



Heerhugowaard
Stad van kansen

Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2014 (MPG 2014)

21 mei 2014
Cluster Planeconomie
Sector Stadsontwikkeling

Inhoudsopgave

BESTUURLIJKE SAMENVATTING	5
1. INLEIDING	7
1.1 DOELSTELLING MPG 2014	8
1.2 GRONDBEDRIJFCOMPLEXEN IN MPG 2014	8
2. ALGEMENE INFORMATIE MPG 2014	10
2.1 INLEIDING	10
2.2 ACTUALITEITEN GRONDEXPLOITATIES OP MACRO- EN MICRONIVEAU	10
2.2.1 Financiële effecten crisis op gemeentelijk grondbedrijf in Nederland (macro)	10
2.2.2 Grondexploitaties Heerhugowaard in woelige tijden (micro)	14
2.3 FINANCIËLE STAND VAN ZAKEN	17
2.4 PROGRAMMERING	18
2.4.1 Prognose op te leveren woningen 2014-2020	18
2.4.2 Woningbehoefte in Heerhugowaard; de planning en programmering.	20
2.4.3 Prognose uitgifte m2 bedrijventerrein 2014 - 2020	21
2.5 RESULTAAT	22
2.5.1 Positieve en negatieve resultaatnemingen	22
2.5.2 Risico's	24
2.5.3 Cashflow: Verloop inkomsten -/- uitgaven	25
3. TOELICHTING PER COMPLEX	26
3.1 ACTIEF GRONDBELEID	26
3.1.1 Samengestelde grondexploitatie actief grondbeleid	26
3.1.2 Zandhorst III	28
3.1.3 De Horst	30
3.1.4 Recreatiegebied Heerhugowaard Zuid	32
3.1.5 De Vaandel (GREX4)	34
3.1.6 De Draai	38
3.1.7 Heerhugowaard Zuid	43
3.1.8 Stadshart	45
3.1.9 Beveland	47
3.1.10 Westpoort (RTIC)	49
3.2 PASSIEF GRONDBELEID	51
3.2.1 Verloop boekwaarden passief grondbeleid	51
3.2.2 Middenweg 30	52
3.2.3 Broekhorn	54
3.2.4 Hugo Oord; fase de Pieter Raat Stichting	56
3.2.5 Hugo Oord; fase Woonwaard	58
3.2.6 Tamarixplantsoen	60
3.2.7 Poort Halfweg	62
3.3 NIET IN EXPLOITATIE GENOMEN GRONDEN (NIEGG)	64
3.3.1 Verloop boekwaarden NIEGG	64
3.3.2 Zuidelijk deel de Vaandel	64
3.4 OVERIGE RUIMTELIJKE PROJECTEN	66
3.4.1 Berckheidelaan	66
3.4.2 van Foreeststraat; Ahoed	67
3.4.3 Stationsgebied	68
3.4.4 Noordelijk deel de Vaandel	70
3.5 AFGESLOTEN COMPLEXEN	71
3.5.1 Stationsgebied	72
3.5.2 Noordereiland	72
3.5.3 Olmenlaan	72
3.6 MATERIELE VASTE ACTIVA	73
TOELICHTING & BEGRIPPENLIJST	74

Bestuurlijke samenvatting

Dit jaar presenteert de gemeente Heerhugowaard voor de vierde keer haar Meerjaren Prognose Grondexploitaties (hierna MPG). Met deze MPG 2014 is wederom getracht om te komen tot een rapportage die heldere, eenduidige, betrouwbare en samenhangende informatie geeft over de financiële meerjaren situatie in de gezamenlijke grondexploitaties van projecten in de woningbouw en utiliteitsbouw. De infrastructurele projecten worden verantwoord en zijn financieel afgedekt in de Nota Bovenwijkse Kosten I. Het is belangrijk om te beseffen dat de MPG dient te worden gezien als naslag- en/of overzichtsdocument. De raad stelt de kaders inhoudelijk, stedenbouwkundig en financieel vast en het college voert uit binnen de door de raad gestelde kaders.

Met deze MPG wordt een overzicht gepresenteerd waarbij de raad ook haar controlerende rol kan uitvoeren. Het gaat hier dan voornamelijk om een beeld van het totaaloverzicht van de plannen in uitvoering en in voorbereiding, waarbij het zowel gaat om planning, prijs en programma als om een actieve en faciliterende betrokkenheid van de gemeente bij de plannen. Jaarlijks wordt de MPG geactualiseerd. Het document geeft inzicht in het resultaat van keuzes die eerder binnen de afzonderlijke projecten zijn gemaakt. Sturing en bijsturing vinden plaats op projectniveau. Eventuele majeure afwijkingen op deze MPG 2014 zullen in de Burap 2 (oktober 2014) kenbaar worden gemaakt.

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

Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 (paragraaf 2.2) op hoofdniveau o.a. inzicht gegeven in de effecten van de financiële crisis op de grondexploitaties op macro- en microniveau. Verder wordt kort toegelicht hoe de gemeente de afgelopen jaren is omgegaan met financiële tegenvallers.

In paragraaf 2.3 is de totale financiële situatie van de gemeentelijke grondbedrijfcomplexen weergegeven. Per project wordt aangegeven wat het geprognosticeerde resultaat is. Voor alle bij elkaar opgetelde actieve grondexploitaties (de zogenaamde samengestelde gemeentelijke grondexploitatie) bedraagt het resultaat +/- € 4.460.000,- (negatief) op netto contante waarde¹ basis. Vorig jaar bedroeg de netto contante waarde van alle actieve grondexploitaties nog +/- € 5.590.000,- (negatief).

Paragraaf 2.4 geeft het geprognosticeerde programma voor woningbouw en uitgifte bedrijventerreinen in Heerhugowaard weer voor de komende 5 jaren. Op dit moment wordt er verwacht dat er de komende 6 jaar t/m 2019 circa 2160 woningen opgeleverd worden binnen de gemeente. Verder is de verwachting dat er tot en met 2019 circa 184.000 m² bedrijventerrein zal worden uitgegeven. Deze totale uitgifte is inclusief de relatief grote geplande verkoop ten behoeve van het ziekenhuis in Westpoort.

Paragraaf 2.5.1 geeft inzicht in de resultaatnemingen van de gemeente in het voorafgaande jaar. Zo heeft de gemeente in het boekjaar 2013 positieve resultaatnemingen gedaan ter grootte van € 1.267.000,-.

Er hebben diverse mutaties plaatsgevonden in de verliesvoorziening met een totaalbedrag van € 5.583.000,-, waardoor de totale nu benodigde verliesvoorziening momenteel € 15,9 miljoen bedraagt. Dit bedrag bestaat uit een voorziening voor complexen de Draai, de Vaandel en Stadshart. De voorziening ten behoeve van de Olmenlaan is opgeheven. 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, be-

¹ Zie begrippenlijst voor toelichting van het begrip netto contante waarde

zuinigingen binnen het plan, enz.) waardoor het verwachte negatieve resultaat kan fluctueren. Jaarlijks zal worden bekeken of de getroffen voorziening nog wel toereikend is of kan worden verlaagd.

Naast de getroffen voorzieningen is er op complexen de Vaandel en Olmenlaan een totaal verlies genomen ter hoogte van € 5,1 miljoen.

Tevens wordt er in paragraaf 2.5.2 aangegeven hoe er wordt omgegaan met risico's op de grondcomplexen binnen het gemeentelijk weerstandsvermogen. Ten slotte wordt inzicht gegeven in de cashflow voor de komende vijf jaar.

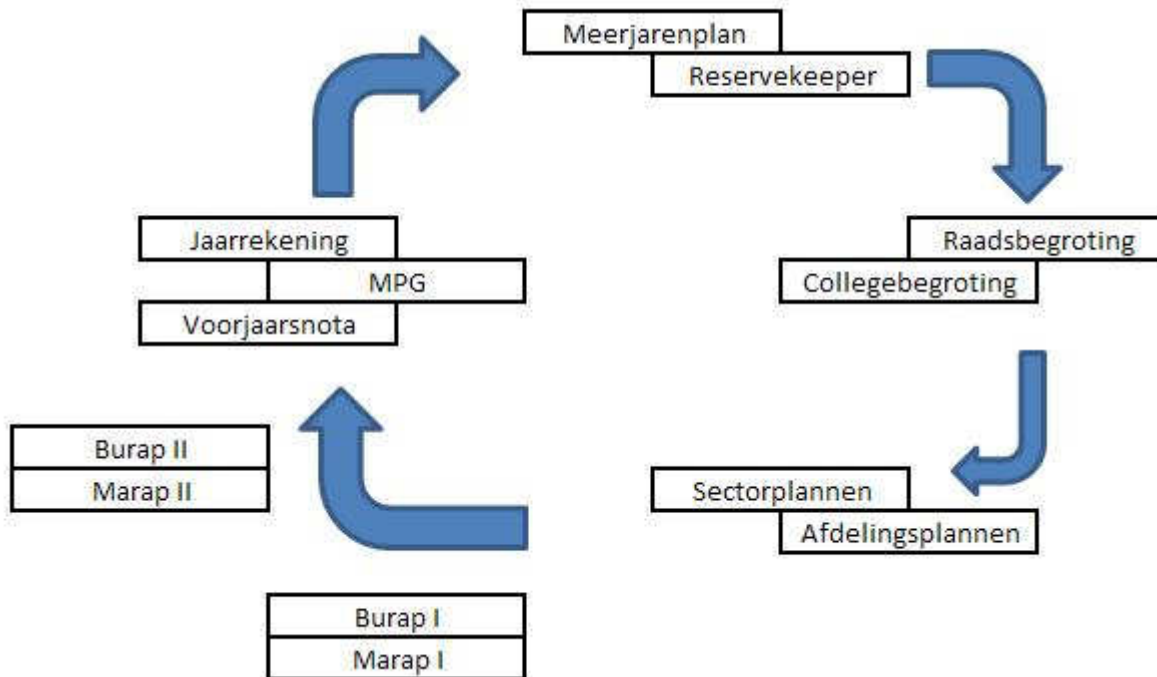
In hoofdstuk 3 wordt per complex een toelichting gegeven met hierin de stand van zaken en er wordt een blik naar de toekomst gegeven. Naast deze tekstuele toelichting wordt ook per complex een financieel overzicht weergegeven met hierin het verloop van de boekwaarde in het afgelopen jaar, de nog te maken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

Verder wordt er in dit hoofdstuk inzicht gegeven in de voorraad niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) en de dit jaar afgesloten complexen. Daarnaast worden overige projecten toegelicht waarvoor (nog) geen grondcomplex voor is geopend. Aan het einde van dit hoofdstuk is een lijst opgenomen met de gemeentelijke voorraad gronden die is opgenomen binnen de materiele vaste activa van de gemeente.

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

1. Inleiding

Figuur 1: Stroomdiagram budgetcyclus



De gemeente Heerhugowaard kent een uitgebreid investeringsprogramma van woningbouw, utiliteitsbouw en infrastructurele projecten. In de “Meerjaren Prognose Grondexploitatie” (hierna: MPG) wordt jaarlijks, in het kader van de budgetcyclus (zie figuur 1), gelijktijdig met de jaarrekening/voorjaarsnota in detail verslag uitgebracht over de woning- en utiliteitsbouwprojecten. De infrastructurele projecten worden verantwoord en zijn financieel afgedekt in de Nota Bovenwijkse Kosten I. Eventuele majeure afwijkingen op de MPG 2014 worden in de Burap 2 (oktober 2014) kenbaar gemaakt.

De projecten die in deze MPG 2014 worden behandeld hebben een meerjarig karakter. Het is daarom niet alleen van belang om de kosten en opbrengsten tot op heden in kaart te brengen, maar ook de financiële doorkijk naar het einde van de planperiode te laten zien. Naast financiële informatie zal ook kort worden ingegaan op de stand van zaken van de verschillende projecten.

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 waarbij zorgvuldig wordt omgegaan met gevoelige informatie. In 2011 is voor het eerst aan deze wens tegemoet gekomen met de aanbidding van de MPG 2011.

In het verleden werden voornamelijk de qua omvang kleinere grondexploitatie te beperkt toegelicht en ontbrak het veelal aan een totaaloverzicht. Door middel van de MPG is hierin een verbetering gemaakt.

In de MPG 2014 is getracht een zo volledig mogelijk beeld te geven van de lopende grondexploitatie aan de hand van:

- een gecumuleerd financieel overzicht van alle lopende grondexploitatie;
- financiële overzichten van de afzonderlijke projecten inclusief korte beschrijvingen van de stand van zaken per project en relevante projectinformatie;
- een overzicht van de totale nog te realiseren output (woningbouw & uitgifte bedrijventerrein) en overzichten van de nog te realiseren output per project;

- een differentiatie naar actieve exploitaties, passieve exploitaties, niet in exploitatie genomen gronden, projecten in initiatieffase en afgesloten complexen²;
- een overzicht van resultaatnemingen en getroffen voorzieningen ten behoeve van verwachte negatieve resultaten;
- een beschrijving van de werkwijze voor risicobeheersing van grondexploitaties;
- een overzicht van de cashflow voor de komende 5 jaar.

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

1.1 Doelstelling MPG 2014

Met de MPG 2014 wordt de stand van zaken met betrekking tot de verschillende grondbedrijfcomplexen weergegeven. De rapportage wordt gelijktijdig met de jaarrekening en voorjaarsnota aangeboden en biedt transparantie in de huidige en toekomstige financiële situatie van deze complexen. De MPG 2014 kan worden gezien als een verdere verdiepingsslag van de zgn. paragraaf G uit de jaarrekening 2013, die vanuit de voorschriften verplicht is.

1.2 Grondbedrijfcomplexen in MPG 2014

De MPG 2014 rapporteert op hoofdlijnen op de volgende complexen:

Actief grondbeleid

1. Zandhorst III
2. De Horst
3. Recreatiegebied Heerhugowaard Zuid
4. De Vaandel
5. De Draai
6. Heerhugowaard Zuid
7. Stadshart
8. Beveland
9. Westpoort

Passief grondbeleid

- A. Middenweg 30
- B. Broekhorn
- C. Hugo Oord/Gerard Douplantsoen
- D. Tamarixplantsoen
- E. Poort Halfweg

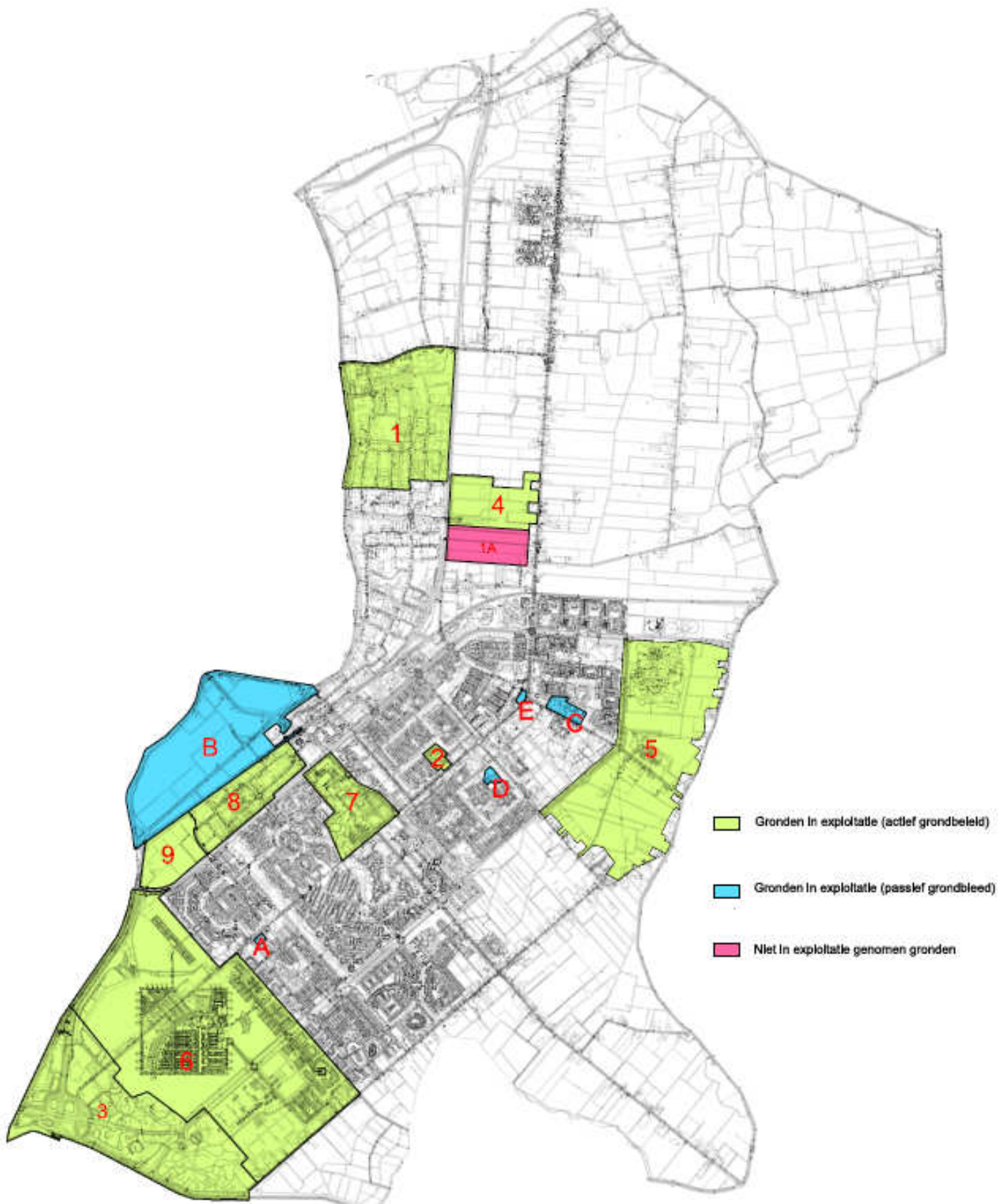
Niet in exploitatie genomen gronden

- 1A. Zuidelijk deel de Vaandel

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

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

Figuur 2: overzichtskaart grondbedrijfcomplexen Heerhugowaard



2. Algemene informatie MPG 2014

2.1 Inleiding

In respectievelijk 2008 en 2009 zijn de Nota Grondbeleid³ en de Nota Grondprijnsbeleid van de gemeente Heerhugowaard vastgesteld. De MPG kan worden gezien als een vertaling van het in de Nota Grondbeleid beschreven beleid. Het grondbeleid ondersteunt de ruimtelijke ontwikkeling die is weergegeven in het Structuurbeeld 2005-2015 van de gemeente Heerhugowaard en is een hulpmiddel bij het realiseren van de verschillende doelstellingen op het gebied van wonen, economie, maatschappelijke ontwikkeling, verkeer en vervoer, die in de raadsprogramma's zijn opgenomen. De Nota Grondbeleid voorziet in "gereedschap", dat gehanteerd kan worden om voornamelijk kosten te verhalen. De gemeente participeert momenteel zowel in actieve als passieve grondexploitaties.

