekwaarde | | |
| Boekwaarde per 1-1-2017 | € (4.601.000) | |
| Kosten jaarschijf 2017 | € 324.000 | |
| Opbrengsten jaarschijf 2017 | € - | |
| <i>Boekwaarde per 1-1-2018</i> | | € (4.925.000) |
| Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging | | |
| Ontwikkelingskosten | € 739.000 | |
| Bouwrijpmaken | € 325.000 | |
| Woonrijpmaken | € 798.000 | |
| Divers | € 376.000 | |
| <i>Totaal kosten na 1-1-2018</i> | | € 2.238.000 |
| Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging | | |
| Grondverkoop | € 8.405.000 | |
| <i>Totaal opbrengsten na 1-1-2018</i> | | € 8.405.000 |
| Rente na 1-1-2018 | | € (345.000) |
| Resultaat op eindwaarde | | € 897.000 |
| Contante waarde per 1-1-2018 | | € 759.000 |

3.1.5 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;
- Raadsbesluit d.d. 28-4-2015 vaststelling 6^e herziening grex De Draai; Raadsvoorstel RB2016024 *nog te formaliseren door Raad*
- 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 9^e herziening de Draai (RB2018032);

Inleiding

In 2008 heeft de gemeenteraad een eerste grondexploitatie van De Draai vastgesteld. Vervolgens is de grondexploitatie ieder jaar herzien. Hieronder worden de mutaties in de gehanteerde uitgangspunten ten opzichte van vorig jaar toegelicht.

(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 1858 ingerekende en nog te realiseren woningen per 1-1-2018 exclusief de projecten van Esdégé-Reigersdaal; het jaarlijks gemiddeld aantal woningen (qua gronduitgifte) bedraagt 133 woningen zonder deze projecten.

Programma

Vergeleken met vorig jaar is het totale woningprogramma (inclusief de clusters van Esdégé-Reigersdaal) in deze herziening nagenoeg gelijk gebleven. Qua verhouding tussen de hoofdcategorieën is er geen verschil ten opzichte van vorig jaar. Het aandeel categorie I en II blijft 40%. In absolute zin daalt het aantal woningen per saldo met 3 woningen naar in totaal 2.614 woningen.

Het aantal marktappartementen is met 6 appartementen teruggelopen; van de 244 ingerekende appartementen worden er evenals vorig jaar 40 appartementen boven de clusters van Esdégé-Reigersdaal geprojecteerd. Ruim de helft van de 206 ingerekende appartementen in het reguliere programma bevinden zich in de goedkopere categorieën I en II.

Prijs

Ontwikkeling van de opbrengsten

De totale opbrengsten woningbouw en niet woningbouw zijn t.o.v. vorig jaar met ca. € 5,2 miljoen op eindwaarde gestegen als gevolg van:

- verhoging van de grondprijzen. Deze zijn op onderdelen licht verhoogd als gevolg van de ontwikkelingen op de woningmarkt. Deze verhoging past in het kader van de nota grondbeleid en de daarbij behorende notitie grondprijzen.
- verhoging van de opbrengstindex met ingang van 2018 van 1 naar 2% voor de eerste 4 jaar als gevolg van verbeterde omstandigheden op de woningmarkt.
- uitbreiding van de ingerekende gronduitgifte voor de uitbreiding van de werf.

Bouwrijp- en woonrijpmaken, kunstwerken en planstructuur

Doordat de gemeente een raamovereenkomst heeft afgesloten met een grote aannemer voor het bouw- en woonrijpmaken voor een periode van 4 jaar is de totale calculatie van deze budgetten geactualiseerd. Met een dergelijke overeenkomst kan de gemeente gunstige prijscondities afspreken en hoeft de gemeente niet

met aanvullende werken separaat de markt op. Hieruit blijkt dat de kosten bouwrijpmaken en planstructuur op eindwaarde ca. € 1,3 miljoen lager uitvallen; dit is overigens slechts 3,8% van het totale budget.

Risico's

Verwezen wordt naar paragraaf 2.5.2 (Risico's) voor inzicht in de risico's met betrekking tot project de Draai.

G.780 De Draai

| Parameters / uitgangspunten | | |
|--|----------------|--------------------------|
| Kostenstijging | | 2,5% |
| Opbrengstenstijging | | 2,0% |
| Rente verlies | | 1,87% |
| Rente winst | | 1,87% |
| Discontovoet / NCW rente | | 1,87% |
| Startdatum exploitatie: | | |
| Einddatum exploitatie | | 01-01-2009 31-12-2030 |
| Boekwaarde | | |
| Boekwaarde per 1-1-2017 | € (44.564.000) | |
| Kosten jaarschijf 2017 | € 5.195.000 | |
| Opbrengsten jaarschijf 2017 | € 8.884.000 | |
| <i>Boekwaarde per 1-1-2018</i> | | € (40.875.000) |
| Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging | | |
| Ontwikkelingskosten | € 9.916.000 | |
| Verwerving | € 9.197.000 | |
| Bouwrijpmaken | € 28.249.000 | |
| Woonrijpmaken | € 19.851.000 | |
| Diversen | € 6.318.000 | |
| <i>Totaal kosten na 1-1-2018</i> | | € 73.531.000 |
| Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging | | |
| Grondverkoop | € 130.196.000 | |
| <i>Totaal opbrengsten na 1-1-2018</i> | | € 130.196.000 |
| Rente na 1-1-2018 | | € (6.877.000) |
| Resultaat op eindwaarde | | € 8.913.000 |
| Contante waarde per 1-1-2018 | | € 7.006.000 |

3.1.6 Heerhugowaard Zuid

Ruimtelijke analyse

Heerhugowaard-Zuid is gelegen in het zuiden van Heerhugowaard en bestaat uit vier plandelen. De plandelen 1 en 2 afgerond; plandelen 3 en 4 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;
- plandeel 3A de Strip: startdocument goedgekeurd; Alle Hosper & V-eld; (stedenbouwkundig ontwerp goedgekeurd 2008).
- plandeel 3B: Tuinen van Luna: de vingers; 2011 startdocument goedgekeurd B&W maart 2009);
- plandeel 4A: herverkaveling en definitief ontwerp vastgesteld in B&W; juni 2010;
- plandeel 4A: vaststelling lumpsum 2012 voor 120 woningen;
- plandeel 4B: origineel stedenbouwkundig ontwerp 2005;
- kavelhandboek vrije kavels plandeel 4 (bijgewerkt tot 2014);
- Raadsbesluit herziening grex Heerhugowaard-Zuid 2017 (RB2017018, 18 april 2017);
- B&W-besluit actualisatie grex Heerhugowaard-zuid 2018 (BW18-0140)

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

Programma

Het programma is nagenoeg niet gewijzigd en bestaat uit 3.305 woningen. Ten opzicht van 2017 een verschil van 1 woning. Van dit totale programma is voor 2.954 woningen de grond al uitgegeven door de gemeente. De plandelen 1 (de Steigers en Sportlandgoed), 2 (het Carré), 3A (Tuinen van Luna deel A) en plandeel 4A (Land van Luna fase 1) zijn afgerond. Het restant van 350 woningen, waarvan de grond nog dient te worden geleverd, bevindt zich in de plandelen 3B (Tuinen van Luna deel B) en 4B (Land van Luna fase 2). In Plandeel 4A resteert nog de uitgifte van 1 woning per 1-1-2018.

De verdeling van deze woningen is als volgt:

- plandeel 3B: 173 grondgebonden projectmatige woningen;
- plandeel 4A: 1 grondgebonden projectmatige woning;
- plandeel 4B: 151 grondgebonden projectmatige woningen;
- plandeel 4B: 25 vrije kavels;

Voor de duidelijkheid wordt hierbij vermeld dat de ca. 100 woningen die door Timpaan op de voormalige gronden Mooij worden gebouwd, geen onderdeel vormen van de grex; dit plan genaamd Nieuwwaard wordt ontwikkeld op risico van ontwikkelaar Timpaan.

Planning

De grond voor de woningen in Plandeel 3B zal in 3 uitgiftejaren (2020, 2021 en 2022) worden geleverd. Plandeel 4B kent t.o.v. vorig jaar een iets andere fasering; uitgangspunt is nu een fasering in twee delen en wordt in 2018 bouwrijp gemaakt. Het gewogen gemiddelde te bouwen woningen per jaar blijft hetzelfde en de uitgifte hiervan is met de enige claimhouder Hallokaties cv afgestemd.

Prijs

Het prijsniveau is ten opzichte van vorig jaar nagenoeg niet veranderd.

Risico's

Het risico van afzetvertraging en het risico van veranderende parameters is reëel maar hoeft niet in de algemene risicoanalyse bij bepaling van het weerstandsvermogen te worden meegenomen; de netto contante waarde van deze grex is dusdanig dat het alle effecten van de risico's financieel kan opvangen binnen het plan.

G.800 HHW-Zuid (Stedelijk gebied)

| Parameters / uitgangspunten | | |
|--|---------------|---------------|
| Kostenstijging | 2,5% | |
| Opbrengstenstijging | 2,0% | |
| Rente verlies | 1,87% | |
| Rente winst | 1,87% | |
| Discontovoet / NCW rente | 1,87% | |
| Startdatum exploitatie: | | 01-01-1999 |
| Einddatum exploitatie | | 31-12-2023 |
| Boekwaarde | | |
| Boekwaarde per 1-1-2017 | € (6.601.000) | |
| Kosten jaarschijf 2017 | € 619.000 | |
| Opbrengsten jaarschijf 2017 | € 642.000 | |
| <i>Boekwaarde per 1-1-2018</i> | | € (6.578.000) |
| Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging | | |
| Ontwikkelingskosten | € 1.143.000 | |
| Bouwrijpmaken | € 1.902.000 | |
| Woonrijpmaken | € 6.460.000 | |
| Divers | € 4.179.000 | |
| <i>Totaal kosten na 1-1-2018</i> | | € 13.684.000 |
| Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging | | |
| Grondverkoop | € 29.040.000 | |
| <i>Totaal opbrengsten na 1-1-2018</i> | | € 29.040.000 |
| Rente na 1-1-2018 | | € 163.000 |
| Resultaat op eindwaarde | | € 8.941.000 |
| Contante waarde per 1-1-2018 | | € 8.001.000 |

3.1.7 Middenweg 4

Ruimtelijke analyse

In het kader van de ontmanteling van de huidige huisvesting op Reigersdaal is voor een aantal projecten van Stichting Esdégé-Reigersdaal (ER) gekozen voor een locatie buiten De Draai. Het plan beperkt zich thans tot circa de helft van het perceel Middenweg 4; het noordelijke deel waar een woonhuis en de overige opstallen op waren gesitueerd. Voor de andere helft van perceel Middenweg 4 en perceel Middenweg 2/2a is op dit moment nog geen invulling bekend en om die reden maken deze delen geen onderdeel uit van de grondexploitatie Middenweg 4.

Kaderstellende documenten

Door de raad vastgestelde grondexploitatie april 2017

Samenwerkingsovereenkomst Gemeente – ER en de aanvulling op de samenwerkingsovereenkomst.

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

Planning;

De bouwwerkzaamheden zijn afgerond

Programma;

Door woningcorporatie Woonwaard is op het perceel Middenweg 4 een plan ontwikkeld voor de huisvesting van 31 cliënten van ER en een gebouw voor dagbesteding.

Prijs;

In 2018 wordt enkel nog een administratieve correctie uitgevoerd. Bij de jaarstukken 2018 zal het complex met een positief resultaat worden afgesloten.

Risico's

nihil

G.802 Middenweg 4

| Parameters / uitgangspunten | |
|-----------------------------|-------|
| Kostenstijging | 2,5% |
| Opbrengstenstijging | 2,0% |
| Rente verlies | 1,87% |
| Rente winst | 1,87% |
| Discontovoet / NCW rente | 1,87% |

| Startdatum exploitatie: | | 01-01-2015 |
|---|------------|------------|
| Einddatum exploitatie | | 31-12-2018 |
| Boekwaarde | | |
| Boekwaarde per 1-1-2017 | € 60.000 | |
| Kosten jaarschijf 2017 | € 27.000 | |
| Opbrengsten jaarschijf 2017 | € - | |
| <i>Boekwaarde per 1-1-2018</i> | | € 33.000 |
| Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging | | |
| Bouwrijpmaken (correctie) | € (37.000) | |
| <i>Totaal kosten na 1-1-2018</i> | | € (37.000) |
| Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging | | |
| <i>Totaal opbrengsten na 1-1-2018</i> | | € - |
| Rente na 1-1-2018 | | € - |
| Resultaat op eindwaarde | | € 70.000 |
| Contante waarde per 1-1-2018 | | € 69.000 |

3.1.8 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 en 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.

Het Stadshart kent steeds meer kansen. Heerhugowaard haakt actief aan op de ontwikkeling van de Zaancorridor - één van de corridors binnen het totale stedelijke knooppuntenbeleid van de provincie Noord-Holland. Het beleid is er op gericht om veel meer van elkaars kracht binnen de stedelijke regio's gebruik te maken. Voor Heerhugowaard betekent dit de ontwikkeling van het knooppunt rond het station binnen een contour van 1200 meter. Het Stationsgebied maar ook het Stadshart bevinden zich binnen deze contour. Door in te zetten op een goede (openbaar vervoer) verbinding tussen de metro-poolregio Amsterdam ontstaat er een mooie voedingsbodem voor de ontwikkeling rond dit knooppunt. Ten behoeve van deze opgaven zal er dit jaar een nieuw masterplan worden opgesteld met aandacht voor samenhang en verbinding tussen beide gebieden.

Ruimtelijke analyse

Locatie; 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)
- GREX14 (RB2018034, april 2018)

(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 9 jaar.

Programma;

Zal bestaan uit voornamelijk wonen, parkeren en wat commerciële meters om de levendigheid en interactie met de omgeving te ondersteunen.

Prijs:

Het is de verwachting dat de netto contante waarde negatief zal uitkomen op € 5,8 miljoen. De verliesvoorziening is hierop aangepast. 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.

Risico's

Met een resterende looptijd van 9 jaar en de herziene grondafspraken is er sprake van een goed beheersbare grondexploitatie, waarvan de risico's zich beperken tot wijziging in de gehanteerde percentages. Dit zal als zodanig worden meegenomen in het weerstandsvermogen.

Duurzaamheid

Dit project is gestart in een tijd dat hier nog minder aandacht voor was. Dientengevolge was hiervoor ook geen concrete doelstelling voor geformuleerd. De combinatie gemeentehuis en bibliotheek is voorzien van een WKO (warmte/koude opslag). Bij de 3 resterende ontwikkellocaties is duurzaamheid een belangrijk aandachtspunt, waarbij vast ligt dat ze gasloos ontwikkeld zullen worden. Verdere maatregelen zullen in de ontwikkeling van de plannen worden meegenomen.

G.842 Stadshart

| Parameters / uitgangspunten | | |
|---|---------------|---------------|
| Kostenstijging | | 2,5% |
| Opbrengstenstijging | | 2,0% |
| Rente verlies | | 1,87% |
| Rente winst | | 1,87% |
| Discontovoet / NCW rente | | 1,87% |
| Startdatum exploitatie: | | 01-01-1999 |
| Einddatum exploitatie | | 31-12-2026 |
| Boekwaarde | | |
| Boekwaarde per 1-1-2017 | € (7.747.000) | |
| Kosten jaarschijf 2017 | € 219.000 | |
| Opbrengsten jaarschijf 2017 | € 22.000 | |
| <i>Boekwaarde per 1-1-2018</i> | | € (7.944.000) |
| Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging | | |
| Ontwikkelingskosten | € 1.009.000 | |
| Sanering | € 233.000 | |
| Bouw- en woonrijpmaken | € 3.836.000 | |
| Divers | € 604.000 | |
| <i>Totaal kosten na 1-1-2018</i> | | € 5.682.000 |
| Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging | | |
| Grondverkoop | € 7.758.000 | |
| <i>Totaal opbrengsten na 1-1-2018</i> | | € 7.758.000 |
| Rente na 1-1-2018 | | € (934.000) |
| Resultaat op eindwaarde | | € (6.802.000) |
| Contante waarde per 1-1-2018 | | € (5.757.000) |

3.1.9 Beveland

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.

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 € 982.000,-.

Door een wijziging in BBV regelgeving (Besluit begroting en verantwoording) met betrekking tot bovenwijkse afdrachten is het resultaat circa € 120.000,- voordeliger dan in 2016. Afdrachten mogen niet meer direct worden ingerekend in de grondexploitatie, maar dienen bij resultaatneming via het rekeningresultaat ten gunste te worden gebracht aan de reserve NBK. Naast deze administratieve handeling, hebben er geen werkzaamheden en wijzigingen plaatsgevonden binnen dit complex.

G.850 Beveland

| Parameters / uitgangspunten | | |
|---|-----------|-------------|
| Kostenstijging | 2,5% | |
| Opbrengstenstijging | 2,0% | |
| Rente verlies | 1,87% | |
| Rente winst | 1,87% | |
| Discontovoet / NCW rente | 1,87% | |
| Startdatum exploitatie: | | 01-01-1992 |
| Einddatum exploitatie | | 31-12-2018 |
| Boekwaarde | | |
| Boekwaarde per 1-1-2017 | € 187.000 | |
| Kosten jaarschijf 2017 | € (3.000) | |
| Opbrengsten jaarschijf 2017 | € - | |
| <i>Boekwaarde per 1-1-2018</i> | | € 190.000 |
| Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging | | |
| Ontwikkelingskosten | € 5.000 | |
| Waterberging | € 38.000 | |
| Woonrijpmaken | € 82.000 | |
| <i>Totaal kosten na 1-1-2018</i> | | € 125.000 |
| Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging | | |
| Gronduitgifte | € 933.000 | |
| <i>Totaal opbrengsten na 1-1-2018</i> | | € 933.000 |
| Rente na 1-1-2018 | | € 3.000 |
| Resultaat op eindwaarde | | € 1.001.000 |
| Contante waarde per 1-1-2018 | | € 982.000 |

3.1.10 Van Foreeststraat

Ruimtelijke analyse

Op de locatie van Foreeststraat 4 hebben vroeger enkele noodlokalen gestaan die lang geleden zijn gesloopt. Circa 2 jaar geleden is op een deel van deze locatie een gezondheidscentrum gerealiseerd. Voor de invulling van het resterende perceel is nu in samenwerking met Bot Bouwinitiatief (BBI) een woningbouwplan ontwikkeld, bestaande uit 2 woongebouwen met respectievelijk 4 en 5 bouwlagen. In totaal worden er 49 appartementen gebouwd. De gemeente is eigenaar van de grond en levert bouwrijpe grond aan de ontwikkelaar. Het totale perceel is circa 3200 m² groot.

Het project is in strijd met het nu geldende bestemmingsplan. Medewerking kan worden verleend door verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen in afwijking van de regels ruimtelijke ordening op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo (uitgebreide Wabo procedure).

Kaderstellende documenten

- Vaststelling 1e grondexploitatie van Foreeststraat 4 d.d. maart 2018 (RB2018030)
- Vigerend bestemmingsplan: Heerhugowaard Kern Noord (29-12-2016)

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

Planning;

De start van de bouwwerkzaamheden staat gepland voor de zomer 2018. Oplevering van de appartementen staat gepland eind 2019/begin 2020.

Programma;

2 woongebouwen van respectievelijk 22 en 27 appartementen.

