

Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2011 (MPG 2011)

(definitieve versie)



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
Bestuurlijke samenvatting	5
1. Inleiding	7
1.1 Doelstelling MPG 2011	7
1.2 Grondbedrijfcomplexen in MPG 2011	8
2. Actuele stand van zaken	10
2.1 Inleiding.....	10
2.2 Actuele ontwikkelingen	10
2.2.1 Effecten kredietcrisis	10
2.2.2 Grondexploitaties in Heerhugowaard in perspectief	10
2.2.3 Voorbereidingskosten bij private initiatieven	11
2.2.4 Ontwikkelingskosten.....	11
2.3 Financiële stand van zaken	12
2.4 Programmering	13
2.4.1 Prognose in aanbouw te nemen woningen 2011-2015	13
2.4.2 Prognose uitgifte in m2 bedrijventerrein 2011-2015	14
2.5 Resultaat.....	15
2.5.1 Positieve en negatieve resultaatnemingen	15
2.5.2 Risico's	16
2.5.3 Cashflow: Verloop inkomsten -/- uitgaven	16
3. Toelichting per complex	18
3.1 Actief grondbeleid	18
3.1.1 Samengestelde grondexploitatie actief grondbeleid	18
3.1.2 Zuidwijk Huygenhoek	20
3.1.3 Structuurwerken	22
3.1.4 Zandhorst III.....	24
3.1.5 De Horst.....	26
3.1.6 Recreative voorzieningen Heerhugowaard-Zuid (Park van Luna).....	28
3.1.7 De Vork.....	30
3.1.8 De Draai.....	32
3.1.9 Heerhugowaard-Zuid (Stedelijk gebied).....	36
3.1.10 Heerhugowaard-Zuid (PV Project)	40
3.1.11 Stadshart	42
3.1.12 Beveland.....	44
3.2 Passief grondbeleid	47
3.2.1 Verloop boekwaarden passief grondbeleid	47
3.2.2 Project Noordereiland.....	48
3.2.3 Hugo Oord en omgeving	50
3.2.4 Olmenlaan	52
3.2.5 Tamarixplantsoen	54
3.2.6 Poort Halfweg	56
3.2.7 Acacialaan	58
3.2.8 Ter Braaklaan	60
3.3 Niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG).....	62
3.3.1 Verloop boekwaarden NIEGG.....	62
3.3.2 Gebouwen en gronden buiten grondexploitaties	63
3.3.3 Strategische grondaankopen	64
3.3.4 Stationsgebied.....	65
3.3.5 Broekhorn	66
3.3.6 Bickerstraat.....	67
3.3.7 Nieuwe ontwikkeling Berckheideplein	68
3.3.8 Westpoort	69
Toelichting & begrippenlijst	70

Bestuurlijke samenvatting

Dit jaar presenteert de gemeente Heerhugowaard, zoals bij de jaarrekening 2009 reeds aangekondigd, voor de eerste keer haar Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG). Met deze eerste MPG 2011 is getracht om te komen tot een rapportage, die heldere, eenduidige, betrouwbare en samenhangende informatie geeft over de financiële meerjaren situatie in de gezamenlijke grondexploitaties. Het is belangrijk om te beseffen dat de MPG dient te worden gezien als naslag- en/of overzichtsdokument. 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 m.n. om een beeld van het totaaloverzicht van de plannen in uitvoering en voorbereiding, waarbij het zowel gaat om tijd, geld 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 vindt plaats op projectniveau. Eventuele majeure afwijkingen op deze MPG zullen in de Burap 2 (oktober 2011) kenbaar worden gemaakt.

De aanleiding voor het opstellen van een MPG is de breed gedragen wens van de gemeenteraad om een beter inzicht te krijgen in de stand van zaken van de verschillende grondbedrijfcomplexen. Met de MPG 2011 wordt jaarlijks de stand van zaken met betrekking tot de verschillende grondbedrijfcomplexen weergegeven. De rapportage wordt gelijktijdig met de jaarrekening en voorjaarsnota aangeboden en biedt transparante informatie in de huidige en toekomstige financiële situatie van de grondbedrijfcomplexen.

In hoofdstuk 2 wordt in paragraaf 2.2 een aantal actuele zaken voorgelegd. Ingegaan wordt op de effecten van de kredietcrisis, niet-verhaalbare ontwikkelingskosten bij derden en niet afgedekte interne ontwikkelingskosten door vertraging van projecten.

In paragraaf 2.3 is de totale financiële situatie van de gemeentelijke grondbedrijfcomplexen weergegeven. Per project wordt aangegeven wat het geprognosticeerde resultaat is. Van alle bij elkaar opgetelde actieve grondexploitaties (de zogenaamde samengestelde gemeentelijke grondexploitatie) bedraagt het resultaat € 1.782.000,- (positief) op netto contante waarde¹ basis.

Paragraaf 2.4 geeft het geprognosticeerde programma voor woningbouw en uitgifte bedrijventerreinen weer voor de komende 5 jaren. Tot en met 2015 wordt op dit moment verwacht dat er binnen de gemeente circa 2600 woningen (gemiddeld 520 woningen per jaar) in aanbouw worden genomen en 108.000 m² (gemiddeld 21.600 m² per jaar) bedrijventerrein zal worden uitgegeven.

Paragraaf 2.5 geeft inzicht in de resultaatnemingen van de gemeente in het voorafgaande jaar. Zo heeft de gemeente in het boekjaar 2010 positieve resultaatnemingen gedaan ter hoogte van € 858.000,-. Hier staat tegenover dat de gemeente voorzieningen heeft moeten treffen voor verwachte negatieve resultaten ter hoogte van € 8.936.000,-. Bij het treffen van een voorziening wordt een last genomen in de jaarrekening van het betreffende verslagjaar. Het jaarrekeningresultaat wordt, na eventuele andere resultaatbestemmingen door de raad, toegevoegd of onttrokken aan de algemene reserve. Het treffen van een voorziening werkt daarmee door in de omvang van de algemene reserve. Dit betekent niet direct dat de gemeente dit geld ook daadwerkelijk 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 kan fluctueren.

Jaarlijks zal worden bekeken of de getroffen voorzieningen nog wel toereikend zijn of kunnen worden verlaagd. Verder wordt er in deze paragraaf aangegeven hoe wordt omgegaan met risico's. Ten slotte wordt inzicht gegeven in de cashflow voor de komende vijf jaar.

¹ Zie begrippenlijst voor toelichting van het begrip netto contante waarde

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

Aan het einde van deze notitie is een toelichting en een begrippenlijst toegevoegd.

1. Inleiding

De gemeente Heerhugowaard kent een uitgebreid investeringsprogramma van woningbouw-, utiliteitsbouw- en infrastructurele projecten. In een "Meerjaren Prognose Grondexploitaties" (hierna: MPG) wordt jaarlijks gelijktijdig met de jaarrekening/voorjaarsnota in detail verslag uitgebracht over projecten. Majeure afwijkingen of de MPG worden in de Burap 2 kenbaar gemaakt worden.

De projecten die in deze MPG 2011 worden behandeld hebben een meerjarig karakter. Het is daarom niet alleen interessant om de kosten en opbrengsten tot op heden in kaart te brengen, maar ook de financiële doorkijk naar het einde van de planperiode. Naast financiële informatie zal ook kort worden ingegaan op de stand van zaken van de verschillende projecten.

De aanleiding voor het opstellen van de MPG is de breed gedragen wens van de gemeenteraad om een uitgebreider inzicht te krijgen in de stand van zaken van de verschillende grondbedrijfcomplexen. Met het schrijven van deze MPG is dan ook getracht de gemeenteraad zo volledig mogelijk op een transparante wijze te informeren met inachtneming van het zorgvuldig omgaan met gevoelige informatie.

In het verleden werden met name de qua omvang kleinere grondexploitaties te beperkt toegelicht en ontbrak het veelal aan een totaaloverzicht. Door middel van de MPG wil de gemeente hier een verbeterslag in maken. In de jaarrekening 2009 is een eerste aanzet gegeven voor de MPG. Hierin werd voor het eerst een uitgebreide tabel opgenomen waarin naast de boekwaarde en mutaties ook o.a. werd aangegeven wat de nog te verwachten kosten/opbrengsten waren en wat het uiteindelijke resultaat van de projecten bedroeg.

In de MPG 2011 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;
- een overzicht van de totale nog te realiseren output (woningbouw, uitgifte bedrijventerrein enz.) en overzichten van de nog te realiseren output per project;
- een differentiatie naar actieve exploitaties, passieve exploitaties en niet in exploitatie genomen gronden²;
- een overzicht van resultaatnemingen en getroffen voorzieningen ten behoeve van verwachte negatieve resultaten;
- een beschrijving van de werkwijze voor risicobeheersing van grondexploitaties (binnen de Gemeente Heerhugowaard);
- een overzicht van de cashflow voor de komende 5 jaar.

Met deze rapportage wordt tegemoet gekomen aan de wensen vanuit het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten) en de gemeenteraad. Eventuele opmerkingen of suggesties ter optimalisering van de volgende MPG 2012 en daarna kunnen worden gemeld bij cluster Planeconomie van de sector Stadsontwikkeling.

1.1 Doelstelling MPG 2011

Met de MPG 2011 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 de grondbedrijfcomplexen. De MPG 2011 kan worden gezien als een verdere verdiepingsslag van de zgn. paragraaf G uit de jaarrekening 2010, die vanuit de voorschriften verplicht is voorgeschreven.

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

1.2 Grondbedrijfcomplexen in MPG 2011

De MPG 2011 rapporteert op hoofdlijnen op de volgende complexen:

Op de volgende pagina is op de kaart van Heerhugowaard een overzicht gegeven van de locaties van bovengenoemde gronden en complexen (met uitzondering van “Vastgoed buiten grondexploitaties” en Strategische aankopen”). De cijfers achter de actieve grondexploitaties corresponderen met de cijfers in de overzichtstekening op de volgende pagina.

Actieve grondexploitaties

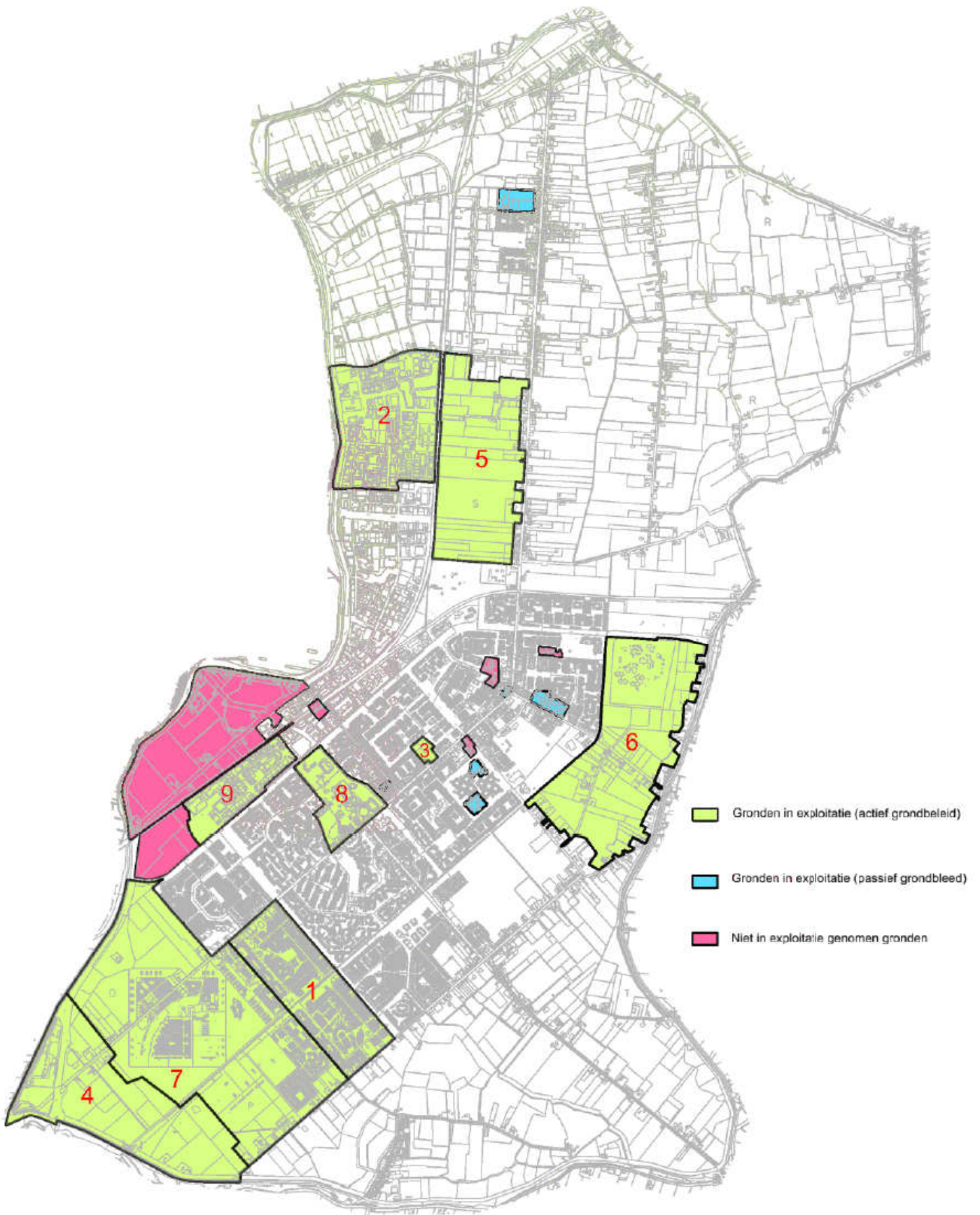
Zuidwijk Huygenhoek (1)
Structuurwerken (1+7)
Zandhorst III (2)
De Horst (3)
Recreatiegebied Heerhugowaard-Zuid (4)
De Vork (5)
De Draai (6)
Heerhugowaard-Zuid (stedelijk gebied) (7)
Heerhugowaard-Zuid (PV-Project) (7)
Stadshart (8)
Beveland (9)

Passieve grondexploitaties

Project Noordereiland
Hugo Oord en omgeving
Olmenlaan
Tamarixplantsoen / Ter Kimme
Poort Halfweg
Acacialaan
Ter Braaklaan

Niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG)

Vastgoed buiten grondexploitaties
Strategische grondaankopen
Stationsgebied
Broekhorn
Bickerstraat
Nieuwe ontwikkeling Berckheideplein
Westpoort



2. Actuele stand van zaken

2.1 Inleiding

In respectievelijk 2008 en 2009 zijn de Nota Grondbeleid³ en de Nota Grondprijnsbeleid van de gemeente Heerhugowaard vastgesteld. De MPG 2011 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 Structuurbeeld 2005-2015 van onze gemeente 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 met name kosten te verhalen. De gemeente participeert momenteel zowel in actieve als passieve grondexploitaties.

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

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 hoeven maken van dit instrument.