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

1. Privaatrechterlijk door middel van een exploitatieovereenkomst;
2. Publiekrechtelijk door middel van een op te stellen exploitatieplan op basis van de Grondexploitatiewet. (Tot op heden heeft de gemeente Heerhugowaard nog geen gebruik gemaakt van dit instrument).

2.2 Actualiteiten grondexploitaties op macro- en microniveau

2.2.1 Financiële effecten crisis op gemeentelijk grondbedrijf in Nederland (macro)

In voorgaande onderzoeken van Deloitte Real Estate is aangegeven dat gemeenten als gevolg van de vastgoedcrisis in hun grondbedrijf reeds flinke verliezen hebben moeten nemen over de jaren 2010 en 2011. In 2012 is de woningmarkt eerder verslechterd dan verbeterd. Deloitte geeft in hun nieuwe rapportage uit 2013 aan dat gemeenten over 2012 voor € 1,1 miljard aan (additionele) verliezen hebben moeten nemen op hun grondposities, geconcentreerd bij een relatief beperkt aantal gemeenten. Deloitte constateert dat de afzet van bouwrijpe grond blijft haperen en dat de grondprijzen onder druk blijven staan. Dit ondanks het gegeven dat gemeenten in voorgaande jaren bouwlocaties al hebben gefaseerd, stopgezet en herontwikkelingen zijn gestart op basis van aangepaste programma's (minder dure koop, meer huur).

Figuur 3. Financiële effecten crisis op gemeentelijke grondbedrijven, bedragen in miljarden.

	2009	2010	2011	2012
Verliesneming en winstverdamping				
Genomen directe verliezen (in het jaar)	-	€ 0,1	€ 1,4	€ 1,1
Genomen winstverdamping (in het jaar)	-	€ 0,3	€ 0,4	€ 0,0
Reeds genomen verlies (cumulatief) en winstverdamping	-	€ 0,4	€ 2,2	€ 3,3
Totaal genomen en verwacht verlies (cumulatief)				€ 4,0 - € 6,0
Nog verwacht te nemen verlies				€ 0,7 - € 2,7

Uit de geïnventariseerde opbrengstramingen van gemeenten voor 2013 en 2014 blijkt dat deze waarschijnlijk nog te optimistisch zijn, zodat aanvullende verliezen ook voor de komende jaren zijn te verwachten. Blijkbaar hebben gemeenten bij het opstellen van deze ramingen gerekend op een sterker marktherstel. Op macroniveau is de omvang van de algemene reserve echter voldoende om de geschatte verliezen op te vangen.

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

Aanhoudende risico's voor komende jaren.

Het berekenen van geraamde eindsaldi van grondexploitaties, dus de vraag of er voor een geraamd tekort een voorziening moet worden genomen, kan niet zonder aannames over afzet- en prijsontwikkeling. Kortom, over verwachtingen van marktherstel. Deze variëren per regio en per type ontwikkeling. De woningmarkt ontwikkelt zich immers anders dan de markt voor bedrijventerreinen. Daarom heeft Deloitte twee scenario's opgenomen ten aanzien van de marktontwikkeling, om op die manier in te kunnen schatten of en in welke mate er nog sprake zal zijn van toekomstige verliezen in komende jaren. De toekomstige verliezen worden op basis van de in dit rapport aangegeven scenario's geschat op € 0,7 tot € 2,7 miljard. Dit verlies zou dan komen boven op de nu reeds genomen verliezen, die cumulatief over de jaren 2010 tot en met 2012 zijn opgelopen tot € 2,6 miljard, plus € 0,7 miljard winstverdamming (dat wil zeggen lagere toekomstige winsten).

Dat blijkt ook uit de door gemeenten zelf opgegeven risico's ten aanzien van het grondbedrijf. Die zijn volgens opgave van de gemeenten inmiddels € 3,6 miljard (zie figuur 2) en betreffen markt- en projectrisico's. Het door gemeenten gerapporteerde risicoprofiel betreft ook specifieke projectrisico's, bijvoorbeeld ten aanzien van verwerving, bodemsanering of bezwaarschriftprocedures. Deze specifieke projectrisico's vallen buiten de door ons, op basis van markt- en projectrisico's, geschatte (aanvullende) verliezen. Indien de markt- en projectrisico's zich voordoen (tussen de € 0,7 en € 2,7 miljard), dan kunnen die overigens in de meeste gemeenten worden opgevangen uit de algemene reserves. Die zijn weliswaar verder gedaald (sinds 2009 met ongeveer een miljard naar € 5,7 miljard) maar op zich, los van andere risico's, voldoende om de geschatte verliezen op te vangen. Deloitte constateert wel dat de gerapporteerde risico's in het grondbedrijf in 2009 nog circa een derde van de reservepositie waren. In 2012 is dat opgelopen tot circa de helft van de totale gemeentelijke reserves.

Uiteraard zullen er gemeenten zijn die een hoger risico hebben en minder reserve/weerstandsvermogen om die verliezen op te vangen. Dat hangt af van de omvang van het geïnvesteerde vermogen in grondposities, de regionale woningmarkt en de omvang van het weerstandsvermogen. De mate waarin de gemeente zelf in het verleden gronden heeft aangekocht, ofwel actief grondbeleid, speelt hierin ook een rol.

Regionale verschillen zijn onder andere zichtbaar bij krimp- en anticiperregio's. Het realisme in ramingen, het gerealiseerd verlies en de beschikbare buffer om mogelijke verliezen op te vangen verschillen tussen regio's. In krimpregio's lijkt het optimisme in opbrengstenramingen beperkter en zijn verliezen naar verwachting reeds in grotere mate genomen. Daar staat tegenover dat deze regio's ook een relatief beperkte algemene reserve hebben om aanvullende verliezen op te vangen.

Voor gemeenten met PPS-projecten (Publiek Private Samenwerking) bestaat er eveneens een risico op aanvullende verliezen. Analyse van de gronden ondergebracht in deze deelnemingen valt buiten de reikwijdte van dit onderzoek.

In voorgaande jaren is geconstateerd dat gemeenten ook winsten in positieve plannen hebben bijgesteld. In 2012 is geen (aanvullende) winstverdamming zichtbaar. Per saldo verwachten gemeenten nog steeds € 3,6 miljard winst te realiseren uit grondexploitaties met een geraamd positief exploitatieresultaat. Deze winsten worden voor 50% verwacht in de G4 en de G32 (de grote en middelgrote steden).

Marktontwikkelingen.

De actuele marktontwikkelingen zijn toegelicht aan de hand van de 4 P's die relevant zijn voor gebiedsontwikkeling: Planning, Prijs, Programma en Plaats. Voor wat betreft de planning valt op dat het aantal afgegeven bouwvergunningen in het eerste halfjaar van 2013 met 30% is gedaald. Dit is een belangrijke indicator voor de te verwachten afzet van bouwrijpe gronden en toont dat de bouwproductie op de korte termijn naar verwachting niet zal herstellen. Dit vertaalt zich in minder gemeentelijke opbrengsten uit gronduitgifte.

Daarnaast is nog sprake van prijsdaling van bestaande woningen met 4,5% ten opzichte van een jaar geleden. Daardoor blijft druk bestaan op de gemeentelijke grondprijzen.

Programmatisch wordt een verschuiving waargenomen naar meer huurwoningen en kleinere/ goedkopere woningen. Dit heeft veelal een drukkend effect op de verwachte gemeentelijke grondopbrengsten. Voor wat betreft plaats toont Nederland een gedifferentieerd beeld. Er is meer dynamiek in grote steden op de markt voor koopwoningen. Dit zijn veelal geen krimp- en anticipatie regio's.

Figuur 4. Financiële positie gemeentelijke grondbedrijven, bedragen in miljarden.

	2009	2010	2011	2012
Boekwaarden				
Algemene reserve	€ 6,6	€ 6,7	€ 6,2	€ 5,7
Totale boekwaarde ontwikkelgronden	€ 11,7	€ 12,1	€ 11,7	€ 11,3
- Waarvan BIE	€ 7,9	€ 8,1	€ 8,2	€ 8,8
- Waarvan NIEGG	€ 3,8	€ 3,9	€ 3,5	€ 2,5
Voorzieningen grondbedrijf	€ 3,0	€ 3,2	€ 4,2	€ 4,8
Risico's op grondexploitaties	€ 3,2	€ 3,4	€ 3,4	€ 3,6

Aanvullende verliezen op grondexploitaties in 2012

Eén van de belangrijkste risico's is dat er druk blijft bestaan op de hoogte van de gemeentelijke gronduitgifteprijs. Daarbij moet worden bedacht dat er in totaliteit nog € 34,1 miljard aan te realiseren grondopbrengsten is opgenomen in de ramingen van gemeenten. Daarin zijn bepaalde uitgangspunten en aannames opgenomen over de waarde van bouwrijpe gronden en de waardeontwikkeling in de toekomst. De daling van de woningprijzen is in de afgelopen jaren voor een deel gecompenseerd door lagere bouwkosten en aanbestedingsvoordelen.

Vanuit de methodiek van residueel rekenen (de grondwaarde wordt benaderd door de woningprijs te verminderen met de bouwkosten), betekent dit dat de gemeentelijke uitgifteprijs voor grond fors naar beneden zouden moeten worden bijgesteld. In dit onderzoek is deze vraag niet onderzocht, ook heeft Deloitte niet kunnen constateren of dat is gebeurd en in welke mate. Desalniettemin wordt gesignaleerd dat gemeenten niet op voorhand genegen zijn om lagere grondprijzen vast te stellen dan wel dat extern te communiceren. Allereerst omdat daarmee niet direct de afzet zal worden gestimuleerd, maar ook omdat het in de praktijk een onderhandelingsituatie zal zijn met de bouwers/ontwikkelaars. Daarnaast zijn grondprijzen vaak al in het verleden contractueel vastgelegd en ontstaat het risico van staatssteun bij herzien van deze prijzen.

In de risico-inschatting van Deloitte van mogelijk nog komende verliezen is dit risico van (verder) dalende grondprijzen dan ook een belangrijk element. Dat zou betekenen dat het geïnvesteerd vermogen in bouwgrond (de omvang van de balanspost bouwgrond in exploitatie, of BIE) en/of van de nog te maken kosten, niet meer kan worden terugverdiend met opbrengsten uit grondverkoop. Daarvoor zullen dan additionele voorzieningen moeten worden getroffen. De stand van deze verliesvoorzieningen (voorziening grondbedrijf) is inmiddels opgelopen tot € 4,8 miljard en zou dan dus nog verder kunnen oplopen. In 2012 is de verliesvoorziening toegenomen met € 0,6 miljard.

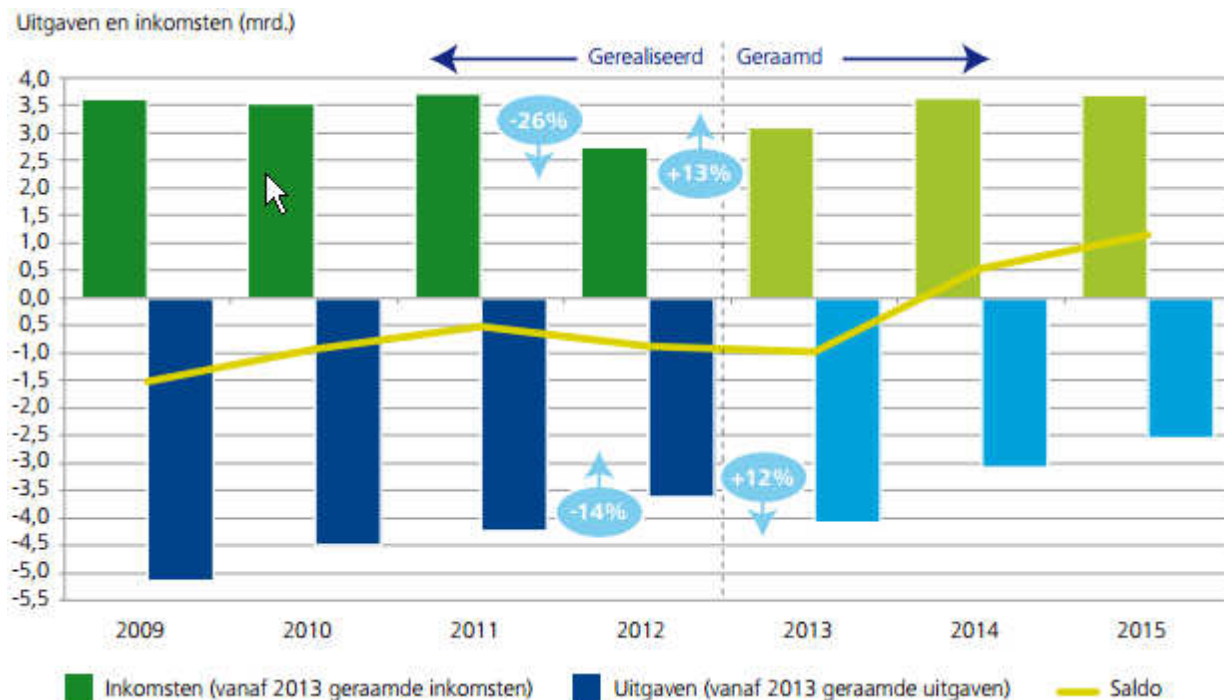
Naast dit risico is een deel van de genomen verliezen te herleiden tot het afwaarderen van gronden zonder vastgesteld ruimtelijk plan (de niet in exploitatie genomen gronden, of NIEGG). Reeds in Deloitte's vorige onderzoek over de jaarrekeningen 2011 constateerden zij dat hier afwaarderingen hebben plaatsgevonden door aanscherping van de regelgeving door de Commissie BBV. Ook dit jaar constateert Deloitte verdere afwaarderingen, maar tevens overhevelingen van gronden op de balans. Doordat op sommige grondposities geen ontwikkelpotentie meer zit, en hierover bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden, is voor naar schatting € 0,5 miljard aan gronden (boekwaarde) overgeheveld. Deze gronden zullen niet meer tot exploitatie komen. Daarnaast is de boekwaarde van de NIEGG in de afgelopen jaren met ruim € 1 miljard afgenomen, waarmee de waardering in het licht van de marktverwachtingen realistischer en reëler (dus lager) is geworden.

Naast de genomen verliezen op de grondposities in 2012, afwaardering NIEGG van € 0,5 miljard en toename verliesvoorziening € 0,6 miljard, heeft een deel van de gemeenten de berekeningswijze aangepast waardoor verliesvoorzieningen en winstverwachtingen zijn bijgesteld. Voorbeelden hiervan zijn het toerekenen van lagere rente aan het grondbedrijf, het activeren van kosten uit grondexploitaties (overhevelen naar de algemene dienst) en het bijstellen van kosten- en opbrengstindices. Zonder deze bijstellingen zouden de verliezen mogelijk hoger kunnen zijn en zou de winstverwachtingen naar beneden zijn bijgesteld.

Investeringsniveau in de fysieke leefomgeving

Uitgaven in grondexploitaties zijn een indicator voor het investeringsniveau in de fysieke leefomgeving. Om een beeld te krijgen van het effect van de financiële crisis op het investeringsniveau in de fysieke leefomgeving zijn de gerealiseerde en geraamde uitgaven in gemeentelijke grondexploitaties weergegeven in figuur 5.

Figuur 5. Gerealiseerde en geraamde inkomsten en uitgaven in gemeentelijke grondexploitaties.



In 2012 is het investeringsniveau in gemeentelijke grondexploitaties met 30% afgenomen ten opzichte van 2009. Na drie jaar van daling van de investeringen verwachten gemeenten in 2013 dat het investeringsniveau weer toeneemt. Figuur 3 laat zien dat het geraamde investeringsniveau in de jaren daarna weer daalt. De investeringen per inwoner liggen het laagst in krimpregio's en het hoogst in overige regio's. In krimpregio's nemen de verwachte investeringen de komende jaren het sterkst af. Voor anticiperregio's geldt dat het verwachte investeringsvolume per inwoner lager is dan in overig Nederland.

De investeringen hebben een relatie met de geraamde opbrengsten. Ook voor de opbrengsten is een stijgende lijn zichtbaar vanaf 2013. Hieruit wordt afgeleid dat gemeenten in de begrotingen voor 2013 en 2014 zijn uitgegaan van marktherstel. Gegeven de terugval in de grondopbrengsten in 2012 en marktontwikkelingen lijkt deze stijging voor 2013 niet realistisch en voor 2014 ambitieus. Gemeenten hebben naar verwachting het niet gerealiseerde programma van de afgelopen jaren vooruit geschoven. Dit leidt tot een boegwolf, een piek in de opbrengstenraming voor de komende jaren. Bij krimpregio's is deze boegwolf in mindere mate zichtbaar. Mogelijk hebben deze regio's reeds geanticipeerd op de bevolkingsdaling.