Prijs;

De 1e grex laat een positieve Netto Contante Waarde (NCW) resultaat zien van € 565.903,-; dit resultaat kan naar verwachting in de jaarrekening 2019 ten gunste worden gebracht van Programma 3 "Stedelijke Ontwikkeling en Bereikbaarheid".

Risico's

Er zijn geen bijzondere risico's aan deze ontwikkeling verbonden; voor het bouw- en woonrijpmaken is een reservering ingerekend; het zou kunnen dat het voeren van de ruimtelijke procedure enige vertraging zou kunnen ontstaan; gelet echter op de huidige rentestand, de hoogte van de voorinvesteringen en het feit dat de grond vanaf 1-7-2017 op rente staat, is dit risico zeer beperkt.

Duurzaamheid

EPC 0,4 of lager behaald door lage temperatuurverwarming en zonnepanelen.

Van Foreeststraat

| Parameters / uitgangspunten | | |
|--|-----------|------------|
| Kostenstijging | | 2,5% |
| Opbrengstenstijging | | 2,0% |
| Rente verlies | | 1,87% |
| Rente winst | | 1,87% |
| Discontovoet / NCW rente | | 1,87% |
| Startdatum exploitatie: | | 01-01-2018 |
| Einddatum exploitatie | | 31-12-2019 |
| Boekwaarde | | |
| Boekwaarde per 1-1-2017 | € - | |
| Kosten jaarschijf 2017 | € - | |
| Opbrengsten jaarschijf 2017 | € - | |
| <i>Boekwaarde per 1-1-2018</i> | | € - |
| Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging | | |
| Verwervingskosten | € 85.000 | |
| Ontwikkelingskosten | € 64.000 | |
| Bouwrijpmaken | € 81.000 | |
| Woonrijpmaken | € 98.000 | |
| <i>Totaal kosten na 1-1-2018</i> | | € 328.000 |
| Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging | | |
| Woningbouw | € 939.000 | |
| <i>Totaal opbrengsten na 1-1-2018</i> | | € 939.000 |
| Rente na 1-1-2018 | | € 13.000 |
| Resultaat op eindwaarde | | € 624.000 |
| Contante waarde per 1-1-2018 | | € 566.000 |

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 1-1-2018 -/- € 24.000,- . Op 1-1-2017 was dit € 104.000,- . Een totale mutatie van -/- € 128.000,- in het boekjaar 2017. Dit heeft hoofdzakelijk te maken met De uitkering van ISV subsidie (bodemsanering) aan de ontwikkelaar van het project aan de Acacialaan.

Tabel 7: Verloop boekwaarden passief grondbeleid (2017 – 2018)

| Passief grondbeleid | | | |
|-----------------------------------|------------------|-------------------|--------------------|
| Complex | per 1-1-2017 | per 1-1-2018 | mutatie |
| G.733 Middenweg 30 | € (81.000) | € (47.000) | € 34.000 |
| G.753 Broekhorn | € (10.000) | € (35.000) | € (25.000) |
| G.786 Tamarixplantsoen | € 6.000 | € (2.000) | € (8.000) |
| G.797 Acacialaan | € 158.000 | € 39.000 | € (119.000) |
| G.803 Middenweg 27 | € 31.000 | € 21.000 | € (10.000) |
| Totaal passief grondbeleid | € 104.000 | € (24.000) | € (128.000) |

In de hierna volgende paragrafen is het verloop van de boekwaarden verder gespecificeerd in financiële overzichten van de afzonderlijke complexen. 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 Middenweg 30

Particuliere ontwikkeling waarbij een perceel wordt opgesplitst in een vijftal bouwkvavels van circa 1000 m² per stuk, voor vrijstaande woningen die door de kopers van de kvavels zelf kunnen worden gerealiseerd.

Ruimtelijke analyse

Het exploitatiegebied van circa 5000 m² is gelegen tussen Middenweg 30a en Middenweg 32.

Kaderstellende documenten

- Vigerend bestemmingsplan: "Zuidwijk/Huygenhoek" (bekrachtigd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 14-10-1996)
- Exploitatieovereenkomst inzake plan "Middenweg tussen 30a-32" (8-7-2012)

Stand van zaken

4 kvavels zijn inmiddels ontwikkeld, er resteert nog 1 bouwkvavel.

In de exploitatieovereenkomst zijn diverse financiële verplichtingen opgenomen. De exploitant heeft de exploitatiebijdrage ter dekking van de ambtelijke kosten van de projectbegeleiding in 2012 overgemaakt. Daarnaast heeft de exploitant in 2012 een factuur ontvangen voor de in de exploitatieovereenkomst overeengekomen NBK afdracht. De exploitant heeft echter aangegeven bezwaren te hebben tegen de hoogte van het bedrag van deze afdracht (circa € 82.000,-) en weigerde deze te betalen. In 2014 is de zaak voor de rechter geweest. Daar is uitgesproken dat het door de gemeente in rekening gebrachte bedrag t.a.v. de NBK afdracht rechtmatig is, echter hoeft de exploitant het bedrag niet ineens te betalen. Per kvavel worden aparte rekeningen verstuurd.

De rekening voor de eerste twee kvavels is in juni van 2017 voldaan. De rekening voor de resterende kvavels zal in juni 2018 worden verstuurd.

De NBK afdracht die in eerste instantie aan de ontwikkelaar in rekening is gebracht, is in 2012 reeds overgeheveld naar de NBK. Destijds was er geen reden om aan te nemen dat we dit bedrag niet zouden ontvangen. In 2014 is deze factuur van circa € 82.000,- gecrediteerd en heeft het complex een negatieve boekwaarde gekregen. Hierdoor zullen rentekosten in rekening worden gebracht op dit complex. Echter wordt er binnen de NBK een zelfde percentage aan renteopbrengsten toegerekend.

Risico's

Aangezien de totale NBK afdracht in 2012 reeds is overgeheveld naar de NBK is het van groot belang dat alle kvavels uiteindelijk tot ontwikkeling komen om de negatieve boekwaarde op het complex weer goed te maken.

G.733 Middenweg 30

| Parameters / uitgangspunten | | |
|------------------------------------|-------|--|
| Kostenstijging | 2,5% | |
| Opbrengstenstijging | 2,0% | |
| Rente verlies | 1,87% | |
| Rente winst | 1,87% | |
| Discontovoet / NCW rente | 1,87% | |

| | | |
|-------------------------|--|------------|
| Startdatum exploitatie: | | 08-07-2012 |
| Einddatum exploitatie | | 31-12-2018 |

| Boekwaarde | | |
|--------------------------------|------------|------------|
| Boekwaarde per 1-1-2017 | € (81.000) | |
| Kosten jaarschijf 2017 | € 1.000 | |
| Opbrengsten jaarschijf 2017 | € 35.000 | |
| <i>Boekwaarde per 1-1-2018</i> | | € (47.000) |

| Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging | | |
|---|-----|-----|
| Ontwikkelingskosten | € - | |
| <i>Totaal kosten na 1-1-2018</i> | | € - |

| Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging | | |
|--|----------|----------|
| exploitatiebijdrage | € 47.000 | |
| <i>Totaal opbrengsten na 1-1-2018</i> | | € 47.000 |
| Rente na 1-1-2018 | | € - |
| Resultaat op eindwaarde | | € - |
| Contante waarde per 1-1-2018 | | € - |

3.2.3 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.

Bouwfonds 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 de komende jaren veranderd 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 teruggeleverd 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.

Vanwege verschillen in de tarieven van ambtelijke uren ten op zichte van de afgesproken vergoedingen door de ontwikkelaar is er een negatief saldo van € 6.000,- ontstaan binnen dit complex. Dit bedrag is ten laste van het rekeningresultaat 2017 gebracht.

Programma

Met de gemeente is overleg geweest over de wens van BPD 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

Nihil

G.753 Broekhorn

| Parameters / uitgangspunten | | |
|--|------------|------------|
| Kostenstijging | | 2,5% |
| Opbrengstenstijging | | 2,0% |
| Rente verlies | | 1,87% |
| Rente winst | | 1,87% |
| Discontovoet / NCW rente | | 1,87% |
| Startdatum exploitatie: | | |
| Einddatum exploitatie | | |
| Boekwaarde | | |
| Boekwaarde per 1-1-2017 | € (10.000) | |
| Kosten jaarschijf 2017 | € 31.000 | |
| Opbrengsten jaarschijf 2017 | € - | |
| Correctie | € 6.000 | |
| <i>Boekwaarde per 1-1-2018</i> | | € (35.000) |
| Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging | | |
| Ontwikkelingskosten | € 30.000 | |
| <i>Totaal kosten na 1-1-2018</i> | | € 30.000 |
| Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging | | |
| Doorbelasten uren | € 39.000 | |
| Subsidie | € 17.000 | |
| Bijdrage BPD | € 9.000 | |
| <i>Totaal opbrengsten na 1-1-2018</i> | | € 65.000 |
| Rente na 1-1-2018 | | € - |
| Resultaat op eindwaarde | | € - |
| Contante waarde per 1-1-2018 | | € - |

3.2.4 Tamarixplantsoen

Het project Tamarixplantsoen maakt onderdeel uit van de toekomstvisie voor de Beukenlaan en gaat uit van behoud van het ruime en groene karakter van de Beukenlaan. De karakteristiek van de bestaande bebouwing was leidend voor de ontwikkeling. De plannen leiden tot verdichting van de bebouwing, die in de toekomst de functies wonen, welzijn en zorg zal krijgen.

Ruimtelijke analyse

- Locatie rond Beukenlaan.
- Toekomstige functies: wonen, welzijn en zorg.

Kaderstellende documenten

- Vigerend bestemmingsplan; Bomenwijk.
- Ruimtelijke visie Beukenlaan april 2007 (gedeeltelijk aangepast RB 18-12-2012).
- Besluiten ISV (B&W 21-12-2004, RB 22-03-2005, B7W 15-07-2003).
- Exploitatieovereenkomst Woonwaard realisatie Tamarixplantsoen 16 juni 2014

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

Planning:

Het project is inmiddels afgerond.

Programma:

31 appartementen sociale segment en 37 zorgplaatsen. Daarnaast 14 grondgebonden woningen in het middeldure segment. Alle bouwwerkzaamheden zijn inmiddels afgerond.

Prijs:

In 2018 is de laatste termijn van de exploitatiebijdrage in rekening gebracht. Zodra deze is ontvangen zal het project met een licht voordeliger resultaat worden afgesloten.

Risico's

Nihil

Duurzaamheid

Standaard wettelijke eisen aan duurzaamheid

G.786 Tamarixplantsoen

| Parameters / uitgangspunten | | |
|--|---------|------------|
| Kostenstijging | 2,5% | |
| Opbrengstenstijging | 2,0% | |
| Rente verlies | 1,87% | |
| Rente winst | 1,87% | |
| Discontovoet / NCW rente | 1,87% | |
| Startdatum exploitatie: | | 20-02-2007 |
| Einddatum exploitatie | | 31-12-2018 |
| Boekwaarde | | |
| Boekwaarde per 1-1-2017 | € 6.000 | |
| Kosten jaarschijf 2017 | € 8.000 | |
| Opbrengsten jaarschijf 2017 | € - | |
| <i>Boekwaarde per 1-1-2018</i> | | € (2.000) |
| Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging | | |
| Ontwikkelingskosten | € - | |
| <i>Totaal kosten na 1-1-2018</i> | | € - |
| Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging | | |
| Exploitatiebijdrage | € 5.000 | |
| <i>Totaal opbrengsten na 1-1-2018</i> | | € 5.000 |
| Rente na 1-1-2018 | | € - |
| Resultaat op eindwaarde | | € 3.000 |
| Contante waarde per 1-1-2018 | | € 3.000 |

3.2.5 Acacialaan

Ruimtelijke analyse

Op de locatie Acacialaan realiseert exploitant Kamp Projects B.V binnen het exploitatiegebied ter grootte van circa 7.080 m² een bouwprogramma bestaande uit twee bouwblokken waarin totaal 44 appartementen, circa 1110 m² bedrijfsvloeroppervlak zullen worden gerealiseerd.

Kaderstellende documenten

- Ruimtelijke visie "Beukenlaan" uit april 2007;
- Juridische onderlegger: Exploitatieovereenkomst Gemeente – Kamp inzake plan Swannerhof/Acacialaan 9 juli 2015.

Stand van zaken

Planning;

De bouw heeft enige tijd stil gelegen vanwege vertraging in leveringen van bouwmaterialen, verwacht wordt dat het project in 2019 zal worden opgeleverd.

Programma;

Het project wordt in zijn geheel uitgevoerd, dit in tegenstelling tot wat er in de exploitatieovereenkomst staat. Daar wordt uitgegaan van 2 fasen. Het programma voor bestaat uit de realisatie van 44 appartementen, primair bedoeld voor starters, alleenstaanden en senioren op de woningmarkt. Daarnaast wordt er op de begane grond 1110 m² commerciële kantoor- en bedrijfsruimte - niet zijnde detailhandel gerealiseerd.

Prijs;

De ambtelijke kosten en de bijdrage aan de NBK zijn afgedekt middels de exploitatieovereenkomst. In deze overeenkomst is tevens opgenomen dat de gemeente de saneringskosten voor de locatie Acacialaan zal vergoeden middels ISV subsidie tot een maximum van € 242.000,-. Deze subsidie wordt in de volgende 3 fasen uitgekeerd aan de ontwikkelaar:

20% bij de start van de sanering (uitbetaald aan ontwikkelaar)

60% bij de start van de bouw (uitbetaald aan ontwikkelaar)

20% bij de oplevering

In 2017 is met de ontwikkelaar overeengekomen dat de gemeente de kosten voor het woonrijp maken van een groenstrook aan de Beukenlaan voor haar rekening zou nemen. Hier was in eerdere grondexploitaties geen rekening mee gehouden en heeft geresulteerd in een verliesneming van € 12.000,- in 2017.

Naar verwachting zal dit complex na afronding kostenneutraal afgesloten kunnen worden.

Risico's

Risico voor de gemeente is gering. Ambtelijke kosten zijn afgedekt middels de exploitatiebijdragen in de exploitatieovereenkomst.

Duurzaamheid

Conform bouwstoffenbesluit.

G.797 Acacialaan

| Parameters / uitgangspunten | | |
|--|-------------|------------|
| Kostenstijging | 2,5% | |
| Opbrengstenstijging | 2,0% | |
| Rente verlies | 1,87% | |
| Rente winst | 1,87% | |
| Discontovoet / NCW rente | 1,87% | |
| Startdatum exploitatie: | | 09-07-2015 |
| Einddatum exploitatie | | 31-03-2019 |
| Boekwaarde | | |
| Boekwaarde per 1-1-2017 | € 158.000 | |
| Kosten jaarschijf 2017 | € 19.000 | |
| Opbrengsten jaarschijf 2017 | € (112.000) | |
| Correctie | € 12.000 | |
| <i>Boekwaarde per 1-1-2018</i> | | € 39.000 |
| Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging | | |
| Ontwikkelingskosten | € 10.000 | |
| Subsidie | € 49.000 | |
| <i>Totaal kosten na 1-1-2018</i> | | € 59.000 |
| Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging | | |
| Exploitatiebijdrage | € 19.000 | |
| <i>Totaal opbrengsten na 1-1-2018</i> | | € 19.000 |
| Rente na 1-1-2018 | | € 1.000 |
| Resultaat op eindwaarde | | € - |
| Contante waarde per 1-1-2018 | | € - |

3.2.6 Middenweg 27

Ontwikkeling van 20 rug aan rug woningen in het goedkope segment.

Ruimtelijke analyse

Het project is gelegen ter hoogte van Middenweg 27 tegenover de moestuinen "Middenmoes".

Kaderstellende documenten

- Juridische onderlegger: Exploitatieovereenkomst inzake plan "De Zonnestein" tussen de gemeente en H. van der Jagt Management B.V.

Stand van zaken

Alle woningen zijn inmiddels opgeleverd. De levering van de openbare ruimte aan de gemeente zal vermoedelijk het derde kwartaal 2018 plaatsvinden.

G.803 Middenweg 27

| Parameters / uitgangspunten | | |
|---|----------|------------|
| Kostenstijging | 2,5% | |
| Opbrengstenstijging | 2,0% | |
| Rente verlies | 1,87% | |
| Rente winst | 1,87% | |
| Discontovoet / NCW rente | 1,87% | |
| Startdatum exploitatie: | | 01-01-2016 |
| Einddatum exploitatie | | 31-12-2018 |
| Boekwaarde | | |
| Boekwaarde per 1-1-2017 | € 31.000 | |
| Kosten jaarschijf 2017 | € 10.000 | |
| Opbrengsten jaarschijf 2017 | € - | |
| <i>Boekwaarde per 1-1-2018</i> | | € 21.000 |
| Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging | | |
| inzet ambtelijke uren | € 5.000 | |
| aanleg regenwaterriool | € 8.000 | |
| aanleg groeninrichting | € 8.000 | |
| <i>Totaal kosten na 1-1-2018</i> | | € 21.000 |
| Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging | | |
| | € - | |
| <i>Totaal opbrengsten na 1-1-2018</i> | | € - |
| Rente na 1-1-2018 | | |
| Resultaat op eindwaarde | | € - |
| Contante waarde per 1-1-2018 | | € - |

3.3 Voormalige balanscategorie: NIEGG

Sinds januari 2016 is de balanscategorie “Niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG)” komen te vervallen naar aanleiding van verscherpte regelgeving van de Commissie BBV. Conform de overgangsbepalingen vanuit deze regelgeving mogen de voormalig NIEGG tegen boekwaarde worden geherrubriceerd onder de materiele vaste activa. Uiterlijk 31 december 2019 moet een toets plaatsvinden op de marktwaarde van deze gronden tegen de geldende bestemming op het moment van de marktwaarde-toets. Wordt daarbij een duurzame waardevermindering vastgesteld, dan moet dat uiterlijk 31 december 2019 leiden tot een afwaardering van deze gronden. Een andere optie is om de gronden voor deze datum in exploitatie te nemen en de boekwaarde in de grondexploitatie in te brengen.

Om te zorgen dat de gronden goed in beeld blijven tot bovengenoemde datum houden we de informatie omtrent de boekwaarde binnen de MPG.

Tabel 8: Verloop boekwaarden Niet in exploitatie genomen gronden (2017 – 2018)

| Boekwaarden niet in exploitatie genomen gronden | | | |
|---|----------------------|----------------------|------------|
| Complex | per 1-1-2017 | per 1-1-2018 | mutatie |
| G.772 Zuidelijk deel de Vaandel | € (501.000) | € (501.000) | € - |
| G.773 Noordelijk deel de Vaandel | € (576.000) | € (576.000) | € - |
| Totaal NIEGG | € (1.077.000) | € (1.077.000) | € - |

Op de overzichtskaart op pagina 7 van deze MPG zijn bovenstaande gronden afgebeeld.

3.4 Overige ruimtelijke projecten

Om het totaaloverzicht van alle woningbouwontwikkelingen binnen de gemeente te houden worden in deze paragraaf projecten toegelicht die om uiteenlopende redenen buiten het grondbedrijf vallen, of zich nog in de initiatieffase bevinden en waar nog geen exploitatieovereenkomsten zijn gesloten met potentiële ontwikkelaars. Omdat de ontwikkelingen in het stationsgebied complex en langdurig zijn wordt deze wat uitgebreider behandeld in dit hoofdstuk. De overige ontwikkelingen worden kort toegelicht.