2.2 Actuele ontwikkelingen

2.2.1 Effecten kredietcrisis

De effecten van de crisis (met name de stagnatie op de woningmarkt) zijn in het hele land merkbaar geworden. Er is sprake van vraaguitval bij woningbouw, bedrijventerreinen, voorzieningen en kantoren. Banken zijn kritischer geworden met het verstrekken van hypotheekleningen waardoor het moeilijker is om een lening voor de financiering van een woning te krijgen. Ook zijn ontwikkelaars veel voorzichtiger geworden bij het innemen van grondposities en het op de markt brengen van woningen.

In Heerhugowaard is in het voorjaar van 2009 de gemeenteraad geïnformeerd over de visie van het college op de kredietcrisis. Er zijn conclusies getrokken over de te volgen strategie. De belangrijkste conclusies luiden:

- Geen grote omzettingen van duur- naar goedkoop woningbouwprogramma;
- Investeren in infrastructuur;
- Binnenstedelijke locaties temporiseren behalve de Horst en Poort Halfweg;
- Het project de Draai de hoogste prioriteit geven qua ontwikkeling;
- De interne- en externe kosten van de projectorganisatie goed monitoren.

Aan deze conclusies is zoveel mogelijk uitvoering gegeven.

Hoewel de Draai de hoogste prioriteit heeft gekregen zijn de effecten van de crisis het afgelopen jaar toch met name voelbaar geworden voor het project de Draai. Vanwege de dalende vraag naar appartementen is het programma hiervoor naar beneden bijgesteld. Daarnaast zijn de grondprijzen van de duurdere woningen naar beneden bijgesteld vanwege de dalende woningprijzen. Doordat de vraag naar woningen de afgelopen jaren sterk is afgenomen is ook de fasering van het project aanzienlijk gewijzigd. De exploitatieperiode is met 3 jaar verlengd om zo de oplevering van de woningen meer te spreiden. Dit leidt voor de gemeente voor hogere rentekosten omdat ook de gronduitgifte aan de ontwikkelaars op een later tijdstip zal plaatsvinden. In paragraaf 3.1.8 wordt dit complex verder toegelicht.

2.2.2 Grondexploitaties in Heerhugowaard in perspectief

In januari 2011 is bij de informatieverstrekking aan de raad omtrent het voorziene tekort in de exploitatie van de Draai een notitie toegevoegd genaamd "Grondexploitaties in Heerhugowaard in perspectief".

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

De strekking van deze notitie is dat de gemeente zich de afgelopen 50 jaar als een zeer ondernemende organisatie heeft gemanifesteerd. Heerhugowaard “Stad van Kansen” had er nooit zo uitgezien zoals het nu is, als de gemeente zich niet zelf actief in de grondhandel had begeven. Tot nu toe is het actieve grondbeleid van de gemeente zeer succesvol gebleken. Slechts éénmaal is er een verlies geleden bij de verkoop van de Waarderhout in begin jaren ‘80.

2.2.3 Voorbereidingskosten bij private initiatieven

Momenteel wordt er gewerkt aan een kwaliteitsslag met betrekking tot de beheersing van de voorbereidingskosten op met name particuliere ontwikkelingen (passief grondbeleid). Deze kosten worden in ook wel VTA-kosten genoemd: voorbereidings-, toezichts- en advieskosten.

Probleemstelling

In het verleden kwam het voor dat er door de gemeente voorbereidingskosten werden gemaakt voor een private ontwikkeling waarbij er nog geen zicht was op kostenverhaal. Er was bij het maken van de kosten nog geen exploitatieovereenkomst en ook was niet duidelijk of deze er wel zou komen.

Indien de gemeente besloot niet mee te werken aan het initiatief, was er geen mogelijkheid om de gemaakte voorbereidingskosten op de particuliere partij te verhalen. Deze kosten bleven voor rekening van de gemeente en jaarlijks werden rentekosten toegevoegd. Omdat de gemaakte kosten in de toekomst niet meer op een eventuele nieuwe ontwikkelaar verhaald konden worden, hadden de kosten direct afgeboekt moeten worden. Vooruitlopend op de jaarrekening zijn deze kosten voor een aantal complexen alsnog ten laste van het resultaat gebracht. In de tabellen in hoofdstuk 3 “Toelichting per complexen” onder “Correcties 2010” zijn deze terug te vinden.

Oplossing: Kredietvotering en -bewaking als een ontwikkeling nog geen project is.

Indien er in de toekomst een verzoek binnenkomt van een private partij wordt er zo snel mogelijk bekeken of deze ontwikkeling levensvatbaar is. Zo’n verzoek gaat dan een zogenaamde pré-projectfase in. Dit houdt in dat er voor zo’n ontwikkeling binnen de gemeentelijke exploitatie (algemene middelen) een post wordt geactiveerd, waarbinnen de noodzakelijk te maken voorbereidingskosten (waaronder interne uren) kunnen worden verantwoord en bewaakt. Nadat het haalbaarheidsonderzoek is afgerond, zal daarna direct moeten worden besloten of de ontwikkeling wordt doorgezet of wordt stop gezet. Zo’n pre-projectfase zal incl. toetsing van haalbaarheid normaliter binnen een jaar zijn afgerond.

Indien wordt besloten om met het project door te gaan, wordt er een complex geopend binnen de structuur van het grondbedrijf en kunnen de (meeste van de) gemaakte voorplanse kosten worden verhaald op de private partij via gronduitgifte, privaatrechterlijk via exploitatieovereenkomst gebaseerd op de exploitatieverordening of publiekrechtelijk via een exploitatieplan op basis van de Grondexploitatiewet. Indien wordt besloten om de ontwikkeling niet door te zetten, zijn de reeds gemaakte voorplanse kosten niet te verhalen. Deze kosten blijven ten laste van de gemeentelijke exploitatie.

2.2.4 Ontwikkelingskosten

Met het teruglopen en/of met het verder in de tijd faseren van de omzet binnen de grondexploitaties neemt tevens de mogelijkheid af om de interne en externe ontwikkelingskosten af te dekken. De ontwikkelingsbudgetten zijn namelijk gekoppeld aan de omzet. Dit betekent dat er minder, met name interne ontwikkelingskosten kunnen worden afgedekt binnen de grondexploitaties, indien de omzet terugloopt, dan wel meer gefaseerd in de tijd wordt gemaakt. Het is dan aannemelijk dat een deel zal moeten worden opgevangen binnen de gemeentelijke exploitatie (algemene middelen). In de voorjaarsnota 2011 zal hier rekening mee worden gehouden.

2.3 Financiële stand van zaken

In onderstaande tabel (tabel 1: Stand van zaken grondbedrijfcomplexen per 1-1-2011) is per project de financiële situatie van de gemeentelijke grondbedrijfcomplexen weergegeven. Een soortgelijke tabel is te vinden in de jaarrekening 2010 onder de paragraaf G "Grondbeleid".

De gehanteerde boekwaarden per 1-1-2011 wijken in de MPG 2011 in geringe mate af van de boekwaarden in de jaarrekening 2010 (paragraaf G). De oorzaak hiervan ligt in het moment van genereren van de boekwaarden van de verschillende complexen. Aangezien de jaarschijven over 2010 allemaal apart in de grondexploitaties verwerkt moeten worden, zijn deze op 25 januari 2011 gegenereerd vanuit de financiële administratie. Na deze datum zijn bij de afwikkeling van de administratie 2010 nog mutaties verwerkt, die meegenomen zijn in de jaarrekening 2010. Uit efficiency overwegingen zijn de boekwaarden in de MPG niet meer afgestemd op die van de jaarrekening 2010, omdat het geen toegevoegde waarde zou hebben voor het totale beeld, dat in de MPG 2011 wordt gegeven. Immers, de resultaten blijven hetzelfde; er is slechts sprake van een lichte verschuiving van kosten tussen 2 jaren in een meerjarige planperiode.

De actieve grondexploitaties hebben gezamenlijk een netto contante waarde resultaat per 1-1-2011 van € 1.782.000,- (positief). Opgemerkt dient te worden dat er voor het verwachte negatieve resultaat op complex De Horst in de jaarrekening 2009 reeds een voorziening ter hoogte van € 225.000,- is getroffen. De passieve grondexploitaties sluiten met een licht tekort van € 168.000,-. Hierbij dient de kanttekening te worden geplaatst dat er nog niet voor al deze complexen een ondertekende exploitatieovereenkomst is. In het overzicht staat in dat geval nnb (nog niet bekend). De ontbrekende exploitatieovereenkomsten zullen naar verwachting in dit boekjaar worden ondertekend. In de MPG 2012 zal hier meer over bekend zijn.

Tabel 1: Stand van zaken grondbedrijfcomplexen per 1-1-2011, alle bedragen x € 1000,-

	Boekwaarde 1-1-2011	Nog te realiseren opbrengsten *	Nog te maken kosten*	Rentesaldo	Resultaat op eindwaarde	Einddatum exploitatie	Prognose resultaat jaarstukken 2010 NCW per 1-1-2011	Tussentijdse positieve of negatieve resultaatneming
Actief grondbeleid								
Zuidwijk/Huygenhoek	€ 250		€ -169		€ 81	01-06-11	€ 81	€ 81
Structuurwerken HHW	€ 5.249		€ -4.724	€ -34	€ 491	31-12-11	€ 472	
Zandhorst III	€ 731	€ 676	€ -589	€ 6	€ 824	31-12-11	€ 823	€ 142
De Horst e.o.	€ -1.837	€ 3.496	€ -2.014	€ 113	€ -242	01-01-11	€ ** -225	
Recreatiegebied HHW-Z	€ 1.270		€ -1.262	€ 3	€ 11	31-12-11	€ 10	
De Vork	€ -20.383	€ 137.147	€ -86.915	€ -22.333	€ 7.516	31-12-36	€ 1.652	
De Draai	€ -44.516	€ 177.331	€ -116.731	€ -31.325	€ -15.241	01-01-24	€ -8.600	€ -8.600
HHW-Zuid	€ -9.392	€ 43.446	€ -26.163	€ -615	€ 7.276	31-12-15	€ 5.838	
HHW-Zuid (PV-project)	€ -122	€ 1.333	€ -1.211			31-12-11		
Stadshart	€ -3.202	€ 11.876	€ -7.026	€ -1.461	€ 187	01-01-15	€ 147	
Beveland	€ 1.001	€ 960	€ -366	€ 62	€ 1.657	31-12-11	€ 1.584	€ 635
SUBTOTAAL	€ -70.951	€ 376.265	€ -247.170	€ -55.584	€ 2.560		€ 1.782	€ -7742
Passief grondbeleid								
Project Noordereiland	€ 71	€ 255	€ -255		€ 71	31-12-11	€ 70	
Hugo Oord	€ -27	nnb	nnb	nnb	nnb	nnb	nnb	
Olmenlaan	€ 114	€ 52	€ -417	€ -15	€ -266	31-12-13	€ -236	€ -236
Tamarixplantsoen	€ 646	€ 748	€ -1.359	€ 89	€ 124	31-12-16	€ 98	
Poort Halfweg	€ 123	€ 140	€ -335	€ -41	€ -113	01-01-14	€ -100	€ -100
Acacialaan	€ -8	nnb	nnb	nnb	nnb	nnb	nnb	
Ter Braaklaan	€ -18	nnb	nnb	nnb	nnb	nnb	nnb	
SUBTOTAAL	€ 901	€ 1.195	€ -2.366	€ 33	€ -184		€ -168	€ -336
Totaal	€ -70.050	€ 377.460	€ -249.536	€ -55.551	€ 2.376		€ 1.614	€ -8.078

* Nog te maken kosten en opbrengsten zijn geïndexeerd tot uitvoeringsdatum en exclusief rentekosten/opbrengsten

** Deze voorziening (De Horst) is reeds in de jaarrekening 2009 verantwoord

In de laatste kolom is te zien dat er uit een aantal complexen een positieve of negatieve resultaatneming heeft plaatsgevonden met een totaal negatief effect van € 8.078.000,- op de algemene reserve. Het complex de Draai drukt met een te treffen voorziening van € 8.600.000,- de grootste stempel op dit negatieve effect. In paragraaf 2.5.1 "Positieve en negatieve resultaatnemingen" en hoofdstuk 3 "Toelichting per complex" wordt hier verder op ingegaan.

2.4 Programmering

In de onderstaande tabellen 2 en 3 zijn de prognoses weergegeven voor het in aanbouw nemen van woningen en de uitgifte van bedrijventerreinen voor de komende vijf jaren zoals dit begin 2011 bekend was bij de gemeente en zoals dit is ingerekend in de afzonderlijke grondexploitaties. Het betreft hier dus niet de totale bouwproductie of gronduitgifte; in bepaalde gevallen is er namelijk vóór 2011 al geproduceerd en ook ná 2015 zal er voor een aantal projecten nog productie of uitgifte plaatsvinden.

De onderstaande tabel is een momentopname; door de crisis op de woningmarkt is het aannemelijk dat er nog wijzigingen in de programma's worden doorgevoerd en dat er vertraging op zal treden in de realisatie.

2.4.1 Prognose in aanbouw te nemen woningen 2011-2015

Binnen de grenzen van Heerhugowaard bestaan vier locaties waar de gemeente een actief grondbeleid voert. Dit zijn De Horst, De Draai, Heerhugowaard Zuid en Stadshart. Op de overige complexen voert de gemeente een passief grondbeleid (inclusief hoogstwaarschijnlijk de Broekhorn).

In de onderstaande tabel 2 is een optelsom gemaakt van het aantal woningen vanuit de individuele grondexploitaties; het blijkt dat de gemiddelde woningbouwproductie per jaar voor de periode 2011 t/m 2015 voor grondgebonden woningen 391 bedraagt. De gemiddelde woningbouwproductie per jaar voor appartementen bedraagt 174; in totaal een gemiddeld jaarlijks aantal van 565 woningen.

Tabel 2: Woningbouwprogramma grondbedrijfcomplexen t/m 2015

ggb = grondgebonden woningen,
app = appartementen
tot = totaal ggb+app

	2011			2012			2013			2014			2015			Totaal t/m 2015		
	ggb	app	tot	ggb	app	tot	ggb	app	tot	ggb	app	tot	ggb	app	tot	ggb	app	totaal
De Horst				25	56	81										25	56	81
De Draai				156		156	178	108	286	180	14	194	305	92	397	819	214	1.033
Heerhugowaard-Zuid	54	19	73	194	103	297	65	20	85	71	20	91	42		42	426	162	588
Stadshart							56	56	112	56	56	112	56	56	112	168	168	336
Project Noordereiland	61		61	9		9										70		70
Tamarixplantsoen							40	40		40	40	9	48	57	9	128		137
Poort Halfweg		71	71		70	70											141	141
Ter Braaklaan	2		2													2		2
Broekhorn				33		33	187		187	136		136	81		81	437		437
Totaal	117	90	207	417	229	646	486	224	710	443	130	573	493	196	689	1.956	869	2.825

Woningbehoefte in Heerhugowaard.

De regio Alkmaar werkt in samenwerking met de provincie aan een Regionaal Actie Programma (RAP) voor woningbouw. Daarin worden hernieuwde afspraken gemaakt tussen de regiogemeenten over bouw van woningen in de regio. Daarbij wordt als uitgangspunt gehanteerd de bevolking- en woningbehoefte prognose die door de provincie is opgesteld en verwerkt in de provinciale structuurvisie. Regio Alkmaar wordt voor de periode 2010-2020 een woningbehoefte van 10.000 woningen toegedicht. Dat is lager dan waar tot de kredietcrisis mee werd gerekend.