Bron: "Financiële situatie bij gemeentelijke grondbedrijven 2013" Deloitte december 2013

2.2.2 Grondexploitaties Heerhugowaard in woelige tijden (micro).

Aandacht voor grondexploitaties.

Naar aanleiding van het laatste onderzoek van Deloitte verschijnen er recent regelmatig berichten in de pers over de situatie in gemeenten. In het algemeen is de conclusie dat gemeenten de verliezen tijdig nemen en ook meestal nog kunnen opvangen binnen de eigen reserves. Waar dat niet het geval is gaan de effecten ten koste van andere middelen in de gemeentebegroting. De manier waarop gemeenten met grondexploitaties moeten omgaan zijn voorgeschreven door de commissie BBV. In 2012 heeft de commissie in de notitie grondexploitaties (aangepast) hiervoor richtlijnen gegeven en stellige uitspraken gedaan. Er is kortom veel aandacht voor. Dit uit zich ook in de manier waarop accountants gemeenten op dit punt controleren.

De aandacht is logisch omdat gemeenten met grondexploitaties financiële risico's lopen. In het verleden leken die risico's vooral in theorie te bestaan; gemeenten verdienden fors aan de grondexploitaties. De laatste jaren is de situatie drastisch veranderd en merken gemeenten dat aan het voeren van grondexploitaties wel degelijk echte risico's kleven. De gemeente Heerhugowaard past in het landelijke beeld. De afgelopen decennia is veel geld "verdiend" met de grondexploitaties. In de notitie van 2011, Grondexploitaties in perspectief (RB2011023) is dit beschreven. De notitie gaf inzicht in de uitzonderlijke geschiedenis van Heerhugowaard als groeigemeente. Door een actieve, ondernemende houding van raad en college is Heerhugowaard in veertig jaar tijd gegroeid van een agrarische gemeente van 5.000 inwoners tot de Stad van Kansen waarin 53000 mensen wonen en waar veel bedrijven gevestigd zijn. In de genoemde notitie is becijferd dat Heerhugowaard in de tien jaar daarvoor ruim € 40.000.000 aan de grondexploitaties heeft overgehouden. Een deel daarvan is door de gemeenteraad gebruikt voor de algemene reserve, ander geld is gebruikt voor verbetering van het voorzieningenniveau en de infrastructuur.

De situatie waar we nu al enige jaren in verkeren is enigszins te vergelijken met de jaren tachtig toen de groei stakte. Heerhugowaard heeft toen in allerijl een groot stuk grond dat bestemd was voor woningbouw verkocht aan Staatsbosbeheer; het is nu de Waarderhout. Daarmee waren de risico's grotendeels opgelost.

Verskil met toen is dat de gemeente nu nog omvangrijke gebieden in actieve exploitatie heeft waardoor de financiële risico's en effecten groot zijn. Er is geen eenvoudige oplossing te bedenken die alle risico's uitbant. Het komt erop neer dat we voortdurend maatregelen moeten nemen en moeten inspeken op de actualiteit en de verwachtingen om de risico's zo goed mogelijk te kunnen beheersen. Het blijft telkens de vraag of de maatregelen afdoende zijn of dat nieuwe nodig zijn. Dit heeft de afgelopen drie jaar geleid tot verschillende opeenvolgende maatregelen en effecten die hieronder kort worden samengevat.

Risico's.

De grootste risico's doen zich voor in de grondexploitaties van de Draai en de Vaandel. Daar heeft de gemeente veel grond in bezit. Binnen die grondexploitaties zijn de meest vergaande maatregelen getroffen. In Heerhugowaard-Zuid en in het Stadshart zijn de risico's van andere aard, mede omdat daar al langjarige contractuele verplichtingen en afspraken liggen met de verschillende ontwikkelaars.

Inhoudelijke maatregelen binnen de grootste grondexploitaties

Door de veranderde omstandigheden zijn veel gronden afgewaardeerd.

Deze maatregelen zijn als volgt in te delen:

- het afwaarderen van gronden (nemen van verliezen);
- het instellen van een verliesvoorziening;
- verlaging van boekwaarden door overheveling van gronden naar materiële vaste activa;
- het aanpassen van de inhoud van de grondexploitaties door te sturen op de 3 waardebepalende P's: Prijs, Programma en Planning.

Hieronder volgt een korte samenvatting van de maatregelen die zijn ingedeeld volgens de ook door Deloitte gehanteerde zogenaamde waardebepalers van de grondexploitaties: het programma, de planning en de prijs (de "3 P's").

Programma

In De Vaandel is het stedenbouwkundig plan, de hoofdstructuur, aangepast. Dit had twee effecten. Enerzijds zijn de kosten van de plannen (m.n. t.b.v. de inrichting) verlaagd, anderzijds is het opbrengend vermogen (de "uitgeefbare meters") verhoogd. De effecten ervan zijn binnen de grondexploitatie verwerkt en hebben het resultaat van de plannen positief beïnvloed. Dit geldt ook voor kostenverhogende elementen zoals kunstwerken e.d. die waar mogelijk uit de plannen zijn gehaald. Dit betekent op dit moment dat het voorziene verlies minder groot is dan wanneer de maatregelen niet genomen zouden zijn. In de Vaandel worden lijnen uitgezet naar potentieel geïnteresseerde bedrijven en nemen we een actievere houding aan dan gebruikelijk was om bedrijven te interesseren.

In De Draai is het woningbouwprogramma in opeenvolgende herzieningen bijgesteld en in de herziening 2014 sterk beïnvloed door de aanpassingen die voortvloeien uit de aanvulling op de Samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en ER uit 2009. Met Esdege Reigersdaal (ER) is overeenstemming bereikt over een substantiele aanpassing van het aantal cliëntenwoningen in De Draai (deels in combinatie met het aantal te realiseren appartementen erboven). Deze aanvulling op de samenwerkingsovereenkomst uit 2009 is inmiddels in april 2014 ter besluitvorming aan uw raad voorgelegd.

Planning

De Vaandel is in twee stappen gefaseerd. In 2013 is het middendeel in actieve exploitatie gebleven, het zuidelijk deel is naar de niet in exploitatie genomen gronden overgebracht en het noordelijk deel naar de materiele vaste activa (mva). De exploitatietermijn is zo ingekort tot 15 jaar. Het komt neer op een gemiddelde verkoop van ca. 1 ha per jaar. De laatste twee jaar is dat gemiddelde niet gehaald maar de verwachting is dat de komst van de Westfrisiaweg en het RTIC de positie van de Vaandel verstevigt

In de Draai is vorig jaar de looptijd van de grondexploitatie verlengd met 2 jaar tot en met uitgiftejaar 2027. De reden hiervan was vertraging in de ontwikkeling van het Buurtcentrum-Noord en uitbreiding van het woningbouwprogramma in absolute zin als gevolg van de inpassing van woningen in de vrijgekomen ruimte door de verkleining van de hoogspanningszone. De looptijd is gehandhaafd en er zijn geen majeure wijzigingen doorgevoerd t.o.v. vorig jaar.

Prijs

In De Draai en in Heerhugowaard-zuid zijn de grondprijzen in verschillende stappen aangepast. Dit is het gevolg van de dalende woningbouwmarkten. Lagere bouwkosten, andere winstmarges, strakke hypotheekregels dragen bij aan de dalende tendens; de druk op de gemeente om de grondprijzen te verlagen is dan ook groot. Het effect van de aanpassingen is verwerkt in de verwachte resultaten van de grondexploitaties.

In de Vaandel is (nog) geen standaard prijsverlaging toegepast, behalve voor de afname in eens van een groot perceel in de vorm van een "kwantumkorting". In afwachting van regionaal te ondernemen acties en afspraken is de prijs in De Vaandel verder op het niveau gebleven van de eerste grondexploitatie.

Tot en met 2012 waren grondexploitaties belast met een vast ("autonoom") jaarlijks bedrag voor de afdracht aan de reserve Nota Bovenwijkse Kosten. Bij de herzieningen van 2013 is deze systematiek verlaten en is de afdracht gekoppeld aan de daadwerkelijke verkoop van grond. Dit heeft een verlichting van de grondexploitaties tot gevolg; het effect is verwerkt in de resultaten van de grondexploitaties. De onzekerheid over het tempo van de voeding van de reserve NBK 1 wordt er wel groter door.

Aanvullende zaken buiten grex

Om de situatie in de grondexploitaties en de overige bezittingen te beïnvloeden zijn er buiten de grondexploitaties verschillende zaken in gang gezet.

De gemeenteraad heeft een starterslening ingesteld om de mogelijkheden om een woning te kopen te verruimen. De verwachting is dat dit de verkoop van woningen stimuleert.

Voor De Vaandel Zuid zijn gesprekken gaande met Heliomare over de komst van een school. Inmiddels is een intentieovereenkomst gesloten en vindt onderzoek plaats naar de haalbaarheid.

De Vaandel Noord is serieus in beeld gekomen bij het ministerie I&M en Prorail voor de aanleg van een rangeer- en opstel terrein voor treinen. Dit is in het kader van het programma hoogfrequent spoor (phs) op de Zaancorridor.

Met Esdege Reigersdaal zijn afspraken vastgelegd over de realisatie van woningen en voorzieningen buiten De Draai.

Binnen de NBK 1 heeft de gemeenteraad keuzes gemaakt over al dan niet uit te voeren projecten. In 2013 is de asfaltering van fietspaden uit NBK1 geschrapt.

2.3 Financiële stand van zaken

In onderstaande tabel 1 is per project de financiële situatie van de gemeentelijke grondbedrijfcomplexen weergegeven. Een soortgelijke tabel is te vinden in de jaarrekening 2012 onder de paragraaf G "Grondbeleid". De actieve grondexploitaties (exclusief afgesloten complexen) hebben gezamenlijk een netto contante waarde resultaat per 1-1-2014 van +/- € 4.460.000,- (negatief). Vorig jaar bedroeg de netto contante waarde van alle actieve grondexploitaties nog +/- € 5.590.000,- (negatief). Het verschil is te verklaren doordat er in de jaarrekening 2013 een aantal winst- en verliesnemingen hebben plaatsgevonden. Doordat de verliesnemingen hoger waren dan de winstnemingen, ontstaat een positief resultaat op de gesaldeerde netto contante waarde.

De passieve grondexploitaties sluiten met een licht resultaat van € 462.000,- (positief)

Tabel 1: Stand van zaken grondbedrijfcomplexen per 1-1-2014, alle bedragen x € 1000,-

Complex	Boekwaarde 1-1-2014	Nog te realiseren opbrengsten gecumuleerd en geïndexeerd excl. rente-opbrengst	Nog te maken kosten gecumuleerd en geïndexeerd excl. rentekosten	Rentesaldo	Resultaat op eindwaarde	Verwachte einddatum exploitatie	Prognose resultaat jaarstukken 2013 NCW per 1-1-2014	Verliesvoorziening
Actief grondbeleid								
G.749 Zandhorst III	€ 249	€ 665	€ 360	€ 4	€ 557	31-12-14	€ 557	
G.763 De Horst e.o.	€ 6	€ 642	€ 70	€ 2	€ 580	31-12-17	€ 486	
G.769 Recreatiegebied HHW-Zuid	€ 15	€ -	€ 15	€ -	€ -	31-12-14	€ -	
G.771 De Vaandel	€ 7.079-	€ 22.373	€ 12.433	€ 2.844-	€ 17	31-12-28	€ 10	€ 2.500-
G.780 De Draai	€ 48.888-	€ 151.442	€ 93.039	€ 24.124-	€ 14.608-	31-12-28	€ 8.594-	€ 8.594-
G.800 HHW-Zuid (Stedelijk gebied)	€ 12.032-	€ 31.165	€ 14.930	€ 1.635-	€ 2.568	31-12-21	€ 1.935	
G.842 Stadshart *	€ 6.782-	€ 10.079	€ 2.999	€ 298-	€ -	31-12-23	€ -	€ 4.800-
G.850 Beveland	€ 198	€ 933	€ 230	€ 3	€ 904	31-12-14	€ 872	
G.851 Westpoort	€ 6.185-	€ 20.160	€ 13.216	€ 454-	€ 304	31-12-18	€ 274	
SUBTOTAAL	€ 80.498-	€ 237.459	€ 137.292	€ 29.346-	€ 9.678-		€ 4.460-	€ 15.894-
Passief grondbeleid								
G.733 Middenweg 30	€ 3	€ -	€ 3	€ -	€ -	31-12-14	€ -	
G.753 Broekhorn	€ 1.744	€ 1.600-	€ 44	€ -	€ 100	31-12-14	€ 97	
G.781 Hugo Oord;								
fase de Pieter Raat Stichting	€ 29	€ 72	€ 97	€ 3	€ 7	nbn	€ 6	
G.782 Hugo Oord;								
fase Woonwaard	€ 19	€ 573	€ 592	€ -	€ -	nbn	€ -	
G.786 Tamarixplantsoen	€ 1.229	€ 240	€ 1.269	€ 190	€ 390	31-12-16	€ 351	
G.787 Poort Halfweg	€ 54-	€ 180	€ 118	€ 1	€ 8	31-07-14	€ 8	
SUBTOTAAL	€ 2.970	€ 535-	€ 2.123	€ 194	€ 505		€ 462	€ -
Boekwaarden niet in exploitatie genomen gronden								
G.772 Zuidelijk deel de Vaandel	€ 2.986-							
SUBTOTAAL	€ 2.986-							
Totaal	€ 80.514-	€ 236.924	€ 139.415	€ 29.152-	€ 9.173-		€ 3.998-	€ 15.894-

* Bedragen Stadshart zijn gebaseerd op de laatst vastgestelde grex uit 2007. Dit jaar worden de uitgangspunten van deze grex nader onderzocht.

2.4 Programmering

In de tabellen 2 en 3 zijn de prognoses weergegeven voor de op te leveren woningen en de uitgifte van bedrijventerreinen voor de komende zes jaar zoals dit begin 2014 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 2014 al geproduceerd en ook ná 2019 zal er binnen verschillende projecten nog productie of gronduitgifte plaatsvinden. Dit jaar is ervoor gekozen om de prognose over de komende zes jaar af te geven om zo aansluiting te houden met de vorig jaar augustus vastgestelde Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020.

Verder is er in deze MPG voor het eerst geen onderscheid meer gemaakt tussen grondgebonden woningen en appartementen. Alle woningtypen zijn nu geclusterd in 1 overzicht om ook op die manier de aansluiting met de Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020 te houden.

De getoonde getallen zijn een momentopname; door de nog steeds onzekere woningmarkt is het, ook na aanpassing van de programmering in de verschillende grondexploitaties, aannemelijk dat er nog diverse wijzigingen in de programma's worden doorgevoerd en dat er vertraging op zal treden in de realisatie. Er is binnen de grondexploitaties getracht een zo realistisch mogelijk beeld te schetsen van de te verwachten jaarlijkse bouwproductie.

2.4.1 Prognose op te leveren woningen 2014-2020

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

In tabel 2 is per project een opsomming gegeven van de totale woningbouwproductie in de periode 2014 – 2020. Er is hierbij onderscheid gemaakt tussen woningen vallend in categorie 1/2 & 3/4

Categorisering per 1-1-2014
Categorie 1: < € 165.000,-
Categorie 2: < € 225.000,-
Categorie 3: < € 310.000,-
Categorie 4: > € 310.000,-

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

Plannen waar de gemeente geen actieve of passieve grex voert, maar waarvan de verwachting is dat deze in de komende zes jaar zullen worden gerealiseerd, zijn opgenomen onder “overige ontwikkelingen”.

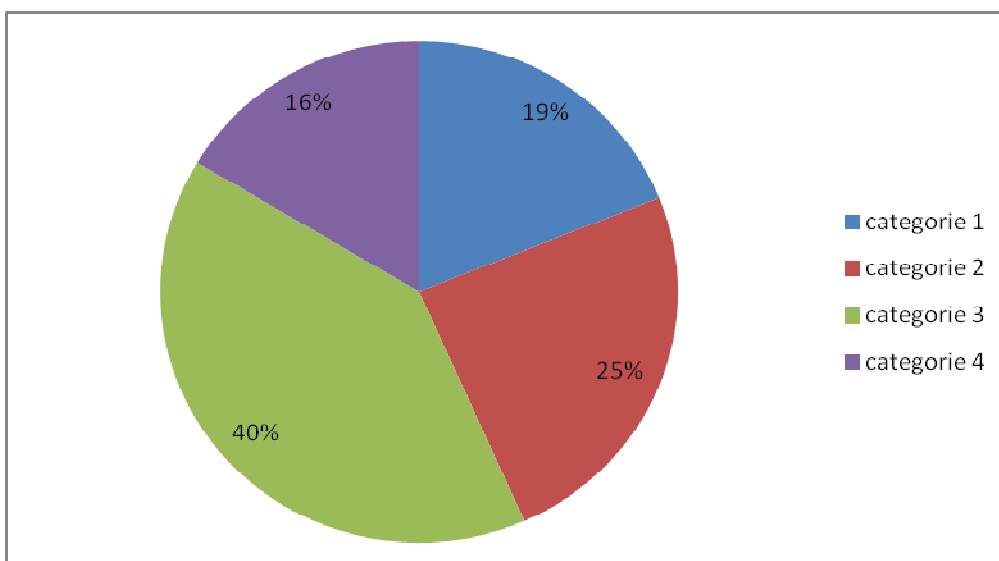
Tabel 2 (Op te leveren woningen 2014 – 2020) geeft aan dat er tussen 2014 en 2020 totaal 2160 woningen (waarvan 404 appartementen) zullen worden gerealiseerd binnen de afzonderlijke projecten. De gemiddelde jaarlijkse bouwproductie bedraagt 309 te realiseren woningen. De verhouding koop/huur bedraagt 80% koop / 20% huur.