3.4.1 Stationsgebied

Het Heerhugowaardse stationsgebied heeft een belangrijke functie in het stedelijke gebied van Heerhugowaard, de regio en als verbinding met de Metropoolregio Amsterdam. Het vormt lokaal de motor van 'de Boulevard', de verbinding tussen Langedijk en ons Stadshart en is als regionale OV-knoop onderdeel van de Zaan-corridor. Knooppuntontwikkeling wordt in dit kader gedefinieerd met een cirkel van 1.200 meter rondom het station en een '10-minuten-fietsen-zone'.

Ruimtelijke analyse

Het stationsgebied heeft momenteel nog grotendeels een onduidelijke identiteit, infrastructurele knelpunten en kent in het verouderde bedrijventerrein Zandhorst 1 zowel leegstand als florerende ondernemingen.

In 2016 is de Ontwikkelingsstrategie Stationsgebied door de raad vastgesteld, in 2017 is er vanuit een intensief participatieproces een keuze gemaakt voor de aanpak van de Zuidtangent als oplossing voor de infrastructurele knelpunten. En tot in 2018 wordt gewerkt aan een masterplan.

De eerste gebouwtransformaties (Het Zakenstation, studio's Umbriëllaan 10), nieuwbouwplan (ontwikkelaar Henselmans, bij fietsbrug De Krul) en grondverwervingen door marktpartijen luiden een volgende fase van gebiedsontwikkeling in. Met provincie Noord-Holland wordt een samenwerking in knooppuntontwikkeling voorbereid.

De uitdaging voor het Heerhugowaardse stationsgebied is om het gebied te ontwikkelen tot een dynamisch stedelijk knooppunt met een eigen identiteit.

Kaderstellende documenten

- De structuurvisie Stationspark Heerhugowaard is door de gemeenteraad vastgesteld. (RB2012154 d.d. 22 januari 2013).
- Start voorbereiding Zuidtangent-tunnel Stationsgebied (RB2013087 d.d. 18 juni 2014).
- Bestemmingsreserve 'Integrale gebiedsontwikkeling Stationsgebied', besluitvorming jaarstukken 2013.
- Kredietaanvraag Groot Onderhoud 2016 (RB2015117).
- Voorjaarsnota 2016.
- De notitie Ontwikkelingsstrategie Stationsgebied (RB2016080) van september 2016;
- Raadsbesluit 'Oplossingsrichting Zuidtangent en kredietvoting' van november 2017.

Flankerend beleid

- Intentieovereenkomst Zaancorridor (BW14-0555 d.d. 4 november 2014).
- Omgevingsbeeld Regio Alkmaar, Diversiteit als troef (2017).
- Kadernota Economisch Domein (B&W d.d. 5 april 2016)
- 'Groei op het Spoor', het 'OV Ambitie- & Streefbeeld 2040 MRA, Noord-Holland en Flevoland'.
- MIRT NOWA (A9)
- Besluitvorming I&M PHS Alkmaar - Amsterdam
- Strategie Boulevard Heerhugowaard (raad: juni 2016)

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

Planning:

De structuurvisie is in 2013 vastgesteld. De openbare ruimte en de hoofdinfrastructuur moeten opnieuw ontworpen worden: daar is een masterplan voor. Dit houdt in dat de gemeente zelf in principe geen

grootschalige, integrale grondexploitaties voert, en op basis van structuurvisie en masterplan ruimte biedt aan plannen van private partijen. Dit maakt onderdeel uit van een ontwikkelingsstrategie vanuit het principe van uitnodigingsplanologie: vanuit een proactieve houding van de gemeente kansen met ontwikkelende partijen herkennen en benutten, inclusief een passende financiële huishouding. In september 2016 is dit door de gemeenteraad vastgelegd in een integrale ontwikkelingsstrategie voor het stationsgebied. Momenteel wordt er gewerkt aan het opstellen van het masterplan voor het stationsgebied om van de 'uitnodiging' een 'verleiding' met concrete kaders te maken. Deze zal medio 2018 gereed zijn. Een tussentijdse mijlpaal in het participatieproces voor het masterplan was de oplossingsrichting voor de Zuidtangent in het stationsgebied; november 2017 heeft de gemeenteraad die oplossingsrichting van de klankbordgroepen omarmd en werd er (randvoorwaardelijk co-financiering op het tekort) krediet gevoteerd.

Programma:

Het programma is conform de Structuurvisie Stationspark Heerhugowaard en de taakstelling van de Taskforce Wonen. Daarbij, in het kader van het provinciale knooppuntenbeleid "Maak Plaats!" heeft het gemeentebestuur een intentieovereenkomst ondertekend waarin afgesproken is de komende jaren met alle partijen aan de Zaancorridor te werken aan het in samenhang ontwikkelen en stimuleren van ruimtelijke ontwikkelingen rondom openbaar vervoer knooppunten. In het Omgevingsbeeld Regio Alkmaar uit 2017 wordt de ontwikkeling van stedelijke knooppunten en de (ov-)bereikbaarheid als speerpunt resp. randvoorwaarde genoemd.

Prijs:

Er is een bestemmingsreserve 'Integrale gebiedsontwikkeling Stationsgebied'. Voordat een actieve grondexploitatie tot de mogelijkheden gaat behoren, is het van belang om op ontwikkeling gerichte activiteiten binnen het Stationsgebied blijvend te agenderen. Daarom is een bestemmingsreserve gevormd en is deze in 2016 aangevuld. Aan deze reserve zal een bestedingsplan gekoppeld worden om de strategische beleidsvoorbereiding blijvend te kunnen dekken: in 2016 is dat vormgegeven met de vastgestelde ontwikkelingsstrategie. Gezien het feit dat de gemeente een beperkte grondpositie heeft in dit gebied, zullen de gemeentelijke eisen, wensen en doelstellingen die ook uit het nieuwe masterplan komen, zoveel mogelijk moeten worden gewaarborgd. Naast het geplande regulier groot onderhoud, is er voor de Zuidtangent en spooronderdoorgang een reserve opgebouwd in de NBK-1. Om op basis van de huidige ramingen tot volledige dekking te komen is co-financiering nodig. O.a. de samenwerking op de Zaancorridor biedt daartoe mogelijkheden en de gesprekken met de provincie zijn gestart. Naast mogelijke gemeentelijke investeringen op basis van het op te stellen masterplan, zal financiële onderbouwing moeten worden opgetuigd vanuit het publiekrechtelijke en privaatrechtelijke instrumentarium. Het kostenverhaal zal de gemeente in eerste instantie regelen door middel van privaatrechtelijke exploitatieovereenkomsten. Tevens zal er getracht worden om voor deze gebiedsontwikkeling voortdurend actief in te zetten op subsidie en andere externe dekking- en financieringsmogelijkheden.

Risico's

De herontwikkeling van het Stationsgebied zal vanwege de geringe grondpositie van de gemeente, het economisch belang om 'aan te haken' op de Metropoolregio Amsterdam, de koppeling te zijn met NHN en vanuit de gemeentelijke ambities voor het gebied, waarschijnlijk niet kostendekkend gerealiseerd kunnen worden. Het rendement van investeringen in het Stationsgebied zijn indirect; betere bereikbaarheid, groene en uitnodigende verblijfsomgeving gericht op ontmoeting en een goede verbinding met het Stadshart leiden tot een interessante ontwikkellocatie voor derden. Vastgoedontwikkeling door derden betekent een welkom toevoeging van nieuwe woningen voor specifieke doelgroepen. Het verhalen van gemeentelijke ontwikkelingskosten op de exploiterende partijen kan door middel van een exploitatieplan waartoe de Wet ruimtelijke ordening en straks de Omgevingswet mogelijkheden biedt. Dit zal echter niet leiden tot een 100% dekking. Doordat het eindbeeld gerealiseerd zal worden met een strategie van stapsgewijze, losse projecten, zullen de risico's overzichtelijk blijven. Die stapsgewijze benadering is dan ook een uitgangspunt voor het nieuwe stedenbouwkundig masterplan voor het gebied.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is als randvoorwaarde genoemd in de Structuurvisie Stationspark Heerhugowaard. Het samen met initiatiefnemers in het stationsgebied bepalen van de duurzaamheidsambities is een activi-

teit uit de door de raad vastgestelde ontwikkelingsstrategie. Bovendien geldt het regionale uitgangspunt 'Van Gas Los'.

3.4.2 Cranenbosch

Op de locatie 't Cranenbosch aan de Rustenburgerweg 110 in Heerhugowaard 't Kruis (bestaande woning + kassen) worden zes kavels gerealiseerd door Bot Bouwgroep.

3.4.3 Jan Glijnisweg 12

Particuliere ontwikkeling waarbij vijf kavels worden uitgegeven.

3.4.4 Jan Glijnisweg 18B

Particuliere ontwikkeling waarbij vier kavels worden uitgegeven.

3.4.5 van Duivenvoordestraat

Voor dit project zal in 2018 een grondexploitatie worden opgesteld. Het gaat hier om woonruimte voor Esdégé clients in combinatie met 14 koopappartementen.

3.4.6 Reinderseiland

Het project "Reinderseiland" op de locatie Plaetmanstraat in Heerhugowaard de Noord is een initiatief van Bot Bouw. Het programma bestaat uit 55 grondgebonden woningen en is tot stand gekomen tijdens het interactieve proces van het Burgerinitiatief KODN 2.0 (Kompas op De Noord-2). De exploitatie-overeenkomst is begin 2018 gesloten.

3.4.7 de Bever

Op bedrijventerrein Beveland, tegenover de Mediamarkt, wordt een appartementencomplex gerealiseerd met 78 appartementen waarvan 60 appartementen onder de huurtoeslaggrens verhuurd zullen worden. Het project is een initiatief van Segesta Exploitatie B.V. en met deze partij is een exploitatie-overeenkomst gesloten.

3.4.8 Stationsweg 116

Project van Henselmans gelegen nabij fietsbrug de Krul waarbij een complex wordt gerealiseerd met circa 60 appartementen en een aantal bedrijfsruimten.

3.4.9 Stationsweg 1

Stichting E. Groen Vastgoed BV realiseert hier 32 wooneenheden en een commerciële ruimte. De wooneenheden zijn primair bedoeld voor starters en er zal een huur worden gehanteerd die lager of gelijk is aan de huurtoeslaggrens. Voor dit project is een exploitatieovereenkomst gesloten.

3.4.10 Genestetlaan

Op de locatie van het voormalige postkantoor zullen door Bot Bouw negen grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Hiervoor is een verkoop- en realisatieovereenkomst gesloten.

3.4.11 Nieuw Waard

Binnen het gebied dat ook bekend staat als plandeel 3B Stad van de Zon (Heerhugowaard Zuid) zullen door ontwikkelaar Timpaan 98 woningen worden ontwikkeld in drie fasen. Fase drie is nu in verkoop. Voor dit project is eind 2016 een exploitatieovereenkomst gesloten. De gemeente verhaalt hierbij de gemaakte voorbereidingskosten en brengt een bovenwijkse afdracht in rekening.

3.5 Afgesloten complexen

In boekjaar 2017 zijn er geen complexen afgesloten.

3.6 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 die vanuit de grondbedrijfcomplexen zijn overgeheveld naar de mva is onderstaand overzicht opgesteld. Hierin zijn alle gronden opgesomd die de afgelopen jaren zijn overgeheveld en wat de herkomst van de gronden is.

| Adres | perceelnummer | oppervlakte in m ² | waarde op balans | herkomst |
|--------------------------------|----------------|-------------------------------|--------------------|----------|
| Middenweg 28 | P 5450 G | 8.088 | € 157.000 | G732 |
| Middenweg 36a | P 5454 | 3.345 | € 140.000 | G732 |
| Callistolaan 2 | N 3602 | 2.419 | € 45.000 | G732 |
| Middenweg naast 30 (kweektuin) | P 5604 | 2.685 | € - | G732 |
| Krusemanlaan | P 4276 G | 25.680 | € - | G732 |
| Rustenburgerweg 75 | N 6656 G | 750 | € - | G732 |
| Jan Glijnisweg 75 | P 2138 | 460 | € - | G732 |
| Jan Glijnisweg 95 | P 2130 | 1.416 | € - | G732 |
| Jan Glijnisweg 99 | P 2173 | 1.139 | € - | G732 |
| Huygendijk 10 | O 1855 | 3.658 | € - | G732 |
| Middenweg 479 | S 1061 | 2.990 | € - | G732 |
| Middenweg 2 * | P 8930 | 4.240 | € 226.000 | G731 |
| Middenweg 4 (deels) * | P 9075 | 7.770 | € 131.000 | G731 |
| van Foreestraat 4 ** | N 4385 G | 3257 | € 85.000 | G766 |
| de Vaandel *** | diversen | 628.853 | € 4.990.000 | G771 |
| Westpoort | diversen | 139.000 | € 8.043.000 | G851 |
| | TOTAAL: | 835.750 | €13.817.000 | |

* een deel van deze boekwaarden komt ten laste van het project reconstructie Middenweg Zuid.

** wordt in 2018 ingebracht in een nieuw te openen grondexploitatiecomplex

*** binnen afzienbare tijd zullen opbrengsten worden gegenereerd vanuit verhuur grond tbv zonnepanelenveld.

Mutaties 2017

In 2017 zijn de volgende gronden overgeheveld vanuit de materiele vaste activa naar de grondexploitaties de Draai:

| Adres | perceelnummer | oppervlakte in m ² | waarde op balans | naar |
|-----------------|---------------|-------------------------------|------------------|------|
| Oosterweg 1 | P 9154 G | 7.160 | € 292.000 | G780 |
| Oosterweg 6 | P 749 G | 600 | € 220.000 | G780 |
| Van Veenweg 148 | P 101 G | 3.080 | € 346.000 | G780 |

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), be-

staat 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 grondverkoppen.

Afsluiting van grondexploitaties

De looptijd van een grondexploitatie is in principe gelijk aan 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 2018 wordt een nieuwe opbrengst van € 200.000,- geraamd. Deze wordt per 1 januari 2020 gerealiseerd. Het complex heeft een looptijd tot 1 januari 2023 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 2018 is € 200.000,-
 - De reële waarde per 1 januari 2020 is € 200.000 x (1,026²) = € 210.535,-
 - De eindwaarde per 1 januari 2023 is € 210.535,- x (1,04³) = € 236.823,-
 - De contante waarde per 1 januari 2018 is € 236.823,- / (1,04⁵) = € 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.



Heerhugowaard
Stad van kansen

Parelhof 1 | Postbus 390 | 1700 AJ Heerhugowaard
Telefoon: 14 072 | Internet: www.heerhugowaard.nl

Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2018 (MPG 2018)

Inhoudsopgave

| | |
|--|-----------|
| BESTUURLIJKE SAMENVATTING | 3 |
| 1. INLEIDING | 5 |
| 1.1 DOELSTELLING MPG 2018 | 6 |
| 1.2 GRONDBEDRIJFCOMPLEXEN IN MPG 2018 | 6 |
| 2. ALGEMENE INFORMATIE MPG 2018 | 8 |
| 2.1 INLEIDING | 8 |
| 2.2 ACTUALITEITEN GRONDEXPLOITATIES | 8 |
| 2.2.1 <i>Kostenverhaal: van gebiedsontwikkeling naar gebiedjesontwikkeling</i> | 8 |
| 2.2.2 <i>Energietransitie</i> | 9 |
| 2.3 FINANCIËLE STAND VAN ZAKEN | 10 |
| 2.4 PROGRAMMERING | 11 |
| 2.4.1 <i>Prognose op te leveren woningen 2018-2022</i> | 11 |
| 2.4.3 <i>Prognose uitgifte m2 bedrijventerrein 2018 - 2022</i> | 13 |
| 2.5 RESULTAAT | 14 |
| 2.5.1 <i>Positieve en negatieve resultaatnemingen</i> | 14 |
| 2.5.2 <i>Risico's</i> | 16 |
| 2.5.3 <i>Cashflow: Verloop inkomsten -/- uitgaven</i> | 18 |
| 2.5.4 <i>Parameters: rente en indexen</i> | 18 |
| 3. TOELICHTING PER COMPLEX | 20 |
| 3.1 ACTIEF GRONDBELEID | 20 |
| 3.1.1 <i>Samengestelde grondexploitatie actief grondbeleid</i> | 20 |
| 3.1.2 <i>Zandhorst III</i> | 22 |
| 3.1.3 <i>De Horst</i> | 23 |
| 3.1.4 <i>De Vaandel midden</i> | 24 |
| 3.1.5 <i>De Draai</i> | 27 |
| 3.1.6 <i>Heerhugowaard Zuid</i> | 29 |
| 3.1.7 <i>Middenweg 4</i> | 31 |
| 3.1.8 <i>Stadshart</i> | 33 |
| 3.1.9 <i>Beveland</i> | 35 |
| 3.1.10 <i>Van Foreeststraat</i> | 36 |
| 3.2 PASSIEF GRONDBELEID | 38 |
| 3.2.1 <i>Verloop boekwaarden passief grondbeleid</i> | 38 |
| 3.2.2 <i>Middenweg 30</i> | 39 |
| 3.2.3 <i>Broekhorn</i> | 41 |
| 3.2.4 <i>Tamarixplantsoen</i> | 43 |
| 3.2.5 <i>Acacialaan</i> | 45 |
| 3.2.6 <i>Middenweg 27</i> | 47 |
| 3.3 VOORMALIGE BALANSCATEGORIE: NIEGG | 48 |
| 3.4 OVERIGE RUIMTELIJKE PROJECTEN | 49 |
| 3.4.1 <i>Stationsgebied</i> | 49 |
| 3.4.2 <i>Cranenbosch</i> | 51 |
| 3.4.3 <i>Jan Glijnisweg 12</i> | 51 |
| 3.4.4 <i>Jan Glijnisweg 18B</i> | 51 |
| 3.4.5 <i>van Duivenvoordestraat</i> | 51 |
| 3.4.6 <i>Reinderseiland</i> | 51 |
| 3.4.7 <i>de Bever</i> | 51 |
| 3.4.8 <i>Stationsweg 116</i> | 51 |
| 3.4.9 <i>Stationsweg 1</i> | 51 |
| 3.4.10 <i>Genestetlaan</i> | 51 |
| 3.4.11 <i>Nieuw Waard</i> | 51 |
| 3.5 AFGESLOTEN COMPLEXEN | 51 |
| 3.6 MATERIELE VASTE ACTIVA | 52 |
| TOELICHTING & BEGRIPPENLIJST | 54 |

Bestuurlijke samenvatting

Dit jaar presenteert de gemeente Heerhugowaard voor de zesde keer haar Meerjaren Prognose Grondexploitaties (hierna MPG). Met deze MPG 2018 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 het totaaloverzicht van de plannen in uitvoering en in voorbereiding, 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 2018 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 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 € 12.882.000,- (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 1900 woningen opgeleverd worden binnen de gemeente. Verder is de verwachting dat er t/m 2022 circa 62.600 m² bedrijventerrein zal worden uitgegeven.

Hoofdstuk 2.5 geeft onder andere inzicht in de resultaatnemingen van de gemeente in het voorafgaande jaar. Zo heeft de gemeente in het boekjaar 2017 geen positieve resultaatnemingen.

Er heeft een mutatie plaatsgevonden in de verliesvoorziening met een totaalbedrag van +/- € 30.000,- (voordelig), waardoor de totale nu benodigde verliesvoorziening momenteel circa € 5,8 miljoen bedraagt. Dit bedrag bestaat uit een voorziening voor het complex Stadshart

In boekjaar 2017 zijn er verliezen genomen binnen de grondexploitaties Broekhorn en Acacialaan ter hoogte van € 18.000,-.

Er wordt 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.