De regio wil in het RAP opnemen hoe die kwantitatieve behoefte moet worden ingevuld. Onderzoeksbureau Companen zet momenteel op een rij wat de kansrijke en kwetsbare woningsegmenten zijn in de regio. Dat wordt vervolgens afgezet tegen de huidige woningbouwplannen; in eerste instantie op gemeentelijk niveau om dat vervolgens te verwerken in het RAP. De in 2005 vastgestelde Regionale Woonvisie zal daarmee worden geactualiseerd.

Volgens de provincie bedraagt de woningbehoefte in Heerhugowaard 2.100 woningen in de periode 2010 tot 2015. Het ingerekende programma vanuit de grondexploitaties bedraagt voor dezelfde periode 2010 tot 2015 inclusief de opgeleverde woningen in 2010 ca. 2470 woningen. Het verschil tussen de prognose aantallen van de provincie en de ingerekende aantallen bedraagt 370 woningen.

Voor Heerhugowaard werkt Companen aan een zogenaamde vraag - aanbod balans, waarin de kansrijke en kwetsbare segmenten voor de komende 10 jaar zullen worden aangegeven.

In hoeverre de in de individuele grondexploitaties ingerekende programma's nu kwalitatief en kwantitatief passen binnen de te verwachten conclusies van Companen, zal binnenkort blijken. Het risico van (tijdelijke) vraaguitval met als gevolg temporisering en daardoor hogere rentekosten is overigens gedeeltelijk meegenomen in de inventarisatie van de risico's in paragraaf B. Weerstandsvermogen, zoals deze wordt opgenomen in de begroting en jaarrekening (zie ook 2.5.2 Risico's).

2.4.2 Prognose uitgifte in m² bedrijventerrein 2011-2015Tabel 3: Programma uitgifte m² bedrijventerrein t/m 2015

	2011	2012	2013	2014	2015	Totaal
Zandhorst III	4.385					4.385
De Vork		24.430	24.430	24.430	24.430	97.720
Beveland	6.219					6.219
	10.604	24.430	24.430	24.430	24.430	108.324

2.5 Resultaat

2.5.1 Positieve en negatieve resultaatnemingen

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 zijn de volgende positieve resultaatnemingen gerealiseerd in de jaarrekening 2010:

- | | |
|-----------------------|-------------|
| • Zuidwijk/Huygenhoek | € 81.000,- |
| • Zandhorst III | € 142.000,- |
| • Beveland | € 635.000,- |

De totale positieve resultaatneming van € 858.000,- is ten gunste gebracht van de gemeentelijke exploitatie.

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 voorzieningen nog wel toereikend zijn of kunnen worden verlaagd. Conform de bepalingen opgenomen in het BBV⁴ worden verwachte negatieve resultaten direct ten laste van de gemeentelijke exploitatie gebracht.

Voor de volgende complexen zijn in de jaarrekening 2010 voorzieningen getroffen:

- | | |
|-----------------|---------------|
| • De Draai | € 8.600.000,- |
| • Olmenlaan | € 236.000,- |
| • Poort Halfweg | € 100.000,- |

In de jaarrekening 2009 is reeds een voorziening getroffen op grondbedrijfcomplex de Horst voor een bedrag van € 225.000,-. De stand van het totaal aan getroffen voorzieningen bedraagt ultimo 2010 € 9.161.000,-.

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

2.5.2 Risico's

De gemeente onderkent het belang van risicomanagement en acht het wenselijk om ook de risico's van de grondexploitaties in beeld te brengen en te beheersen. Per project wordt een analyse gemaakt en wordt bekeken wat de omvang 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 bijvoorbeeld 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 risicoprofiel wordt een weerstandsvermogen aangehouden die bestaat uit de algemene reserve. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar paragraaf B Weerstandsvermogen, zoals deze wordt opgenomen in de begroting en jaarrekening. Hierin wordt verslag gedaan van de resultaten van de geactualiseerde risico-inventarisatie. Het totale bruto risico op de projecten is geraamd op € 7,5 miljoen. Gelet op de kans dat de risico's zich voordoen is netto een bedrag van € 3,5 miljoen opgenomen in het weerstandsvermogen.

In de grondexploitaties zitten overigens wel enkele procenten onvoorzien afhankelijk van de kostensoorten.

Met name looptijdrisico's (het duurt langer voordat opbrengsten worden gerealiseerd waardoor rentekosten op al gedane uitgaven hoger worden dan ingerekend), calculatierisico's (de werkelijke kosten en opbrengsten zullen lager zijn dan de ingerekende kosten en opbrengsten) en afzetrisico's spelen parten in de grondexploitaties. Afhankelijk van de fase waarin een exploitatie zich bevindt, zullen de bovengenoemde risico's groter of kleiner zijn. De risico's nemen af naar mate de uitvoering van de projecten is gevorderd.

2.5.3 Cashflow: Verloop inkomsten -/- uitgaven

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de cashflow 2011 t/m 2015 van de vier grootste grondexploitaties waar de gemeente een actief grondbeleid voert. Dit geeft inzicht in de financieringsbehoefte. De overige actieve complexen zijn samengevoegd. Eind 2011 eindigt de looptijd van de overige complexen. De kans is echter aanwezig dat deze complexen een langere looptijd zullen hebben, niet alle inkomsten en uitgaven zullen in 2011 plaatsvinden.

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

Tabel 4: Cashflow 2011-2015, alle bedragen x 1000

	Boekwaarde 1-1-2011	Totaal te faseren	2011	2012	2013	2014	2015	Restant na 2015
De Vork	€ 20.383-	€ 50.232	€ 337-	€ 866	€ 3.005	€ 3.838	€ 3.817	€ 38.443
De Draai	€ 44.516-	€ 60.600	€ 12.534-	€ 6.192-	€ 1.317-	€ 4.642	€ 4.758	€ 71.243
HHW-Zuid	€ 9.392-	€ 17.283	€ 850	€ 4.454	€ 2.381	€ 12.985	€ 2.666-	€ 721-
Stadshart	€ 3.202-	€ 4.850	€ 3.731	€ 61-	€ 3.607	€ 209-	€ 12-	€ 2.206-
Overigen	€ 6.542	€ 3.879-	€ 3.879-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal	€ 70.951-	€ 129.086	€ 12.169-	€ 933-	€ 8.276	€ 21.256	€ 5.897	€ 106.759

→

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;
- niet in exploitatie genomen gronden.

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

- het verloop van de boekwaarde in het boekjaar 2010;
- een optelling van de nog te maken kosten na 2010;
- een optelling van de nog te realiseren opbrengsten na 2010;
- een prognose van het te verwachten resultaat van de grondexploitatie (zowel op eindwaarde als op netto contante waarde).

Omdat het voor de (meeste) niet in exploitatie genomen gronden nog niet (helemaal) duidelijk is wat er op deze complexen gaat gebeuren, kan er nog geen financiële prognose worden gegeven. Voor deze complexen wordt een overzicht gegeven van het verloop van de boekwaarden in het boekjaar 2010.

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.

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 de 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 laatste stap is de uitgifte van de bouwrijpe grond. De gemeente moet dat, op grond van regelgeving om staatssteun te voorkomen, doen tegen marktwaarde.

Bij actief grondbeleid heeft de gemeente meer sturingsmogelijkheden dan bij passief grondbeleid. Daar staat tegenover dat de gemeente ook meer risico loopt, vooral doordat 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 worden in dit overzicht de nog te maken kosten en opbrengsten gespecificeerd naar kostensoorten. Tevens is het totale verloop van de boekwaarde in het boekjaar 2010 hier zichtbaar gemaakt. Het totale resultaat van de gezamenlijke grondexploitatie bedraagt € 1.782.000,- (positief).

In het vervolg van dit hoofdstuk wordt er per complex een financieel overzicht (met dezelfde opzet als de samengestelde grondexploitatie) weergegeven. Tevens wordt per complex kort de stand van zaken toegelicht en wordt een blik in de toekomst gegeven.

Samengestelde grondexploitatie
Actief grondbeleid

Boekwaarde:		
Gezamenlijke boekwaarde per 1-1-2010	€ 37.016.000-	
Kosten jaarschijven 2010	€ 31.984.000-	
Opbrengsten jaarschijven 2010	€ 1.054.000	
Rentekosten/-opbrengsten 2010	€ 3.005.000-	
<i>Gezamenlijke boekwaarde per 1-1-2011</i>		€ 70.951.000-
Nog te maken kosten incl prijsstijging:		
Verwerving	€ 27.723.000-	
Afdrachten aan o.a. Nota Bovenwijke Kosten	€ 32.042.000-	
Bouw- en woonrijpmaken	€ 94.650.000-	
Macrokosten	€ 8.734.000-	
Hoofdplanstructuur	€ 40.321.000-	
Algemene voorziening	€ 15.886.000-	
Ontwikkelingskosten	€ 10.960.000-	
Diversen	€ 16.854.000-	
<i>Totaal kosten na 1-1-2011</i>		€ 247.170.000-
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging:		
Gronduitgifte	€ 374.932.000	
Bijdragen derden (o.a. subsidies)	€ 909.000	
Overige	€ 424.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2011</i>		€ 376.265.000
Rente na 1-1-2011		€ 55.584.000-
Eindwaarde:		€ 2.560.000
Contante Waarde per 1-1-2011:		€ 1.782.000

3.1.2 Zuidwijk Huygenhoek

Ruimtelijke analyse

Het plangebied ligt in het zuidwestelijk gedeelte van de gemeente, en bestaat uit een woongebied gelegen tussen de wijken Butterhuizen, Rivierenwijk en de Oostertocht. Het gebied wordt in tweeën gedeeld door de Oosttangent.

Korte omschrijving projecthistorie

In oktober 2009 is er een slotinventarisatie opgemaakt voor het project.

Stand van zaken

De realisatie van de wijken Zuidwijk en Huygenhoek (circa 2200 woningen) is voltooid. Conform de exploitatieopzet zijn alle voorzieningen gerealiseerd.

Uit de slotinventarisatie kwam naar voren dat er nog een aantal praktische aanpassingen binnen het complex gerealiseerd moesten worden ter hoogte van circa € 300.000,-.

In deze slotinventarisatie is tevens een reservering ter hoogte van € 100.000,- opgenomen voor geluidsvoorzieningen. Deze voorzieningen bleken niet nodig te zijn en zijn komen te vervallen.

Financiële situatie

Bij de vaststelling van de slotinventarisatie in 2009 is destijds een tussentijds voordelig resultaat genomen van circa € 559.000,-, dit resultaat is toegevoegd aan de Algemene Reserve van de gemeente.

Doordat de werkzaamheden voor o.a. de geluidsvoorzieningen zijn komen te vervallen blijft er na uitvoering van alle resterende werkzaamheden een positief resultaat over van circa € 81.000,-, die ook zal worden toegevoegd aan de Algemene Reserve.

Prognose

Momenteel worden de laatste aanpassingen in het plangebied afgerond. Zodra dit gereed is zal dit complex definitief worden afgesloten.

Risico

-



G 734 Zuidwijk - Huygenhoek

Startdatum exploitatie:	01-01-95	
Einddatum exploitatie (slotinventarisatie):	01-06-11	
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2010	€ 374.000	
Kosten jaarschijf 2010	€ 135.000-	
Opbrengsten jaarschijf 2010	€ -	
Rentekosten/-opbrengsten 2010	€ 11.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2011</i>		€ 250.000
Nog te maken kosten incl. prijsstijging		
Woonrijpmaken	€ 169.000-	
<i>Totaal kosten na 1-1-2011</i>		€ 169.000-
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
-		
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2011</i>		€ -
Rente en inflatie na 1-1-2011		€ -
Resultaat op eindwaarde per 1-6-2011		€ 81.000
Contante Waarde:per 1-1-2011		€ 81.000

3.1.3 Structuurwerken

Ruimtelijke analyse

In de Structuurkostennota zijn de bovenwijkse infrastructurele werken opgenomen die vanwege de bouw van de wijken Zuidwijk/Huygenhoek en de Stad van de zon inmiddels grotendeels aangelegd zijn.

Korte omschrijving projecthistorie

- In de jaarlijkse budgetcyclus is regelmatig gerapporteerd over de voortgang en de financiële stand van zaken;
- In de jaarrekening 2008 is reeds een tussentijds voordelig resultaat ad € 3,9 miljoen afgeroomd. Een bedrag van € 2,4 miljoen is gedoteerd aan de reserve beheer en sociale structuur en € 1,5 miljoen is aangewend ter dekking van de investeringen die betrekking hebben op de herinrichting in de bestaande wijken.

Stand van zaken

Het grootste deel van de projecten is afgerond. In het kader van het bouwrijpmaken van plandeel 3 worden momenteel de resterende bovenwijkse infrastructurele werken uitgevoerd.

Financiële situatie

Bij de berekening van het in de tabel genoemde resultaat is, vooruitlopend op formele besluitvorming, een bedrag opgenomen van € 2,6 miljoen ter dekking van:

- een deel van de kosten, voortvloeiende uit de beoogde reconstructie van de Middenweg-Zuid;
- een deel van de kosten, voortvloeiende uit de beoogde optimalisering van Oosttangent ter hoogte van de Stad van de Zon;
- Op 22 maart 2011 heeft de raad besloten om met een bedrag van € 850.000,- de gemeentelijke bijdrage aan de reconstructie van de N242 op te hogen tot in totaal € 1,6 miljoen.



G 738 Structuurwerken Heerhugowaard

Startdatum exploitatie:	01-01-00	
Einddatum exploitatie:	31-12-11	
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2010	€ 5.863.000	
Kosten jaarschijf 2010	€ 790.000-	
Opbrengsten jaarschijf 2010	€ -	
Rentekosten/-opbrengsten 2010	€ 176.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2011</i>		€ 5.249.000
Nog te maken kosten incl. prijsstijging		
Kosten bouw- en woonrijpmaken	€ 4.724.000-	
<i>Totaal kosten na 1-1-2011</i>		€ 4.724.000-
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2011</i>		€ -
Rente en inflatie na 1-1-2011		€ 34.000-
Resultaat op eindwaarde per 31-12-2011		€ 491.000
Contante Waarde:per 1-1-2011		€ 472.000

3.1.4 Zandhorst III

Ruimtelijke analyse

Het bedrijventerrein Zandhorst III wordt begrensd door de Hasselaarsweg aan de noordzijde, de spoorlijn Heerhugowaard-Den Helder aan de oostzijde, het bedrijventerrein Zandhorst II aan de zuidzijde en de Westeweg aan de westzijde. Het bruto oppervlak van het exploitatiegebied bedraagt circa 52 hectare.

Korte omschrijving projecthistorie

Recentelijk heeft de gemeente de laatste 2 percelen aangekocht die het bedrijventerrein moeten completeren. Het betreft hier een perceel aan de Westeweg 44 en de Pannekeetweg 14 in 2010. Deze aankopen zijn niet in een vastgestelde grondexploitatie opgenomen.

Stand van zaken

Het project bevindt zich in een afrondende fase. Er dienen nog twee percelen van resp. 3.440 en 945 m² te worden verkocht.