Tabel 2: op te leveren woningen 2014 – 2020

Categorie:	2014		2015		2016		2017		2018		2019		TOTAAL		%	
	1&2	3&4	1&2	3&4	1&2	3&4	1&2	3&4	1&2	3&4	1&2	3&4	1&2	3&4	koop	huur
De Horst	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	100%	0%
De Draai	0	43	130	22	58	51	110	33	45	86	52	109	395	344	84%	16%
HHW-Zuid	38	24	80	66	21	37	17	70	0	89	6	93	162	379	91%	9%
Broekhorn	0	40	0	32	29	80	29	97	29	48	0	37	87	334	100%	0%
Project Noordereiland	0	2	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	100%	0%
Middenweg 30	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	100%	0%
Stadshart	0	0	30	30	9	24	0	0	0	0	0	0	39	54	68%	32%
Tamarixplantsoen	0	62	80	0	0	0	0	0	0	0	0	0	80	62	8%	92%
Poort Halfweg	27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27	0	100%	0%
Hugo Oord	0	0	0	0	0	0	60	8	10	8	0	0	70	16	21%	79%
Overige ontwikkelingen	0	4	39	7	0	14	37	0	0	0	0	0	76	25	63%	37%
Totaal per categorie	65	176	359	164	117	206	253	208	84	231	58	239	936	1224	80%	20%
Totaal overall	241		523		323		461		315		297		2160			

	aantal	perc. (%)
gemiddelde bouwproductie categorie 1	58	19%
gemiddelde bouwproductie categorie 2	75	25%
gemiddelde bouwproductie categorie 3	124	40%
gemiddelde bouwproductie categorie 4	51	16%
gemiddelde jaarlijkse bouwproductie totaal	309	100%
aantal koopwoningen	1728	80%
aantal huurwoningen	432	20%

Figuur 6: Verdeling op te leveren woningen 2014 – 2020 per categorie



2.4.2 Woningbehoefte in Heerhugowaard; de planning en programmering.

Afspraken met regio en provincie.

Heerhugowaard maakt afspraken met de andere gemeenten in Regio Alkmaar over locaties, bouwtempo en kwaliteit. Deze afspraken zijn met de provincie bekrachtigd in de notitie Regionaal Actie Programma: 'Op weg naar afspraken over de woningproductie in de regio' (verder RAP Wonen genoemd). Dit RAP Wonen is vervolgens verwerkt in de Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020, welke door de gemeenteraad is vastgesteld op 27 augustus 2013.

Van aanbodgestuurd naar vraaggestuurd bouwen.

De woningbehoefteprognose die ten grondslag lag aan het RAP is afkomstig van de provincie en had een aanbodgestuurd karakter. Deze prognose ging uit van een gewenste woningvoorraad van 24.609 woningen in Heerhugowaard in 2020.

Intussen heeft GS van de provincie een nieuwe woningbehoefteprognose vastgesteld. Deze heeft een vraaggestuurd karakter gekregen. Een methodiek die hier en daar tot andere uitkomsten heeft geleid. De gewenste Heerhugowaardse woningvoorraad in 2020 is gezakt naar 23.650 woningen.

Formeel vormen de afspraken in het RAP en de Regionale Woonvisie het kader, maar de provincie heeft al aangegeven dat de nieuwe prognosemethode leidend zal worden in het nieuwe RAP, welke opgesteld gaat worden voor de periode 2016-2020. Regionaal wordt daarom al rekening gehouden met de uitkomsten van de vraaggestuurde prognose.

Wat betekent dit voor Heerhugowaard?

Op 01-01-2014 telde Heerhugowaard 21.964 woningen. De vraaggestuurde prognose heeft een gewenste woningvoorraad in 2020 van 23.650 woningen. Dat betekent een bouwopgave van 1.686 woningen, vanaf 01-01-2014. Volgens de huidige inzichten gaan we in Heerhugowaard uit van de oplevering van 2.160 woningen vanaf 2014 tot 2020, waarvan 739 woningen in De Draai. Uitgangspunt voor de grex is dat de ingerekende uitgifte van bouwrijpe grond 1 jaar voor de oplevering van de woningen zit. In het RAP voor Regio Alkmaar wordt een overcapaciteit van 30% als noodzakelijk beschouwd om planuitval te kunnen compenseren. De nu berekende overcapaciteit bedraagt ca. 474 woningen, waarvan ca. 68% i.c. 322 woningen met 100% risico door de gemeente worden ontwikkeld. De berekende overcapaciteit valt daarmee binnen de afspraken die informeel voor de regio gelden. Informeel omdat de nieuwe prognose immers nog niet is vastgesteld als een nieuw beleidskader. Dit risico van overcapaciteit binnen de plannen is gekwantificeerd. Gebleken is dat binnen de gemeentebrede risico-inventarisatie voldoende geld is gereserveerd om dit risico op te vangen. We zijn er daarbij van uitgegaan dat deze overcapaciteit geen afstel is maar uitstel.

Kijken we naar het formele beleidskader – de RAP/Regionale Woonvisie – dan zouden we in 2020 een woningvoorraad nodig hebben van 24.609 woningen. Een toename ten opzichte van de huidige voorraad van 2.645 woningen. Als we dat afzetten tegen onze plannen tot 2020, dan zouden we maar op 82% zitten van wat we zouden moeten bouwen om aan de gewenste woningvoorraad te komen in 2020. Daarmee voldoen we dus feitelijk formeel niet aan de gemaakte afspraken met provincie en regio. Maar door onze ervaringen op de woningmarkt van de afgelopen jaren is de verwachting van de afzet verschillende keren naar beneden bijgesteld.

Verdeling tussen categorieën.

In de Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020 is vastgelegd dat er tenminste 30% van het totale woningbouwprogramma zou moeten worden gebouwd in de hoofdcategorieën I en II. De grens ligt hierbij op ca. € 225.000,- incl. btw. Het programma, zoals in voorgaande paragraaf vermeldt, voldoet hier met 35% ruimschoots aan.

Ontwikkelingen.

De provincie Noord-Holland heeft een studie gepubliceerd naar knooppuntontwikkeling: 'Maak Plaats!'. Heerhugowaard wordt hierin getypeerd als een moderne stad met kansen om de kwaliteit van het ov-knooppunt qua ruimtegebruik en netwerkpositie te verbeteren. Het rapport gaat in op de samenhang

tussen knoop en plaats en op de factoren die daarop van invloed zijn. Kansen worden gezien om binnen de invloedssfeer van het ns-station woningen te bouwen in een zogenaamd 'naoorlogs compact woonmilieu'.

De studie heeft (nog) niet geleid tot een vastgesteld beleidskader, maar geeft aan dat Heerhugowaard in het algemeen en het Heerhugowaardse stationsgebied in het bijzonder als onderdeel van de Zaan-corridor potentie heeft:

“De Zaancorridor kan met haar eigen karakter een unieke bijdrage leveren aan de metropoolontwikkeling van de Amsterdamse regio. De geplande frequentieverhoging op het spoor biedt kansen voor versterking van deze corridor door middel van een gemengd programma en nieuwe woningen in de stedelijke milieus.” (Maak Plaats! blz. 222).

2.4.3 Prognose uitgifte m² bedrijventerrein 2014 - 2020

Ten opzichte van de MPG 2013 is er een aantal wijzigingen in onderstaand schema waar te nemen.

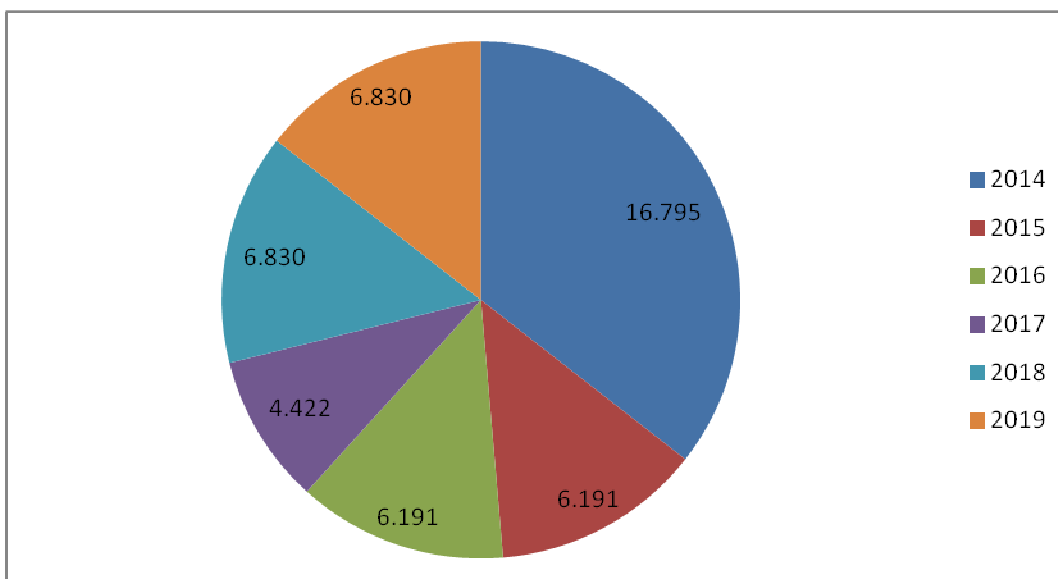
Ten eerste werd er vorig jaar vanuit gegaan dat de laatste percelen op Zandhorst III en Beveland in 2013 verkocht zouden worden. Dit is niet het geval geweest en daarom zijn ze ook weer in deze editie opgenomen.

Ten tweede is het uitgiftetempo in het project de Vaandel aanzienlijk naar beneden bijgesteld. In paragraaf 3.1.5 wordt hier nader op ingegaan.

Tabel 3: Programma uitgifte m² bedrijventerrein 2014 – 2020

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Totaal
Zandhorst III	4385	0	0	0	0	0	4385
De Vaandel	6191	6191	6191	4422	6830	6830	36655
Beveland	6219	0	0	0	0	0	6219
Westpoort (RTIC)	0	136885	0	0	0	0	136885
	16795	143076	6191	4422	6830	6830	184144

Figuur 7: Uitgifte m² bedrijventerrein 2014 – 2020



Opmerking: in bovenstaand diagram is voor de overzichtelijkheid de verkoop van de circa 13,7 hectare binnen complex Westpoort buiten beschouwing gelaten.

2.5 Resultaat

2.5.1 Positieve en negatieve resultaatnemingen

Winstname positieve resultaten

Bij positieve resultaatnemingen worden o.a. de bepalingen uit het zogenaamde "Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten" (hierna BBV) als leidraad gebruikt. Deze bepalingen zijn, mede op advies van de commissie BBV, nader uitgewerkt naar een lokale afweging tussen het voorzichtigheidsbeginsel en het realisatiebeginsel. In de praktijk betekent dit dat onder de volgende voorwaarden tussentijds positieve resultaten kunnen worden genomen;

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

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

Met deze voorwaarden in ogenschouw zijn de volgende positieve resultaatnemingen gerealiseerd in de jaarrekening 2013:

G.765 Noordereiland	€	59.000
G.769 Recreatiegebied HHW-Zuid	€	83.000
G.743 Stationsgebied	€	1.125.000
Totaal	€	1.267.000

De totale resultaatneming bedraagt € 1.267.000 en is ten gunste gebracht van het rekeningresultaat 2013.

Verliesname negatieve resultaten

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

G.771 De Vaandel	€	5.070.000
G.785 Olmenlaan	€	40.000
Totaal	€	5.110.000

Conform de bepalingen opgenomen in het BBV zijn de verliezen ter hoogte van circa € 5.1 miljoen direct ten laste van het rekeningresultaat 2013 gebracht.

Voorzieningen

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

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

Voor de volgende complexen is in de jaarrekening 2013 een voorziening getroffen dan wel aangepast:

Complex	Stand voorziening 2013	stand voor- ziening per 1-1-2014
G.771 De Vaandel	-/-€ 3.000.000	-/-€ 2.500.000
G.780 De Draai	-/-€ 7.200.000	-/-€ 8.594.000
G.842 Stadshart	-/-€ 0	-/-€ 4.800.000
G.785 Olmenlaan	-/-€ 111.000	-/-€ 0
Totaal	-/-€ 10.311.000	-/-€ 15.894.000

De stand van de verliesvoorzieningen van de grondbedrijfcomplexen tezamen bedraagt per 1-1-2014 bijna € 15.9 miljoen. De mutatie ten opzichte van 2013 bedraagt € 5.583.000,- .

Per saldo is het totale financiële effect op het rekeningresultaat 2013 als volgt:

Saldo winstnemingen 2013	€ 1.267.000
Saldo verliesnemingen/ afwaarderingen 2013	-/-€ 5.110.000
Mutatie voorzieningen 2013	-/-€ 5.583.000
Totaal	-/-€ 9.426.000

Het totaal aan winst-, verliesneming en de mutatie in de voorzieningen hebben in 2013 gezorgd voor een negatief effect van ruim € 9.4 miljoen op het rekeningresultaat.

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 is een analyse gemaakt en is bekeken wat de omvang van het risico is. Indien in een project een negatief resultaat wordt verwacht, wordt een voorziening getroffen. Bij risico's daarentegen is er veel meer sprake van een zich mogelijk voordoende situatie met financiële consequenties maar wordt deze situatie nog niet voorzien.

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

2.5.3 Cashflow: Verloop inkomsten -/- uitgaven

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de cashflow 2014 t/m 2018 van de vijf grootste grondexploitaties waar de gemeente een actief grondbeleid voert. Dit geeft inzicht in de financieringsbehoefte. De overige actieve complexen met een geringe cashflow zijn samengevoegd.

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

Tabel 4: Cashflow 2014-2018, alle bedragen x 1000

	Boekwaarde 01-01-2014	Totaal te faseren	2014	2015	2016	2017	2018	Restant na 2018
De Vaandel	€ 7.079-	€ 9.940	€ 295	€ 301	€ 661	€ 38	€ 433-	€ 9.079
De Draai	€ 48.888-	€ 58.404	€ 3.204-	€ 1.036	€ 1.147	€ 3.031-	€ 3.610	€ 58.846
HHW-Zuid	€ 12.031-	€ 16.234	€ 1.884-	€ 3.837	€ 4.867	€ 1.993	€ 3.162	€ 4.260
Stadshart*	€ 6.782-	€ 7.080	€ 87-	€ 7.776	€ 46-	€ 1.050-	€ 87-	€ 574
Westpoort	€ 6.186-	€ 6.944	€ 10.451-	€ 19.173	€ 891-	€ 796-	€ 91-	€ -
Overigen	€ 468	€ 1.565	€ 938	€ -	€ 15-	€ 642	€ -	€ -
Totaal	€ 80.497-	€ 100.168	€ 14.393-	€ 32.122	€ 5.723	€ 2.203-	€ 6.160	€ 72.759

* Bedragen Stadshart zijn gebaseerd op de laatst vastgestelde grex uit 2007. Dit jaar worden de uitgangspunten van deze grex nader onderzocht

Figuur 8: Inkomsten minus uitgaven, alle bedragen x 1000



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;
- overige ruimtelijke projecten;
- afgesloten complexen.

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

- gehanteerde parameters in de grondexploitatie;
- het verloop van de boekwaarde in het boekjaar 2013;
- een optelling van de nog te maken kosten na 2013;
- een optelling van de nog te realiseren opbrengsten na 2013;
- een prognose van het te verwachten resultaat van de grondexploitatie (zowel op eindwaarde als op netto contante waarde).

Omdat het voor de niet in exploitatie genomen gronden nog niet 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 2013.

3.1 Actief grondbeleid

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

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

3.1.1 Samengestelde grondexploitatie actief grondbeleid

Hiernaast is de samengestelde grondexploitatie weergegeven voor de complexen waar de gemeente een actief grondbeleid voert. In dit overzicht zijn de boekwaarden, de nog te maken kosten en opbrengsten en de resultaten van alle actieve complexen gecumuleerd. De tabel vertoont gelijkens met de tabel 1 uit paragraaf 2.3, alleen wordt in dit overzicht de nog te maken kosten en opbrengsten gespecificeerd naar kostensoorten. Tevens is het totale verloop van de boekwaarde in het boekjaar 2013 hier zichtbaar gemaakt. Het totale te verwachten resultaat van de gezamenlijke grondexploitatie bedraagt netto contant +/- € 4.460.000,- (negatief).

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

Samengestelde grondexploitatie
Actief grondbeleid

Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2013	€ 80.499.000-	
Kosten jaarschijf 2013	€ 11.076.000-	
Tussentijdse verlies-/winstneming	€ 4.987.000	
Gronden naar NIEGG/MVA	€ 2.256.000	
Opbrengsten jaarschijf 2013	€ 3.834.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2013</i>		€ 80.498.000-
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 12.345.000	
Afdrachten (NBK)	€ 18.088.000	
Verwerving, sloop en sanering	€ 10.834.000	
Hoofdplanstructuur	€ 25.763.000	
Bouwrijpmaken	€ 17.705.000	
Woonrijpmaken	€ 39.621.000	
Onvoorzien	€ 12.936.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2014</i>		€ 137.292.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Woningbouw	€ 180.113.000	
Niet-woningbouw	€ 3.135.000	
Gronduitgifte	€ 54.209.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2014</i>		€ 237.457.000
Rente na 1-1-2014		€ 29.347.000-
Resultaat op eindwaarde		€ 9.680.000-
Contante waarde per 1-1-2014		€ 4.460.000-

3.1.2 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 Westerweg aan de westzijde. Het bruto oppervlak van het exploitatiegebied bedraagt circa 52 hectare.

Kaderstellende documenten

- Vigerend bestemmingsplan; Zandhorst: vigerend 7-8-2009;
- Vastgestelde grondexploitatie B&W: maart 2014 , BW14-0169

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

Planning;

De werkzaamheden hebben grotendeels betrekking op de twee resterende bouwrijpe kavels binnen dit complex. Daarnaast is dit jaar bij de afdeling Wijkbeheer het verzoek binnengekomen om een voetpad en een bushalte aan te leggen in het noordelijke deel van de Zandhorst. Deze werkzaamheden zullen dit jaar worden opgepakt.