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

¹ Zie begrippenlijst voor toelichting van het begrip netto contante waarde

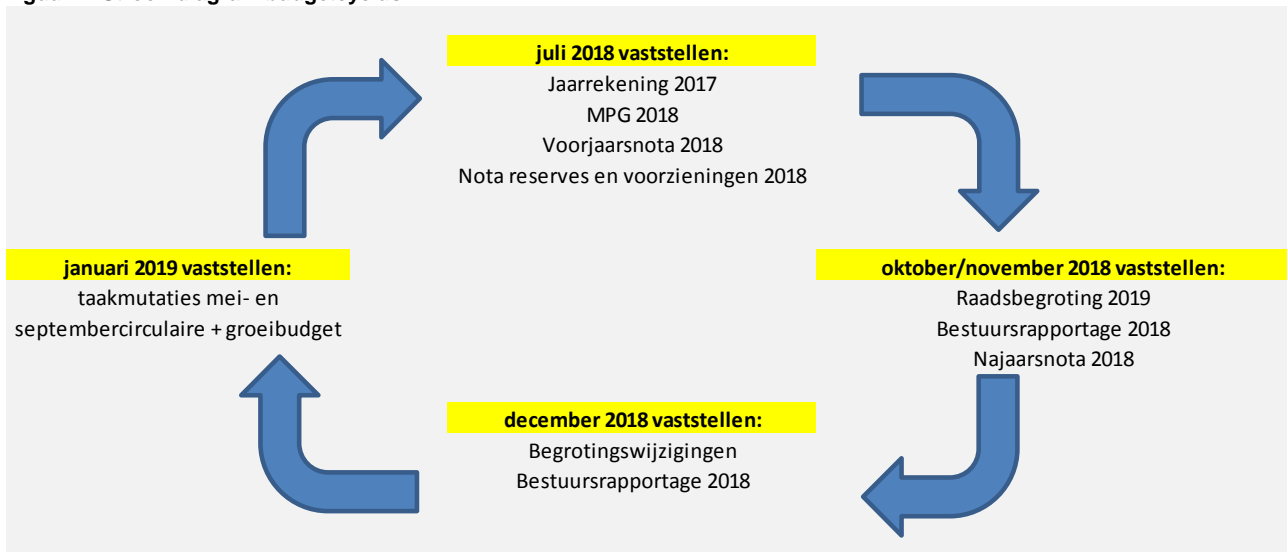
maken kosten en opbrengsten gespecificeerd naar kostensoort en ten slotte een prognose van het resultaat voor het desbetreffende complex.

Verder wordt er in dit hoofdstuk inzicht gegeven in de boekwaarde van de niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG). Daarnaast worden overige projecten toegelicht waar (nog) geen grondcomplex voor is geopend. Aan het einde van dit hoofdstuk 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: Stroomdiagram budgetcyclus



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 2018 worden in de Burap (oktober 2018) kenbaar gemaakt.

De projecten die in deze MPG 2018 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 2018 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, niet in exploitatie genomen gronden, projecten in initiatieffase 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 (Regie en Ontwikkeling).

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

1.1 Doelstelling MPG 2018

Met de MPG 2018 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 2018 kan worden gezien als een verdiepingsslag van de zgn. paragraaf G uit de jaarrekening 2017, die vanuit de voorschriften verplicht is.

1.2 Grondbedrijfcomplexen in MPG 2018

De MPG 2018 rapporteert op hoofdlijnen op de volgende complexen:

Actief grondbeleid

1. Zandhorst III
2. De Horst
3. De Vaandel
4. De Draai
5. Heerhugowaard Zuid (Incl. Nieuw Waard)
6. Middenweg 4
7. Stadshart
8. Beveland
9. van Foreeststraat

Passief grondbeleid

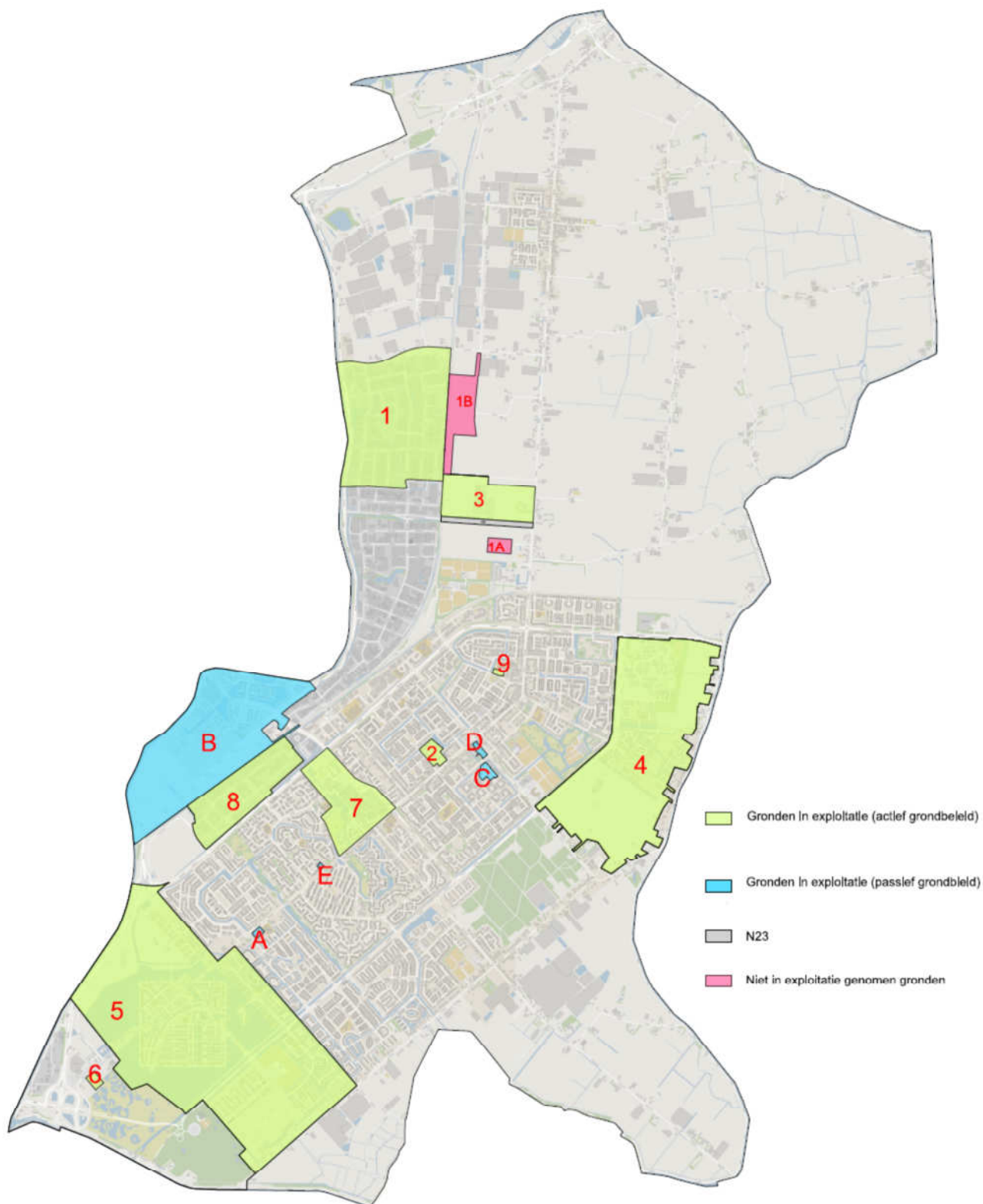
- A. Middenweg 30
- B. Broekhorn
- C. Tamarixplantsoen
- D. Acacialaan
- E. Middenweg 27

Voormalige NIEGG

- 1A Zuidelijk deel de Vaandel
- 1B Noordelijk deel de Vaandel

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 2018 Heerhugowaard



2. Algemene informatie MPG 2018

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 verhalen. 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. Privaatrechterlijk 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).

2.2 Actualiteiten grondexploitaties

2.2.1 Kostenverhaal: van gebiedsontwikkeling naar gebiedjesontwikkeling

De afgelopen decennia heeft de gemeente hoofdzakelijk een actief grondbeleid gevoerd. Voorbeelden hiervan zijn De Draai, de Vaandel en Heerhugowaard Zuid. De gemeente heeft hier actief gronden verworven in uitleggebieden met als doel minimaal kostendekkend bouwrijpe grond uit te geven ten behoeve van de realisatie van woningbouw en bedrijvigheid. De gemeente verhaalt de door haar gemaakte kosten aan de hand van deze gronduitgifte.

Na 2031 zal naar verwachting de laatste en tevens meest omvangrijke grondexploitatie i.c. de grex De Draai, zijn afgerond. Het is niet aannemelijk dat de gemeente op een dergelijke schaal en met een dergelijke looptijd nog een actief grondbeleid zal gaan voeren. Ten eerste laten de regels van het BBV dit niet toe. Een grondexploitatie mag volgens die regels een maximale looptijd hebben van tien jaar (onder bepaalde voorwaarden mag hiervan worden afgeweken, zoals dit momenteel het geval is bij grex De Draai). Daarnaast is het onwaarschijnlijk dat de gemeente in het buitengebied nog grootschalige woningbouwlocaties gaat toestaan.

De komende jaren zal de gemeente steeds meer een faciliterende rol krijgen bij gebiedsontwikkeling. Er worden door initiatiefnemers steeds vaker aanvragen ingediend voor vaak complexe binnenstedelijke herontwikkelingsprojecten. De gemeente begeleidt de initiatiefnemers in het ontwikkelproces en voert haar publieke taken uit. Deze taak bestaat vooral uit inspraakprocedures, het vaststellen van het bestemmingsplan en de exploitatieovereenkomst en zo nodig het exploitatieplan. De gemeente verwerft in beginsel zelf geen gronden.

Aangezien de gemeentelijke kosten niet meer kunnen worden verhaald door middel van gronduitgifte, wordt getracht om met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst te sluiten. Op basis van de plankostenscan worden alle kosten die verband houden met het project op transparante wijze berekend en via de anterieure overeenkomst doorbelast. De uitkomst van de plankostenscan zijn de kosten die de gemeente verplicht MOET doorbelasten. Buiten deze verplichte kosten is er in de anterieure overeenkomst alle ruimte om aanvullende afspraken te maken over mogelijke bijdragen van de initiatiefnemer.

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

2.2.2 Energietransitie

De gemeente staat aan de vooravond van de energietransitie. Landelijk is besloten dat we in 2050 het gebruik van aardgas verleden tijd moet zijn. Heerhugowaard heeft de ambitieuze doelstelling om energieneutraal te zijn in 2030. De woningvoorraad draagt voor een derde deel bij aan het energieverbruik. Om ervoor te zorgen dat de opgave om energieneutraal te zijn niet alleen maar groter wordt, is het van belang dat nieuwbouw aardgasvrij ontwikkeld wordt. Daarom is besloten om aansluitingen op het gasnet bij nieuw te ontwikkelen projecten niet meer toe te staan.

In onder andere De Draai en het Stadshart worden vanaf 2018 nieuwe woningen zonder gasaansluiting ontwikkeld. Er is daarbij gekeken naar een herkenbare en logische fysieke indeling van de ontwikkelingsgebieden van De Draai.

Woningen waarvan de ontwikkeling reeds in 2017 is gestart worden in 2018 nog wel met een gasaansluiting in verkoop gebracht. Deze woningen worden eind 2018 / begin 2019 gerealiseerd. Een deel van deze woningen wordt door de marktpartijen verkocht met extra verduurzamingsmogelijkheden als optie, zoals gasloos of zelfs NOM (Nul-Op-de-Meter).

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 2017 onder de paragraaf G "Grondbeleid". De actieve grondexploitaties hebben gezamenlijk een netto contante waarde resultaat per 1-1-2018 van € 12.882.000,- (positief).

De passieve grondexploitaties sluiten met een resultaat van € 3.000,-. (positief).

Tabel 1: Stand van zaken grondbedrijfcomplexen per 1-1-2018, alle bedragen x € 1000,-

| Complex | Boekwaarde 1-1-2018 | Nog te realiseren opbrengsten gecumuleerd en geïndexeerd excl. rente-opbrengst | Nog te maken kosten gecumuleerd en geïndexeerd excl. rentekosten | Rente-saldo | Resultaat op eindwaarde | Verwachte einddatum exploitatie | Prognose resultaat jaarstukken 2017 NCW per 1-1-2018 | Verliesvoorziening |
|-----------------------------------|---------------------|--|--|-------------|-------------------------|---------------------------------|--|--------------------|
| Actief grondbeleid | | | | | | | | |
| G.749 Zandhorst III | € 170 | € 658 | € 165 | € 3 | € 666 | 31-12-18 | € 653 | |
| G.763 De Horst e.o. | € (11) | € 710 | € 29 | € - | € 670 | 31-12-20 | € 603 | |
| G.771 De Vaandel | € (4.925) | € 8.405 | € 2.238 | € (345) | € 897 | 31-12-26 | € 759 | |
| G.780 De Draai | € (40.875) | € 130.196 | € 73.531 | € (6.877) | € 8.913 | 31-12-30 | € 7.006 | |
| G.800 HHW-Zuid (Stedelijk gebied) | € (6.578) | € 29.040 | € 13.684 | € 163 | € 8.941 | 31-12-23 | € 8.001 | |
| G.802 Middenweg 4 | € 33 | € - | € (37) | € - | € 70 | 31-12-18 | € 69 | |
| G.842 Stadshart | € (7.944) | € 7.758 | € 5.682 | € (934) | € (6.802) | 31-12-26 | € (5.757) | € (5.757) |
| G.850 Beveland | € 190 | € 933 | € 125 | € 3 | € 1.001 | 31-12-18 | € 982 | |
| G.xxx van Foreeststraat | € - | € 939 | € 328 | € 13 | € 624 | 31-12-19 | € 566 | |
| SUBTOTAAL | € (59.940) | € 178.639 | € 95.745 | € (7.974) | € 14.980 | | € 12.882 | € (5.757) |
| Passief grondbeleid | | | | | | | | |
| G.733 Middenweg 30 | € (47) | € 47 | € - | € - | € - | 31-12-18 | € - | |
| G.753 Broekhorn | € (35) | € 35 | € - | € - | € - | 31-12-18 | € - | |
| G.786 Tamarixplantsoen | € (2) | € 5 | € - | € - | € 3 | 31-12-18 | € 3 | |
| G.797 Acacialaan | € 39 | € 19 | € 59 | € 1 | € - | 31-03-19 | € - | |
| G.803 Middenweg 27 | € 21 | € - | € 21 | € - | € - | 31-12-18 | € - | |
| SUBTOTAAL | € (24) | € 106 | € 80 | € 1 | € 3 | | € 3 | € - |
| Totaal | € (59.964) | € 178.745 | € 95.825 | € (7.973) | € 14.983 | | € 12.885 | € (5.757) |

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 2018 bekend was bij de gemeente en zoals dit is ingerekend in de afzonderlijke grondexploitaties. Om het beeld zo zuiver mogelijk te houden is ook rekening gehouden met woningbouw door particuliere partijen waarmee de gemeente een exploitatie-overeenkomst heeft gesloten of de verwachting is dat dit op korte termijn zal gebeuren. Het betreft hier niet de totale bouwproductie of gronduitgifte; in veel gevallen is er namelijk vóór 2018 al geproduceerd en ook ná 2022 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 2018-2022

Binnen de grenzen van Heerhugowaard bestaan drie woningbouwlocaties waar de gemeente een actief grondbeleid voert. Dit zijn De Draai, Heerhugowaard Zuid en Stadshart. Op de overige woningbouwlocaties voert de gemeente een passief/faciliterend grondbeleid.

In tabel 2 is per project een opsomming gegeven van de totale woningbouwproductie in de periode 2018 – 2022. Er is hierbij onderscheid gemaakt tussen woningen vallend in categorie I/II & III/IV

Categorisering per 1-1-2018

| | Koop | Huur |
|----------------------|-----------------------|-----------|
| Categorie I | Tot € 188.900 | tot € 593 |
| Categorie II | Tot € 235.000 | tot € 711 |
| Categorie III | € 235.001 - € 300.000 | > € 711 |
| Categorie IV | Hoger dan € 300.000 | |

Verder is de verdeling tussen koop en huurwoningen weergegeven en wordt de gemiddelde jaarlijkse bouwproductie per categorie en totaal benoemd.

Tabel 2.1 (Op te leveren grondgebonden woningen 2018 – 2022) geeft aan dat er tussen 2018 en 2022 totaal 1226 grondgebonden woningen zullen worden gerealiseerd binnen de afzonderlijke projecten. De gemiddelde jaarlijkse bouwproductie bedraagt 245 te realiseren woningen. De verhouding koop/huur bedraagt 99% koop / 1% huur.

Tabel 2.1: op te leveren grondgebonden woningen 2018 – 2022

| Categorie: | 2018 | | 2019 | | 2020 | | 2021 | | 2022 | | 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 | koop | huur | koop | huur |
| Heerhugowaard Zuid | | 26 | 13 | 91 | | 73 | 10 | 96 | 9 | 46 | 32 | 332 | 364 | 0 | 100% | 0% |
| Broekhorn | 11 | 50 | 11 | 33 | 11 | 33 | 11 | 33 | 11 | 33 | 55 | 182 | 237 | 0 | 100% | 0% |
| De Draai | 33 | 105 | 32 | 81 | 40 | 63 | 12 | 19 | 40 | 107 | 157 | 375 | 515 | 17 | 97% | 3% |
| Tamarixplantsoen | 14 | | | | | | | | | | 14 | 0 | 14 | 0 | 100% | 0% |
| Cranenbosch | | | | 3 | | 3 | | | | | 0 | 6 | 6 | 0 | 100% | 0% |
| Jan Glijnisweg 12 | | | | 5 | | | | | | | 0 | 5 | 5 | 0 | 100% | 0% |
| Jan Glijnisweg 18 B | | | | 4 | | | | | | | 0 | 4 | 4 | 0 | 100% | 0% |
| De Noord 2.0 | | | 13 | | 8 | 13 | 5 | 16 | | | 26 | 29 | 55 | 0 | 100% | 0% |
| Genestetlaan | | | 9 | | | | | | | | 9 | 0 | 9 | 0 | 100% | 0% |
| Totaal per categorie | 58 | 181 | 78 | 217 | 59 | 185 | 38 | 164 | 60 | 186 | 293 | 933 | 1209 | 17 | 99% | 1% |
| Totaal overall | 239 | 295 | 244 | 202 | 246 | 1226 | | | | | | | | | | |

Tabel 2.2 (Op te leveren appartementen 2018 – 2022) geeft aan dat er tussen 2018 en 2022 totaal 709 appartementen zullen worden gerealiseerd binnen de afzonderlijke projecten. De gemiddelde jaarlijkse bouwproductie bedraagt 142 te realiseren appartementen. De verhouding koop/huur bedraagt 45% koop / 55% huur.