Half maart is gestart met de asbestsanering en de sloop van de nog aanwezige opstallen op dit perceel.

Ten behoeve van de voltooiing van het gebied moeten de volgende werkzaamheden nog worden uitgevoerd:

- infrastructuur omgeving Joulestraat;
- aanleggen resterende groenstructuur;
- plaatsing brandkranen.

Financiële situatie

De huidige boekwaarde (ruim € 730.000,-) die op dit complex rust is circa € 146.000,- hoger dan de nog te maken kosten. Hierdoor is het verantwoord om een tussentijdse resultaatneming ter hoogte van dit bedrag te doen op dit complex.

Prognose

Zodra bovenstaande werkzaamheden zijn afgerond en de gronden zijn overgedragen aan een andere partij zullen de overige resultaten uit het complex genomen kunnen worden. Zoals het er nu naar uit ziet zal deze positieve resultaatneming circa € 680.000,- bedragen. Het complex zal hierna worden afgesloten.

Risico

-



G 749 Zandhorst III

Startdatum exploitatie:	01-01-94	
Einddatum exploitatie:	31-12-11	
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2010	€ 707.000	
Kosten jaarschijf 2010	€ 54.000-	
Opbrengsten jaarschijf 2010	€ 55.000	
Rentekosten/-opbrengsten 2010	€ 23.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2011</i>		€ 731.000
Nog te maken kosten incl. prijsstijging		
Afdrachten o.a. aan Nota Bovenwijke Kosten	€ 79.000-	
Ontwikkelingskosten	€ 39.000-	
Waterhuishouding	€ 65.000-	
Bouwrijp maken	€ 41.000-	
Woonrijpmaken	€ 365.000-	
<i>Totaal kosten na 1-1-2011</i>		€ 589.000-
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Gronduitgifte	€ 676.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2011</i>		€ 676.000
Rente en inflatie na 1-1-2011		€ 6.000
Resultaat op eindwaarde per 31-12-2011		€ 824.000
Contante Waarde:per 1-1-2011		€ 823.000

ProjectinformatieNog uit te geven m² bedrijventerrein:**4.385 m²**

3.1.5 De Horst

Ruimtelijke analyse

Het plangebied is gelegen aan de van Eedenstraat, op de oude locatie van het zwembad/sporthal de Horst.

Korte omschrijving projecthistorie

- In 2009 een vastgestelde grondexploitatie met een verwacht negatief resultaat van € 248.000,-;
- Naar aanleiding van de paragraaf G uit de jaarrekening 2009 is er een voorziening van € 225.000,- getroffen voor het verwachte negatief resultaat;
- In 2008 is gekozen voor de huurvariant voor de brede school.

Stand van zaken

De eerste fase van het project is in oktober 2010 opgeleverd. Deze fase bestond uit een wijkcentrum, een school, een kinderopvang en 80 huurwoningen.

Eind oktober 2010 is het eerste deel van de woningen van de 2^e fase (11 patio-woningen) in de verkoop gegaan. Het tweede deel (56 appartementen en 10 grondgebonden woningen) is in december in de verkoop gegaan.

De gemeente heeft binnen dit plan nog 4 vrije kavels in de verkoop. Deze zullen door middel van een makelaar worden aangeboden in 2011. Omdat er een bestemmingsplanwijziging heeft plaatsgevonden voor deze kavels, is het verplicht om archeologisch onderzoek te verrichten.

Financiële situatie

In de jaarrekening 2009 is een voorziening getroffen van € 225.000,- voor dit complex. Deze wordt in 2011 gehandhaafd.

Er heeft in 2010 een afdracht aan de reserve "Brede school" plaatsgevonden. Deze reserve wordt gebruikt om de huur van de brede school te bekostigen. Bij het opstellen van de reservekeeper 2011 zal de minimale omvang van de reserve worden beoordeeld. Dit kan ertoe leiden dat de afdracht 2010 zal worden teruggedraaid.

Prognose

Naar verwachting zal de bouw van de 2^e fase van het project in de zomer van 2011 van start gaan. Dit hangt af van het aantal verkochte woningen. Indien 70% is verkocht, zal worden gestart. Indien dit volgens schema verloopt, is de verwachting dat de 2^e fase eind 2012 gereed is.

Risico

Het realiseren van de ingerekende grondopbrengst van de uit te geven vrije kavels.



G 763 De Horst e.o.

Startdatum exploitatie:	01-01-04	
Einddatum exploitatie:	31-12-11	
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2010	€ 173.000-	
Kosten jaarschijf 2010	€ 1.645.000-	
Rentekosten/-opbrengsten 2010	€ 19.000-	
<i>Boekwaarde per 1-1-2011</i>		€ 1.837.000-
Nog te maken kosten incl. prijsstijging		
Afdrachten o.a. aan Nota Bovenwijke Kosten	€ 895.000-	
Ontwikkelingskosten	€ 7.000-	
Kosten bouw- en woonrijpmaken	€ 1.112.000-	
<i>Totaal kosten na 1-1-2011</i>		€ 2.014.000-
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Gronduitgifte	€ 3.496.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2011</i>		€ 3.496.000
Rente en inflatie na 1-1-2011		€ 113.000
Resultaat op eindwaarde 31-12-11		€ 242.000-
Contante Waarde:per 1-1-2011		€ 225.000-

Projectinformatie**Planning:**

Start verkoop:	4e kwartaal 2010
Start bouw:	3e kwartaal 2011
Laatste oplevering	4e kwartaal 2012

Nog te realiseren woningen:

Categorie I < € 158.000	0
Categorie II: € 158.000 - € 206.000	40
Categorie III: € 206.000 - € 310.000	26
Categorie IV: > € 310.000	15
Totaal:	81

Aantal huurwoningen:	0
Aantal koopwoningen:	81

Eengezinswoningen	25
Meergezinswoningen (appartementen)	56

3.1.6 Recreatieve voorzieningen Heerhugowaard-Zuid (Park van Luna)

Ruimtelijke analyse

Het recreatiegebied Park van Luna is ingesloten tussen de N242, Stad van de Zon, Huygendijk en Jan Glijnisweg.

Korte omschrijving projecthistorie

De oorspronkelijke uitgangspunten voor het plangebied zijn allemaal gerealiseerd binnen de gestelde kaders. Park van Luna is grotendeels afgerond en sinds 2007 in gebruik. Het complex kan naar verwachting eind dit jaar worden afgesloten. Vorig jaar is de waterskibaan (Skeef) aangelegd en in gebruik genomen. In 2011 zal het gebouw definitief in gebruik worden genomen. Daarnaast zijn er 2 windmolens in het gebied operationeel. Tevens is gestart met de aanleg van een recreatie-eiland, de scheiding tussen plandeel 3 van Heerhugowaard-Zuid en het water van het Park van Luna.

Het watersysteem als onderdeel van het recreatiegebied Park van Luna wordt op dit moment beheerd en onderhouden door het Hoogheemraadschap Hollands Noorder Kwartier i.s.m. Recreatie Noord-Holland (RNH) en de gemeente. Hiervoor is gezamenlijk een onderhoud en beheerplan opgesteld. Het recreatiewater en bijbehorende kunstwerken zijn inmiddels juridisch overgedragen door de gemeente aan het hoogheemraadschap HHNK.

Het beheer en onderhoud van het park van Luna exclusief het watersysteem wordt verzorgd door het Recreatieschap Geestmerambacht (uitvoering door RNH).

Financiële situatie

In de grondexploitatie is nog een bedrag van circa € 400.000,- gereserveerd ten behoeve van het grondwerk van het recreatie-eiland

De volgende werkzaamheden dienen nog te worden uitgevoerd, dan wel de volgende kostenposten zijn nog opgenomen::

- Aanleg van resterende groenvoorzieningen incl. inboet van groen op diverse plaatsen;
- plaatsing van een uitkijktoren en/of ontmoetingsplek voor jongeren in het recreatiegebied;
- resterende ontwikkelingskosten in verband met de overdracht van het park van Luna naar het Recreatieschap Geestmerambacht;
- aanlegkosten voor een riet-depot;
- een voorziening die aangewend kan worden indien het huidige watersysteem onvolledig functioneert.

Risico

- De werking van het watersysteem is een risico. Indien deze faalt zullen herstelwerkzaamheden plaats moeten vinden. Deze eventuele kosten zullen gedeeld worden met het Hoogheemraadschap HHNK.
- De bestaande voorziening voor beheer en onderhoud is toereikend om het beheer en onderhoud af te dekken voor een periode tot 2024. Voor het afdekken van de beheerlasten na deze periode zullen nog gesprekken plaatsvinden tussen de deelnemende gemeenten binnen de gemeenschappelijk regeling

G 769 Recreatieve voorzieningen HHW-Zuid

Startdatum exploitatie:	01-01-00	
Einddatum exploitatie:	31-12-11	
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2010	€ 1.225.000	
Kosten jaarschijf 2010	€ 318.000-	
Opbrengsten jaarschijf 2010	€ 326.000	
Rentekosten/-opbrengsten 2010	€ 37.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2011</i>		€ 1.270.000
Nog te maken kosten incl. prijsstijging		
Verwerving	€ 104.000-	
Kosten bouwrijpmaken incl. kunstwerken	€ 373.000-	
Kosten woonrijpmaken	€ 760.000-	
Ontwikkelingskosten	€ 25.000-	
<i>Totaal kosten na 1-1-2011</i>		€ 1.262.000-
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
-		
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2011</i>		€ -
Rente en inflatie na 1-1-2011		€ 3.000
Resultaat op eindwaarde 31-12-2011		€ 11.000
Contante Waarde:per 1-1-2011		€ 10.000



3.1.7 De Vork

De ontwikkeling van een bedrijventerrein met een duurzaam en ecologisch karakter.

Ruimtelijke analyse, plangebied

Het momenteel nog agrarische plangebied bestaat ruwweg uit het gebied dat wordt ingesloten door de Middenweg aan de oostzijde, de Hasselaarsweg aan de noordzijde, de spoorlijn en de Westertocht aan de westzijde en de sportvelden aan de zuidzijde.

Korte omschrijving projecthistorie

- Bestemmingsplan de Vork vastgesteld in mei 2005;
- kadernotitie, inclusief eerste grondexploitatie, vastgesteld 2008;
- het stedenbouwkundig plan voor het gebied is opgesteld.

Stand van zaken

Naar aanleiding van de uitkomsten van de 1^e herziene grondexploitatie is dit project in herontwikkeling. Stedenbouwkundig heeft deze herontwikkeling reeds plaatsgevonden, het bijbehorende rekenwerk en finetuning zal in het eerste kwartaal van 2011 plaatsvinden, de eerste uitkomsten hiervan vertonen vooralsnog een positief resultaat. De in de tabel genoemde cijfers zijn gebaseerd op de eerste normatieve vastgestelde grondexploitatie.

Financiële situatie

In de 1^e herziene grondexploitatie is rekening gehouden met een afdracht aan de Nota Bovenwijkse Voorzieningen (NBK). Daarnaast draagt het plan bij aan de realisatie van een spoortunnel in Heerhugowaard.

Prognose

Eind 2011 zal worden gestart met de bouwrijp werkzaamheden t.b.v. fase 1 en zal er een verkooploket worden ingericht met een tweeledig doel, namelijk het ontzorgen van de toekomstige grondafnemers op een dusdanige manier dat Heerhugowaard haar duurzaamheidsdoelstelling voor dit project zo optimaal mogelijk gerealiseerd ziet worden.

Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstelling

De doelstelling is om te komen tot een CO₂-emissieneutraal bedrijventerrein, waarbij EPL-10 (Energie Prestatie op Locatie) als streefwaarde wordt gehanteerd.

Risico

- Hoge financiële verplichtingen, ongelijke spreiding kosten en opbrengsten;
- Lange looptijd van het project;
- Verkoopshnelheid van de grond;
- Projectdoelstelling emissieneutraliteit komt onder druk indien er geen windmolens in het plangebied gerealiseerd zullen worden.



G 771 De Vork

Startdatum exploitatie:	01-01-02	
Einddatum exploitatie:	31-12-36	
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2010	€ 10.223.000-	
Kosten jaarschijf 2010	€ 9.362.000-	
Opbrengsten jaarschijf 2010	€ -	
Rentekosten/-opbrengsten 2010	€ 798.000-	
<i>Boekwaarde per 1-1-2011</i>		€ 20.383.000-
Nog te maken kosten incl. prijsstijging		
Verwerving	€ 17.119.000-	
Afdrachten o.a. aan Nota Bovenwijke Kosten	€ 20.066.000-	
Kosten bouwrijpmaken	€ 11.283.000-	
Kosten woonrijpmaken	€ 10.009.000-	
Macrokosten	€ 8.669.000-	
Ontwikkelingskosten	€ 5.493.000-	
Diversen	€ 14.276.000-	
<i>Totaal kosten na 1-1-2011</i>		€ 86.915.000-
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Gronduitgifte	€ 137.147.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2011</i>		€ 137.147.000
Rente en inflatie na 1-1-2011		€ 22.333.000-
Resultaat op eindwaarde 31-12-2036		€ 7.516.000
Contante Waarde:per 1-1-2011		€ 1.652.000

Projectinformatie**Uit te geven m² bedrijventerrein**

Categorie, langs N23	58.300m ²
Categorie, langs hoofdroute	108.445m ²
Categorie, overig	457.981m ²
Categorie, langs Middenweg	52.580m ²
Totaal uit te geven m² bedrijventerrein:	677.306m²

3.1.8 De Draai

Ruimtelijke analyse

Het plangebied De Draai is onderverdeeld in twee deelgebieden: het noordelijk deel (tussen Krusemanlaan en Van Veenweg) en het zuidelijk deel (tussen Van Veenweg en Beukenlaan). Het bruto-plangebied beslaat circa 145 ha.

Het kostenverzwarende element in het ruimtegebruik is de aanwezigheid van 37 ha. zonering waar niet gewoon mag worden, terwijl deze hectares wel ingericht en beheerd moeten worden.

Van het bruto exploitatiegebied resteert uiteindelijk 79 ha 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 94 ha groot en bedragen 2/3 deel van het bruto exploitatiegebied.

Korte omschrijving projecthistorie

- In 2004 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan De Draai vastgesteld;
- In 2008 zijn zowel het Masterplan als de 1^e normatieve grondexploitatie vastgesteld door de raad;
- In 2011 is de 2^e herziening van de grondexploitatie vastgesteld.

Stand van zaken

Met betrekking tot de financiële stand van zaken van dit project zijn een zestal aanpassingen doorgevoerd die deels leiden tot wijzigingen van het Masterplan De Draai. Aangezien het Masterplan een van de belangrijke kaders die de Raad aan het College heeft meegegeven voor het project De Draai, zijn deze aanpassingen expliciet bij de Raad onder de aandacht gebracht.

De aanpassingen zijn nodig omdat de grondexploitatie van het project De Draai als gevolg van de crisis niet meer sluit met een positief saldo.