In de Zandhorst is op dit moment, langs de gebiedsontsluitingswegen, zoals de Industriestraat, Nijverheidsstraat, Het Nijverheidsplein , de Marconistraat en een deel van de Newtonstraat een voetpad aanwezig. In het noordelijke deel van Zandhorst III ontbreekt langs een deel van de Newtonstraat een pad voor voetgangers. Op basis van dit verzoek is een raming opgesteld om een voetpad aan te leggen vanaf Newtonstraat nr. 23 (aansluitend op het bestaande voetpad) naar de Zeppelinstraat en langs de Zeppelinstraat naar de rotonde met de Pannekeetweg.

Het doel van de aanleg van het voetpad is het ontsluiten van dit deel van de Zandhorst voor voetgangers. De aanleg van het voetpad draagt bij aan de voetgangersverbinding tussen de bushalte langs de N242 ter hoogte van de Pannekeetweg en de bedrijven langs de Zeppelinstraat en de Newtonstraat. Tevens worden de huidige halteplaatsen langs de Newtonstraat opgewaardeerd naar volwaardige bushaltes. Beide bushaltes krijgen een aansluiting op het aan te leggen voetpad.

De kosten voor de aanleg van het voetpad (€ 90.000,-) en de bushaltes (€ 25.000,-) kunnen worden gedekt vanuit de grondexploitatie.

Programma;

Binnen het complex zijn nog twee kavels met een totale oppervlakte van 4.385 m² beschikbaar.

Prijs;

Vanuit de grondexploitatie is af te leiden dat er, als beide percelen (totaal 4385 m²) verkocht zullen worden, aan het einde van de exploitatieperiode een positief resultaat genomen kan worden van circa € 557.000,-.

Ten opzichte van de vastgestelde grex uit 2013 is het resultaat met circa € 110.000,- verlaagd. Dit heeft hoofdzakelijk te maken met de nieuw ingebrachte werkzaamheden ten behoeve van de realisatie van het voetpad en de bushaltes.

Er kan dit jaar geen tussentijdse winst worden genomen omdat de nog te maken kosten de positieve boekwaarde overstijgen.

Risico's

Het project bevindt zich in de afrondende fase, projectrisico's zijn gering.

Duurzaamheid

Standaard duurzaamheidsambitie.

G.749 Zandhorst III

Parameters / uitgangspunten		t/m 2017
Kostenstijging		1,0%
Opbrengstenstijging		0,0%
Rente verlies		3,6%
Rente winst		1,6%
Discontovoet / NCW rente		3,6%
Startdatum exploitatie:		
Einddatum exploitatie		1-1-1994 31-12-2014
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2013	€ 250.000	
Kosten jaarschijf 2013	€ 3.000-	
Opbrengsten jaarschijf 2013	€ 2.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2014</i>		€ 249.000
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 5.000	
Afdracht NBK	€ 79.000	
Woonrijpmaken	€ 276.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2014</i>		€ 360.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Gronduitgifte	€ 664.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2014</i>		€ 664.000
Rente na 1-1-2014		€ 4.000
Resultaat op eindwaarde		€ 557.000
Contante waarde per 1-1-2014		€ 557.000

3.1.3 De Horst

Ruimtelijke analyse

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

Kaderstellende documenten

- Vigerend bestemmingsplan: de Horst, onherroepelijk 15-7-2011;
- Juridische onderlegger: koopovereenkomst bouwterrein de Horst met Bouwfonds, huurovereenkomst brede school de Horst met Goed Wonen (inmiddels Ymere).
- Vastgestelde grondexploitatie B&W: maart 2014 , BW14-0169

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

Planning:

Het project is grotendeels afgerond. Er wordt nog enige jaren gewacht met uitgifte van de grond tot de markt voor vrije kavels is aangetrokken.

Programma:

Binnen het complex zijn nog vier kavels voor vrijstaande woningen opgenomen aan de Middenweg. Er zijn plannen om de Middenweg autoluw te maken. Dit zou een waardevermeerderende factor kunnen zijn voor de kavels.

Prijs:

Na verkoop van de kavels zal het project met een positief resultaat worden afgesloten. De ingerekende prijzen van de nog te verkopen kavels zijn aangepast aan het niveau van de Draai. Per saldo leidt dit tot een verlaging van de ingerekende opbrengsten van € 130.000,-.

G.763 de Horst

Parameters / uitgangspunten		t/m 2017
Kostenstijging		1,0%
Opbrengstenstijging		0,0%
Rente verlies		3,6%
Rente winst		1,6%
Discontovoet / NCW rente		3,6%
Startdatum exploitatie:		
Einddatum exploitatie		1-1-2004 31-12-2017
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2013	€ 540.000	
Kosten jaarschijf 2013	€ 554.000-	
Opbrengsten jaarschijf 2013	€ 20.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2014</i>		€ 6.000
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 10.000	
Woonrijpmaken	€ 60.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2014</i>		€ 70.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Woningbouw	€ 642.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2014</i>		€ 642.000
Rente na 1-1-2014		€ 2.000
Resultaat op eindwaarde		€ 580.000
Contante waarde per 1-1-2014		€ 486.000

3.1.4 Recreatiegebied Heerhugowaard Zuid

Ruimtelijke analyse

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

Kaderstellende documenten

- Vigerend bestemmingsplan: Heerhugowaard Zuid, onherroepelijk 1-9-2010.
- Vastgestelde grondexploitatie B&W: maart 2014 , BW14-0169

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

Planning:

De overdracht naar het recreatieschap Geestmerambacht is afgerond.

Programma:

Dit jaar zullen nog reparaties plaatsvinden aan een van de fietsbruggen in het gebied.

Prijs:

De kosten voor de reparaties aan de fietsbrug worden geraamd op circa € 15.000,-.

In de jaarstukken 2013 is het batige saldo van de boekwaarde (na aftrek van de nog te verwachten kosten) ter hoogte van € 83.000,- ten gunste van het rekeningresultaat 2013 gebracht.

G.769 Recreatiegebied

Parameters / uitgangspunten		t/m 2017
Kostenstijging		1,0%
Opbrengstenstijging		0,0%
Rente verlies		3,6%
Rente winst		1,6%
Discontovoet / NCW rente		3,6%

Startdatum exploitatie:		1-1-2000
Einddatum exploitatie		31-12-2014
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2013	€ 198.000	
Kosten jaarschijf 2013	€ 74.000-	
Opbrengsten jaarschijf 2013	€ 26.000-	
Winstneming	€ 83.000-	
<i>Boekwaarde per 1-1-2014</i>		€ 15.000
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Woonrijpmaken	€ 15.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2014</i>		€ 15.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2014</i>		€ -
Rente na 1-1-2014		€ -
Resultaat op eindwaarde		€ -
Contante waarde per 1-1-2014		€ -

3.1.5 De Vaandel (GREX4)

Ruimtelijke analyse

Het plangebied bestaat ruwweg uit het gebied dat wordt ingesloten door de Middenweg, de Hasse-laarsweg, de spoorlijn en de sportvelden aan de zuidzijde. In aanvang bestond het actieve exploitatiegebied uit een totaal areaal van 110 ha met een uitgeefbaar areaal van ca. 70 ha.

Kaderstellende documenten

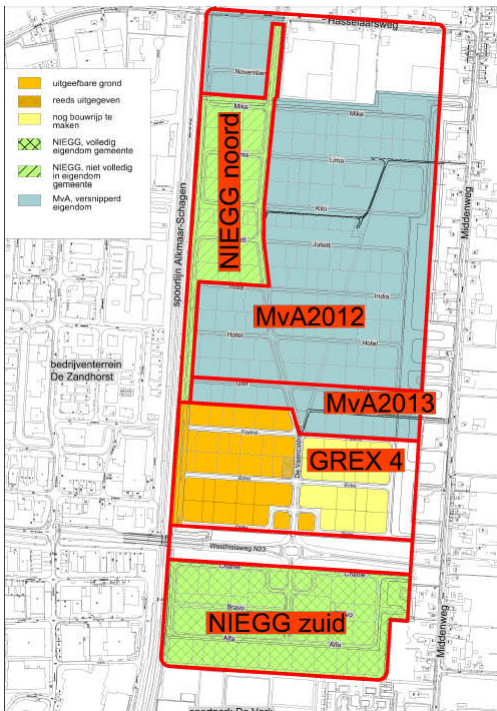
- Vigerend bestemmingsplan; de Vork, onherroepelijk 07-03-2007;
- Duurzaamheidsdoelstelling; de “ klimmende ambitie” als uitgangspunt (RB2011120);
- Stedenbouwkundig plan; planboek bedrijventerrein de Vork, Hosper, september 2011, (Raad; RB 2011120 dd 25-10-2011).
- B&W besluit vaststelling 4^e herziening grondexploitatie de Vaandel (BW14-0150 dd 11-03-2014), *nog te formaliseren door Raad.*
- B&W besluit addendum raadsvoorstel 4^e herziening grondexploitatie de Vaandel (BW14-0235 dd 29-04-2014), *nog te formaliseren door Raad.*

Overwegingen

Een grondexploitatie lijkt, door alle getallen, het resultaat van een exacte wetenschap. Niets is minder waar. De “uitkomst” van een grondexploitatie is de bespiegeling van, zo goed mogelijk onderbouwde, keuzes over opbrengsten en kosten, weggezet in de tijd. Het presenteren van een grondexploitatie is dan ook geen zekerheid maar een zo goed mogelijke voorspelling van het onzekere. Het behoeft weinig tekst en uitleg dat in het licht van het huidige economische klimaat het voorspellende karakter van een grondexploitatie minder zeker is geworden. Dat neemt niet weg dat er jaarlijks een besluit genomen dient te worden om een actueel financieel perspectief neer te zetten voor de langere termijn. Het dilemma dat zich dan voordoet is de mate van voorzichtigheid die we in de grondexploitatie moeten betrachten, de afweging tussen inrekenen of als risico benoemen.

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

Door middel van verkleining van het actieve exploitatiegebied i.c.m. een nieuw en soberder ontwerp, is al eerder geprobeerd om de gevolgen van de crisis voor deze gebiedsontwikkeling te lijf te gaan. Anno 2014 blijken deze maatregelen niet afdoende effect te sorteren. De huidige situatie toont, mede door het uitblijven van verkopen in 2013, nog weinig opleving. Mede daardoor is het onontkoombaar om de actieve exploitatie (GREX4) verder te verkleinen, naar een plan met een meer realistische looptijd en grootte. Tegelijkertijd tekenen zich voor andere gebieden binnen het plangebied de Vaandel kansen af (NIEGG Zuid en NIEGG Noord).



Op bovenstaand kaartje zijn 5 gebieden te onderscheiden:

- 1) GREX4; dit betreft het gedeelte wat zich in de actieve exploitatie bevindt.
- 2) NIEGG Noord; gevormd uit een gedeelte van de gronden die bij de jaarrekening 2012 naar de MvA zijn overgebracht (vanuit GREX3) en een klein deel van de gronden gevormd bij de jaarrekening 2013 uit de verkleining van de actieve GREX4. (zie paragraaf 3.3.3)
- 3) MvA 2012 & 2013, versnipperd eigendom, gevormd uit een:
 - deel als gevolg van verkleining van de actieve GREX3, gevormd bij jaarrekening 2012
 - /- deel uitgenomen tbv vorming NIEGG Noord, gevormd bij jaarrekening 2013
 - + deel als gevolg van verkleining van de actieve GREX4, jaarrekening 2013
- 4) NIEGG Zuid; 100% eigendom, (project G772) (zie paragraaf 3.3.2)
- 5) Tracé West Frisia weg (N23), dit valt buiten het exploitatiegebied van de Vaandel

Planning;

Een resterende looptijd van 15 jaar

Programma;

Het programma is onveranderd, maar wel verkleind naar een areaal van 15 ha uitgeefbaar gebied.

Prijs;

De 4^e herziening leidt tot een netto contante waarde resultaat van € 10.000. Bij de bepaling hiervan is er gerekend met onderstaande aanpassingen om tot een verantwoord resultaat te komen:

- Een afboeking van 5 miljoen van in het verleden in rekening gebrachte rente.
- Een boekhoudkundige overheveling van een deel van de gronden naar de MvA en NIEGG Noord.
- Een vermindering van de tunnelafdracht (Kamerlingh Onnesweg) aan de NBK1 van € 1,2 miljoen.

Plaats;

In augustus 2013 is door Buck Consultants een onderzoek naar de ruimtebehoefte aan werklocaties in Noord-Holland-Noord gepresenteerd; één van de belangrijkste conclusies is dat er een overaanbod is aan bedrijventerreinen en kantoren in Noord-Holland-Noord. Dit in opdracht van de provincie

uitgevoerde onderzoek vormt de aanleiding voor een vervolgonderzoek, waarvan de resultaten in juni 2014 worden verwacht. Samen met de gemeenten in Noord-Holland-Noord worden nu stappen gezet om het overaanbod terug te dringen. Uitgangspunt van de provincie is “niet meer maar beter”. Dat betekent onder andere dat er ingezet wordt op waardebehoud van bestaande terreinen, waar inmiddels ook van bekend is dat er, ook in Heerhugowaard, veel vastgoed leegstaat. De eventuele gevolgen voor De Vaandel worden na juni 2014 duidelijk.

Risico's

Ondanks het feit dat verkleind is, resteren er risico's. Deze worden voornamelijk bepaald als gevolg van:

- Ongelijke spreiding kosten en opbrengsten;
- Looptijd van het project, veroorzaakt door onzekere verkoopsnelheid van de grond;
- Druk op de verkoopprijzen;
- Overschrijding van de planontwikkelingskosten a.g.v. zeer strak opgebouwde begroting.

Ter afdekking van deze risico's is er een bedrag in de verliesvoorziening opgenomen van €2,5 miljoen.

Focus voor 2014

In 2013 zijn er met een open vizier nieuwe kansen gezocht voor De Vaandel. De focus voor 2014 is om deze kansen verder te brengen. Daar zijn enkele belangrijke beleidsbesluiten en daaraan gerelateerde activiteiten aan verbonden:

- Een uitnodigende visie op De Vaandel, passend bij wat er deze tijd verwacht wordt van een strategische gebiedsontwikkeling, ter vaststelling aanbieden aan de gemeenteraad.
- Met betrekking tot het actieve exploitatiedeel van De Vaandel dienen alle inspanningen er op gericht te zijn tot een voorspoedige verkoop van de grond te komen, waarbij actief en innovatief gekeken dient te worden aan welke knoppen wij wel en niet wensen te draaien.
- Het is van essentieel belang om de verdere fasering van De Vaandel communicatief goed te begeleiden ter voorkoming van verkeerde beeldvorming richting potentiële afnemers. In 2014 is het actieve exploitatiedeel van bedrijventerrein De Vaandel woonrijp gemaakt en is het lokale deel van de nieuwe Westfrisiaweg opgeleverd. De ANWB-bebording is inmiddels geplaatst en er is een nieuw online verkoopportal voor De Vaandel in voorbereiding.
- Voor alle delen van De Vaandel dient te worden geprobeerd om met een innovatieve insteek de duurzaamheidsambities zo veel mogelijk intact te houden. De recente keuze voor een asfaltcollector in de Westfrisiaweg door De Vaandel is daar een goed voorbeeld van. In 2014 onderzoekt de gemeente onder andere ook actief de mogelijkheden voor tijdelijk gebruik van gronden ten behoeve van zonnepanelenvelden. Daarbij wordt verkend wat de mogelijke toepassing van de Crisis- en Herstelwet kan zijn, om ingewikkelde en voor ondernemers kostenverhogende procedurele barrières te slechten.

Duurzaamheid

De doelstelling is om te komen tot een CO₂-emissieneutraal bedrijventerrein, waarbij EPL-10 (Energie Prestatie op Locatie) als streefwaarde wordt gehanteerd en met de “ klimmende ambitie” als uitgangspunt voor de duurzaamheidsambitie.

G.771 de Vaandel

Parameters / uitgangspunten	t/m 2017	> 2017
Kostenstijging	1,0%	2,0%
Opbrengstenstijging	0,0%	1,0%
Rente verlies	3,6%	3,6%
Rente winst	1,6%	1,6%
Discontovoet / NCW rente	3,6%	3,6%

Startdatum exploitatie:		1-1-2002
Einddatum exploitatie		31-12-2028

Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2013	-13.560.000	
Kosten jaarschijf 2013	-845.000	
Opbrengsten jaarschijf 2013	0	
Overheveling gronden (MvA)	2.256.000	
Verliesname (rentecorrectie)	5.070.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2014</i>		-7.079.000

Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Verwerving en sloopkosten	1.030.000	
Macrokosten	13.000	
Bouwrijpmaken	2.646.000	
Woonrijpmaken	1.172.000	
Divers	330.000	
Planschade	63.000	
Reserveringen (onvoorzien)	822.000	
Ontwikkelingskosten	872.000	
Afdrachten NBK	2.929.000	
Bijdrage tunnel	2.556.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2014</i>		12.433.000

Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Gronduitgifte	22.373.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2014</i>		22.373.000
Rente na 1-1-2014		-2.844.000
Resultaat op eindwaarde		17.000
Contante waarde per 1-1-2014		10.000

3.1.6 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 een tweetal zoneringen waar niet gewoond mag worden, terwijl deze hectares wel ingericht en beheerd moeten worden. Deze omvang is weliswaar verkleind met enige hectares als gevolg van het op 28-3-2012 genomen raadsbesluit om het hoogspanningstrace onder de grond te brengen. Van het bruto exploitatiegebied resteert uiteindelijk 84 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 ca. 97 ha groot en bedragen 2/3 deel van het bruto exploitatiegebied.