Tabel 2.2: op te leveren appartementen 2018 – 2022

| Categorie: | 2018 | | 2019 | | 2020 | | 2021 | | 2022 | | 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 | koop | huur | koop | huur |
| Stadshart | | | | | | 84 | 62 | 145 | | | 62 | 229 | 171 | 120 | 59% | 41% |
| De Draai | | | 20 | | | 30 | 61 | 30 | | | 81 | 60 | 100 | 41 | 71% | 29% |
| De Bever | 60 | 18 | | | | | | | | | 60 | 18 | 0 | 78 | 0% | 100% |
| Acacialaan | 20 | 24 | | | | | | | | | 20 | 24 | 44 | 0 | 100% | 0% |
| Stationsweg 1 | 32 | | | | | | | | | | 32 | 0 | 0 | 32 | 0% | 100% |
| Stationsweg 116 | | | 60 | | | | | | | | 60 | 0 | 0 | 60 | 0% | 100% |
| Van Duivenvoordestraat | | | | 14 | | | | | | | 0 | 14 | 14 | 0 | 100% | 0% |
| Van Foreeststraat | | | 49 | | | | | | | | 49 | 0 | 0 | 49 | 0% | 100% |
| Totaal categorie | 112 | 42 | 129 | 14 | 0 | 114 | 123 | 175 | 0 | 0 | 364 | 345 | 271 | 331 | 45% | 55% |
| Totaal overall | 154 | | 143 | | 114 | | 298 | | 0 | | 709 | | | | | |

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 zijn vastgelegd in de Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020, het RAP Regio Alkmaar en het Regionaal Convenant Wonen (welke beide gelden voor de periode 2016-2020). De afspraken uit het RAP en het convenant zijn gebaseerd op de bevolkings-, huishoudens- en woningbehoefteprognose van de provincie Noord-Holland uit 2017.

De belangrijkste afspraak in het RAP en het convenant betreft de afspraak dat de regiogemeenten in de periode 2016-2025 niet meer bouwen dan wat volgens de woningbehoefteprognose nodig is. In het RAP staan geen regionale kwalitatieve afspraken over bouwlocaties, planning/fasering en marktsegmenten. Die afspraken zijn in voorbereiding.

In de Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020 is vastgelegd dat er tenminste 30% van het totale woningbouwprogramma zou moeten worden gebouwd in de categorieën I en II. De grens ligt hierbij op ca. € 235.000,- incl. btw.

Wat betekent dit voor Heerhugowaard?

Op 01-01-2018 telde Heerhugowaard 23.216 woningen. De provinciale prognose uit 2017 heeft een gewenste woningvoorraad in 2028 van 26.170 woningen. De prognose is hoger dan voorgaande jaren. Dat komt o.a. omdat nu wel goed rekening is gehouden met de huisvesting van vergunninghouders (vluchtelingen uit het buitenland).

Dat betekent al met al een bouwopgave van 2.954 woningen voor de periode 2018-2027. Volgens de huidige inzichten gaan we in Heerhugowaard uit van de oplevering van 2.960 woningen de komende 10 jaar. Dat is dus precies voldoende. Indien planuitval of –uitstel optreedt, dan is het wellicht mogelijk om andere plannen te versnellen of nieuwe plannen toe te voegen. Uitgangspunt in de grexen is dat de ingerekende uitgifte van bouwrijpe grond 1 jaar voor de oplevering van de woningen zit.

2.4.3 Prognose uitgifte m² bedrijventerrein 2018 - 2022

Ten opzichte van de MPG 2017 is er een aantal wijzigingen in onderstaand schema waar te nemen.

Ten eerste werd er vorig jaar vanuit gegaan dat de laatste percelen op Zandhorst III en Beveland in 2017 verkocht zouden worden. Dit is niet het geval geweest en daarom zijn ze ook weer in deze editie opgenomen.

Ten tweede is de geprognosticeerde uitgifte van gronden in de Vaandel aangepast ten opzichte van de vorige MPG.

Tabel 3: Programma uitgifte m² bedrijventerrein 2018 – 2022

| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | Totaal |
|---------------|--------|--------|--------|-------|-------|---------------|
| Zandhorst III | 4.400 | | | | | 4.400 |
| De Vaandel | 10.000 | 10.000 | 16.000 | 8.000 | 8.000 | 52.000 |
| Beveland | 6.200 | | | | | 6.200 |
| | 20.600 | 10.000 | 16.000 | 8.000 | 8.000 | 62.600 |

2.5 Resultaat

2.5.1 Positieve en negatieve resultaatnemingen

Winstname positieve resultaten

Bij positieve resultaatnemingen worden o.a. 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. In de praktijk betekent dit dat onder de volgende voorwaarden tussentijds positieve resultaten kunnen worden genomen;

- er is sprake van een positieve boekwaarde (gerealiseerde opbrengsten zijn hoger dan gerealiseerde kosten) en;
- de nog te maken kosten kunnen ruimschoots worden afgedekt door deze positieve boekwaarde.

Het verschil tussen de positieve boekwaarde en nog te maken kosten wordt als tussentijdse positieve resultaatneming aangeduid.

Met deze voorwaarden in ogenschouw kunnen er geen positieve resultaatnemingen gerealiseerd worden in de jaarrekening 2017.

Verliesname negatieve resultaten

Voor een aantal complexen geldt dat er een verlies dient te worden genomen. Voor deze complexen geldt dat er bij de huidige uitgangspunten een tekort is ontstaan in de exploitatie van deze complexen. Het is op dit moment en op de korte termijn niet aannemelijk dat dit tekort zal verdwijnen. Vanuit de grondexploitaties is gebleken dat voor de volgende complexen verliezen dienen te worden genomen:

| | | |
|------------------|----------|---------------|
| G.753 Broekhorn | € | 6.000 |
| G.797 Acacialaan | € | 12.000 |
| Totaal | € | 18.000 |

Conform de bepalingen opgenomen in het BBV zijn de verliezen ter hoogte van circa € 18.000,- direct ten laste van het rekeningresultaat 2017 gebracht

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 2017 een voorziening getroffen dan wel aangepast:

| Complex | Stand voorziening 2017 | stand voor- ziening per 1-1-2018 |
|-----------------|------------------------------|--|
| G.842 Stadshart | -/-€ 5.787.000 | -/-€ 5.757.000 |
| Totaal | -/-€ 5.787.000 | -/-€ 5.757.000 |

De stand van de verliesvoorziening Stadshart bedraagt per 1-1-2018 ruim € 5,7 miljoen. De mutatie ten opzichte van 2017 bedraagt € 30.000,- .

Per saldo is het totale financiële effect op het rekeningresultaat 2016 als volgt:

| | | |
|--|----------|---------------|
| Saldo winstnemingen 2017 | € | 0 |
| Saldo verliesnemingen/ afwaarderingen 2017 | -/-€ | 18.000 |
| Mutatie voorzieningen 2017 | € | 30.000 |
| Totaal | € | 12.000 |

Het totaal aan winst-, verliesneming en de mutatie in de voorzieningen hebben in 2017 gezorgd voor een positief effect van € 12.000,- 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 (scenario's) in beeld gebracht:

De Draai

In dit overzicht staat, in afwijking van eerdere risicoprofielen, geen risico opgenomen voor de grex De Draai. Voor de Draai bestaan weliswaar risico's maar de financiële inschatting van deze risico's is lager dan de verwachte Netto Contante Waarde van de laatste herziening (circa € 7,0 mln positief). De risico's bestaan eruit dat de index voor de kosten en opbrengsten slechter zal zijn dan waarmee in de 9e herziening is gerekend (risico mop parameters) en dat woningen later gerealiseerd worden dan verwacht (afzetrisico).

Hierbij is wel op te merken dat eventuele veranderingen in de toekomst zoals bijvoorbeeld een flink stijgende rente of een economische recessie een groot effect kunnen hebben op de financiële uitkomsten van een grex als de Draai. Als dergelijke veranderingen zich voor gaan doen zal dat leiden tot een verzwaring van het risicoprofiel.

De Vaandel

Het totale gebied de Vaandel is , afhankelijk van de staat van exploitatie, opgesplitst in diverse onderdelen. Het deel in exploitatie (BIE) en de delen niet in exploitatie (NIEG). Daarnaast is ook nog grond verantwoord onder de materiële vaste activa (MVA). Onderstaand worden de te onderscheiden risico's weergegeven.

BIE:

De grondexploitatie De Vaandel laat bij de geactualiseerde uitgangspunten (8e herziening) een positieve Netto Contante Waarde (NCW) zien van € 760.000. Omdat het ingeschatte risico van afzetvertraging en het risico op gewijzigde parameters opgevangen kan worden binnen deze positieve NCW wordt dit risico niet meegenomen in het weerstandsvermogen

NIEGG Noord:

Indien het opstelterrein en de daarbij behorende voorzieningen en bebouwing niet ontwikkeld zullen worden dient er ca. 3 ha naar de MvA overgeheveld te worden. De te hanteren waarde zal dan € 5 P/M2 zijn, de agrarische waarde. Het risico van deze waarde mutatie is € 430.000 (verschil tussen boekwaarde en agrarische waarde).

NIEGG Zuid:

In het meest negatieve geval dienen de gronden in zijn geheel overgezet te worden naar de MvA. Er zal dan ca. 2,6 ha worden uitgenomen en naar de MvA worden overgeheveld. De te hanteren waarde zal dan € 5 P/M2 zijn, de agrarische waarde. Het risico van deze waarde mutatie is € 370.000 (verschil tussen boekwaarde en agrarische waarde).

Heerhugowaard-Zuid

Het risico van afzetvertraging en het risico van veranderde parameters is reëel maar hoeft niet in de algemene risicoanalyse bij de bepaling van het weerstandsvermogen te worden meegenomen; de

netto contante waarde van deze grex is dusdanig positief dat ingeschat wordt dat alle effecten van de risico's financieel kunnen worden opvangen binnen deze grex.

Stadshart

Met een resterende looptijd van 9 jaar en de herziene grondafspraken is er sprake van een goed beheersbare grondexploitatie, waarvan de risico's zich beperken tot wijzigingen in de gehanteerde percentages. Dit prijsrisico wordt grofweg geschat op € 124.000 en zal als zodanig worden meegenomen in het weerstandvermogen.

2.5.3 Cashflow: Verloop inkomsten -/- uitgaven

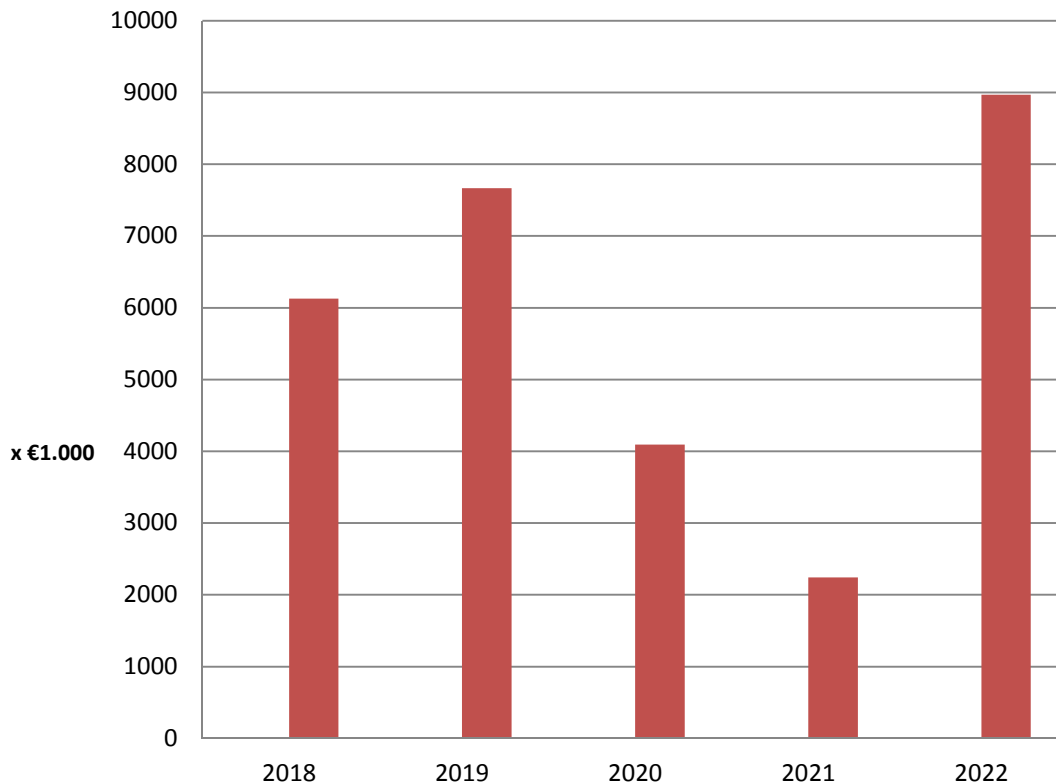
In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de cashflow 2018 t/m 2022 van de vier grootste grondexploitaties waar de gemeente een actief grondbeleid voert. Dit geeft inzicht in de financieringsbehoefte. De overige actieve complexen met een geringe cashflow zijn samengevoegd.

In de tabel zijn de kosten en opbrengsten gesaldeerd. De rente is buiten beschouwing gelaten.

Tabel 4: Cashflow 2018-2022, alle bedragen x 1000

| | Boekwaarde 01-01-2018 | Totaal te faseren | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | Restant na 2022 |
|---------------|--------------------------|----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------------|
| De Vaandel | € 4.925- | € 6.167 | € 477 | € 1.084 | € 752 | € 782 | € 918 | € 2.153 |
| De Draai | € 40.876- | € 56.665 | € 1.059- | € 992 | € 1.084- | € 1.808 | € 2.453 | € 53.554 |
| HHW-Zuid | € 6.578- | € 15.356 | € 3.832 | € 3.115 | € 3.883 | € 845 | € 3.816 | € 134- |
| Stadshart | € 7.944- | € 2.077 | € 1.541 | € 2.489 | € 157- | € 1.194- | € 1.779 | € 2.383- |
| Overigen | € 381 | € 2.019 | € 1.335 | € 15- | € 699 | € - | € - | € - |
| Totaal | € 59.942- | € 82.284 | € 6.127 | € 7.665 | € 4.094 | € 2.241 | € 8.967 | € 53.190 |

Figuur 5: Inkomsten minus uitgaven, alle bedragen x 1000



2.5.4 Parameters: rente en indexen

De toegestane toe te rekenen rente aan een grondexploitatie moet worden gebaseerd op de daadwerkelijk te betalen 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 2018 bepaald op 1,87%. De rente wordt toegerekend over de boekwaarde per 1 januari van het betreffende boekjaar en wordt bij de berekening van het resultaat voor alle volgende jaren gebruikt.

De disconteringsvoet die wordt gehanteerd in de berekening van de contante waarde is gelijk aan de rente die wordt toe gerekend aan de grondexploitaties (1,87%). 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%). Door gebruik te maken van hetzelfde percentage bij rentetoerekening als bij discontering wordt een getrouwer beeld gegeven van het te verwachten resultaat op netto contante waarde. De verliesvoorziening valt door deze rekenwijze iets hoger uit dan bij de voorgeschreven methode.

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 de komende twee 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;
- overige ruimtelijke projecten;
- 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 2017;
- een optelling van de nog te maken kosten na 2017;
- een optelling van de nog te realiseren opbrengsten na 2017;
- 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 2017 hier zichtbaar gemaakt. Het totale te verwachten resultaat van de gezamenlijke grondexploitatie bedraagt netto contant € 12.882.000,-.

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 1-1-2017 | € (63.108.000) | |
| Kosten jaarschijf 2017 | € 6.383.000 | |
| Opbrengsten jaarschijf 2017 | € 9.551.000 | |
| <i>Boekwaarde per 1-1-2018</i> | | € (59.940.000) |
| Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging | | |
| Ontwikkelingskosten | € 12.884.000 | |
| Verwerving, sloop en sanering | € 9.515.000 | |
| Bouw- en woonrijpmaken | € 61.869.000 | |
| Diversen | € 11.477.000 | |
| <i>Totaal kosten na 1-1-2018</i> | | € 95.745.000 |
| Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging | | |
| Gronduitgifte | € 178.639.000 | |
| <i>Totaal opbrengsten na 1-1-2018</i> | | € 178.639.000 |
| Rente na 1-1-2018 | | € (7.974.000) |
| Resultaat op eindwaarde | | € 14.980.000 |
| Contante waarde per 1-1-2018 | | € 12.882.000 |

3.1.2 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.

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 € 653.000,-.

Door een wijziging in BBV regelgeving (Besluit begroting en verantwoording) met betrekking tot bovenwijkse afdrachten is het resultaat circa € 80.000,- voordeliger dan in 2016. Afdrachten mogen niet meer direct worden ingerekend in de grondexploitatie, maar dienen bij resultaatneming via het rekeningresultaat ten gunste te worden gebracht aan de reserve NBK. Naast deze administratieve handeling, hebben er geen werkzaamheden en wijzigingen plaatsgevonden binnen dit complex in 2017.

G.749 Zandhorst III

| Parameters / uitgangspunten | | |
|---|-----------|------------|
| Kostenstijging | | 2,5% |
| Opbrengstenstijging | | 2,0% |
| Rente verlies | | 1,87% |
| Rente winst | | 1,87% |
| Discontovoet / NCW rente | | 1,87% |
| Startdatum exploitatie: | | 01-01-1994 |
| Einddatum exploitatie | | 31-12-2018 |
| Boekwaarde | | |
| Boekwaarde per 1-1-2017 | € 167.000 | |
| Kosten jaarschijf 2017 | € - | |
| Opbrengsten jaarschijf 2017 | € 3.000 | |
| <i>Boekwaarde per 1-1-2018</i> | | € 170.000 |
| Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging | | |
| Ontwikkelingskosten | € 5.000 | |
| Afronding totaalplan | € 160.000 | |
| <i>Totaal kosten na 1-1-2018</i> | | € 165.000 |
| Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging | | |
| Gronduitgifte | € 658.000 | |
| <i>Totaal opbrengsten na 1-1-2018</i> | | € 658.000 |
| Rente na 1-1-2018 | | € 3.000 |
| Resultaat op eindwaarde | | € 666.000 |
| Contante waarde per 1-1-2018 | | € 653.000 |

3.1.3 De Horst

Ruimtelijke analyse

Deze inbreuklokatie aan de van Eedenstraat is ontstaan na de sloop van het zwembad, de sporthal, basisschool de paperclip en het gebouw van DOV.

Kaderstellende documenten

Vigerend bestemmingsplan: de Horst, onherroepelijk 15-7-2011; Juridische onderlegger: koopovereenkomst bouwterrein de Horst met Bouwfonds, huurovereenkomst brede school de Horst met Goed Wonen (inmiddels Ymere).

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

Planning;

Het project is nagenoeg afgerond. Er liggen nog 4 kavels binnen het plan die zullen dit jaar worden uitgegeven.

Programma;

Een viertal vrije kavels aan de Middenweg.

Prijs;

Na verkoop van de kavels en eventueel woonrijp maken zal het project met een positief resultaat worden afgesloten.

Risico;

Het afzetrisico wordt klein geacht.