De aanpassingen zijn de volgende:

1. De uitbreiding van de fasering met 2 uitgiftejaren: de gemiddelde uitgifte per jaar wordt 245 woningen voor de periode van 11 jaar;
2. De start van de uitgifte van gronden aan ontwikkelaars in 2012 i.p.v. in 2011;
3. Het naar beneden bijstellen van de inflatie over de kosten en opbrengsten van 2,5% naar 1,0% over de periode 2011 t/m 2014 (fase 1);
4. Aanpassing van het appartementenprogramma in fase 1 en 2;
5. Verlaging van de grondprijzen van het grondgebonden woningprogramma in categorie III en IV in fase 1;
6. Vermindering van het woningprogramma in fase 2 a.g.v. de geluidsoverlast van cluster F van Esdégé-Reigersdaal.

Financiële situatie

In februari 2011 heeft de gemeenteraad kennis genomen van de problemen, die momenteel de grondexploitatie parten spelen. Als gevolg van de crisis sluit de grondexploitatie niet meer met een positief saldo. Er zal volgens de zgn. BBV-voorschriften een voorziening getroffen worden ten laste van de Algemene Reserve.

Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstelling

Begin dit jaar is de gemeenteraad akkoord gegaan met de aanpassing van het Masterplan De Draai t.a.v. het naar beneden bijstellen van de ambities t.a.v. de energetische duurzaamheid voor de woningen van fase 1 in een epc-score van 30% onder de epc-norm 2010 (i.c. een epc 0,56 als ambitie aan te houden);

Prognose

De financiële stand van zaken van het project De Draai is herijkt met de kennis van dit moment, hetgeen heeft geleid tot een aantal concrete besluiten van het College tot aanpassingen van eerdere uitgangspunten, deels financieel, deels planinhoudelijk. Voor een deel raken deze aanpassingen de inhoud van het Masterplan De Draai; een van de kaders die door de Raad aan het College ter uitvoering van het plan De Draai zijn meegegeven. Naar de mening van het College is dit echter

noodzakelijk. Het zou goed kunnen dat de wereld er over drie jaar heel anders uitziet en er wellicht een rooskleuriger beeld kan worden geschetst van de toekomstige verwachtingen. Op dit moment is dat echter niet het geval.

Risico

- De thans ingerekende afzetsnelheid van de woningen in de tijd; wat hierbij tevens een rol speelt is het in het masterplan voorgestelde streven naar maximale spreiding van woningtypologieën. Zo is het is de vraag of het de ontwikkelaars van de eerste 2 bouwvelden lukt om met behulp van bovenstaande maatregelen de bouwexploitatie sluitend te krijgen, of zij tijdig in verkoop (kunnen) gaan met de woningen en het benodigde aantal woningen hebben kunnen verkopen om met het bouwrijp maken te kunnen starten en of er uiteindelijk ook voldoende woningen zijn verkocht om met de bouw te starten. Mocht er onverhoopt niet aan al deze voorwaarden worden voldaan dan ontstaat er een nieuwe situatie en zal de verdere ontwikkeling van De Draai moeten worden uitgesteld;
- Risico's als extreme kostenstijgingen zijn aanwezig; vandaar dat er een voorziening is opgenomen van ca. 2,5% over de te maken kosten bouw- en woonrijpmaken;
- Daarnaast is de inschatting, dat zo'n 5 ha niet kan worden aangekocht, omdat de huidige eigenaren zich (waarschijnlijk) zullen beroepen op zelfrealisatie. Als een onteigeningstitel ontbreekt, raakt de gemeente de regie over deze hectares kwijt en wordt dan gedwongen tot kostenverhaal via exploitatieovereenkomst. Binnen de grondexploitatie is een voorziening getroffen voor een deel van de kosten die niet verhaald kunnen worden.



G 780 De Draai

Startdatum exploitatie:	01-01-08	
Einddatum exploitatie :	01-01-24	
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2010	€ 28.043.000-	
Kosten jaarschijf 2010	€ 14.613.000-	
Opbrengsten jaarschijf 2010	€ -	
Rentekosten/-opbrengsten 2010	€ 1.860.000-	
<i>Boekwaarde per 1-1-2011</i>		€ 44.516.000-
Nog te maken kosten incl. prijsstijging		
Verwerving	€ 10.400.000-	
Ontwikkelingskosten	€ 3.887.000-	
Afdrachten o.a. aan Nota Bovenwijke Kosten	€ 10.892.000-	
Hoofdplanstructuur	€ 40.321.000-	
Kosten bouwrijpmaken	€ 21.199.000-	
Kosten woonrijpmaken	€ 20.538.000-	
Algemene voorziening	€ 9.494.000-	
<i>Totaal kosten na 1-1-2011</i>		€ 116.731.000-
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Gronduitgifte	€ 177.331.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2011</i>		€ 177.331.000
Rente en inflatie na 1-1-2011		€ 31.325.000-
Resultaat op eindwaarde per 1-1-2024		€ 15.241.000-
Contante Waarde:per 1-1-2011		€ 8.600.000-

Projectinformatie**Planning:**

Start verkoop:	2e kwartaal 2011
Start bouw:	2e kwartaal 2012
Laatste oplevering	4e kwartaal 2023

Nog te realiseren woningen:

Categorie I < € 158.000	615
Categorie II: € 158.000 - € 206.000	325
Categorie III: € 206.000 - € 310.000	914
Categorie IV: > € 310.000	837
Totaal:	2.691

Aantal huurwoningen:	284
Aantal koopwoningen:	2.407

Eensgezind woningen	2.020
Meergezinswoningen (appartementen)	671

→

3.1.9 Heerhugowaard-Zuid (Stedelijk gebied)

Ruimtelijke analyse

Heerhugowaard-Zuid is gelegen in het zuiden van Heerhugowaard en bestaat uit vier plandelen.

Korte omschrijving projecthistorie

In februari 2000 heeft de gemeenteraad een sluitende grondexploitatie vastgesteld. Deze vastgestelde grondexploitatie geldt als kader voor alle herzieningen. Ook de vijfde herziene grondexploitatie past binnen het door raad vastgestelde kader. In deze vijfde herziening zijn de effecten van met name de herontwikkelingen in plandeel 2 en 4 verwerkt; de verschillende aanpassingen en mutaties zijn gerapporteerd in de jaarlijkse budgetcycli. Het resultaat en de gevolgen zijn reeds beoordeeld door de accountants en verwerkt in de paragraaf G van de jaarrekening 2010.

Stand van zaken

Plandeel 3 wordt gefaseerd bouwrijp gemaakt, terwijl plandeel 4 reeds bouwrijp is gemaakt. Qua programma dienen er nog 830 woningen te worden gebouwd. Het totale programma omvat 3.229 woningen.

Financiële situatie

Hoewel er sprake is van een positief resultaat van € 5,8 miljoen, dient er nog € 43 miljoen te worden omgezet. Naast de effecten van de herontwikkelingen in deelplannen 2 en 4 is in de herziening van de vijfde grondexploitatie een aantal belangrijke aanpassingen doorgevoerd, waarvan de eerste twee door de huidige economische crisis worden veroorzaakt.

Deze aanpassingen zijn:

- vertraging en uitbreiding van de eerder ingerekende fasering. De totale looptijd is met 5 jaar verlengd; de laatste opbrengsten en uitgaven zullen naar verwachting in 2013 en 2014 plaatsvinden;
- conform de vastgestelde uitgangspunten in "de Draai" een aanpassing van de ingerekende prijsstijging van de kosten voor de jaren 2007 t/m 2010 (1% i.p.v. 2,5%)
- vanuit deze grondexploitatie € 424.000,- reserveren voor het realiseren van de resterende hoeveelheid PV-panelen tot totaal 2,45 MW in plandeel 2;
- vanuit de reserve BWS en overwinstregeling een bedrag van ca € 450.000,- beschikbaar stellen voor het realiseren van 24 woningen in plandeel 4 (Timpaan - woningen).

Bij de vaststelling van de jaarrekening 2008 (paragraaf G) is reeds besloten om een bedrag af te romen van € 2,5 miljoen ten gunste van de reserve beheer en sociale structuur.

Weliswaar wordt er een positief resultaat verwacht maar omdat de boekwaarde nog negatief is, mag volgens de BBV voorschriften nog geen tussentijdse resultaatneming worden gedaan.

Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstelling

Stad van de Zon is een voorbeeld van een duurzame wijk waarbij de zon als inspiratie heeft gediend zowel in het ontwerp als in de technische uitwerking (o.a. zonoriëntatie, zonne-energie). Hoge ambities, uniek in de wereld, op de inzet van zonne-energie vormden het vertrekpunt en zijn gerealiseerd! In het centrale deel van de wijk (het carré) staan 1600 woningen die gezamenlijk emissieneutraal moeten zijn: de wijk levert evenveel energie levert als deze verbruikt. Alle woningen zijn energiezuinig, het merendeel heeft zonnepanelen op de daken en acht van de tien woningen zijn op de zongeoriënteerd. De zonnepanelen hebben een gezamenlijke energieopbrengst van 2,5 MegaWatt. Drie windturbines dragen bij aan een CO₂-neutrale wijk. De toepassing van het enorme aantal zonnepanelen is tot heden uniek in de wereld.

De woonstraten zijn autovrij en zijn met veel groen, speciale bestrating en speelvoorzieningen ingericht. De woningen liggen in een carré van 700 bij 700 meter. Het carré is zo ontwikkeld, dat de dagelijkse voorzieningen in de wijk eenvoudig lopend of fietsend bereikbaar zijn.

Stad van de Zon ligt in het Park van Luna, een recreatiegebied, dat bestaat uit ecologische zones en een bos om CO₂ vast te leggen. Naast fiets- en wandelroutes bevat het park een watergebied, dat geschikt is om te zwemmen.



Risico

Afzetrisico m.n. de vrije kavels in plandeel 4



G 800 Heerhugowaard-Zuid (stedelijk gebied)

Startdatum exploitatie:	01-01-99	
Einddatum exploitatie:	31-12-15	
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2010	€ 5.583.000-	
Kosten jaarschijf 2010	€ 3.378.000-	
Opbrengsten jaarschijf 2010	€ 64.000	
Rentekosten/-opbrengsten 2010	€ 495.000-	
<i>Boekwaarde per 1-1-2011</i>		€ 9.392.000-
Nog te maken kosten incl. prijsstijging		
Verwerving	€ 100.000-	
Sloop- en saneringskosten	€ 549.000-	
Afdrachten o.a. aan Nota Bovenwijke Kosten	€ 110.000-	
Duurzaam ontwikkelen en kwaliteit	€ 1.529.000-	
Plandeel 1	€ 338.000-	
Plandeel 2	€ 4.545.000-	
Plandeel 3	€ 8.717.000-	
Plandeel 4	€ 2.814.000-	
Ontwikkelingskosten	€ 1.069.000-	
Algemene voorziening	€ 6.392.000-	
<i>Totaal kosten na 1-1-2011:</i>		€ 26.163.000-
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Plandeel 1	€ 404.000	
Plandeel 2	€ 596.000-	*
Plandeel 3	€ 19.279.000	
Plandeel 4	€ 24.359.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2011</i>		€ 43.446.000
Rente en inflatie na 1-1-2011		€ 615.000-
Resultaat op eindwaarde per 31-12-2015		€ 7.276.000
Contante Waarde:per 1-1-2011		€ 5.838.000

Projectinformatie**Planning:**

Start verkoop:	gestart
Start bouw:	gestart
Laatste oplevering	2016

Nog te realiseren woningen:

Categorie I < € 158.000	182
Categorie II: € 158.000 - € 206.000	198
Categorie III: € 206.000 - € 310.000	109
Categorie IV: > € 310.000	328
Totaal:	817
Aantal huurwoningen:	138
Aantal koopwoningen:	679
Eensgezind woningen	652
Meergezinswoningen (appartementen)	165

* betreft een correctie op een eerder ontvangen grondopbrengst i.v.m. aanpassing van het programma.*

→

3.1.10 Heerhugowaard-Zuid (PV Project)

Ruimtelijke analyse

Het betreft hier het PV-project in plandeel 2 van Heerhugowaard-Zuid (Stad van de Zon). Uitgangspunt van het project was een minimaal financieel sluitend project. De meerkosten voor de ontwikkelaars voor het toepassen van pv (alleen het bedrag dat wordt terugverdiend door de bewoners is in de VON-prijs verwerkt), worden afgedekt door subsidie van de EU, Nuon, Provincie en Rijkssubsidie. Dat was het uitgangspunt, echter toen er een tekort bleek te zijn door het wegvallen van (rijks)subsidies is het tekort betaald vanuit de grex HHW-zuid.

Korte omschrijving projecthistorie

Het PV-project 'Stad van de Zon' kenmerkt zich door het realiseren van PV-systemen op (voornamelijk) woningen in het zogenoemde HAL-gebied, waarbij – mogelijk gemaakt door aanzienlijke bijdragen van diverse instellingen – de daarvoor aan de kopers (in de koopsom begrepen) te berekenen vergoeding beneden kostprijs is. Daarbij speelt de gemeente Heerhugowaard (hierna: de gemeente) een coördinerende rol en treedt zij tevens op als doorsluizende instantie voor een aantal subsidies/bijdragen. Ook is de gemeente in een aantal gevallen voorfinancier (bijvoorbeeld voor de bevoorschotting van de EU-bijdrage). De afspraak met de EU was om in Stad van de Zon 2,45 MWp te realiseren door het aanbrengen van PV-panelen.

Stand van zaken

De ambitie van de gemeente van 2,45 MWp is gehaald. De meeste PV-panelen zijn reeds op de woningen geplaatst en er liggen getekende deelovereenkomsten voor het plaatsen van het resterende deel (nog 112.800 Wp). De gelden hiervoor zijn afkomstig vanuit de grondexploitatie "Heerhugowaard-Zuid". Hiernaast heeft de gemeente een subsidieaanvraag (€ 825.000,-) gehonoreerd gekregen bij de provincie om extra PV panelen te plaatsen. Momenteel loopt de voorbereiding voor nog zo'n 338.000 Wp extra panelen.

Financiële situatie

Met de toekenning van de provinciale subsidie van € 825.000,- zal het project kostenneutraal worden afgesloten.

Prognose

In 2012 zal het project vermoedelijk worden afgesloten.



G 801 Heerhugowaard-Zuid (PV-project)

Startdatum exploitatie:	01-01-01	
Einddatum exploitatie:	31-12-11	
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2010	€ 203.000-	
Kosten jaarschijf 2010	€ 447.000-	
Opbrengsten jaarschijf 2010	€ 533.000	
Rentekosten/-opbrengsten 2010	€ 5.000-	
Te verwachten boekwaarde per 1-1-2011		€ 122.000-
Nog te maken kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 51.000-	
Kosten woonrijpmaken	€ 1.160.000-	
<i>Totaal kosten na 1-1-2011</i>		€ 1.211.000-
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Bijdragen grex	€ 424.000	
Bijdragen derden	€ 909.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2011</i>		€ 1.333.000
Rente en inflatie na 1-1-2011		€ -
Resultaat op eindwaarde per 31-12-2011		€ -
Contante Waarde:per 1-1-2011		€ -

3.1.11 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, wat goed toegankelijk is en dat een logische samenhang vertoont met zijn omgeving. Kortom, een centrum met aantrekkelijke verblijfsruimten, waar bewoners graag komen en dat een zekere allure uitstraalt.