Kaderstellende documenten

- Globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht vastgesteld door Raad eind 2004;
- Raadsbesluit d.d. 27-4-2013 vaststelling 4^e herziening grex De Draai;
- Samenwerkingsovereenkomst gemeente-ER;
- Samenwerkingsovereenkomst gemeente-Hoorne BV (+Groenveld);
- Samenwerkingsovereenkomst gemeente-BCH;
- Raadsbesluit 2008-042 Masterplan De Draai van 22 april 2008;
- Raadsbesluit 2012-121 Beeldkwaliteitsplan De Draai van 22 januari 2013.
- B&W besluit vaststelling 5^e herziening grondexploitatie de Draai (BW14-0128 dd 11-03-2014), *nog te formaliseren door Raad.*
- B&W besluit addendum raadsvoorstel 5^e herziening grondexploitatie de Draai (BW14-0233 dd 29-04-2014), *nog te formaliseren door Raad.*

Scenario's

De herziene grex 2014 is gebaseerd op het meest realistische scenario, dat ook kan worden onderbouwd en dan met name op de waardebepalende factoren Prijs, Programma en Planning.

Een meer negatief scenario waarbij de fasering verder wordt vertraagd is niet of nauwelijks te onderbouwen. Wel is het zo dat in het kader van de gemeentebrede risico-inventarisatie, waar het weerstandsvermogen op wordt berekend, een dergelijk scenario als risico is gekwantificeerd. Gerekend is met een maximaal risico van € 6 miljoen voor afzetvertraging.

Voorts is in een sensibele berekening bepaald wat de effecten zijn van scenario's waarbij de rente of de inflatie of de verkoopprijzen stijgen of dalen. Een verdere daling met 10% op alle verkoopprijzen zou het huidige tekort op netto contante waarde met ca. € 11 miljoen laten stijgen tot € -19,6 miljoen. Een daling van de rente met 1% over de gehele looptijd zou het resultaat met € 4,3 miljoen weer verbeteren. Deze scenario's achten wij niet realistisch.

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

Planning

Vorig jaar is de looptijd van de grondexploitatie verlengd met 2 jaar tot en met uitgiftejaar 2027. De reden hiervoor was vertraging in de ontwikkeling van het Buurtcentrum-Noord en uitbreiding van het woningbouwprogramma in absolute zin als gevolg van de inpassing van woningen in de vrijgekomen ruimte door de verkleining van de hoogspanningszone. De looptijd is gehandhaafd en er zijn geen majeure wijzigingen doorgevoerd t.o.v. vorig jaar. De uitgifte van de komende 2 jaar ligt in de lijn met de gerealiseerde uitgifte van de afgelopen 2 jaar (ca. 150 woningen in 2 jaar)

Voor 2014 staan er drie projecten in de uitgifte-pijplijn:

1. bouwveld 1k: een special van ca. 70 woningen; voor dit bouwveld is het definitief ontwerp nagenoeg gereed en zijn de woningen in verkoop;
2. bouwveld 1c: een relatief simpel klein bouwveld met ca. 18 duurdere woningen; hier is een schetsontwerp voor gemaakt en de woningen zullen naar verwachting medio 2014 in verkoop gaan;
3. de 1e fase van het Buurtcentrum Noord (BCN), waar naar verwachting de bouw van de

eerste goedkopere woningen zal starten. Ook de bouw van de school en de sporthal zal een aanvang nemen. Voor het BCN is het definitief ontwerp voor de 1e fase nagenoeg gereed.

De ingerekende programmering 2014 bedraagt ca. 100 woningen. Het gemiddelde aantal op te leveren woningen per jaar bedraagt in de grex 2014 nu 164 woningen; dit waren in de herziening 2013 gemiddeld 170 woningen per jaar.

Programma

Het programma is in deze herziening sterk beïnvloed door de aanpassingen die voortvloeien uit de aanvulling op de Samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en ER uit 2009. Deze aanvulling wordt gelijktijdig met deze herziening ter besluitvorming aan uw raad voorgelegd. Hieronder wordt kort weergegeven welke mutaties er zijn doorgevoerd.

Gewijzigd programma ER woonprojecten:

Zowel het programma voor de cliëntwoningen als voor de marktappartementen in De Draai is aangepast. Het nieuwe programma bestaat uit 128 cliëntwoningen en 40 appartementen die door ER in de Draai zullen worden gerealiseerd. Ten opzichte van het programma uit de SOK 2009 betekent dit een vrijval van ruim 26.400 m² bruikbare bouwveldmeters. Deze vrijvallende meters zijn ingevuld met een alternatief marktprogramma om de wegvallende grondopbrengsten te compenseren in De Draai.

De gemeente heeft hierbij de volgende randvoorwaarden gesteld. Het reguliere woningbouwprogramma in categorie I (het goedkoopste segment) en IV (het duurste segment) is in absolute aantallen woningen gelijk gehouden. De vrijvallende meters zijn dan ook ingevuld met woningen uit de categorieën II en III. Door deze randvoorwaarden te stellen is het risico dat de gemeente naar zich toetrekt met de ontwikkeling van deze extra bouwveldmeters aanvaardbaar. Gebleken is dat de constante waarde van dit nieuwe woningbouw-programma nagenoeg aansluit op de waarde van het programma van de grex 2013, het op dat moment geldende financiële kader.

Totaal programma	GREX 2013				verschil
	GREX 2013		GREX 2014		
cat	aantal	%	aantal	%	
cat. I ER	201		128		-73
cat. I	472	25% incl ER	472	23% incl ER	0
cat. II	417	15%	404 *)	15%	-13
cat. III	896	33%	890	34%	-6
cat. IV	732	27%	732	28%	0
woningen	2.718	100%	2626	100%	-92

*) inclusief de 40 appartementen boven de ER-projecten.

Prijs

Verlaging van de grondprijzen:

In de voorgaande jaren is als gevolg van de aanhoudende crisis op de woningmarkt het prijsniveau naar beneden bijgesteld. Tot nu toe heeft de gemeente in de eerste 2 bouwvelden ca. 150 woningen in verschillende prijsklassen verkocht. Uit de dagelijkse praktijk blijkt dat er met diverse partijen constant maatwerk moet worden geleverd om voortgang in de projecten te houden. Het ingerekende prijsniveau is hierbij taakstellend en wordt daardoor dan ook periodiek getest. Gebleken is dat een aantal categorieën qua prijsstelling te hoog zijn ingerekend door verlaging van koopprijzen, te weten rijwoningen in de categorieën II en III en de vrije sector kavels. Er zijn in het gehele programma ca. 700 rijwoningen in deze categorieën ingerekend. Deze aanpassing omvat een opbrengstverlaging van ca. € 3 miljoen op eindwaarde. Daarnaast is gebleken dat de afzet van de vrije kavels achter loopt bij de verwachtingen. Voorgesteld wordt om ook deze prijzen te verlagen met gemiddeld 5% waarbij het zwaartepunt van de

verlaging bij de grotere kavels ligt. Hierbij is gekeken naar wat en tegen welke prijs er in de regio te koop is. Tot nu toe is er in de vorige herzieningen vanuit gegaan dat vanaf 2020 de vrije kavelprijzen zich met een eenmalige plus van 5% zouden herstellen naast de jaarlijkse inflatiecorrectie van 2% per jaar. Deze eenmalige correctie is in de huidige herziening geschrapt. Er wordt nu gelet op de huidige markt geen aanleiding gezien om deze eenmalige prijsstijging te handhaven. De totale correctie op de vrije sector kavels bedraagt ca. € 5,1 miljoen op eindwaarde.

De totale correctie op de woningbouw incl. alle aanpassingen van het woningbouwprogramma op onderdelen bedraagt op eindwaarde € 8,4 miljoen.

Risico's

De huidige grex 2014 vertegenwoordigt het meest realistisch gedachte scenario: het is een combinatie van een (in het rapport van Deloitte genoemd) geleidelijk en spoedig herstel (financiële situatie bij gemeentelijke grondbedrijven dec. 2013). Qua planning is gekozen voor een spoedig herstel en qua prijs en programmering voor een geleidelijk herstel. Het inschatten van de planning voor de komende jaren blijft echter risicovol.

Afzetrisico:

In de laatste 2 jaar heeft de gemeente de grond voor ca. 150 woningen uitgegeven. Dat is gemiddeld 75 woningen per jaar; voor 2014 staan er ca. 100 gepland. De vraag is of de markt voldoende aantrekt nu het rijk duidelijkheid heeft geschapen in de regelgeving rondom hypotheekrenteaftrek. Een goede prijs-kwaliteitverhouding blijft cruciaal. De introductie van de gemeentelijke starterslening zou verkoopbevorderend moeten werken in het goedkope segment. Het van gemeentewege opleggen van een hogere duurzaamheidseis dan wettelijk nodig is, zal het afzetrisico doen toenemen. Het risico van afzetvertraging is in de algemene risicoanalyse bij de bepaling van het weerstandsvermogen ingerekend.

Risico in relatie tot programmawijziging ER:

Hoewel de nu ingerekende programmawijziging m.b.t. het gedeelte ER financieel gezien op neutrale wijze is afgedekt, is het wel zo dat de gemeente risico loopt over een relatief groter programma. Immers ER zou de grond afnemen voor huisvesting van 201 cliënten en de realisatie van 206 appartementen. Deze gezeekerde afname is nu grotendeels teruggedraaid; er zal nu door ER grond worden afgenomen voor de huisvesting van slechts 128 cliënten en de realisatie van 40 appartementen. Daar staat tegenover dat het plan De Draai slechts 7 projecten van ER binnen haar grenzen krijgt. Dit zal toekomstige verkavelingen minder complex maken en de afzetmogelijkheden vergroten.

Overig

De hoogspanningskabel in De Draai is in 2013 ondergronds gebracht waarmee we de aantrekkelijkheid van de wijk hebben vergroot. De kosten en het bereikte calculatieverschil hiervan zijn in de herziene grondexploitatie 2014 verwerkt.

Focus voor de komende tijd

Van belang is en blijft dat er continuïteit is in de productie van de woningen; stilstand is funest. Niet alleen de rentekosten lopen in zo'n scenario sterk op maar ook het plan zelf kan imagoschade oplopen. De afgelopen 2 jaren hebben maatwerk gevraagd en ook de komende tijd zal maatwerk en flexibiliteit nodig zijn.

Duurzaamheid

De woningen worden gerealiseerd met een EPC van 0,56 of lager (tot 1-1-2015). Na 1-1-2015 dienen de woningen minimaal aan de wettelijke eis van 0,4 te voldoen. De gemeente streeft er naar om het energieverbruik uit te drukken in kW/m² i.p.v. sturing op de EPC. Daarbij heeft de gemeente de ambitie om in 2017 het gebouwgebonden energieverbruik terug te brengen naar 0 kW/m².

De ontwikkelaar dient 4 weken voor de daadwerkelijke oplevering(en), middels het programma GPR-gebouw, een GPR berekening te overleggen waarbij gestreefd wordt de volgende scores te halen:

1. Energie: 7 (7,5 bij een EPC van 0,48)
2. Milieu: 7
3. Gezondheid: 7
4. Gebruikskwaliteit: 7,5
5. Toekomstwaarde: 7,5

Voor de GPR-score energie geldt dat indien deze niet gehaald wordt, de vastgestelde EPC leidend is. De gemeente zal gedurende het ontwikkelings- en bouwtraject en oplevering van de woningen met behulp van het programma GPR-gebouw de bouwplannen van koper toetsen op duurzaamheid.

De GPR-scores zoals boven bedoeld worden gemonitord door bij de volgende stappen in het bouwproces een GPR-berekening te overleggen:

- o Definitief Ontwerp
- o indiening bouwaanvraag, inclusief verantwoording afwijking ingediende GPR-berekening bij DO
- o 4 weken voor oplevering (termijn voor oplevering met de ontwikkelaar vast te stellen), waarbij tevens verantwoording wordt afgelegd voor eventuele afwijkingen op de bij de bouwaanvraag ingediende GPR-berekening.

Toepassing van hardhout, loofhout en/of naaldhout is toegestaan, mits voorzien van een FSC-keurmerk of een keur van de Stichting Keurhout. Hiervan kan na schriftelijke toestemming van de gemeente worden afgeweken, mits koper aantoont dat hout met een van de bovengenoemde keurmerken niet voorradig of leverbaar is.

Bij de bouw van de woningen toe te passen materialen dienen te voldoen aan de zogenaamde "DUBO-lijst".

De ontwikkelaar dient 4 weken voor oplevering, steekproefsgewijs, een woning of meerdere woningen te testen op luchtdichtheid of een gelijkwaardige test en te testen en/of te toetsen op koude bruggen, een en ander met een minimum van 1 op de tien woningen. De te testen en/of te toetsen woning(en) zijn(zullen) representatief te zijn voor het type woningen waarvoor de testen worden uitgevoerd. Van ieder type woning zal ten minste 1 woning getest/getoetst worden. Uit de aan een test onderworpen woning zal moeten blijken of het woningtype voldoet aan de specificaties op het gebied van de isolatiewaarden, zoals vastgelegd in de door de ontwikkelaar met zijn aannemer(s) af te sluiten aannemingsovereenkomst(en).

De volgende energiematregelen worden in en aan de woningen toegepast opdat de toekomstige eigenaar van de woning in de gelegenheid wordt gesteld gemakkelijk energiebesparende installaties te installeren:

- o Alle woningen worden gerealiseerd met lage temperatuurverwarming (LTV), zowel op de begane grond als op de verdieping;
- o voorbereidingsmaatregelen voor installatie van zonnepanelen (photo-voltaïsche panelen voor elektriciteit uit zonlicht (PV)) zoals: ruimte in de meterkast met een aparte groep voor aansluiting van de installatie voor zonnepanelen; een loze elektraleiding vanaf de meterkast naar de bovenste verdieping en een locatie voor een omvormer op de bovenste verdieping.

Bovenstaande zaken zullen gedurende het ontwikkelings- en bouwtraject en na oplevering van de woningen door de gemeente getoetst worden.

G.780 de Draai

Parameters / uitgangspunten	t/m 2017	> 2017
Kostenstijging	1,0%	2,0%
Opbrengstenstijging	0,0%	2,0%
Rente verlies	3,6%	3,6%
Rente winst	1,6%	1,6%
Discontovoet / NCW rente	3,6%	3,6%

Startdatum exploitatie:		1-1-2009
Einddatum exploitatie		31-12-2028

Boekwaarde

Boekwaarde per 1-1-2013	€ 45.853.000-	
Kosten jaarschijf 2013	€ 6.480.000-	
Opbrengsten jaarschijf 2013	€ 3.445.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2014</i>		€ 48.888.000-

Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging

Sloop en sanering	€ 9.804.000	
Ontwikkelingskosten	€ 9.158.000	
Afdrachten	€ 9.689.000	
Hoofdplanstructuur: Wegen	€ 8.387.000	
Hoofdplanstructuur: Grondverzet	€ 2.060.000	
Hoofdplanstructuur: Kunstwerken	€ 14.098.000	
Bouwrijpmaken	€ 10.994.000	
Woonrijpmaken	€ 21.842.000	
Hoogspanningstrace	€ 1.098.000	
Reserveringen	€ 5.909.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2014</i>		€ 93.039.000

Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging

Woningbouw	€ 148.307.000	
Niet-woningbouw	€ 3.135.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2014</i>		€ 151.442.000
Rente na 1-1-2014		€ 24.124.000-
Resultaat op eindwaarde		€ 14.609.000-
Contante waarde per 1-1-2014		€ 8.594.000-

3.1.7 Heerhugowaard Zuid

Ruimtelijke analyse

Heerhugowaard-Zuid is gelegen in het zuiden van Heerhugowaard en bestaat uit vier plandelen. De plandelen 1 en 2 (het carré) zijn nagenoeg afgerond; plandeel 3 wordt gefaseerd bouwrijp gemaakt, terwijl plandeel 4 al grotendeels bouwrijp is gemaakt.

Kaderstellende documenten

- februari 2000: eerste sluitende grondexploitatie door raad vastgesteld. Deze vastgestelde grondexploitatie geldt als kader voor alle herzieningen;
- samenwerkingsovereenkomst met Hallokaties ondertekend in 2000; bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid; Onherroepelijk 01-09-2010;
- plandeel 3A de Strip: startdocument goedgekeurd; Alle Hosper & V-eld; (stedebouwkundig ontwerp goedgekeurd 2008).
- plandeel 3B: Tuinen van Luna: de vingers; 2011 startdocument goedgekeurd B&W maart 2009);
- plandeel 4A: herverkaveling en definitief ontwerp vastgesteld in B&W; juni 2010;
- plandeel 4A: vaststelling lumpsum 2012 voor 120 woningen;
- plandeel 4B: origineel stedebouwkundig ontwerp 2005;
- kavelhandboek vrije kavels plandeel 4 (bijgewerkt tot 2014);
- Vastgestelde grondexploitatie B&W: maart 2014 , BW14-0169.

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

Planning.

Ten opzichte van vorig jaar is de fasering van de grondverkopen licht aangepast. Dit heeft geen gevolgen voor de uiteindelijke looptijd van het project; het laatst ingerekende uitgiftejaar is 2020.

Programma.

het programma is t.o.v. vorig jaar gewijzigd; het aantal woningen in plandeel 4A, het land van Luna, bedraagt in totaal 360 woningen als gevolg van de introductie van rug aan rug woningen. In de herziening van vorig jaar is uitgegaan van 323 woningen, een verschil van 37 woningen.

Prijs.

De effecten van de aanhoudende crisis op de woningbouwmarkt zijn in diverse prijzen verwerkt. Zo is o.a. het prijsniveau van de nog te ontwikkelen tweekappers in de plandelen 3B, 4A en 4B afgestemd op het niveau van de gehanteerde prijzen in De Draai. Ook de prijzen van de vrije kavels zijn aangepast. Voor plandeel 4A is in 2012 een lumpsum met de ontwikkelaar afgesproken. Het betreft een grondwaarde voor de bouw van 120 woningen met een overeengekomen ingangsdatum rente i.v.m., bouwrijpe grond van 1-5-2012.