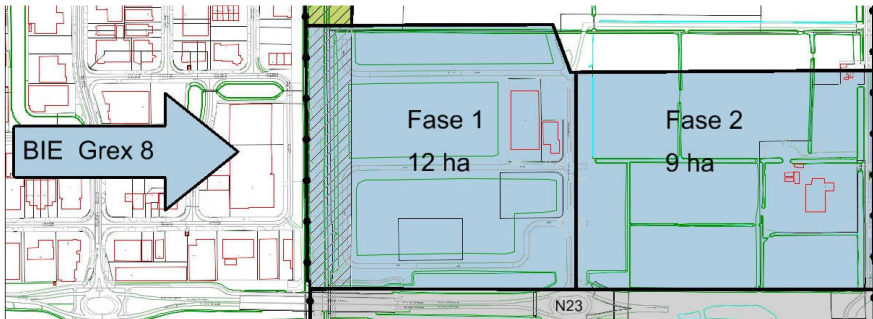
G.763 de Horst

| Parameters / uitgangspunten | | |
|---|-----------|------------|
| Kostenstijging | | 2,5% |
| Opbrengstenstijging | | 2,0% |
| Rente verlies | | 1,87% |
| Rente winst | | 1,87% |
| Discontovoet / NCW rente | | 1,87% |
| Startdatum exploitatie: | | |
| Einddatum exploitatie | | 31-12-2019 |
| Boekwaarde | | |
| Boekwaarde per 1-1-2017 | € (9.000) | |
| Kosten jaarschijf 2017 | € 2.000 | |
| Opbrengsten jaarschijf 2017 | € - | |
| <i>Boekwaarde per 1-1-2018</i> | | € (11.000) |
| Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging | | |
| Ontwikkelingskosten | € 3.000 | |
| Woonrijpmaken | € 26.000 | |
| <i>Totaal kosten na 1-1-2018</i> | | € 29.000 |
| Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging | | |
| Gronduitgifte | € 710.000 | |
| <i>Totaal opbrengsten na 1-1-2018</i> | | € 710.000 |
| Rente na 1-1-2018 | | € - |
| Resultaat op eindwaarde | | € 670.000 |
| Contante waarde per 1-1-2018 | | € 603.000 |

3.1.4 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.



Kaderstellende documenten fase 1 en 2

- Het bestemmingsplan De Vaandel Midden is door de Raad vastgesteld (RB2017027, 26-9-2017). Tegen het vaststellingsbesluit is beroep ingesteld bij de Afdeling Bestuursrecht-spraak Raad van State. Dit proces loopt nog.
- Duurzaamheidsdoelstelling; de “ klimmende ambitie” als uitgangspunt (RB2011120);
- Stedenbouwkundig plan; planboek bedrijventerrein de Vork, Hosper, september 2011, (Raad; RB 2011120 dd 25-10-2011);
- 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 8^e herziening grondexploitatie de Vaandel (RB2018036)

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

Planning;

Een resterende looptijd voor fase 1 is met 9 jaar gelijk aan vorig jaar en heeft een gemiddeld uitgifte-tempo van 0,88 ha/jr. De reden van gelijkblijvende looptijd is dat de verkopen achterblijven. Een belangrijke reden hiervan is dat de oplevering van de Westfrisiaweg vertraging kent, waardoor De Vaandel nog steeds aan een doodlopende weg ligt. Een andere reden betreft een teruggedraaide verkoop uit 2015 op verzoek van de koper. Er ontstond voor deze partij een, na grondaankoop, de onvoorziene mogelijkheid om op de huidige locatie in Heerhugowaard de naastgelegen kavel te kopen.

Programma;

De Vaandel wordt in 2 fases ontwikkeld als bedrijventerrein.

Prijs;

Voor fase 1 leidt de 8^e herziening tot een positief netto contante waarde resultaat van circa € 0,76 miljoen. De Netto Contante Waarde is t.o.v. vorig jaar iets gedaald, maar nog steeds positief. De daling is een gevolg van veranderde parameters, voornamelijk de gestegen bouwkostenindex als gevolg van de gespannen markt.

Plaats;

De plaats en positionering van De Vaandel wordt bepaald aan de hand van de context en besluitvorming waarbinnen dit gebied wordt ontwikkeld waaronder de behoefte van bedrijventerreinen in Noord-Holland-Noord en Regio Alkmaar, de notitie Strategie De Vaandel, de Zaan-corridor ontwikkeling en de aanleg van de N23.

Risico's

Voor fase 1 worden de risico's voornamelijk bepaald door de afzet (de grootte en het tempo) en de hoogte van de verkoopprijzen. Echter door de looptijd naar 10 jaar te brengen is een goed beheersbare grondexploitatie

tatie ontstaan, waarvan de risico's zich beperken tot tegenvallende omzet en wijzigingen in de gehanteerde percentages. Omdat het ingeschatte risico opgevangen kan worden binnen deze positieve Netto Contante Waarde wordt dit risico niet meegenomen in de zogenaamde paragraaf B van de jaarstukken 2017 (het risicoprofiel en het weerstandsvermogen). Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat het bovenstaande de situatie 2018 behelst en dat dit in de toekomst kan wijzigen.

Focus voor 2018

- Met betrekking tot het actieve exploitatiedeel van De Vaandel dienen alle inspanningen er op gericht te zijn tot een voorspoedige verkoop van de grond te komen. Vanuit de regionale samenwerking zal Bedrijventerrein De Vaandel ook in 2018 nadrukkelijker 'gebrand' gaan worden.

Duurzaamheid

De doelstelling is om te komen tot een CO2-emissieneutraal bedrijventerrein, waarbij EPL-10 (Energie Prestatie op Locatie) als streefwaarde wordt gehanteerd en met de "klimmende ambitie" als uitgangspunt voor de duurzaamheidsambitie. Voor alle delen van De Vaandel dient te worden geprobeerd om met een innovatieve insteek duurzaamheidsambities ook te koppelen aan economische en maatschappelijke rendementen.

G.771 De Vaandel Midden

| Parameters / uitgangspunten | | |
|--|---------------|---------------|
| Kostenstijging | | 2,5% |
| Opbrengstenstijging | | 2,0% |
| Rente verlies | | 1,87% |
| Rente winst | | 1,87% |
| Discontovoet / NCW rente | | 1,87% |
| Startdatum exploitatie: | | 01-01-2002 |
| Einddatum exploitatie | | 31-12-2026 |
| Boekwaarde | | |
| Boekwaarde per 1-1-2017 | € (4.601.000) | |
| Kosten jaarschijf 2017 | € 324.000 | |
| Opbrengsten jaarschijf 2017 | € - | |
| <i>Boekwaarde per 1-1-2018</i> | | € (4.925.000) |
| Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging | | |
| Ontwikkelingskosten | € 739.000 | |
| Bouwrijpmaken | € 325.000 | |
| Woonrijpmaken | € 798.000 | |
| Divers | € 376.000 | |
| <i>Totaal kosten na 1-1-2018</i> | | € 2.238.000 |
| Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging | | |
| Grondverkoop | € 8.405.000 | |
| <i>Totaal opbrengsten na 1-1-2018</i> | | € 8.405.000 |
| Rente na 1-1-2018 | | € (345.000) |
| Resultaat op eindwaarde | | € 897.000 |
| Contante waarde per 1-1-2018 | | € 759.000 |

3.1.5 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;
- Raadsbesluit d.d. 28-4-2015 vaststelling 6^e herziening grex De Draai; Raadsvoorstel RB2016024 *nog te formaliseren door Raad*
- 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 9^e herziening de Draai (RB2018032);

Inleiding

In 2008 heeft de gemeenteraad een eerste grondexploitatie van De Draai vastgesteld. Vervolgens is de grondexploitatie ieder jaar herzien. Hieronder worden de mutaties in de gehanteerde uitgangspunten ten opzichte van vorig jaar toegelicht.

(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 1858 ingerekende en nog te realiseren woningen per 1-1-2018 exclusief de projecten van Esdégé-Reigersdaal; het jaarlijks gemiddeld aantal woningen (qua gronduitgifte) bedraagt 133 woningen zonder deze projecten.

Programma

Vergeleken met vorig jaar is het totale woningprogramma (inclusief de clusters van Esdégé-Reigersdaal) in deze herziening nagenoeg gelijk gebleven. Qua verhouding tussen de hoofdcategorieën is er geen verschil ten opzichte van vorig jaar. Het aandeel categorie I en II blijft 40%. In absolute zin daalt het aantal woningen per saldo met 3 woningen naar in totaal 2.614 woningen.

Het aantal marktappartementen is met 6 appartementen teruggelopen; van de 244 ingerekende appartementen worden er evenals vorig jaar 40 appartementen boven de clusters van Esdégé-Reigersdaal geprojecteerd. Ruim de helft van de 206 ingerekende appartementen in het reguliere programma bevinden zich in de goedkopere categorieën I en II.

Prijs

Ontwikkeling van de opbrengsten

De totale opbrengsten woningbouw en niet woningbouw zijn t.o.v. vorig jaar met ca. € 5,2 miljoen op eindwaarde gestegen als gevolg van:

- verhoging van de grondprijzen. Deze zijn op onderdelen licht verhoogd als gevolg van de ontwikkelingen op de woningmarkt. Deze verhoging past in het kader van de nota grondbeleid en de daarbij behorende notitie grondprijzen.
- verhoging van de opbrengstindex met ingang van 2018 van 1 naar 2% voor de eerste 4 jaar als gevolg van verbeterde omstandigheden op de woningmarkt.
- uitbreiding van de ingerekende gronduitgifte voor de uitbreiding van de werf.

Bouwrijp- en woonrijpmaken, kunstwerken en planstructuur

Doordat de gemeente een raamovereenkomst heeft afgesloten met een grote aannemer voor het bouw- en woonrijpmaken voor een periode van 4 jaar is de totale calculatie van deze budgetten geactualiseerd. Met een dergelijke overeenkomst kan de gemeente gunstige prijscondities afspreken en hoeft de gemeente niet

met aanvullende werken separaat de markt op. Hieruit blijkt dat de kosten bouwrijpmaken en planstructuur op eindwaarde ca. € 1,3 miljoen lager uitvallen; dit is overigens slechts 3,8% van het totale budget.

Risico's

Verwezen wordt naar paragraaf 2.5.2 (Risico's) voor inzicht in de risico's met betrekking tot project de Draai.

G.780 De Draai

| Parameters / uitgangspunten | | |
|--|----------------|----------------|
| Kostenstijging | | 2,5% |
| Opbrengstenstijging | | 2,0% |
| Rente verlies | | 1,87% |
| Rente winst | | 1,87% |
| Discontovoet / NCW rente | | 1,87% |
| Startdatum exploitatie: | | 01-01-2009 |
| Einddatum exploitatie | | 31-12-2030 |
| Boekwaarde | | |
| Boekwaarde per 1-1-2017 | € (44.564.000) | |
| Kosten jaarschijf 2017 | € 5.195.000 | |
| Opbrengsten jaarschijf 2017 | € 8.884.000 | |
| <i>Boekwaarde per 1-1-2018</i> | | € (40.875.000) |
| Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging | | |
| Ontwikkelingskosten | € 9.916.000 | |
| Verwerving | € 9.197.000 | |
| Bouwrijpmaken | € 28.249.000 | |
| Woonrijpmaken | € 19.851.000 | |
| Diversen | € 6.318.000 | |
| <i>Totaal kosten na 1-1-2018</i> | | € 73.531.000 |
| Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging | | |
| Grondverkoop | € 130.196.000 | |
| <i>Totaal opbrengsten na 1-1-2018</i> | | € 130.196.000 |
| Rente na 1-1-2018 | | € (6.877.000) |
| Resultaat op eindwaarde | | € 8.913.000 |
| Contante waarde per 1-1-2018 | | € 7.006.000 |

3.1.6 Heerhugowaard Zuid

Ruimtelijke analyse

Heerhugowaard-Zuid is gelegen in het zuiden van Heerhugowaard en bestaat uit vier plandelen. De plandelen 1 en 2 afgerond; plandelen 3 en 4 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;
- plandeel 3A de Strip: startdocument goedgekeurd; Alle Hosper & V-eld; (stedenbouwkundig ontwerp goedgekeurd 2008).
- plandeel 3B: Tuinen van Luna: de vingers; 2011 startdocument goedgekeurd B&W maart 2009);
- plandeel 4A: herverkaveling en definitief ontwerp vastgesteld in B&W; juni 2010;
- plandeel 4A: vaststelling lumpsum 2012 voor 120 woningen;
- plandeel 4B: origineel stedenbouwkundig ontwerp 2005;
- kavelhandboek vrije kavels plandeel 4 (bijgewerkt tot 2014);
- Raadsbesluit herziening grex Heerhugowaard-Zuid 2017 (RB2017018, 18 april 2017);
- B&W-besluit actualisatie grex Heerhugowaard-zuid 2018 (BW18-0140)

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

Programma

Het programma is nagenoeg niet gewijzigd en bestaat uit 3.305 woningen. Ten opzicht van 2017 een verschil van 1 woning. Van dit totale programma is voor 2.954 woningen de grond al uitgegeven door de gemeente. De plandelen 1 (de Steigers en Sportlandgoed), 2 (het Carré), 3A (Tuinen van Luna deel A) en plandeel 4A (Land van Luna fase 1) zijn afgerond. Het restant van 350 woningen, waarvan de grond nog dient te worden geleverd, bevindt zich in de plandelen 3B (Tuinen van Luna deel B) en 4B (Land van Luna fase 2). In Plandeel 4A resteert nog de uitgifte van 1 woning per 1-1-2018.

De verdeling van deze woningen is als volgt:

- plandeel 3B: 173 grondgebonden projectmatige woningen;
- plandeel 4A: 1 grondgebonden projectmatige woning;
- plandeel 4B: 151 grondgebonden projectmatige woningen;
- plandeel 4B: 25 vrije kavels;

Voor de duidelijkheid wordt hierbij vermeld dat de ca. 100 woningen die door Timpaan op de voormalige gronden Mooij worden gebouwd, geen onderdeel vormen van de grex; dit plan genaamd Nieuwwaard wordt ontwikkeld op risico van ontwikkelaar Timpaan.

Planning

De grond voor de woningen in Plandeel 3B zal in 3 uitgiftejaren (2020, 2021 en 2022) worden geleverd. Plandeel 4B kent t.o.v. vorig jaar een iets andere fasering; uitgangspunt is nu een fasering in twee delen en wordt in 2018 bouwrijp gemaakt. Het gewogen gemiddelde te bouwen woningen per jaar blijft hetzelfde en de uitgifte hiervan is met de enige claimhouder Hallokaties cv afgestemd.

Prijs

Het prijsniveau is ten opzichte van vorig jaar nagenoeg niet veranderd.

Risico's

Het risico van afzetvertraging en het risico van veranderende parameters is reëel maar hoeft niet in de algemene risicoanalyse bij bepaling van het weerstandsvermogen te worden meegenomen; de netto contante waarde van deze grex is dusdanig dat het alle effecten van de risico's financieel kan opvangen binnen het plan.

G.800 HHW-Zuid (Stedelijk gebied)

| Parameters / uitgangspunten | | |
|--|---------------|---------------|
| Kostenstijging | 2,5% | |
| Opbrengstenstijging | 2,0% | |
| Rente verlies | 1,87% | |
| Rente winst | 1,87% | |
| Discontovoet / NCW rente | 1,87% | |
| Startdatum exploitatie: | | 01-01-1999 |
| Einddatum exploitatie | | 31-12-2023 |
| Boekwaarde | | |
| Boekwaarde per 1-1-2017 | € (6.601.000) | |
| Kosten jaarschijf 2017 | € 619.000 | |
| Opbrengsten jaarschijf 2017 | € 642.000 | |
| <i>Boekwaarde per 1-1-2018</i> | | € (6.578.000) |
| Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging | | |
| Ontwikkelingskosten | € 1.143.000 | |
| Bouwrijpmaken | € 1.902.000 | |
| Woonrijpmaken | € 6.460.000 | |
| Divers | € 4.179.000 | |
| <i>Totaal kosten na 1-1-2018</i> | | € 13.684.000 |
| Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging | | |
| Grondverkoop | € 29.040.000 | |
| <i>Totaal opbrengsten na 1-1-2018</i> | | € 29.040.000 |
| Rente na 1-1-2018 | | € 163.000 |
| Resultaat op eindwaarde | | € 8.941.000 |
| Contante waarde per 1-1-2018 | | € 8.001.000 |

3.1.7 Middenweg 4

Ruimtelijke analyse

In het kader van de ontmanteling van de huidige huisvesting op Reigersdaal is voor een aantal projecten van Stichting Esdégé-Reigersdaal (ER) gekozen voor een locatie buiten De Draai. Het plan beperkt zich thans tot circa de helft van het perceel Middenweg 4; het noordelijke deel waar een woonhuis en de overige opstallen op waren gesitueerd. Voor de andere helft van perceel Middenweg 4 en perceel Middenweg 2/2a is op dit moment nog geen invulling bekend en om die reden maken deze delen geen onderdeel uit van de grondexploitatie Middenweg 4.

Kaderstellende documenten

Door de raad vastgestelde grondexploitatie april 2017

Samenwerkingsovereenkomst Gemeente – ER en de aanvulling op de samenwerkingsovereenkomst.

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

Planning;

De bouwwerkzaamheden zijn afgerond

Programma;

Door woningcorporatie Woonwaard is op het perceel Middenweg 4 een plan ontwikkeld voor de huisvesting van 31 cliënten van ER en een gebouw voor dagbesteding.

Prijs;

In 2018 wordt enkel nog een administratieve correctie uitgevoerd. Bij de jaarstukken 2018 zal het complex met een positief resultaat worden afgesloten.

Risico's

nihil

G.802 Middenweg 4

| Parameters / uitgangspunten | |
|-----------------------------|-------|
| Kostenstijging | 2,5% |
| Opbrengstenstijging | 2,0% |
| Rente verlies | 1,87% |
| Rente winst | 1,87% |
| Discontovoet / NCW rente | 1,87% |

| Startdatum exploitatie: | | 01-01-2015 |
|---|------------|------------|
| Einddatum exploitatie | | 31-12-2018 |
| Boekwaarde | | |
| Boekwaarde per 1-1-2017 | € 60.000 | |
| Kosten jaarschijf 2017 | € 27.000 | |
| Opbrengsten jaarschijf 2017 | € - | |
| <i>Boekwaarde per 1-1-2018</i> | | € 33.000 |
| Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging | | |
| Bouwrijpmaken (correctie) | € (37.000) | |
| <i>Totaal kosten na 1-1-2018</i> | | € (37.000) |
| Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging | | |
| <i>Totaal opbrengsten na 1-1-2018</i> | | € - |
| Rente na 1-1-2018 | | € - |
| Resultaat op eindwaarde | | € 70.000 |
| Contante waarde per 1-1-2018 | | € 69.000 |

3.1.8 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 en 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.

Het Stadshart kent steeds meer kansen. Heerhugowaard haakt actief aan op de ontwikkeling van de Zaancorridor - één van de corridors binnen het totale stedelijke knooppuntenbeleid van de provincie Noord-Holland. Het beleid is er op gericht om veel meer van elkaars kracht binnen de stedelijke regio's gebruik te maken. Voor Heerhugowaard betekent dit de ontwikkeling van het knooppunt rond het station binnen een contour van 1200 meter. Het Stationsgebied maar ook het Stadshart bevinden zich binnen deze contour. Door in te zetten op een goede (openbaar vervoer) verbinding tussen de metro-poolregio Amsterdam ontstaat er een mooie voedingsbodem voor de ontwikkeling rond dit knooppunt. Ten behoeve van deze opgaven zal er dit jaar een nieuw masterplan worden opgesteld met aandacht voor samenhang en verbinding tussen beide gebieden.

Ruimtelijke analyse

Locatie; 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)
- GREX14 (RB2018034, april 2018)

(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 9 jaar.

Programma;

Zal bestaan uit voornamelijk wonen, parkeren en wat commerciële meters om de levendigheid en interactie met de omgeving te ondersteunen.

Prijs:

Het is de verwachting dat de netto contante waarde negatief zal uitkomen op € 5,8 miljoen. De verliesvoorziening is hierop aangepast. 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.

Risico's

Met een resterende looptijd van 9 jaar en de herziene grondafspraken is er sprake van een goed beheersbare grondexploitatie, waarvan de risico's zich beperken tot wijziging in de gehanteerde percentages. Dit zal als zodanig worden meegenomen in het weerstandsvermogen.