Ruimtelijke analyse, plangebied

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 en het gemeentehuis gelegen.

Korte omschrijving projecthistorie

- Kadernotitie 2002;
- Nadere samenwerkingsovereenkomst 2004;
- 8e herziening grondexploitatie 2009;
- Gerealiseerd zijn; uitbreiding winkelcentrum/woningen (gedeeltelijk), gemeentehuis/ bibliotheek en diverse parkeervoorzieningen en een tijdelijke fietsenstalling.

Stand van zaken

De uitbreiding van Middenwaard vordert gestaag. De ontwikkeling van de “stand alone” woningbouwlocaties loopt vertraging op als gevolg van de economische crisis. Naar verwachting zal de bouw van het horecaplein in de zomer van 2011 gereed zijn. Vervolgens zal het stadsterras/ Coolplein woonrijp worden gemaakt en dit jaar worden opgeleverd.

Op de reservelocatie is in november 2010 een tijdelijke fietsenstalling geplaatst. Een permanente fietsenstalling zal in het ontwerp van deze locatie worden meegenomen. Momenteel worden er plannen geïnitieerd voor deze locatie. Er wordt gedacht aan winkels, wonen en parkeren.

Financiële situatie

In de zomer 2011 zal de grondexploitatie worden herzien. Er is sprake van een verwacht klein positief resultaat. De projectvoortgang loopt mede door de gewijzigde marktomstandigheden vertraging op. Vooral nog is er geen reden om aan te nemen dat het resultaat niet positief zal blijven of dat de risico's toenemen.

Prognose

- Ontwikkeling van de “reservelocatie”;
- Woningbouw achter gemeentehuis;
- Afronding Middenwaard.

Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstelling

Dit project is gestart in een tijd dat hier nog minder aandacht voor was. Dientengevolge is hiervoor ook geen concrete doelstelling voor geformuleerd. De combinatie gemeentehuis en bibliotheek is voorzien van een WKO (warmte/koude opslag).

Risico

- De realisatie van de reservelocatie;
- Vertraging in de realisatie van woningbouwlocaties.



G 842 Stadshart

Startdatum exploitatie:	01-01-99	
Einddatum exploitatie:	01-01-15	
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2010	€ 1.978.000-	
Kosten jaarschijf 2010	€ 1.193.000-	
Opbrengsten jaarschijf 2010	€ 76.000	
Rentekosten/-opbrengsten 2010	€ 107.000-	
<i>Boekwaarde per 1-1-2011</i>		€ 3.202.000-
Nog te maken kosten incl. prijsstijging		
Bouwrijpmaken	€ 181.000-	
Woonrijpmaken	€ 5.984.000-	
Ontwikkelingskosten	€ 361.000-	
Onvoorzien	€ 500.000-	
<i>Totaal kosten na 1-1-2011</i>		€ 7.026.000-
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Gronduitgifte	€ 11.876.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2011</i>		€ 11.876.000
Rente en inflatie na 1-1-2011		€ 1.461.000-
Resultaat op eindwaarde per 01-01-2015		€ 187.000
Contante Waarde:per 1-1-2011		€ 147.000

Projectinformatie**Planning:**

Start verkoop:	1e kwartaal 2012
Start bouw:	2e kwartaal 2012
Laatste oplevering	2014

Nog te realiseren woningen:

Categorie I < € 158.000	50
Categorie II: € 158.000 - € 206.000	143
Categorie III: € 206.000 - € 310.000	143
Categorie IV: > € 310.000	0
Totaal:	336

Aantal huurwoningen:	ntb
Aantal koopwoningen:	ntb

Eengezinswoningen	ntb
Meergezinswoningen (appartementen)	ntb

Sociaal maatschappelijk	390 m2
Commercieel	8.000 m2

3.1.12 Beveland

Ruimtelijke analyse

Het bedrijventerrein Beveland wordt begrensd door de Westtangent aan de Oostzijde, de spoorlijn Heerhugowaard-Den Helder aan de westzijde, de Zuidtangent aan de Oostzijde en de Abe Bonnemaweg aan de zuidzijde. Het bruto oppervlak van het exploitatiegebied bedraagt circa 36 hectare.

Op het bedrijventerrein is een sterke concentratie van dienstverlenende bedrijven, variërend van (semi)kantoren en onderwijsinstellingen (o.a. Espeq) tot perifere detailhandel (woninginrichting, meubels, doe het zelf zaken) aanwezig. Beveland biedt vooral ruimte voor de markt van de wat kleinere kantoren en schone productiebedrijven met een eigen identiteit en gebouw.

Korte omschrijving projecthistorie

Het grootste deel van het bedrijventerrein Beveland is inmiddels gerealiseerd.

In 2010 zijn als laatste de panden van elektronicahandel Saturn en de GGZ opgeleverd.

Dit jaar zal de nieuwbouw van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier worden afgerond.

Stand van zaken

De gemeente heeft nog 2 percelen uit te geven met een totale oppervlakte van 6219 m². Naar verwachting zullen deze percelen op korte termijn worden verkocht. Na de bekendmaking van het feit dat het MCA de intentie heeft om zich in Heerhugowaard te vestigen op het aangelegen terrein Westpoort, is er veel interesse voor de laatste 2 percelen.

Na voltooiing van de voetpaden en de verkoop van de twee percelen zullen er nog de nodige groenvoorzieningen in het gebied worden aangebracht.

Financiële situatie

De huidige boekwaarde (ruim € 1.000.000,-) die op dit complex rust is circa € 635.000,- hoger dan de nog te maken kosten. Hierdoor is het verantwoord om een tussentijdse positieve resultaatneming ter hoogte van dit bedrag te doen op dit complex.

Prognose

Zodra de laatste werkzaamheden zijn afgerond en de gronden zijn overgedragen aan een andere partij zullen de overige resultaten uit het complex genomen kunnen worden. Zoals het er nu naar uit ziet zal deze resultaatneming circa € 949.000,- bedragen. Het complex zal hierna worden afgesloten.



G 850 Beveland

Startdatum exploitatie:	01-01-92	
Einddatum exploitatie:	31-12-11	
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2010	€ 1.018.000	
Kosten jaarschijf 2010	€ 49.000-	
Opbrengsten jaarschijf 2010	€ -	
Rentekosten/-opbrengsten 2010	€ 32.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2011</i>		€ 1.001.000
Nog te maken kosten incl. prijsstijging		
Woonrijpmaken	€ 338.000-	
Ontwikkelingskosten	€ 28.000-	
<i>Totaal kosten na 1-1-2011</i>		€ 366.000-
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Gronduitgifte	€ 960.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2011</i>		€ 960.000
Rente en inflatie na 1-1-2011		€ 62.000
Resultaat op eindwaarde per 31-12-2011		€ 1.657.000
Contante Waarde:per 1-1-2011		€ 1.584.000

ProjectinformatieNog uit te geven m² bedrijventerrein:6219 m²

→

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.

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 1-1-2011 ruim € 900.000,-

Boekwaarden passief grondbeleid			
Complex	per 1-1-2010	per 1-1-2011	mutatie
Project Noordereiland	€ 71.000	€ 71.000	€ -
Hugo Oord	€ 27.000-	€ 27.300-	€ 300-
Olmenlaan	€ 150.000	€ 114.000	€ 36.000-
Tamarixplantsoen	€ 538.000	€ 646.000	€ 108.000
Poort Halfweg	€ 118.000	€ 123.000	€ 5.000
Acacialaan	€ 51.000-	€ 7.800-	€ 43.200
Ter Braaklaan	€ 3.200-	€ 17.700-	€ 14.500-
Totaal passief grondbeleid	€ 795.800	€ 901.200	€ 105.400

Tabel 5: Verloop boekwaarden passief grondbeleid (2010 – 2011)

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.

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

3.2.2 Project Noordereiland

Ruimtelijke analyse

De locatie voor het plan 'Noordereiland' ligt even ten noorden van de dorpskern De Noord. Het plangebied was in het verleden voornamelijk in gebruik voor agrarische doeleinden, waaronder akkers en glastuinbouw. Nu wordt ruimte geboden aan ca. 124 woningen, waarvan de eerste fase reeds is gerealiseerd. Het project is een initiatief van Bot Bouw Initiatief (hierna BBI).

Korte omschrijving projecthistorie

Het plan Noordereiland aan de Plaetmanstraat is ontwikkeld naar aanleiding van het door de raad vastgestelde Wijkontwikkelingsplan "Kompass op De Noord". Met ongeveer vijftig deelnemers afkomstig uit De Noord en het buitengebied, is samen met medewerkers van de gemeente gewerkt aan het opstellen van een visie voor De Noord, Veenhuizen en het buitengebied. Tijdens het proces voor het opstellen van de visie kwam onder andere naar voren dat er behoefte is aan woningen.

Stand van zaken

Fase 1 is inmiddels afgerond. Fase 2 is op dit moment in uitvoering. Vanwege de huidige 'marktontwikkelingen' is door BBI een verzoek gedaan om het bestemmingsplan te wijzigen. Er wordt niet getornd aan de sociale woningbouw. De wijzigingen behelzen in hoofdzaak een omzetting van tweekappers naar eenkapper alsmede de mogelijkheid om een grote kavel te bestemmen als 'kangoeroewoning' (woning-in-woning). Momenteel loopt de procedure voor de bestemmingsplan herziening.

Financiële situatie

Momenteel heeft dit project een positieve boekwaarde van ruim € 70.000,-. Dit heeft te maken met een investeringsbijdrage van BBI uit 2009. In de exploitatieovereenkomst is afgesproken dat de gemeentelijke kosten worden verhaald op de exploitant (totaal ca € 90.000,-). Een deel van de gemaakte gemeentelijke kosten zijn in het verleden geboekt op algemene beleidsuren terwijl ze op dit codenummer geboekt hadden moeten worden (vanwege de overgang van prévoorbereiding naar projectfase). De positieve boekwaarde kan -in totaliteit- dus niet worden gezien als een positief resultaat. Het complex zal kostendekkend afgesloten kunnen worden.

De kosten die de gemeente mogelijk nog zal moeten maken voor de bestemmingsplanherziening procedure zullen worden verhaald op de ontwikkelaar.

Dit jaar zal de ontwikkelaar een afdracht van € 255.000,- betalen aan de gemeente. Dit betreft de tweede termijn van de bijdrage aan de Nota Bovenwijkse Kosten (NBK).

Prognose

Het project verkeert in de afrondende fase en zal vermoedelijk in 2011 worden afgerond. Gezien de recente ontwikkeling van de bestemmingsplanwijziging bestaat de mogelijkheid dat dit later zal worden.



G 765 Project Noordereiland

Startdatum exploitatie:	01-11-06	
Einddatum exploitatie:	31-12-11	
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2010	€ 71.000	
Kosten jaarschijf 2010	€ 2.000-	
Opbrengsten jaarschijf 2010		
Rentekosten/-opbrengsten 2010	€ 2.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2011</i>		€ 71.000
Nog te maken kosten incl. prijsstijging		
Afdrachten o.a. aan Nota Bovenwijkse Kosten	€ 255.000-	
<i>Totaal kosten na 1-1-2011</i>		€ 255.000-
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Exploitatiebijdrage Bot Bouw Initiatief	€ 255.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2011</i>		€ 255.000
Rente en inflatie na 1-1-2011		€ -
Resultaat op eindwaarde per 31-12-2011		€ 71.000
Contante Waarde:per 1-1-2011		€ 70.000

Projectinformatie**Planning:**

Start verkoop:	gestart
Start bouw:	gestart
Laatste oplevering	2012

Nog te realiseren woningen:

Categorie I < € 158.000	8
Categorie II: € 158.000 - € 206.000	28
Categorie III: € 206.000 - € 310.000	6
Categorie IV: > € 310.000	28
Totaal:	70

Aantal huurwoningen:	0
Aantal koopwoningen:	70

Eengezinswoningen	70
Meergezinswoningen (appartementen)	0

3.2.3 Hugo Oord en omgeving

Ruimtelijke analyse

Het plangebied is gelegen in de Schilderswijk, aan de rand van de Bomen- en Recreatiewijk. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich twee parken; het Fabritiuspark en het Recreatiepark. Het plangebied ligt op korte afstand van zowel Centrumwaard als de Berckheidelaan waaraan vele voorzieningen liggen. Deze gebieden zijn van belang voor het toekomstige verzorgingsgebied van het plangebied zijnde een woonservicezone.

Korte omschrijving projecthistorie

- In april 2009 is de Ruimtelijke Visie voor het project door de Raad vastgesteld.
- De totale ontwikkeling omvat huur-, zorg- en koopwoningen en een woonservicezone.
- Hugo Oord / Gerard Douplantsoen is een particuliere ontwikkeling van Woonwaard en de Pieter Raad Stichting (DPRS).

Stand van zaken

Op dit moment wordt de laatste hand gelegd aan exploitatieovereenkomsten tussen de gemeente en de DPRS en de gemeente en Woonwaard. De planning is om deze vóór de zomer 2011 te ondertekenen, zodat er eind van dit jaar gestart kan worden met de bouwwerkzaamheden.

Financiële situatie

Momenteel rust er een kleine negatieve boekwaarde op het project. Dit heeft deels te maken met een opdracht van HZA Stedenbouw & Landschap BV. De kosten hiervoor zijn gedeeld met de 2 partners. Tevens zijn er ontwikkelingsuren geboekt, welke zoveel mogelijk door middel van de exploitatieovereenkomsten verhaald zullen gaan worden.

De gemeente heeft een klein grondaandeel in het plangebied, welke vermoedelijk verkocht zal worden aan één van de partijen.

Prognose

Indien alles volgens planning verloopt dan zal eind van dit jaar worden gestart met de bouw van het DPRS deel. De gemeente zal beperkt moeten investeren in openbare ruimte in het gebied. De kosten die hierbij gemaakt worden, zullen worden verhaald op de ontwikkelaars.

Risico

Vertraging, indien de gemeente er niet in slaagt om een exploitatieovereenkomst te sluiten met de twee partijen.



G 781 Hugo Oord

Startdatum exploitatie:nnb		
Einddatum exploitatie:nnb		
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2010	€ -	
Kosten jaarschijf 2010	€ 27.000-	
Opbrengsten jaarschijf 2010		
Rentekosten/-opbrengsten 2010	€ 300-	
<i>Boekwaarde per 1-1-2011</i>		€ 27.300-
Nog te maken kosten incl. prijsstijging		
	nnb	
<i>Totaal kosten na 1-1-2011</i>		nnb
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
	nnb	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2011</i>		nnb
Rente en inflatie na 1-1-2011		nnb
Resultaat op eindwaarde		nnb
Contante Waarde:per 1-1-2011		nnb

3.2.4 Olmenlaan

Een binnenstedelijke herontwikkeling met verdichting en renovatie rond de Olmenlaan / Hortensialaan. Het creëren van vernieuwde aantrekkelijkheid door middel van een kwalitatieve impuls met betrekking tot wonen, differentiatie samenstelling huishoudens en een attractieve buitenruimte gericht op ontmoeting.

Ruimtelijke analyse / plangebied

- Locatie Olmenlaan / Hortensialaan;
- toekomstige functies: wonen, commercieel, dienstverlening, ontmoetingsruimte (buiten).