Risico's.

Vooraf het afzet- en prijsrisico spelen bij dit project een rol. Zo zijn de grondprijzen van de ingerekende woningbouwprogramma's van de plandelen 3B, 4A en 4B weliswaar marktconform ingerekend, maar is nog geen garantie voor een goede prijs-kwaliteitverhouding van de uiteindelijk door de ontwikkelaar aan te bieden woning. Een mismatch levert vertraging op van de ingerekende afzetsnelheid. Daarnaast is het duurdere segment van de ingerekende programma's van plandeel 3B en 4B oververtegenwoordigd.

Duurzaamheid.

Voor de resterende plandelen zijn in de grex geen bedragen meer ingerekend ter dekking van de aanschaf van zonnepanelen. Dekking vindt plaats uit de reserve duurzaamheid.

G.800 Heerhugowaard Zuid

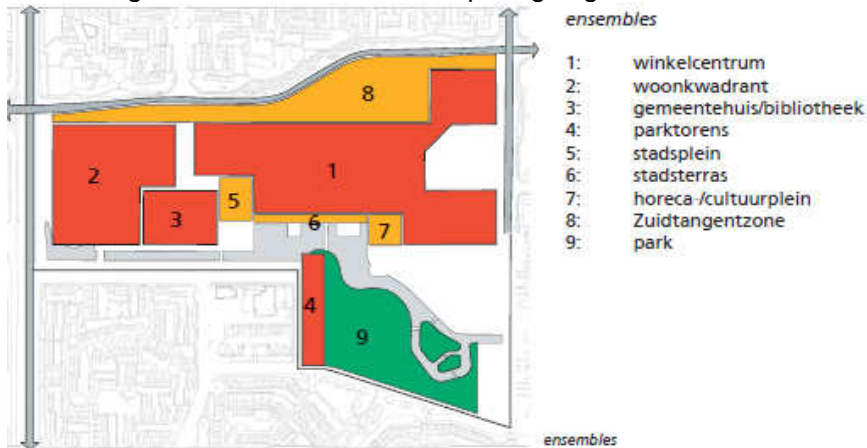
Parameters / uitgangspunten	t/m 2017	> 2017
Kostenstijging	1,0%	2,0%
Opbrengstenstijging	0,0%	2,0%
Rente verlies	3,6%	3,6%
Rente winst	1,6%	1,6%
Discontovoet / NCW rente	3,6%	3,6%
Startdatum exploitatie:		1-1-1999
Einddatum exploitatie		31-12-2021
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2013	€ 10.512.000-	
Kosten jaarschijf 2013	€ 1.951.000-	
Opbrengsten jaarschijf 2013	€ 431.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2014</i>		€ 12.032.000-
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Afdrachten	€ 242.000	
Bouwrijpmaken	€ 2.509.000	
Woonrijpmaken	€ 7.576.000	
Hoofdplanstructuur	€ 107.000	
Reserveringen	€ 2.974.000	
Ontwikkelingskosten	€ 1.522.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2014</i>		€ 14.930.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Woningbouw	€ 31.164.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2014</i>		€ 31.164.000
Rente na 1-1-2014		€ 1.635.000-
Resultaat op eindwaarde		€ 2.567.000
Contante waarde per 1-1-2014		€ 1.935.000

3.1.8 Stadshart

In 1995 is de nota van uitgangspunten voor het Stadshart door de Raad vastgesteld. Hierin is gesteld dat het centrumgebied moet gaan functioneren als het centrum van de gemeente. Een centrum waar wat te beleven valt, goed toegankelijk is en een logische samenhang vertoont met zijn omgeving. Kortom, een centrum met aantrekkelijke verblijfsruimten, waar bewoners graag komen en dat een zekere allure uitstraalt.

Ruimtelijke analyse

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



Kaderstellende documenten

- Kadernotitie, (Raad 22-10-2002);
- Nadere samenwerkingsovereenkomst 2004;
- Stedenbouwkundig plan; kwaliteitsdocument Stadshart 02-2004 van Kraaijvanger Urbis;
- Bestemmingsplan Stadshart, (RB2012112 dd 22-1-2013).
- GREX7 (dd 26-6-2007)

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

Planning;

De ontwikkeling van de "stand alone" woningbouwlocaties loopt vertraging op als gevolg van de economische crisis.

Programma;

Zal vermoedelijk bestaan uit commerciële meters, wonen en parkeren voor auto en fiets.

Prijs;

Het is de verwachting dat de netto contante waarde rond de € 0 uitkomt, waarbij de bedragen gebaseerd zijn op de laatst vastgestelde herziening GREX7. In 2014 zal er geactualiseerd worden.

Risico's

- Het ontbreken van voldoende programma voor de realisatie van de reservelocatie op korte termijn;
 - Vertraging in de realisatie van woningbouwlocaties.
 - Uitkomsten actualisering uitgangspunten 2014
- Ter afdekking van deze risico's is er een bedrag in de verliesvoorziening opgenomen van €4,8 miljoen.

Duurzaamheid

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).

G.842 Stadshart

Parameters / uitgangspunten	t/m 2017	> 2017
Kostenstijging	1,0%	2,0%
Opbrengstenstijging	0,0%	2,5%
Rente verlies	3,6%	3,6%
Rente winst	1,6%	1,6%
Discontovoet / NCW rente	3,6%	3,6%
Startdatum exploitatie:		1-1-1999
Einddatum exploitatie		31-12-2023
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2013	€ 6.239.000-	
Kosten jaarschijf 2013	€ 502.000-	
Opbrengsten jaarschijf 2013	€ 41.000-	
<i>Boekwaarde per 1-1-2014</i>		€ 6.782.000-
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Bouwrijpmaken	€ 67.000	
Woonrijpmaken	€ 2.607.000	
Ontwikkelingskosten	€ 268.000	
Onvoorzien	€ 57.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2014</i>		€ 2.999.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Gronduitgifte	€ 10.079.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2014</i>		€ 10.079.000
Rente na 1-1-2014		€ 298.000-
Resultaat op eindwaarde		€ -
Contante waarde per 1-1-2014		€ -

3.1.9 Beveland

Het project betreft de afronding van de ontwikkeling van een bedrijventerrein.

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 Bonnema-weg aan de zuidzijde. Het bruto oppervlak van het totale exploitatiegebied bedraagt circa 36 hectare.

Op het bedrijventerrein is een sterke concentratie van dienstverlenende bedrijven, variërend van (se-mi)kantoren en onderwijsinstellingen (o.a. Espeg) 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.

Kaderstellende documenten

- Vigerend bestemmingsplan; Beveland 2010, onherroepelijk 21-1-2011;
- Vastgestelde grondexploitatie B&W: maart 2014 , BW14-0169

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

Planning;

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

Programma;

Binnen het complex zijn nog twee kavels met een totale oppervlakte van 6219 m² beschikbaar.

Prijs;

Vanuit de grondexploitatie is af te leiden dat er, als beide percelen (totaal 6219 m²) verkocht zullen worden, eind van de exploitatieperiode een positief resultaat genomen kan worden van circa € 872.000,-.

Ten opzichte van de vastgestelde grex uit 2013 is het resultaat nagenoeg ongewijzigd. Inhoudelijk hebben er dan ook, buiten wat kleine administratieve handelingen, geen werkzaamheden plaatsgevonden binnen dit complex.

Er kan dit jaar geen tussentijdse winst worden genomen omdat de nog te maken kosten de positieve boekwaarde overschrijden.

Risico's

Het project bevindt zich in de afrondende fase, projectrisico's zijn gering

Duurzaamheid

Standaard duurzaamheidsambitie.

G.850 Beveland

Parameters / uitgangspunten		t/m 2017
Kostenstijging		1,0%
Opbrengstenstijging		0,0%
Rente verlies		3,6%
Rente winst		1,6%
Discontovoet / NCW rente		3,6%
Startdatum exploitatie:		
Einddatum exploitatie		1-1-1992 31-12-2014
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2013	€ 205.000	
Kosten jaarschijf 2013	€ 10.000-	
Opbrengsten jaarschijf 2013	€ 3.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2014</i>		€ 198.000
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 5.000	
Afdracht NBK	€ 113.000	
Woonrijpmaken	€ 112.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2014</i>		€ 230.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Gronduitgifte	€ 933.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2014</i>		€ 933.000
Rente na 1-1-2014		€ 3.000
Resultaat op eindwaarde		€ 904.000
Contante waarde per 1-1-2014		€ 872.000

3.1.10 Westpoort (RTIC).

Het Medisch Centrum Alkmaar (MCA-Geminigroep) is lange tijd op zoek geweest naar een locatie voor de nieuwbouw van een groot deel van het ziekenhuis omdat hier op de huidige locatie in Alkmaar geen ruimte voor is. Uiteindelijk heeft het MCA gekozen voor de locatie "Westpoort" in Heerhugowaard.

Ruimtelijke analyse

Agrarisch gebied, ingeklemd tussen N242, de Westtangent en Beveland van in totaal ca. 14 hectare.

Kaderstellende documenten

- Structuurvisie Heerhugowaard 2020: vastgesteld 2011-09-13;
- Vastgestelde grondexploitatie Westpoort september 2011 (RB20111111);
- Koop- en samenwerkingsovereenkomst gemeente - MCA 14 juli 2011
- Vastgestelde grondexploitatie B&W: maart 2014, BW14-0169

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

Planning.

Bij de berekeningen is uitgegaan van een geplande levering van de gronden eind 2014. Naar verwachting zal de benodigde kavel in het voorjaar van 2015 door de gemeente bouwrijp worden geleverd aan de MCA-Geminigroep. Dit betekent dat de gronden later geleverd worden dan nu ingerekend. De hieruit voortvloeiende verdragingskosten worden echter opgevangen door een hogere prijs: contractueel wordt de overeengekomen prijs namelijk jaarlijks met 2% geïndexeerd. Deze grondverkoop is cruciaal voor de verdere ontwikkeling van dit gebied inclusief de omringende infrastructuur.

Programma.

Geen mutaties.

Prijs.

In de herziening is wederom de grondprijs per m² opgenomen die voortvloeiend uit de koop- en samenwerkingsovereenkomst gemeente - MCA 14 juli 2011. Wel is het zo dat de MCA-Geminigroep ca. 0,5 ha. grond minder zal afnemen als gevolg van een uitgewerkt ontwerp. Deze resterende grond staat ingerekend voor dezelfde prijs op een later tijdstip.

De gemeente is momenteel in onderhandeling met de MCA-Geminigroep over de verrekening van meer- en minderkosten als gevolg van het huidige ontwerp.

Risico's.

Het in afwijking van de getekende koop- en samenwerkingsovereenkomst niet volledig of vertraagd afnemen van de gronden door het MCA op het door de gemeente ingerekende tijdstip. Hierdoor zullen de rentekosten toenemen.

Duurzaamheid.

Het MCA is bezig om een BREEAM-certificaat te verkrijgen. BREEAM is de meest complete en gecertificeerde methodiek voor het meten van de duurzaamheid van gebouwen.

G.851 Westpoort

Parameters / uitgangspunten		t/m 2017
Kostenstijging		1,0%
Opbrengstenstijging		0,0%
Rente verlies		3,6%
Rente winst		1,6%
Discontovoet / NCW rente		3,6%

Startdatum exploitatie:		1-1-2011
Einddatum exploitatie		31-12-2016
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2013	€ 5.528.000-	
Kosten jaarschijf 2013	€ 657.000-	
Opbrengsten jaarschijf 2013	€ -	
<i>Boekwaarde per 1-1-2014</i>		€ 6.185.000-
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 505.000	
Bouwrijpmaken en sanering	€ 1.489.000	
Woonrijpmaken	€ 5.631.000	
Voorzieningen	€ 3.111.000	
Afdracht NBK	€ 2.480.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2014</i>		€ 13.216.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Gronduitgifte	€ 20.160.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2014</i>		€ 20.160.000
Rente na 1-1-2014		€ 455.000-
Resultaat op eindwaarde		€ 304.000
Contante waarde per 1-1-2014		€ 274.000

3.2 Passief grondbeleid

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

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

1. Privaatrechterlijk door middel van een exploitatieovereenkomst;
2. Publiekrechtelijk door middel van een op te stellen exploitatieplan op basis van de Grondexploitatiewet. (Tot op heden heeft de gemeente Heerhugowaard nog geen gebruik gemaakt van dit instrument).

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 1-1-2014 € 2.970.000,-. Op 1-1-2013 was dit -/€ 10.097.000,- (negatief). Een totale mutatie van € 13.067.000,- in het boekjaar 2013. Dit heeft grotendeels te maken met de grondverkoppen aan Bouwfonds in de Broekhorn.

Tabel 7: Verloop boekwaarden passief grondbeleid (2013 – 2014)

Passief grondbeleid			
Complex	per 1-1-2013	per 1-1-2014	mutatie
G.733 Middenweg 30	€ 3.000	€ 3.000	€ -
G.753 Broekhorn	€ 11.376.000-	€ 1.744.000	€ 13.120.000
G.781 Hugo Oord; fase de Pieter Raat Stichting	€ 29.000	€ 29.000	€ -
G.782 Hugo Oord; fase Woonwaard	€ -	€ 19.000	€ 19.000
G.786 Tamarixplantsoen	€ 1.282.000	€ 1.229.000	€ 53.000-
G.787 Poort Halfweg	€ 35.000-	€ 54.000-	€ 19.000-
Totaal passief grondbeleid	€ 10.097.000-	€ 2.970.000	€ 13.067.000

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

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

3.2.2 Middenweg 30

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

Ruimtelijke analyse

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

Kaderstellende documenten

- Vigerend bestemmingsplan: "Zuidwijk/Huygenhoek" (bekrachtigd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 14-10-1996)
- Exploitatieovereenkomst inzake plan "Middenweg tussen 30a-32" (8-7-2012)
- Vastgestelde grondexploitatie B&W: maart 2014 , BW14-0169

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

Planning:

Tot op heden is er één kavel in ontwikkeling. Wanneer de overige kavels worden bebouwd is voorsnog onbekend.

Programma:

Het plan behelst de uitgifte van vijf bouwkavels voor vrijstaande woningen met een gemiddelde kavels-grootte van 1000 m²

Prijs:

In de exploitatieovereenkomst zijn diverse financiële verplichtingen opgenomen. De exploitant heeft de exploitatiebijdrage ter dekking van de ambtelijke kosten van de projectbegeleiding in 2012 overgemaakt.

Daarnaast heeft de exploitant in 2012 een factuur ontvangen voor de in de exploitatieovereenkomst overeengekomen NBK afdracht ter hoogte van € 82.000,-

Verwacht wordt dat er nog circa € 3000,- aan ambtelijke kosten zal worden besteed in 2014.

Risico's

De exploitant heeft aangegeven bezwaren te hebben tegen de hoogte van het bedrag van de afdracht van de NBK ad. € 82.000,- en weigert dit voorsnog te betalen. De gemeente heeft een advocaat op de zaak gezet. Het al dan niet ontvangen van de afdracht zal naar verwachting afhangen van de rechterlijke uitspraak. Indien de aan de gemeente te betalen afdracht niet wordt ontvangen, is de consequentie dat de NBK 1 niet zal worden gevoed vanuit dit plan terwijl de afdracht al is ingerekend in de NBK 1 (nota bovenwijkse kosten). Voorsnog is het uitgangspunt dat het bedrag ad. € 82.000,- wordt ontvangen. De factuur en de afdracht aan de NBK zijn reeds verwerkt in het financiële systeem.

Duurzaamheid

De gemeente toetst de bouwplannen van de kopers van de bouwkavels op duurzaamheid aan de hand van het softwareprogramma GPR gebouw. De woningen dienen te voldoen aan de minimale wettelijke eisen voor duurzaamheid aan gebouwen. De gemeente brengt hiervoor geen kosten in rekening bij de kopers.

G733 Middenweg 30

Parameters / uitgangspunten	t/m 2014
Kostenstijging	1,0%
Opbrengstenstijging	0,0%
Rente verlies	3,6%
Rente winst	1,6%
Discontovoet / NCW rente	3,6%

Startdatum exploitatie:		8-7-2012
Einddatum exploitatie		31-12-2014

Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2013	€ 3.000	
Kosten jaarschijf 2013	€ -	
Opbrengsten jaarschijf 2013	€ -	
Rentekosten/- opbrengsten 2013	€ -	
<i>Boekwaarde per 1-1-2014</i>		€ 3.000

Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 3.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2014</i>		€ 3.000

Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
	€ -	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2014</i>		€ -
Rente na 1-1-2014		€ -
Resultaat op eindwaarde		€ -
Contante waarde per 1-1-2014		€ -

3.2.3 Broekhorn

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

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

Ruimtelijke analyse

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

Kaderstellende documenten

- Bestemmingsplan Broekhorn onherroepelijk 09-07-08.
- In mei 2010 is de 1^e partiele herziening van het bestemmingsplan Broekhorn door de raad bekrachtigd.
- getekende realisatieovereenkomst tussen gemeente en Bouwfonds Ontwikkeling B.V.
- Vastgestelde grondexploitatie B&W: maart 2014 , BW14-0169

(Financiële) Stand van zaken/prognose

Bouwfonds Ontwikkeling B.V. voert de gebiedsontwikkeling voor eigen rekening en risico uit. De gemeente draagt geen risico in de grex. De gronden voor woningbouw zijn door de gemeente aan Bouwfonds teruggeleverd tegen betaling van de boekwaarde die op het complex Broekhorn rustte. Voorts blijft het complex bestaan om de gemeentelijk projectmatige kosten te verantwoorden die door Bouwfonds zullen worden vergoed. Als de door Bouwfonds aangelegde jachthaven na oplevering wordt overgedragen aan de gemeente, zal de gemeente een bedrag van € 1,6 miljoen betalen conform de afspraken uit de in 2011 ondertekende realisatieovereenkomst. Dit bedrag is al eerder als grondverkoop door de gemeente ontvangen en staat gereserveerd binnen dit complex.