Duurzaamheid

Dit project is gestart in een tijd dat hier nog minder aandacht voor was. Dientengevolge was hiervoor ook geen concrete doelstelling voor geformuleerd. De combinatie gemeentehuis en bibliotheek is voorzien van een WKO (warmte/koude opslag). Bij de 3 resterende ontwikkellocaties is duurzaamheid een belangrijk aandachtspunt, waarbij vast ligt dat ze gasloos ontwikkeld zullen worden. Verdere maatregelen zullen in de ontwikkeling van de plannen worden meegenomen.

G.842 Stadshart

| Parameters / uitgangspunten | | |
|---|---------------|---------------|
| Kostenstijging | | 2,5% |
| Opbrengstenstijging | | 2,0% |
| Rente verlies | | 1,87% |
| Rente winst | | 1,87% |
| Discontovoet / NCW rente | | 1,87% |
| | | |
| Startdatum exploitatie: | | 01-01-1999 |
| Einddatum exploitatie | | 31-12-2026 |
| Boekwaarde | | |
| Boekwaarde per 1-1-2017 | € (7.747.000) | |
| Kosten jaarschijf 2017 | € 219.000 | |
| Opbrengsten jaarschijf 2017 | € 22.000 | |
| <i>Boekwaarde per 1-1-2018</i> | | € (7.944.000) |
| Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging | | |
| Ontwikkelingskosten | € 1.009.000 | |
| Sanering | € 233.000 | |
| Bouw- en woonrijpmaken | € 3.836.000 | |
| Divers | € 604.000 | |
| <i>Totaal kosten na 1-1-2018</i> | | € 5.682.000 |
| Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging | | |
| Grondverkoop | € 7.758.000 | |
| <i>Totaal opbrengsten na 1-1-2018</i> | | € 7.758.000 |
| Rente na 1-1-2018 | | € (934.000) |
| Resultaat op eindwaarde | | € (6.802.000) |
| Contante waarde per 1-1-2018 | | € (5.757.000) |

3.1.9 Beveland

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.

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 € 982.000,-.

Door een wijziging in BBV regelgeving (Besluit begroting en verantwoording) met betrekking tot bovenwijkse afdrachten is het resultaat circa € 120.000,- voordeliger dan in 2016. Afdrachten mogen niet meer direct worden ingerekend in de grondexploitatie, maar dienen bij resultaatneming via het rekeningresultaat ten gunste te worden gebracht aan de reserve NBK. Naast deze administratieve handeling, hebben er geen werkzaamheden en wijzigingen plaatsgevonden binnen dit complex.

G.850 Beveland

| Parameters / uitgangspunten | | |
|---|-----------|-------------|
| Kostenstijging | 2,5% | |
| Opbrengstenstijging | 2,0% | |
| Rente verlies | 1,87% | |
| Rente winst | 1,87% | |
| Discontovoet / NCW rente | 1,87% | |
| Startdatum exploitatie: | | 01-01-1992 |
| Einddatum exploitatie | | 31-12-2018 |
| Boekwaarde | | |
| Boekwaarde per 1-1-2017 | € 187.000 | |
| Kosten jaarschijf 2017 | € (3.000) | |
| Opbrengsten jaarschijf 2017 | € - | |
| <i>Boekwaarde per 1-1-2018</i> | | € 190.000 |
| Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging | | |
| Ontwikkelingskosten | € 5.000 | |
| Waterberging | € 38.000 | |
| Woonrijpmaken | € 82.000 | |
| <i>Totaal kosten na 1-1-2018</i> | | € 125.000 |
| Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging | | |
| Gronduitgifte | € 933.000 | |
| <i>Totaal opbrengsten na 1-1-2018</i> | | € 933.000 |
| Rente na 1-1-2018 | | € 3.000 |
| Resultaat op eindwaarde | | € 1.001.000 |
| Contante waarde per 1-1-2018 | | € 982.000 |

3.1.10 Van Foreeststraat

Ruimtelijke analyse

Op de locatie van Foreeststraat 4 hebben vroeger enkele noodlokalen gestaan die lang geleden zijn gesloopt. Circa 2 jaar geleden is op een deel van deze locatie een gezondheidscentrum gerealiseerd. Voor de invulling van het resterende perceel is nu in samenwerking met Bot Bouwinitiatief (BBI) een woningbouwplan ontwikkeld, bestaande uit 2 woongebouwen met respectievelijk 4 en 5 bouwlagen. In totaal worden er 49 appartementen gebouwd. De gemeente is eigenaar van de grond en levert bouwrijpe grond aan de ontwikkelaar. Het totale perceel is circa 3200 m² groot.

Het project is in strijd met het nu geldende bestemmingsplan. Medewerking kan worden verleend door verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen in afwijking van de regels ruimtelijke ordening op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo (uitgebreide Wabo procedure).

Kaderstellende documenten

- Vaststelling 1e grondexploitatie van Foreeststraat 4 d.d. maart 2018 (RB2018030)
- Vigerend bestemmingsplan: Heerhugowaard Kern Noord (29-12-2016)

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

Planning;

De start van de bouwwerkzaamheden staat gepland voor de zomer 2018. Oplevering van de appartementen staat gepland eind 2019/begin 2020.

Programma;

2 woongebouwen van respectievelijk 22 en 27 appartementen.

Prijs;

De 1e grex laat een positieve Netto Contante Waarde (NCW) resultaat zien van € 565.903,-; dit resultaat kan naar verwachting in de jaarrekening 2019 ten gunste worden gebracht van Programma 3 "Stedelijke Ontwikkeling en Bereikbaarheid".

Risico's

Er zijn geen bijzondere risico's aan deze ontwikkeling verbonden; voor het bouw- en woonrijpmaken is een reservering ingerekend; het zou kunnen dat het voeren van de ruimtelijke procedure enige vertraging zou kunnen ontstaan; gelet echter op de huidige rentestand, de hoogte van de voorinvesteringen en het feit dat de grond vanaf 1-7-2017 op rente staat, is dit risico zeer beperkt.

Duurzaamheid

EPC 0,4 of lager behaald door lage temperatuurverwarming en zonnepanelen.

Van Foreeststraat

| Parameters / uitgangspunten | | |
|--|-----------|------------|
| Kostenstijging | | 2,5% |
| Opbrengstenstijging | | 2,0% |
| Rente verlies | | 1,87% |
| Rente winst | | 1,87% |
| Discontovoet / NCW rente | | 1,87% |
| Startdatum exploitatie: | | 01-01-2018 |
| Einddatum exploitatie | | 31-12-2019 |
| Boekwaarde | | |
| Boekwaarde per 1-1-2017 | € - | |
| Kosten jaarschijf 2017 | € - | |
| Opbrengsten jaarschijf 2017 | € - | |
| <i>Boekwaarde per 1-1-2018</i> | | € - |
| Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging | | |
| Verwervingskosten | € 85.000 | |
| Ontwikkelingskosten | € 64.000 | |
| Bouwrijpmaken | € 81.000 | |
| Woonrijpmaken | € 98.000 | |
| <i>Totaal kosten na 1-1-2018</i> | | € 328.000 |
| Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging | | |
| Woningbouw | € 939.000 | |
| <i>Totaal opbrengsten na 1-1-2018</i> | | € 939.000 |
| Rente na 1-1-2018 | | € 13.000 |
| Resultaat op eindwaarde | | € 624.000 |
| Contante waarde per 1-1-2018 | | € 566.000 |

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 1-1-2018 -/- € 24.000,- . Op 1-1-2017 was dit € 104.000,- . Een totale mutatie van -/- € 128.000,- in het boekjaar 2017. Dit heeft hoofdzakelijk te maken met De uitkering van ISV subsidie (bodemsanering) aan de ontwikkelaar van het project aan de Acacialaan.

Tabel 7: Verloop boekwaarden passief grondbeleid (2017 – 2018)

| Passief grondbeleid | | | |
|-----------------------------------|------------------|-------------------|--------------------|
| Complex | per 1-1-2017 | per 1-1-2018 | mutatie |
| G.733 Middenweg 30 | € (81.000) | € (47.000) | € 34.000 |
| G.753 Broekhorn | € (10.000) | € (35.000) | € (25.000) |
| G.786 Tamarixplantsoen | € 6.000 | € (2.000) | € (8.000) |
| G.797 Acacialaan | € 158.000 | € 39.000 | € (119.000) |
| G.803 Middenweg 27 | € 31.000 | € 21.000 | € (10.000) |
| Totaal passief grondbeleid | € 104.000 | € (24.000) | € (128.000) |

In de hierna volgende paragrafen is het verloop van de boekwaarden verder gespecificeerd in financiële overzichten van de afzonderlijke complexen. 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 Middenweg 30

Particuliere ontwikkeling waarbij een perceel wordt opgesplitst in een vijftal bouwkvavels van circa 1000 m² per stuk, voor vrijstaande woningen die door de kopers van de kvavels zelf kunnen worden gerealiseerd.

Ruimtelijke analyse

Het exploitatiegebied van circa 5000 m² is gelegen tussen Middenweg 30a en Middenweg 32.

Kaderstellende documenten

- Vigerend bestemmingsplan: "Zuidwijk/Huygenhoek" (bekrachtigd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 14-10-1996)
- Exploitatieovereenkomst inzake plan "Middenweg tussen 30a-32" (8-7-2012)

Stand van zaken

4 kvavels zijn inmiddels ontwikkeld, er resteert nog 1 bouwkvavel.

In de exploitatieovereenkomst zijn diverse financiële verplichtingen opgenomen. De exploitant heeft de exploitatiebijdrage ter dekking van de ambtelijke kosten van de projectbegeleiding in 2012 overgemaakt. Daarnaast heeft de exploitant in 2012 een factuur ontvangen voor de in de exploitatieovereenkomst overeengekomen NBK afdracht. De exploitant heeft echter aangegeven bezwaren te hebben tegen de hoogte van het bedrag van deze afdracht (circa € 82.000,-) en weigerde deze te betalen. In 2014 is de zaak voor de rechter geweest. Daar is uitgesproken dat het door de gemeente in rekening gebrachte bedrag t.a.v. de NBK afdracht rechtmatig is, echter hoeft de exploitant het bedrag niet ineens te betalen. Per kvavel worden aparte rekeningen verstuurd.

De rekening voor de eerste twee kvavels is in juni van 2017 voldaan. De rekening voor de resterende kvavels zal in juni 2018 worden verstuurd.

De NBK afdracht die in eerste instantie aan de ontwikkelaar in rekening is gebracht, is in 2012 reeds overgeheveld naar de NBK. Destijds was er geen reden om aan te nemen dat we dit bedrag niet zouden ontvangen. In 2014 is deze factuur van circa € 82.000,- gecrediteerd en heeft het complex een negatieve boekwaarde gekregen. Hierdoor zullen rentekosten in rekening worden gebracht op dit complex. Echter wordt er binnen de NBK een zelfde percentage aan renteopbrengsten toegerekend.

Risico's

Aangezien de totale NBK afdracht in 2012 reeds is overgeheveld naar de NBK is het van groot belang dat alle kvavels uiteindelijk tot ontwikkeling komen om de negatieve boekwaarde op het complex weer goed te maken.

G.733 Middenweg 30

| Parameters / uitgangspunten | | |
|------------------------------------|-------|--|
| Kostenstijging | 2,5% | |
| Opbrengstenstijging | 2,0% | |
| Rente verlies | 1,87% | |
| Rente winst | 1,87% | |
| Discontovoet / NCW rente | 1,87% | |

| | | |
|-------------------------|--|------------|
| Startdatum exploitatie: | | 08-07-2012 |
| Einddatum exploitatie | | 31-12-2018 |

| Boekwaarde | | |
|--------------------------------|------------|------------|
| Boekwaarde per 1-1-2017 | € (81.000) | |
| Kosten jaarschijf 2017 | € 1.000 | |
| Opbrengsten jaarschijf 2017 | € 35.000 | |
| <i>Boekwaarde per 1-1-2018</i> | | € (47.000) |

| Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging | | |
|---|-----|-----|
| Ontwikkelingskosten | € - | |
| <i>Totaal kosten na 1-1-2018</i> | | € - |

| Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging | | |
|--|----------|----------|
| exploitatiebijdrage | € 47.000 | |
| <i>Totaal opbrengsten na 1-1-2018</i> | | € 47.000 |
| Rente na 1-1-2018 | | € - |
| Resultaat op eindwaarde | | € - |
| Contante waarde per 1-1-2018 | | € - |

3.2.3 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.

Bouwfonds 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 de komende jaren veranderd 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 teruggeleverd 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.

Vanwege verschillen in de tarieven van ambtelijke uren ten op zichte van de afgesproken vergoedingen door de ontwikkelaar is er een negatief saldo van € 6.000,- ontstaan binnen dit complex. Dit bedrag is ten laste van het rekeningresultaat 2017 gebracht.

Programma

Met de gemeente is overleg geweest over de wens van BPD 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

Nihil

G.753 Broekhorn

| Parameters / uitgangspunten | | |
|--|------------|------------|
| Kostenstijging | | 2,5% |
| Opbrengstenstijging | | 2,0% |
| Rente verlies | | 1,87% |
| Rente winst | | 1,87% |
| Discontovoet / NCW rente | | 1,87% |
| Startdatum exploitatie: | | |
| Einddatum exploitatie | | |
| Boekwaarde | | |
| Boekwaarde per 1-1-2017 | € (10.000) | |
| Kosten jaarschijf 2017 | € 31.000 | |
| Opbrengsten jaarschijf 2017 | € - | |
| Correctie | € 6.000 | |
| <i>Boekwaarde per 1-1-2018</i> | | € (35.000) |
| Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging | | |
| Ontwikkelingskosten | € 30.000 | |
| <i>Totaal kosten na 1-1-2018</i> | | € 30.000 |
| Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging | | |
| Doorbelasten uren | € 39.000 | |
| Subsidie | € 17.000 | |
| Bijdrage BPD | € 9.000 | |
| <i>Totaal opbrengsten na 1-1-2018</i> | | € 65.000 |
| Rente na 1-1-2018 | | € - |
| Resultaat op eindwaarde | | € - |
| Contante waarde per 1-1-2018 | | € - |

3.2.4 Tamarixplantsoen

Het project Tamarixplantsoen maakt onderdeel uit van de toekomstvisie voor de Beukenlaan en gaat uit van behoud van het ruime en groene karakter van de Beukenlaan. De karakteristiek van de bestaande bebouwing was leidend voor de ontwikkeling. De plannen leiden tot verdichting van de bebouwing, die in de toekomst de functies wonen, welzijn en zorg zal krijgen.

Ruimtelijke analyse

- Locatie rond Beukenlaan.
- Toekomstige functies: wonen, welzijn en zorg.

Kaderstellende documenten

- Vigerend bestemmingsplan; Bomenwijk.
- Ruimtelijke visie Beukenlaan april 2007 (gedeeltelijk aangepast RB 18-12-2012).
- Besluiten ISV (B&W 21-12-2004, RB 22-03-2005, B7W 15-07-2003).
- Exploitatieovereenkomst Woonwaard realisatie Tamarixplantsoen 16 juni 2014

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

Planning:

Het project is inmiddels afgerond.

Programma:

31 appartementen sociale segment en 37 zorgplaatsen. Daarnaast 14 grondgebonden woningen in het middeldure segment. Alle bouwwerkzaamheden zijn inmiddels afgerond.

Prijs:

In 2018 is de laatste termijn van de exploitatiebijdrage in rekening gebracht. Zodra deze is ontvangen zal het project met een licht voordeliger resultaat worden afgesloten.

Risico's

Nihil

Duurzaamheid

Standaard wettelijke eisen aan duurzaamheid

G.786 Tamarixplantsoen

| Parameters / uitgangspunten | | |
|--|---------|------------|
| Kostenstijging | 2,5% | |
| Opbrengstenstijging | 2,0% | |
| Rente verlies | 1,87% | |
| Rente winst | 1,87% | |
| Discontovoet / NCW rente | 1,87% | |
| Startdatum exploitatie: | | 20-02-2007 |
| Einddatum exploitatie | | 31-12-2018 |
| Boekwaarde | | |
| Boekwaarde per 1-1-2017 | € 6.000 | |
| Kosten jaarschijf 2017 | € 8.000 | |
| Opbrengsten jaarschijf 2017 | € - | |
| <i>Boekwaarde per 1-1-2018</i> | | € (2.000) |
| Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging | | |
| Ontwikkelingskosten | € - | |
| <i>Totaal kosten na 1-1-2018</i> | | € - |
| Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging | | |
| Exploitatiebijdrage | € 5.000 | |
| <i>Totaal opbrengsten na 1-1-2018</i> | | € 5.000 |
| Rente na 1-1-2018 | | € - |
| Resultaat op eindwaarde | | € 3.000 |
| Contante waarde per 1-1-2018 | | € 3.000 |

3.2.5 Acacialaan

Ruimtelijke analyse

Op de locatie Acacialaan realiseert exploitant Kamp Projects B.V binnen het exploitatiegebied ter grootte van circa 7.080 m² een bouwprogramma bestaande uit twee bouwblokken waarin totaal 44 appartementen, circa 1110 m² bedrijfsvloeroppervlak zullen worden gerealiseerd.

Kaderstellende documenten

- Ruimtelijke visie "Beukenlaan" uit april 2007;
- Juridische onderlegger: Exploitatieovereenkomst Gemeente – Kamp inzake plan Swannerhof/Acacialaan 9 juli 2015.

Stand van zaken

Planning;

De bouw heeft enige tijd stil gelegen vanwege vertraging in leveringen van bouwmaterialen, verwacht wordt dat het project in 2019 zal worden opgeleverd.

Programma;

Het project wordt in zijn geheel uitgevoerd, dit in tegenstelling tot wat er in de exploitatieovereenkomst staat. Daar wordt uitgegaan van 2 fasen. Het programma voor bestaat uit de realisatie van 44 appartementen, primair bedoeld voor starters, alleenstaanden en senioren op de woningmarkt. Daarnaast wordt er op de begane grond 1110 m² commerciële kantoor- en bedrijfsruimte - niet zijnde detailhandel gerealiseerd.

Prijs;

De ambtelijke kosten en de bijdrage aan de NBK zijn afgedekt middels de exploitatieovereenkomst. In deze overeenkomst is tevens opgenomen dat de gemeente de saneringskosten voor de locatie Acacialaan zal vergoeden middels ISV subsidie tot een maximum van € 242.000,-. Deze subsidie wordt in de volgende 3 fasen uitgekeerd aan de ontwikkelaar:

20% bij de start van de sanering (uitbetaald aan ontwikkelaar)

60% bij de start van de bouw (uitbetaald aan ontwikkelaar)

20% bij de oplevering

In 2017 is met de ontwikkelaar overeengekomen dat de gemeente de kosten voor het woonrijp maken van een groenstrook aan de Beukenlaan voor haar rekening zou nemen. Hier was in eerdere grondexploitaties geen rekening mee gehouden en heeft geresulteerd in een verliesneming van € 12.000,- in 2017.

Naar verwachting zal dit complex na afronding kostenneutraal afgesloten kunnen worden.

Risico's

Risico voor de gemeente is gering. Ambtelijke kosten zijn afgedekt middels de exploitatiebijdragen in de exploitatieovereenkomst.

Duurzaamheid

Conform bouwstoffenbesluit.