Korte omschrijving projecthistorie

Inmiddels zijn de volgende voorzieningen gerealiseerd; een supermarkt, appartementen en een kapper.

Stand van zaken

Daar de renovatieplannen van de eigenaar van de naastliggende flats vertragen, kan er nog niet gestart worden met de inrichting van het plein.

Financiële situatie

Dit project kent een verwacht negatief resultaat. Alle verkopen reeds hebben plaatsgevonden; alleen de kostenkant is nog beïnvloedbaar. Een mogelijkheid om het tekort terug te dringen is een bezuiniging op de kosten, waarbij de oplossing gezocht wordt in de aanleg van een groener plein op een zodanige wijze, dat omwonenden zich er in kunnen vinden. Aan de bewoners is toegezegd dat de pleininrichting door middel van bewonersparticipatie tot stand dient te komen en dat de bereikbaarheid van calamiteitenverkeer niet belemmerd wordt.

Voor het verwacht negatief resultaat wordt bij de jaarrekening 2010 een voorziening getroffen ter hoogte van € 236.000,-.

Prognose

- Renovatieplannen naastliggende appartementenblok WWNK zullen op korte termijn starten;
- ontmoetingsruimte buiten moet nog worden aangelegd;
- inrichting van het plein moet nog gerealiseerd worden.

Risico

- Afhankelijk van de keuze voor de pleininrichting kan financieel resultaat meer negatief eindigen;
- prijsstijgingen met betrekking tot werkzaamheden bouw- en woonrijpmaken;



G 785 Olmenlaan

Startdatum exploitatie:	20-02-07	
Einddatum exploitatie:	31-12-13	
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2010	€ 150.000	
Kosten jaarschijf 2010	€ 123.000-	
Opbrengsten jaarschijf 2010	€ -	
Rentekosten/-opbrengsten 2010	€ 2.000	
Correctie 2010	€ 85.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2011</i>		€ 114.000
Nog te maken kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 76.000-	
Kosten bouwrijp en woonrijp maken	€ 341.000-	
<i>Totaal kosten na 1-1-2011</i>		€ 417.000-
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Subsidies (BLS)	€ 52.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2011</i>		€ 52.000
Rente en inflatie na 1-1-2011		€ 15.000-
Resultaat op eindwaarde per 31-12-2013		€ 266.000-
Contante Waarde:per 1-1-2011		€ 236.000-

3.2.5 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 is leidend voor de ontwikkeling. De plannen leiden tot verdichting van de bebouwing, concreet vertaald in vier projecten. Onderdeel van de nieuwe ontwikkeling is de realisatie van een tweede ontsluiting over het water ten behoeve van toegankelijkheid bij calamiteiten.

Ruimtelijke analyse / plangebied

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

Korte omschrijving projecthistorie

- Deze vlek maakt onderdeel uit van de ruimtelijke visie Beukenlaan;
- er zijn twee externe partijen, met één partij is een getekende exploitatieovereenkomst gesloten;
- de uitbreiding van de bestaande flat aan de noordzijde met een puntvormig volume is gerealiseerd.

Stand van zaken

De ontwikkeling en uitvoering van de 2^e en 3^e fase zullen nog enige jaren duren. Ten behoeve van deze ontwikkeling dient nog een exploitatieovereenkomst te worden opgesteld.

Financiële situatie

Vooralsnog zal deze exploitatie per saldo kostendekkend zijn.

Prognose

Het opstellen van een tweede exploitatieovereenkomst die als kader dient voor de realisatie van:

- Een U-vormig gebouw rondom de te handhaven gymzaal;
- een woontoren met een 'staart' van middelhoge bebouwing langs het water;
- 9 grondgebonden woningen langs het water.



G 786 Tamarixplantsoen

Startdatum exploitatie:	20-02-07	
Einddatum exploitatie:	31-12-16	
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2010	€ 538.000	
Kosten jaarschijf 2010	€ 15.000-	
Opbrengsten jaarschijf 2010	€ -	
Rentekosten/-opbrengsten 2010	€ 17.000	
Correctie 2010	€ 106.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2011</i>		€ 646.000
Nog te maken kosten incl. prijsstijging		
Afdrachten o.a. aan Nota Bovenwijke Kosten	€ 45.000-	
Ontwikkelingskosten	€ 69.000-	
Door te sluizen subsidie	€ 1.245.000-	
<i>Totaal kosten na 1-1-2011</i>		€ 1.359.000-
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Exploitatiebijdrage Woonwaard	€ 95.000	
Subsidies (BWS)	€ 653.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2011</i>		€ 748.000
Rente en inflatie na 1-1-2011		€ 89.000
Resultaat op eindwaarde per 31-12-2016		€ 124.000
Contante Waarde:per 1-1-2011		€ 98.000

Projectinformatie**Planning:**

Start verkoop:	4e kwartaal 2012
Start bouw:	1e kwartaal 2013
Laatste oplevering	2015

Nog te realiseren woningen:

Categorie I < € 158.000	65
Categorie II: € 158.000 - € 206.000	59
Categorie III: € 206.000 - € 310.000	4
Categorie IV: > € 310.000	9
Totaal:	137

Aantal huurwoningen:	59
Aantal koopwoningen:	78

Eengezinswoningen	9
Meergezinswoningen (appartementen)	128

3.2.6 Poort Halfweg

De vitaliteit van dit deel van Centrumwaard is de afgelopen jaren sterk teruggelopen. Het gevolg hiervan is dat individuele eigenaren op zoek gaan naar mogelijkheden voor vernieuwing. Aangezien samenhangende vernieuwing van de Middenwegzone van Centrumwaard belangrijk is voor de gemeente speelt de Gemeente Heerhugowaard hierin een faciliterende rol.

Ruimtelijke analyse / plangebied

- Het gebied is gelegen aan het woon- / winkellint aan de Middenweg en het direct daarachter gelegen gebied, inclusief de Van Loonstraat;
- toekomstige functies: commercieel, horeca, wonen en parkeren.

Korte omschrijving projecthistorie

- Ruimtelijke visie Middenwegzone tussen het Raadhuisplein en de Bickerstraat;
- er is een getekende exploitatieovereenkomst met Projectontwikkelingsmaatschappij Randstad Noord B.V. (PRN);
- de grondverkoop heeft reeds plaatsgevonden.

Stand van zaken

Fase 1 wordt momenteel gerealiseerd.

Financiële situatie

Er is een grondexploitatie opgesteld met een verwachte negatieve resultaat; voor het verwachte negatief resultaat wordt bij de jaarrekening 2010 een voorziening getroffen ter hoogte van € 100.000,-. Na gereedkoming van het project zal getracht worden een tekortsubsidie aan te vragen zodat het resultaat op € 0 uitkomt. In dat geval zal de voorziening komen te vervallen.

Prognose

Fase 2 zal na afronding van fase 1 gerealiseerd worden.

Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstelling

Het plan voorziet in de aanleg van een Warmte Koude Opslag (WKO)-installatie ten behoeve van zowel de woningen als de winkels. Ten behoeve van het op een later tijdstip installeren van PV-systemen is het dakvlak buiten de splitsingsakte gehouden.

Risico

Geen aanspraak kunnen maken op tekortsubsidie.



G 787 Poort Halfweg

Startdatum exploitatie:	01-01-08	
Einddatum exploitatie:	01-01-14	
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2010	€ 118.000	
Kosten jaarschijf 2010	€ 130.000-	
Opbrengsten jaarschijf 2010		
Rentekosten/-opbrengsten 2010	€ 2.000	
Correctie 2010	€ 133.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2011</i>		€ 123.000
Nog te maken kosten incl. prijsstijging		
Afdrachten o.a. aan Nota Bovenwijke Kosten	€ 15.000-	
Ontwikkelingskosten	€ 40.000-	
Verwerving	€ 280.000-	
<i>Totaal kosten na 1-1-2011</i>		€ 335.000-
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Voorgefinancierde kosten	€ 11.000	
Exploitatieovereenkomst opbrengsten	€ 129.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2011</i>		€ 140.000
Rente en inflatie na 1-1-2011		€ 41.000-
Resultaat op eindwaarde per 1-1-2014		€ 113.000-
Contante Waarde:per 1-1-2011		€ 100.000-

Projectinformatie**Planning:**

Start verkoop:	gestart
Start bouw:	1e fase gestart
Laatste oplevering	4e kwartaal 2013

Nog te realiseren woningen:

Categorie I < € 158.000	50
Categorie II: € 158.000 - € 206.000	50
Categorie III: € 206.000 - € 310.000	21
Categorie IV: > € 310.000	20
Totaal:	141

Nog te realiseren winkelruimte:**circa 5200 m²**

Aantal huurwoningen:	40
Aantal koopwoningen:	101
Eengezins woningen	0
Meergezinswoningen (appartementen)	141

3.2.7 Acacialaan

Ruimtelijke analyse / plangebied

- Locatie: hoek van de Taxuslaan en Beukenlaan. Inrichting huidige terrein: parkeerterrein, de voormalige brandweerkazerne (momenteel in gebruik als apotheek en huisartsenpost) die gesloopt zal worden en te handhaven woningen;
- Toekomstige functies: wonen, dienstverlening, parkeren.

Korte omschrijving projecthistorie

Deze vlek maakt onderdeel uit van de ruimtelijke visie Beukenlaan.

Stand van zaken

Er is door een externe partij een bestemmingsplanwijziging ingediend, momenteel wordt er gewerkt aan een exploitatieovereenkomst.

Financiële situatie

Uitgangspunt is dat de kosten gemaakt vanaf 2010 volledig op de exploitant zal worden verhaald.

Prognose

Opstellen van de exploitatieovereenkomst.

Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstelling

De EPC (energie prestatie coëfficiënt) van de gebouwen zal 30% onder de geldende norm van 2010 liggen.



G 792 Acacialaan

Startdatum exploitatie:	n nb	
Einddatum exploitatie:	n nb	
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2010	€ 51.000-	
Kosten jaarschijf 2010	€ 19.000-	
Opbrengsten jaarschijf 2010	€ -	
Rentekosten/-opbrengsten 2010	€ 2.800-	
Correctie 2010	€ 65.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2011</i>		€ 7.800-
Nog te maken kosten incl. prijsstijging		
	n nb	
<i>Totaal kosten na 1-1-2011</i>		n nb
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
	n nb	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2011</i>		n nb
Rente en inflatie na 1-1-2011		n nb
Resultaat op eindwaarde		n nb
Contante Waarde:per 1-1-2011		n nb

3.2.8 Ter Braaklaan

Ruimtelijke analyse

Het plangebied behelst het terrein van de voormalige locatie van taxibedrijf Tromp, gelegen nabij de kruising van de Middenweg/Zuidtangent, en is een zijstraat van de Stationsweg.

Korte omschrijving projecthistorie

Het terrein aan de Ter Braaklaan is vrijgekomen voor woningrealisatie na de verhuizing van taxibedrijf Tromp. Eind 2008 is er een exploitatieovereenkomst ondertekend door de Gemeente Heerhugowaard en Ted Groot Beheer Heerhugowaard B.V. waarin overeen is gekomen dat de ontwikkelaar zijn eigen gronden aan de Ter Braaklaan in ontwikkeling mag brengen. Het bouwplan omvat acht vrijstaande woningen.

In de overeenkomst is bepaald dat de ontwikkelaar zelf de verantwoordelijkheid heeft voor het bouwrijp maken van het terrein. Het woonrijp maken zal worden uitgevoerd door de gemeente. De kosten die de gemeente hierbij maakt worden verhaald op de ontwikkelaar. De gemeente maakt dus nagenoeg geen kosten bij deze ontwikkeling.

Stand van zaken

Zes vrijstaande woningen zijn reeds gerealiseerd. Momenteel zijn de laatste twee woningen in ontwikkeling en zullen naar verwachting medio 2011 worden opgeleverd.

Financiële situatie

Momenteel rust er een negatieve boekwaarde van circa € 18.000,- op dit complex. Dit bedrag en de nog te maken kosten voor woonrijp maken van het plangebied zullen worden verhaald op de ontwikkelaar.

Prognose

Afronding van het woonrijp maken zal naar verwachting in het 3^e/4^e kwartaal van 2011 plaatsvinden. Hierna zal de eindbalans worden opgemaakt met de ontwikkelaar en het complex administratief worden afgesloten.

Risico

De verhaalbaarheid van 100% van de kosten die op dit complex rusten is een risico.



G 793 Ter Braaklaan

Startdatum exploitatie:	2009	
Einddatum exploitatie:	2011	
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2010	€ 3.000-	
Kosten jaarschijf 2010	€ 14.000-	
Opbrengsten jaarschijf 2010		
Rentekosten/-opbrengsten 2010	€ 1.000-	
<i>Boekwaarde per 1-1-2011</i>		€ 18.000-
Nog te maken kosten incl. prijsstijging		
	nbn	
<i>Totaal kosten na 1-1-2011</i>		nbn
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
	nbn	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2011</i>		nbn
Rente en inflatie na 1-1-2011		nbn
Resultaat op eindwaarde		nbn
Contante Waarde:per 1-1-2011		nbn

Projectinformatie**Planning:**

Start verkoop:	gestart
Start bouw:	gestart
Laatste oplevering	medio 2011

Nog te realiseren woningen:

Categorie I < € 158.000	0
Categorie II: € 158.000 - € 206.000	0
Categorie III: € 206.000 - € 310.000	0
Categorie IV: > € 310.000	2
Totaal:	2

Aantal huurwoningen:	0
Aantal koopwoningen:	2
Eengezinswoningen	2
Meergezinswoningen (appartementen)	0

3.3 Niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG)

3.3.1 Verloop boekwaarden NIEGG

In onderstaande tabel is het verloop van de boekwaarden van de niet in exploitatie genomen gronden weergegeven. De huidige gecumuleerde boekwaarde van alle NIEGG bedraagt op 1-1-2011 ruim € 15 miljoen (negatief). Het grootste deel van de boekwaarde bestaat uit kosten voor verwerving en bouwrijpmaken binnen het complex "Broekhorn".

De grootste mutatie in het boekjaar 2010 is geboekt binnen het complex "Gebouwen en gronden buiten grondexploitaties". Dit heeft te maken met een verlate positieve resultaatneming vanuit dit complex naar de algemene dienst. In paragraaf 3.3.2. wordt dit nader toegelicht.

Boekwaarden Niet in exploitatie genomen gronden			
Complex	per 1-1-2010	per 1-1-2011	mutatie
Gebouwen/gronden buiten grondexploitaties	€ 225.000	€ 1.526.000-	€ 1.751.000-
Strategische Grondaankopen	€ 685.000-	€ 725.000-	€ 40.000-
Stationsgebied	€ 349.000-	€ 240.000	€ 589.000
Broekhorn	€ 9.590.000-	€ 10.779.000-	€ 1.189.000-
Bickerstraat	€ 383.000-	€ 444.000-	€ 61.000-
Nieuwe ontwikkeling Berckheideplein	€ 7.300-	€ -	€ 7.300
Westpoort	€ 1.855.000-	€ 2.020.000-	€ 165.000-
Totaal NIEGG	€ 12.644.300-	€ 15.254.000-	€ 2.609.700-

Tabel 6: Boekwaarden Niet in exploitatie genomen gronden (2010 – 2011)

Omdat er voor deze complexen nog geen concrete plannen zijn of er nog geen onderliggende juridische documenten (exploitatieovereenkomsten) zijn, zijn er voor deze complexen geen verdere financiële gegevens bekend die openbaar gemaakt kunnen worden.