G.797 Acacialaan

| Parameters / uitgangspunten | | |
|--|-------------|------------|
| Kostenstijging | 2,5% | |
| Opbrengstenstijging | 2,0% | |
| Rente verlies | 1,87% | |
| Rente winst | 1,87% | |
| Discontovoet / NCW rente | 1,87% | |
| Startdatum exploitatie: | | 09-07-2015 |
| Einddatum exploitatie | | 31-03-2019 |
| Boekwaarde | | |
| Boekwaarde per 1-1-2017 | € 158.000 | |
| Kosten jaarschijf 2017 | € 19.000 | |
| Opbrengsten jaarschijf 2017 | € (112.000) | |
| Correctie | € 12.000 | |
| <i>Boekwaarde per 1-1-2018</i> | | € 39.000 |
| Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging | | |
| Ontwikkelingskosten | € 10.000 | |
| Subsidie | € 49.000 | |
| <i>Totaal kosten na 1-1-2018</i> | | € 59.000 |
| Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging | | |
| Exploitatiebijdrage | € 19.000 | |
| <i>Totaal opbrengsten na 1-1-2018</i> | | € 19.000 |
| Rente na 1-1-2018 | | € 1.000 |
| Resultaat op eindwaarde | | € - |
| Contante waarde per 1-1-2018 | | € - |

3.2.6 Middenweg 27

Ontwikkeling van 20 rug aan rug woningen in het goedkope segment.

Ruimtelijke analyse

Het project is gelegen ter hoogte van Middenweg 27 tegenover de moestuinen "Middenmoes".

Kaderstellende documenten

- Juridische onderlegger: Exploitatieovereenkomst inzake plan "De Zonnestein" tussen de gemeente en H. van der Jagt Management B.V.

Stand van zaken

Alle woningen zijn inmiddels opgeleverd. De levering van de openbare ruimte aan de gemeente zal vermoedelijk het derde kwartaal 2018 plaatsvinden.

G.803 Middenweg 27

| Parameters / uitgangspunten | | |
|---|----------|------------|
| Kostenstijging | 2,5% | |
| Opbrengstenstijging | 2,0% | |
| Rente verlies | 1,87% | |
| Rente winst | 1,87% | |
| Discontovoet / NCW rente | 1,87% | |
| Startdatum exploitatie: | | 01-01-2016 |
| Einddatum exploitatie | | 31-12-2018 |
| Boekwaarde | | |
| Boekwaarde per 1-1-2017 | € 31.000 | |
| Kosten jaarschijf 2017 | € 10.000 | |
| Opbrengsten jaarschijf 2017 | € - | |
| <i>Boekwaarde per 1-1-2018</i> | | € 21.000 |
| Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging | | |
| inzet ambtelijke uren | € 5.000 | |
| aanleg regenwaterriool | € 8.000 | |
| aanleg groeninrichting | € 8.000 | |
| <i>Totaal kosten na 1-1-2018</i> | | € 21.000 |
| Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging | | |
| | € - | |
| <i>Totaal opbrengsten na 1-1-2018</i> | | € - |
| Rente na 1-1-2018 | | |
| Resultaat op eindwaarde | | € - |
| Contante waarde per 1-1-2018 | | € - |

3.3 Voormalige balanscategorie: NIEGG

Sinds januari 2016 is de balanscategorie “Niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG)” komen te vervallen naar aanleiding van verscherpte regelgeving van de Commissie BBV. Conform de overgangsbepalingen vanuit deze regelgeving mogen de voormalig NIEGG tegen boekwaarde worden geherrubriceerd onder de materiele vaste activa. Uiterlijk 31 december 2019 moet een toets plaatsvinden op de marktwaarde van deze gronden tegen de geldende bestemming op het moment van de marktwaarde-toets. Wordt daarbij een duurzame waardevermindering vastgesteld, dan moet dat uiterlijk 31 december 2019 leiden tot een afwaardering van deze gronden. Een andere optie is om de gronden voor deze datum in exploitatie te nemen en de boekwaarde in de grondexploitatie in te brengen.

Om te zorgen dat de gronden goed in beeld blijven tot bovengenoemde datum houden we de informatie omtrent de boekwaarde binnen de MPG.

Tabel 8: Verloop boekwaarden Niet in exploitatie genomen gronden (2017 – 2018)

| Boekwaarden niet in exploitatie genomen gronden | | | |
|---|----------------------|----------------------|------------|
| Complex | per 1-1-2017 | per 1-1-2018 | mutatie |
| G.772 Zuidelijk deel de Vaandel | € (501.000) | € (501.000) | € - |
| G.773 Noordelijk deel de Vaandel | € (576.000) | € (576.000) | € - |
| Totaal NIEGG | € (1.077.000) | € (1.077.000) | € - |

Op de overzichtskaart op pagina 7 van deze MPG zijn bovenstaande gronden afgebeeld.

3.4 Overige ruimtelijke projecten

Om het totaaloverzicht van alle woningbouwontwikkelingen binnen de gemeente te houden worden in deze paragraaf projecten toegelicht die om uiteenlopende redenen buiten het grondbedrijf vallen, of zich nog in de initiatieffase bevinden en waar nog geen exploitatieovereenkomsten zijn gesloten met potentiële ontwikkelaars. Omdat de ontwikkelingen in het stationsgebied complex en langdurig zijn wordt deze wat uitgebreider behandeld in dit hoofdstuk. De overige ontwikkelingen worden kort toegelicht.

3.4.1 Stationsgebied

Het Heerhugowaardse stationsgebied heeft een belangrijke functie in het stedelijke gebied van Heerhugowaard, de regio en als verbinding met de Metropoolregio Amsterdam. Het vormt lokaal de motor van 'de Boulevard', de verbinding tussen Langedijk en ons Stadshart en is als regionale OV-knoop onderdeel van de Zaan-corridor. Knooppuntontwikkeling wordt in dit kader gedefinieerd met een cirkel van 1.200 meter rondom het station en een '10-minuten-fietsen-zone'.

Ruimtelijke analyse

Het stationsgebied heeft momenteel nog grotendeels een onduidelijke identiteit, infrastructurele knelpunten en kent in het verouderde bedrijventerrein Zandhorst 1 zowel leegstand als florerende ondernemingen.

In 2016 is de Ontwikkelingsstrategie Stationsgebied door de raad vastgesteld, in 2017 is er vanuit een intensief participatieproces een keuze gemaakt voor de aanpak van de Zuidtangent als oplossing voor de infrastructurele knelpunten. En tot in 2018 wordt gewerkt aan een masterplan.

De eerste gebouwtransformaties (Het Zakenstation, studio's Umbriëllaan 10), nieuwbouwplan (ontwikkelaar Henselmans, bij fietsbrug De Krul) en grondverwervingen door marktpartijen luiden een volgende fase van gebiedsontwikkeling in. Met provincie Noord-Holland wordt een samenwerking in knooppuntontwikkeling voorbereid.

De uitdaging voor het Heerhugowaardse stationsgebied is om het gebied te ontwikkelen tot een dynamisch stedelijk knooppunt met een eigen identiteit.

Kaderstellende documenten

- De structuurvisie Stationspark Heerhugowaard is door de gemeenteraad vastgesteld. (RB2012154 d.d. 22 januari 2013).
- Start voorbereiding Zuidtangent-tunnel Stationsgebied (RB2013087 d.d. 18 juni 2014).
- Bestemmingsreserve 'Integrale gebiedsontwikkeling Stationsgebied', besluitvorming jaarstukken 2013.
- Kredietaanvraag Groot Onderhoud 2016 (RB2015117).
- Voorjaarsnota 2016.
- De notitie Ontwikkelingsstrategie Stationsgebied (RB2016080) van september 2016;
- Raadsbesluit 'Oplossingsrichting Zuidtangent en kredietvoting' van november 2017.

Flankerend beleid

- Intentieovereenkomst Zaancorridor (BW14-0555 d.d. 4 november 2014).
- Omgevingsbeeld Regio Alkmaar, Diversiteit als troef (2017).
- Kadernota Economisch Domein (B&W d.d. 5 april 2016)
- 'Groei op het Spoor', het 'OV Ambitie- & Streefbeeld 2040 MRA, Noord-Holland en Flevoland'.
- MIRT NOWA (A9)
- Besluitvorming I&M PHS Alkmaar - Amsterdam
- Strategie Boulevard Heerhugowaard (raad: juni 2016)

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

Planning:

De structuurvisie is in 2013 vastgesteld. De openbare ruimte en de hoofdinfrastructuur moeten opnieuw ontworpen worden: daar is een masterplan voor. Dit houdt in dat de gemeente zelf in principe geen

grootschalige, integrale grondexploitaties voert, en op basis van structuurvisie en masterplan ruimte biedt aan plannen van private partijen. Dit maakt onderdeel uit van een ontwikkelingsstrategie vanuit het principe van uitnodigingsplanologie: vanuit een proactieve houding van de gemeente kansen met ontwikkelende partijen herkennen en benutten, inclusief een passende financiële huishouding. In september 2016 is dit door de gemeenteraad vastgelegd in een integrale ontwikkelingsstrategie voor het stationsgebied. Momenteel wordt er gewerkt aan het opstellen van het masterplan voor het stationsgebied om van de 'uitnodiging' een 'verleiding' met concrete kaders te maken. Deze zal medio 2018 gereed zijn. Een tussentijdse mijlpaal in het participatieproces voor het masterplan was de oplossingsrichting voor de Zuidtangent in het stationsgebied; november 2017 heeft de gemeenteraad die oplossingsrichting van de klankbordgroepen omarmd en werd er (randvoorwaardelijk co-financiering op het tekort) krediet gevoteerd.

Programma:

Het programma is conform de Structuurvisie Stationspark Heerhugowaard en de taakstelling van de Taskforce Wonen. Daarbij, in het kader van het provinciale knooppuntenbeleid "Maak Plaats!" heeft het gemeentebestuur een intentieovereenkomst ondertekend waarin afgesproken is de komende jaren met alle partijen aan de Zaancorridor te werken aan het in samenhang ontwikkelen en stimuleren van ruimtelijke ontwikkelingen rondom openbaar vervoer knooppunten. In het Omgevingsbeeld Regio Alkmaar uit 2017 wordt de ontwikkeling van stedelijke knooppunten en de (ov-)bereikbaarheid als speerpunt resp. randvoorwaarde genoemd.

Prijs:

Er is een bestemmingsreserve 'Integrale gebiedsontwikkeling Stationsgebied'. Voordat een actieve grondexploitatie tot de mogelijkheden gaat behoren, is het van belang om op ontwikkeling gerichte activiteiten binnen het Stationsgebied blijvend te agenderen. Daarom is een bestemmingsreserve gevormd en is deze in 2016 aangevuld. Aan deze reserve zal een bestedingsplan gekoppeld worden om de strategische beleidsvoorbereiding blijvend te kunnen dekken: in 2016 is dat vormgegeven met de vastgestelde ontwikkelingsstrategie. Gezien het feit dat de gemeente een beperkte grondpositie heeft in dit gebied, zullen de gemeentelijke eisen, wensen en doelstellingen die ook uit het nieuwe masterplan komen, zoveel mogelijk moeten worden gewaarborgd. Naast het geplande regulier groot onderhoud, is er voor de Zuidtangent en spooronderdoorgang een reserve opgebouwd in de NBK-1. Om op basis van de huidige ramingen tot volledige dekking te komen is co-financiering nodig. O.a. de samenwerking op de Zaancorridor biedt daartoe mogelijkheden en de gesprekken met de provincie zijn gestart. Naast mogelijke gemeentelijke investeringen op basis van het op te stellen masterplan, zal financiële onderbouwing moeten worden opgetuigd vanuit het publiekrechtelijke en privaatrechtelijke instrumentarium. Het kostenverhaal zal de gemeente in eerste instantie regelen door middel van privaatrechtelijke exploitatieovereenkomsten. Tevens zal er getracht worden om voor deze gebiedsontwikkeling voortdurend actief in te zetten op subsidie en andere externe dekking- en financieringsmogelijkheden.

Risico's

De herontwikkeling van het Stationsgebied zal vanwege de geringe grondpositie van de gemeente, het economisch belang om 'aan te haken' op de Metropoolregio Amsterdam, de koppeling te zijn met NHN en vanuit de gemeentelijke ambities voor het gebied, waarschijnlijk niet kostendekkend gerealiseerd kunnen worden. Het rendement van investeringen in het Stationsgebied zijn indirect; betere bereikbaarheid, groene en uitnodigende verblijfsomgeving gericht op ontmoeting en een goede verbinding met het Stadshart leiden tot een interessante ontwikkellocatie voor derden. Vastgoedontwikkeling door derden betekent een welkom toevoeging van nieuwe woningen voor specifieke doelgroepen. Het verhalen van gemeentelijke ontwikkelingskosten op de exploiterende partijen kan door middel van een exploitatieplan waartoe de Wet ruimtelijke ordening en straks de Omgevingswet mogelijkheden biedt. Dit zal echter niet leiden tot een 100% dekking. Doordat het eindbeeld gerealiseerd zal worden met een strategie van stapsgewijze, losse projecten, zullen de risico's overzichtelijk blijven. Die stapsgewijze benadering is dan ook een uitgangspunt voor het nieuwe stedenbouwkundig masterplan voor het gebied.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is als randvoorwaarde genoemd in de Structuurvisie Stationspark Heerhugowaard. Het samen met initiatiefnemers in het stationsgebied bepalen van de duurzaamheidsambities is een activi-

teit uit de door de raad vastgestelde ontwikkelingsstrategie. Bovendien geldt het regionale uitgangspunt 'Van Gas Los'.

3.4.2 Cranenbosch

Op de locatie 't Cranenbosch aan de Rustenburgerweg 110 in Heerhugowaard 't Kruis (bestaande woning + kassen) worden zes kavels gerealiseerd door Bot Bouwgroep.

3.4.3 Jan Glijnisweg 12

Particuliere ontwikkeling waarbij vijf kavels worden uitgegeven.

3.4.4 Jan Glijnisweg 18B

Particuliere ontwikkeling waarbij vier kavels worden uitgegeven.

3.4.5 van Duivenvoordestraat

Voor dit project zal in 2018 een grondexploitatie worden opgesteld. Het gaat hier om woonruimte voor Esdégé clients in combinatie met 14 koopappartementen.

3.4.6 Reinderseiland

Het project "Reinderseiland" op de locatie Plaetmanstraat in Heerhugowaard de Noord is een initiatief van Bot Bouw. Het programma bestaat uit 55 grondgebonden woningen en is tot stand gekomen tijdens het interactieve proces van het Burgerinitiatief KODN 2.0 (Kompas op De Noord-2). De exploitatieovereenkomst is begin 2018 gesloten.

3.4.7 de Bever

Op bedrijventerrein Beveland, tegenover de Mediamarkt, wordt een appartementencomplex gerealiseerd met 78 appartementen waarvan 60 appartementen onder de huurtoeslaggrens verhuurd zullen worden. Het project is een initiatief van Segesta Exploitatie B.V. en met deze partij is een exploitatieovereenkomst gesloten.

3.4.8 Stationsweg 116

Project van Henselmans gelegen nabij fietsbrug de Krul waarbij een complex wordt gerealiseerd met circa 60 appartementen en een aantal bedrijfsruimten.

3.4.9 Stationsweg 1

Stichting E. Groen Vastgoed BV realiseert hier 32 wooneenheden en een commerciële ruimte. De wooneenheden zijn primair bedoeld voor starters en er zal een huur worden gehanteerd die lager of gelijk is aan de huurtoeslaggrens. Voor dit project is een exploitatieovereenkomst gesloten.

3.4.10 Genestetlaan

Op de locatie van het voormalige postkantoor zullen door Bot Bouw negen grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Hiervoor is een verkoop- en realisatieovereenkomst gesloten.

3.4.11 Nieuw Waard

Binnen het gebied dat ook bekend staat als plandeel 3B Stad van de Zon (Heerhugowaard Zuid) zullen door ontwikkelaar Timpaan 98 woningen worden ontwikkeld in drie fasen. Fase drie is nu in verkoop. Voor dit project is eind 2016 een exploitatieovereenkomst gesloten. De gemeente verhaalt hierbij de gemaakte voorbereidingskosten en brengt een bovenwijkse afdracht in rekening.

3.5 Afgesloten complexen

In boekjaar 2017 zijn er geen complexen afgesloten.

3.6 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 die vanuit de grondbedrijfcomplexen zijn overgeheveld naar de mva is onderstaand overzicht opgesteld. Hierin zijn alle gronden opgesomd die de afgelopen jaren zijn overgeheveld en wat de herkomst van de gronden is.

| Adres | perceelnummer | oppervlakte in m ² | waarde op balans | herkomst |
|--------------------------------|----------------|-------------------------------|--------------------|----------|
| Middenweg 28 | P 5450 G | 8.088 | € 157.000 | G732 |
| Middenweg 36a | P 5454 | 3.345 | € 140.000 | G732 |
| Callistolaan 2 | N 3602 | 2.419 | € 45.000 | G732 |
| Middenweg naast 30 (kweektuin) | P 5604 | 2.685 | € - | G732 |
| Krusemanlaan | P 4276 G | 25.680 | € - | G732 |
| Rustenburgerweg 75 | N 6656 G | 750 | € - | G732 |
| Jan Glijnisweg 75 | P 2138 | 460 | € - | G732 |
| Jan Glijnisweg 95 | P 2130 | 1.416 | € - | G732 |
| Jan Glijnisweg 99 | P 2173 | 1.139 | € - | G732 |
| Huygendijk 10 | O 1855 | 3.658 | € - | G732 |
| Middenweg 479 | S 1061 | 2.990 | € - | G732 |
| Middenweg 2 * | P 8930 | 4.240 | € 226.000 | G731 |
| Middenweg 4 (deels) * | P 9075 | 7.770 | € 131.000 | G731 |
| van Foreestraat 4 ** | N 4385 G | 3257 | € 85.000 | G766 |
| de Vaandel *** | diversen | 628.853 | € 4.990.000 | G771 |
| Westpoort | diversen | 139.000 | € 8.043.000 | G851 |
| | TOTAAL: | 835.750 | €13.817.000 | |

* een deel van deze boekwaarden komt ten laste van het project reconstructie Middenweg Zuid.

** wordt in 2018 ingebracht in een nieuw te openen grondexploitatiecomplex.

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

Mutaties 2017

In 2017 zijn de volgende gronden overgeheveld vanuit de materiele vaste activa naar de grondexploitaties de Draai:

| Adres | perceelnummer | oppervlakte in m ² | waarde op balans | naar |
|-----------------|---------------|-------------------------------|------------------|------|
| Oosterweg 1 | P 9154 G | 7.160 | € 292.000 | G780 |
| Oosterweg 6 | P 749 G | 600 | € 220.000 | G780 |
| Van Veenweg 148 | P 101 G | 3.080 | € 346.000 | G780 |

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), be-

staat 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 grondverkoppen.

Afsluiting van grondexploitaties

De looptijd van een grondexploitatie is in principe gelijk aan 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 2018 wordt een nieuwe opbrengst van € 200.000,- geraamd. Deze wordt per 1 januari 2020 gerealiseerd. Het complex heeft een looptijd tot 1 januari 2023 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 2018 is € 200.000,-
 - De reële waarde per 1 januari 2020 is € 200.000 x (1,026²) = € 210.535,-
 - De eindwaarde per 1 januari 2023 is € 210.535,- x (1,04³) = € 236.823,-
 - De contante waarde per 1 januari 2018 is € 236.823,- / (1,04⁵) = € 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.



Heerhugowaard
Stad van kansen

Parelhof 1 | Postbus 390 | 1700 AJ Heerhugowaard
Telefoon: 14 072 | Internet: www.heerhugowaard.nl