Per complex wordt kort de stand van zaken weergegeven en tevens, waar mogelijk, een blik naar de toekomst gegeven.

3.3.2 Gebouwen en gronden buiten grondexploitaties

Ruimtelijke analyse

Voor dit complex is geen ruimtelijke analyse beschikbaar.

Korte omschrijving projecthistorie

In het kader van de realisering van de bestemmingsplannen hebben grondaankopen plaatsgevonden. In deze grondaankopen zijn, onderhandeling technisch gezien, in sommige gevallen ook gronden en terreinen aangekocht die niet vallen binnen de exploitatiegrenzen van het betreffende bestemmingsplan. Deze gronden worden binnen dit complex geadmistreerd.

Stand van zaken

De mutaties uit 2010 hebben betrekking op de aankoop van grond met opstallen gelegen buiten de exploitatiegrens van het bestemmingsplan De Draai en een gronduitname uit dit complex ten behoeve van een aankooptransactie in het kader van het bestemmingsplan De Draai.

Financiële situatie

De boekwaarde is in de afgelopen jaren in behoorlijke mate beïnvloed door gerealiseerde resultaten uit verkopen van gebouwen en terreinen. Er heeft echter nooit een positieve resultaatneming uit dit complex plaatsgevonden. Dit jaar is de boekwaarde gecorrigeerd en bestaat nu uit de historische aankoopwaarden van de in bezit zijnde gronden of de taxatiewaarden indien deze lager zijn. De correctie heeft geleid tot een positieve resultaatneming van € 1.405.000,-.

Prognose

De gronden zullen op een daartoe geëigend moment in de markt worden gezet. Hierbij zullen de taxaties behorende bij de (gecorrigeerde) boekwaarde per 31-12-2010 als uitgangspunt dienen.

Risico

Het risico is dat bij verkoop van de gronden de boekwaarde niet kan worden terugverdiend.

3.3.3 Strategische grondaankopen

Ruimtelijke analyse

Voor dit complex is geen ruimtelijke analyse beschikbaar.

Korte omschrijving projecthistorie

Strategische grondverwerving vindt plaats in gebieden waarvoor nog geen enkel planologisch kader of een visie voor handen is. De gemeente wil daar wel een grondpositie hebben en kunnen verwerven met het oog op de te verwachten mogelijkheden voor ontwikkeling en herontwikkeling van deze gebieden of als ruilobject. De gemeenteraad heeft hiervoor in de nota grondbeleid 2008 een budget ad € 2,5 miljoen beschikbaar gesteld.

Stand van zaken

- In 2009 hebben de eerste strategische grondaankopen plaats gevonden;
- in 2010 hebben geen mutaties plaats gevonden.

Financiële situatie

Er is een boekwaarde aanwezig van € 726.000,-, die betrekking heeft op de aankoop van de gronden Middenweg 2-4. Deze locatie vormt gezien vanuit het perspectief Nollencircuit, de entree van de gemeente Heerhugowaard. De keuze van de invulling wordt beperkt door de aanwezigheid van vervuiling in de grond. Tevens wordt een invulling beperkt door vigerende beleidsstukken (o.a. de visie lintbebouwing Middenweg).

Prognose

Per strategische aankoop zal worden bekeken, in relatie tot de nog te ontwikkelen kaders en voorgestane bestemming, op welk tijdstip de strategische aankopen kunnen worden overgeboekt naar de nieuw beschikbare kaders en/of projecten.

Risico

De risico's die worden gelopen bij het doen van strategische verwervingen, zoals bijvoorbeeld ten aanzien van waardering, ontwikkeling, planning, programmering en afzet worden gemonitord en uiteindelijk opgenomen in het Risicomanagement en in de verplichte paragraaf Weerstandsvermogen van de begroting en jaarstukken.

3.3.4 Stationsgebied

Ruimtelijke analyse

Het stationsgebied heeft momenteel een rommelige inrichting met de nodige logistieke problemen.

Korte omschrijving projecthistorie

Raad en college hebben in het verleden aangegeven dat het stationsgebied een belangrijk gebied is voor de gemeente en dat er een gedegen visie moet komen voor de ontwikkeling van dit gebied. Aan deze wens is invulling gegeven door middel van de aanbestedingsprocedure structuurvisie stationsgebied Heerhugowaard in 2010.

Stand van zaken

Dit jaar zal hoofdzakelijk worden gebruikt om de structuurvisie samen met KuiperCompagnons/Movares uit te werken. Daarnaast zal worden gewerkt aan de voorbereiding van de spoorwegonderdoorgang Zuidtangent.

Financiële situatie

In 2009 heeft de Raad besloten tot het samenvoegen van voor dit gebied relevante complexen tot één complex, welke een positieve boekwaarde toont. Voor het opstellen van de structuurvisie voor het stationsgebied is hieruit door de Raad een deelkrediet toegekend. Ook dit krediet heeft te maken met het feit dat een aanzienlijk deel van de uitgaven veroorzaakt wordt door uren die eigenlijk op beleid geregistreerd hadden moeten worden. Als gevolg hiervan zal in het voorjaar van 2011 een aanvullend voorbereidingskrediet worden aangevraagd teneinde de resterende positieve boekwaarde te mogen aanspreken.

Prognose

Aangezien de gemeente een zeer beperkte grondpositie heeft in dit gebied, zullen de gemeentelijke eisen, wensen en doelstellingen zoveel mogelijk moeten worden gewaarborgd. Het instrumentarium hiervoor kan uit publiekrechtelijke en privaatrechtelijke instrumenten bestaan. Het kostenverhaal zal de gemeente in eerste instantie trachten dit te regelen door middel van privaatrechtelijke exploitatieovereenkomsten. Tevens zal er getracht worden om voor deze gebiedsontwikkeling actief in te zetten op subsidie en andere externe dekkings- en financieringsmogelijkheden.

De ambitie ligt er om zo snel mogelijk te starten met de realisatie van de spoorse doorsnijding Zuidtangent.

Risico

De herontwikkeling van het Stationsgebied zal gezien, enerzijds de geringe grondpositie van de gemeente en anderzijds de gemeentelijke ambitie, naar alle waarschijnlijkheid niet kostendekkend gerealiseerd kunnen worden. Verhalen van gemeentelijke ontwikkelingskosten op de exploiterende partijen kan door middel van een exploitatieplan waar toe de nieuwe WRO mogelijkheden biedt. Dit zal echter niet leiden tot een 100% dekking.



3.3.5 Broekhorn

Ruimtelijke analyse

Het agrarische gebied tussen Broek op Langedijk en Heerhugowaard zal de komende jaren worden veranderd in een luxe woonwijk met zo'n 140 vrije kavels, circa 400 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.

Korte omschrijving projecthistorie

Met drie partijen, t.w. de Provincie Noord Holland, Bouwfonds ontwikkeling b.v. en de gemeente zijn in het verleden financiële afspraken gemaakt omtrent de ontwikkeling. Deze afspraken zijn echter niet bekrachtigd. Inmiddels lijkt het erop dat Bouwfonds voor eigen rekening en risico de grondexploitatie gaat voeren, waarbij de gemeente haar aangekochte gronden inlevert tegen de gemaakte kosten.

In mei 2010 is de 1^e partiele herziening van het bestemmingsplan Broekhorn door de raad bekrachtigd.

Stand van zaken

Momenteel wordt er gewerkt aan een realisatieovereenkomst tussen de gemeente en Bouwfonds. Naar verwachting zal deze in de eerste helft van 2011 worden ondertekend.

Financiële situatie

Bouwfonds gaat naar verwachting de grondexploitatie voeren en zal in dat geval voor 100% risicodragend zijn. De provincie is opdrachtgever voor de reconstructie van de N242 en ook als zodanig verantwoordelijk voor het werk.

Prognose

- Bouwrijpmaken (3^e kwartaal 2011);
- Start van de bouw (1^e kwartaal 2012);
- Uitgifte kavels (1^e kwartaal 2012).

Risico

Vertraging van het project met als gevolg een latere grondoverdracht aan Bouwfonds. Hierdoor lopen de rentekosten voor de gemeente op.

Projectinformatie

Planning:

Start verkoop:	3e kwartaal 2011
Start bouw:	1e kwartaal 2012
Laatste oplevering	2017

Nog te realiseren woningen:

Categorie I < € 158.000	0
Categorie II: € 158.000 - € 206.000	0
Categorie III: € 206.000 - € 310.000	340
Categorie IV: > € 310.000	200
Totaal:	540

Aantal huurwoningen:	0
Aantal koopwoningen:	540

Eengezinswoningen	520
Meergezinswoningen (appartementen)	20

3.3.6 Bickerstraat

Ruimtelijke analyse

De Bickerstraat is gelegen in het oude centrum van Heerhugowaard.

Korte omschrijving projecthistorie

Na de verhuizing van de Paperclip en het TAS naar de nieuwe huisvesting de Horst en de sloop van de noodlokalen van de Don Bosco-Mavo, is deze locatie vrijgekomen voor herontwikkeling.

Stand van zaken

Momenteel wordt er gewerkt aan een visie op het gebied Centrumwaard. De locatie Bickerstraat maakt onderdeel uit van dit gebied.

Financiële situatie

Boekwaarde bestaat uit een grondverwerving en rentekosten.

Prognose

Na vaststelling van de visie zal meer duidelijkheid komen over de uiteindelijke invulling van het gebied.



3.3.7 Nieuwe ontwikkeling Berckheideplein.

Ruimtelijke analyse

In de omgeving van het Berckheideplein is ruimte vrijgekomen voor herontwikkeling doordat basisschool de Heraut is gesloopt. Tevens is er de noodzaak tot het realiseren van een brede school in dit gebied.

Korte omschrijving projecthistorie

- Er is een initiatief van 2 externe ontwikkelende partijen Dreef beheer (Dekamarkt) en Aldi tot verbetering van het gebied rondom het Berckheideplein en herontwikkeling binnen deze locatie, waarbij beide externe partijen samen optrekken. Hierbij is door gemeente aan partijen duidelijk gemaakt dat bij de voorgenomen herontwikkeling rekening gehouden dient te worden met de aanwezigheid van de school en dat er ruimte gevonden moet worden voor een wijkcentrum. Tevens is duidelijk gemaakt dat de huidige vestiging van de Aldi aan de Middenweg dan beëindigd dient te worden.
- Functies / programma; brede school, wijkcentrum, verbetering parkeerfaciliteit, toevoegen winkelmeters (Aldi).

Stand van zaken

De gemeente is in overleg met de ontwikkelende partijen om te komen tot een exploitatieovereenkomst. Daarnaast is een procedure herziening bestemmingsplan opgestart. Het ontwerptraject met de Brede School Partners is tijdelijk stil gelegd, in afwachting van de resultaten van de interne beraadslagingen omtrent welzijnscentra per gebiedsdeel.

Financiële situatie

In onderhandeling, uitgangspunt is dat bovenstaand programma kostenneutraal gerealiseerd zal worden.

Prognose

Ondertekening exploitatieovereenkomst; naar verwachting zomer 2011.

Risico

Indien bovenstaande ontwikkeling geen doorgang vindt, zal de nieuwbouw tbv de brede school en wijkcentrum in dit gebied voor eigen rekening en risico gerealiseerd moeten worden.



3.3.8 Westpoort

Ruimtelijke analyse

Agrarisch gebied, ingeklemd tussen N242, de Westtangent en Beveland van in totaal 14 hectare, waarvan de gemeente er 12 hectare in haar bezit heeft.

Korte omschrijving projecthistorie

Het vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied" dateert uit 1972. Voor de eventuele ontwikkeling van het gebied zal dus een bestemmingsplanprocedure dienen te worden opgestart.

In 2007 is de eerste visie voor het gebied gemaakt, hierin was voornamelijk plek voor winkels en leisure (vrijtijdsbesteding). Inmiddels is er in 2009 een gewijzigde visie gemaakt waar het programma voor winkels in het gebied sterk is geslonken. Hiervoor in de plaats is ruimte gemaakt voor de vestiging van kantoren.

Stand van zaken

Op donderdag 3 maart 2011 heeft het bestuur van het MCA de intentie uitgesproken om verder te gaan onderhandelen met Gemeente Heerhugowaard over de vestiging van het ziekenhuis op de locatie Westpoort.

Hiernaast wordt er momenteel gewerkt aan een plan voor het ongelijkvloers maken van de kruising Westtangent/N242 ; tevens wordt in het kader van de ontwikkeling Broekhorn het deel N242 tot aan de Zuidtangent /Broekerweg gereconstrueerd.

Financiële situatie

De boekwaarde per 8-12-2010 bedraagt ruim € 2 miljoen (negatief). Deze bestaat voornamelijk uit grondaankopen uit het verleden en gemaakte rente.

Op dit moment wordt ervan uit gegaan dat deze negatieve boekwaarde door middel van de mogelijke grondverkoop zal worden terug verdiend.

Prognose

De uiteindelijke invulling van het gebied valt of staat met het al dan niet doorgaan van de realisatie van het MCA in het plangebied Westpoort. De intentie van het MCA en de gemeente is er, het MCA onderzoekt momenteel de financiële haalbaarheid van haar plannen.

Indien de gemeente en het MCA goed uit de onderhandelingen komen dan zal de eerste fase van de nieuwbouw in 2015 worden opgeleverd (de zogenaamde hotfloor, bestaande uit nieuwe operatiekamers, de intensive careafdelingen, de spoedeisende hulp, de verloskunde en de klinieken).



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. Tenslotte kan gedurende de looptijd van een exploitatiebegroting besloten worden tussentijds positief resultaat te nemen. Als deze ontwikkelingen worden verwerkt in de grondexploitatie.

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

Afsluiting van grondexploitaties

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

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. Door de krapte op de bouwmarkt op dit moment is de kostenstijging in de bouwwereld hoger dan de inflatie.
- **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 **prijsspeil** 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 2011 wordt een nieuwe opbrengst van € 200.000,- geraamd. Deze wordt per 1 januari 2013 gerealiseerd. Het complex heeft een looptijd tot 1 januari 2016, wat 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 2011 is € 200.000,-
 - De reële waarde per 1 januari 2013 is $€ 200.000 \times (1,026^2) = € 210.535,-$
 - De eindwaarde per 1 januari 2016 is $€ 210.535,- \times (1,04^3) = € 236.823,-$
 - De contante waarde per 1 januari 2011 is $€ 236.823,- / (1,04^5) = € 194.652,-$
- De **Nota Bovenwijkse Kosten (NBK)** is bestemd voor de aanleg van infrastructurele werken met een bovenwijkse karakter (= voorzieningen waar meerdere exploitatiegebieden gebruik van maken). Ten laste van een deel van de grondexploitaties wordt een bijdrage op basis van verkoopopbrengsten van woningen 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 civieltechnische werk.
- Alle resultaatnemingen komen ten gunste, resp. ten laste van de **Gemeentelijke exploitatie (Algemene dienst)**