Door middel van financiële afdrachten bovenwijks door Bouwfonds Ontwikkeling B.V. vanuit hun grondexploitatie, wordt in het kader van de aansluitingstheorie, in financiële zin bijgedragen aan de door de provincie te reconstrueren N242 (deel Broekhorn en ongelijkvloers maken van de aansluiting Westtangent). De provincie is opdrachtgever voor de reconstructie van de N242 en ook als zodanig verantwoordelijk voor het werk.

Risico's

Indien het resultaat van de grex van Bouwfonds Ontwikkeling B.V. voor haar negatief dreigt te worden, zal zij de gemeente verzoeken in te stemmen met aanpassing van de planning of de inhoud van het bouwprogramma. Te denken valt bijvoorbeeld aan het verkleinen van de bouw kavels. Dit zou de concurrentie voor gemeentelijke ontwikkelingen kunnen vergroten.

G.753 Broekhorn

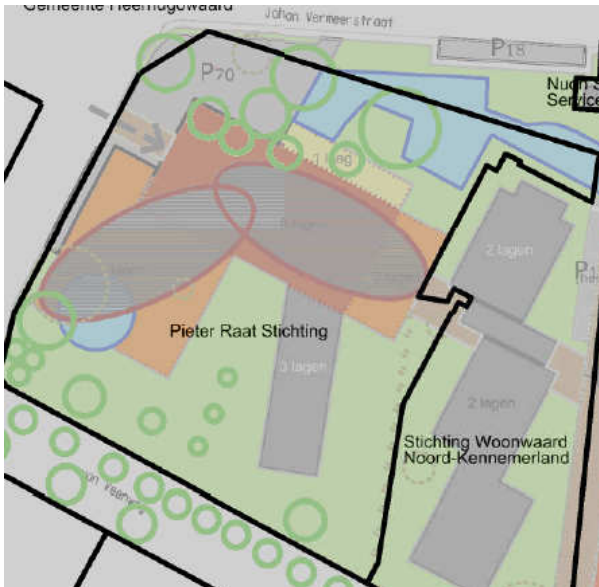
Parameters / uitgangspunten		t/m 2017
Kostenstijging		1,0%
Opbrengstenstijging		0,0%
Rente verlies		3,6%
Rente winst		1,6%
Discontovoet / NCW rente		3,6%
Startdatum exploitatie:		n.v.t.
Einddatum exploitatie		n.v.t.
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2013	€ 11.376.000-	
Kosten jaarschijf 2013	€ 732.000-	
Opbrengsten jaarschijf 2013	€ 13.852.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2014</i>		€ 1.744.000
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 13.000	
Bouwrijpmaken	€ 31.000	
Woonrijpmaken	€ 50.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2014</i>		€ 94.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Jachthaven	€ 1.600.000-	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2014</i>		€ 1.600.000-
Rente na 1-1-2014		€ 50.000
Resultaat op eindwaarde		€ 100.000
Contante waarde per 1-1-2014		€ 97.000

3.2.4 Hugo Oord; fase de Pieter Raat Stichting

Het plangebied is gelegen in de Schilderswijk, aan de rand van de Bomen- en Recreatiewijk. 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 te weten een woonservicezone.

Ruimtelijke analyse

Dit initiatief betreft de ontwikkeling van de Pieter Raat Stichting, het Gerard Douplantsoen. De totale ontwikkeling omvat huur-, zorg- en koopwoningen en een woonservicezone en sloop van oudere delen.



Kaderstellende documenten

- Bestemmingsplan Heerhugowaard Kern Noord, vastgesteld op 22-3-2011;
- Ruimtelijke Visie, vastgesteld in april 2009.

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

Planning; dit initiatief heeft door de economische recessie en de veranderingen rondom de financiering van de zorg vertraging opgelopen waardoor het project weer naar de initiatieffase is verhuisd.

Programma; het beeldkwaliteitplan is in april 2011 door B&W vastgesteld als toetsingskader.

Prijs; Indien zover, zal tegelijkertijd met de exploitatieovereenkomst, het financiële kader, in de vorm van een grondexploitatie ter besluitvorming worden voorgelegd. Het uitgangspunt is dat de ontwikkeling kostenneutraal zal worden gerealiseerd.

Risico's

Voor zover er noemenswaardige risico's aanwezig zijn, zullen deze tegelijkertijd met de grondexploitatie in beeld worden gebracht.

Duurzaamheid

De Gemeente zal de bouwplannen van de Exploitant op duurzaamheid toetsen met gebruikmaking van het programma GPR Gebouw.

G.781 Hugo Oord; fase de Pieter Raat Stichting

Parameters / uitgangspunten		t/m 2017
Kostenstijging		1,0%
Opbrengstenstijging		0,0%
Rente verlies		3,6%
Rente winst		1,6%
Discontovoet / NCW rente		3,6%

Startdatum exploitatie:		nvt
Einddatum exploitatie		nvt
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2013	€ 29.000	
Kosten jaarschijf 2013	€ -	
Opbrengsten jaarschijf 2013	€ -	
<i>Boekwaarde per 1-1-2014</i>		€ 29.000
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Verwerving	€ 22.000	
Ontwikkelingskosten	€ 50.000	
Onvoorzien	€ 25.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2014</i>		€ 97.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Gronduitgifte	€ 21.000	
Bijdrage in ontwikkelingskosten	€ 51.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2014</i>		€ 72.000
Rente na 1-1-2014		€ 3.000
Resultaat op eindwaarde		€ 7.000
Contante waarde per 1-1-2014		€ 6.000

G782 project Hugo Oord ; fase Woonwaard

Parameters / uitgangspunten	t/m 2017
Kostenstijging	1,0%
Opbrengstenstijging	0,0%
Rente verlies	3,6%
Rente winst	1,6%
Discontovoet / NCW rente	3,6%

Startdatum exploitatie:		nvt
Einddatum exploitatie		nvt
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2013	€ -	
Kosten jaarschijf 2013	€ 19.000	
Opbrengsten jaarschijf 2013	€ -	
<i>Boekwaarde per 1-1-2014</i>		€ 19.000
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Verwerving	€ 494.000	
Ontwikkelingskosten	€ 70.000	
Afdracht NBK	€ 28.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2014</i>		€ 592.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Gronduitgifte	€ 494.000	
Bijdrage in ontwikkelingskosten	€ 51.000	
Bijdrage NBK	€ 28.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2014</i>		€ 573.000
Rente na 1-1-2014		€ -
Resultaat op eindwaarde		€ -
Contante waarde per 1-1-2014		€ -

3.2.6 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, die in de toekomst de functies wonen, welzijn en zorg zal krijgen.

Ruimtelijke analyse

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

Kaderstellende documenten

- Vigerend bestemmingsplan; Bomenwijk.
- Ruimtelijke visie Beukenlaan april 2007 (gedeeltelijk aangepast RB 18-12-2012).
- Besluiten ISV (B&W 21-12-2004, RB 22-03-2005, B7W 15-07-2003).
- Vastgestelde grondexploitatie B&W: maart 2014 , BW14-0169

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

Planning:

In 2013 is de laatste hand gelegd aan de exploitatieovereenkomst tussen gemeente en Woonwaard inzake het plan Tamarixplantsoen. De onderhandelingen tussen Woonwaard en stichting Philadelphia inzake de huisvesting van de stichting op de locatie Tamarixplantsoen zijn positief afgerond. Hiermee is de weg vrij voor ondertekening van de exploitatieovereenkomst en realisatie van het plan.

Programma:

30 appartementen sociale segment en 37 zorgplaatsen. Daarnaast 14 grondgebonden woningen in het middeldure segment.

De gymzaal op de huidige locatie (Spirealaan) is in 2013 gesloopt ivm de planvorming. Voor het onderwijs is voorzien in ruimte in gymaccommodaties elders in Heerhugowaard. Woonwaard voorziet in een bijdrage voor de dekking van een nieuwe gymzaal elders in Heerhugowaard (De Draai). Dit is onderdeel van de exploitatieovereenkomst. Voor de resterende dekking is voorzien in het ISV.

Prijs:

Per saldo kent dit project een positief resultaat. Dit heeft hoofdzakelijk te maken met het feit dat er binnen de boekwaarde een deel BWS overwinstregeling (vrijval) ter hoogte van € 275.000,- is opgenomen, waarvoor tot op heden geen invulling aan is gegeven.

Indien dit bedrag niet in het resultaat zou worden meegenomen, sluit het project ook nog positief.

Risico's

Nu Woonwaard en Philadelphia tot een akkoord zijn gekomen lijkt de ondertekening van de exploitatieovereenkomst binnen handbereik. De risico's voor dit projecten lijken dan ook gering.

Duurzaamheid

Standaard wettelijke eisen aan duurzaamheid.

G786 Tamarixplantsoen

Parameters / uitgangspunten		t/m 2017
Kostenstijging		1,0%
Opbrengstenstijging		0,0%
Rente verlies		3,6%
Rente winst		1,6%
Discontovoet / NCW rente		3,6%
Startdatum exploitatie:		20-2-2007
Einddatum exploitatie		31-12-2016
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2013	€ 1.282.000	
Kosten jaarschijf 2013	€ 74.000-	
Opbrengsten jaarschijf 2013	€ 21.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2014</i>		€ 1.229.000
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Afdrachten aan NBK	€ 80.000	
Woonrijpmaken	€ 31.000	
BWS subsidie (uit te keren)	€ 640.000	
Ontwikkelingskosten	€ 46.000	
Kosten mbt tot realisatie nieuwe gymzaal	€ 397.000	
Onvoorzien	€ 75.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2014</i>		€ 1.269.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Exploitatiebijdrage	€ 50.000	
Afdracht NBK	€ 80.000	
Bijdrage ontwikkelaar realisatie gymzaal	€ 110.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2014</i>		€ 240.000
Rente na 1-1-2014		€ 190.000
Resultaat op eindwaarde		€ 390.000
Contante waarde per 1-1-2014		€ 351.000

3.2.7 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. Het project Poort Halfweg is dan ook een initiatief van projectontwikkelaar PRN. Aangezien samenhangende vernieuwing van de middenwegzone van Centrumwaard belangrijk is voor de gemeente, speelt de gemeente Heerhugowaard een sterk faciliterende rol in dit project. Hierdoor is er een constante bewaking op het eindresultaat.

Ruimtelijke analyse

Het gebied is gelegen aan het woon-/winkellint aan de Middenweg en het direct daar achter gelegen gebied, inclusief de van Loonstraat. Bestaande bebouwing (woningen en vooral winkels en horeca) is gesloopt en is vervangen door een combinatie van 5100 m² winkels en horeca (begane grond) en 141 appartementen in verschillende typen op verdiepingen. Met een eigen parkeerplaats en berging in een volledig ondergrondse parkeerkelder.

Kaderstellende documenten

- Vigerend bestemmingsplan: Oud Centrum, onherroepelijk 15-8-2000.
- Financieel kader: Vastgestelde grondexploitatie Poort Halfweg B&W: 6-3-2012.
- Juridisch kader; Exploitatieovereenkomst met PRN uit 2009 & koopovereenkomst Stamcafé (B&W 2-9-2008).
- Ruimtelijke visie Middenwegzone tussen Raadhuisplein en Middenwegzone.
- Ruimtelijke onderbouwing Poort Halfweg 10 april 2008.
- Beschikking subsidie BLS.d.d. 2-6-2010 (Toestemming uitstel provincie tot 31-12-2013);
- Vastgestelde grondexploitatie B&W: maart 2014 , BW14-0169.

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

Planning: Woningbouw fase 2 en woonrijp maken naar verwachting medio 2014 gereed. Fase 1 is afgerond

Programma: 141 appartementen, waarvan het grootste deel reeds is opgeleverd. In de exploitatieovereenkomst is afgesproken dat de ontwikkelaar 17 appartement in categorie 1 zou realiseren. Dit heeft in fase 1 plaatsgevonden en appartementen worden inmiddels bewoond. Uit fase 1 staat nog een aantal appartementen uit het dure segment te koop. De ontwikkelaar gaat proberen om deze te verhuren. De 21 appartementen uit de tweede fase zullen allemaal in de verhuurmarkt worden aangeboden.

Prijs: In 2012 heeft er bij de vaststelling van de jaarstukken binnen dit complex een verliesname van € 279.000,- plaatsgevonden. Het project zal dit boekjaar naar verwachting kostenneutraal kunnen worden afgesloten.

Risico's

Mogelijk faillissement van een van de partijen waardoor de gemeentelijke exploitatiebijdrage, subsidieafhandeling en de kosten van de uitvoering van het woonrijp maken van fase 2 in het gedrang zou kunnen komen.

Duurzaamheid

Warmte- en koudeopslag ten behoeve van winkels en woningen. Verder standaard wettelijke eisen aan duurzaamheid.

G787 Poort Halfweg

Parameters / uitgangspunten		t/m 2014
Kostenstijging		1,0%
Opbrengstenstijging		0,0%
Rente verlies		3,6%
Rente winst		1,6%
Discontovoet / NCW rente		3,6%

Startdatum exploitatie:		1-1-2008
Einddatum exploitatie		31-7-2014

Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2013	€ 35.000-	
Kosten jaarschijf 2013	€ 19.000-	
Opbrengsten jaarschijf 2013	€ -	
<i>Boekwaarde per 1-1-2014</i>		€ 54.000-

Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Afdrachten aan NBK	€ 15.000	
Uit te keren subsidies	€ 85.000	
Toegekende planschade	€ 11.000	
Ontwikkelingskosten	€ 8.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2014</i>		€ 119.000

Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Afdracht NBK	€ 16.000	
Gronduitgifte	€ 12.000	
Exploitatieovereenkomst opbrengst	€ 108.000	
Bijdragen derden	€ 33.000	
Verhaal planschade ontwikkelaar	€ 11.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2014</i>		€ 180.000
Rente na 1-1-2014		€ 1.000
Resultaat op eindwaarde		€ 8.000
Contante waarde per 1-1-2014		€ 8.000

3.3 Niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG)

3.3.1 Verloop boekwaarden NIEGG

Tabel 8: Verloop boekwaarden Niet in exploitatie genomen gronden (2013 – 2014)

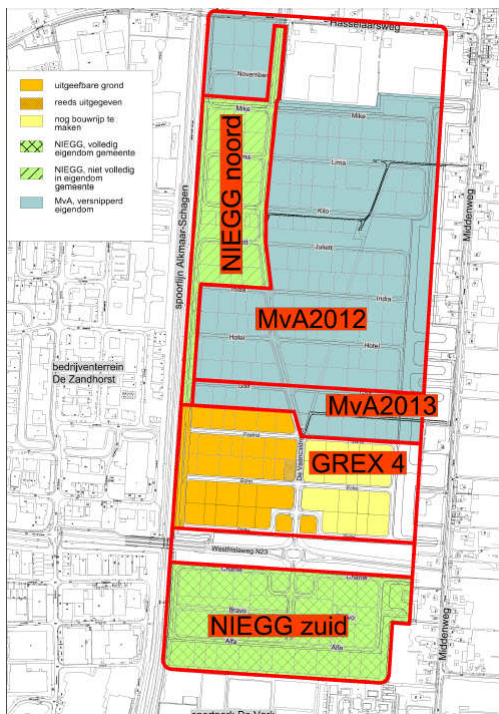
Niet in exploitatie genomen gronden			
Complex	per 1-1-2013	per 1-1-2014	mutatie
G.772 Zuidelijk deel de Vaandel	€ 2.880.000-	€ 2.986.000-	€ 106.000-
Totaal NIEGG	€ 2.880.000-	€ 2.986.000-	€ 106.000-

3.3.2 Zuidelijk deel de Vaandel

Dit betreft het zuidelijk gelegen deel van de gronden die in de jaarrekening 2012 zijn gevormd vanuit het een gedeelte van de toenmalige actieve exploitatie (GREX3)

Ruimtelijke analyse

Het betreft het gedeelte onder het toekomstig tracé N23 (Westfrisiaweg) en is volledig in eigendom van de gemeente Heerhugowaard. Op onderstaand kaartje aangeduid met NIEGG Zuid.



Kaderstellende documenten

- Vigerend bestemmingsplan; de Vork, onherroepelijk 07-03-2007;
- Raadsbesluit (RB2013061 dd 23 april 2013) aangaande een reël en stelling voornemen om deze gronden binnen afzienbare termijn te bebouwen.

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

Planning; dit gebied leent zich, mede gezien de geografische ligging en de economische dynamiek in Heerhugowaard, goed voor een meer maatschappelijk gerelateerde invulling. Er hebben eind 2013 verkennende gesprekken plaatsgevonden met de Stichting Heliomare over de mogelijke vestiging van een Kind & Jeugd Centrum in Heerhugowaard. Op grond daarvan is er een intentieovereenkomst

met Heliomare ondertekend waarin afgesproken is de mogelijke vestiging van een Kind & Jeugd Centrum in Heerhugowaard te onderzoeken. Het streven is om de intentieovereenkomst rond oktober 2014 in een samenwerkingsovereenkomst om te zetten.

Programma; mogelijke vestiging van een Kind & Jeugd Centrum van Heliomare. Het is reëel te veronderstellen dat hier voor het gebied een positieve spin off van uit zal gaan.

Prijs; De waarde van de gronden betreft circa € 3 miljoen. (ca. 20 ha, prijs € 15 per m²) en betreft waardering tegen verkrijgingswaarde, inclusief vervaardigingskosten en rente.

Risico's

De kans is aanwezig dat de gronden niet binnen afzienbare termijn bebouwd zullen worden, waardoor de gronden naar de Materiele Vaste Activa over dienen te gaan. Indien de marktwaarde lager ligt dan de verkrijgingswaarde zal er een financiële afwaardering moeten plaatsvinden. Voorts zullen de vervaardigingskosten en rentekosten als verlies moeten worden afgeboekt.

Duurzaamheid

Conform de Vaandel G771.

3.4 Overige ruimtelijke projecten

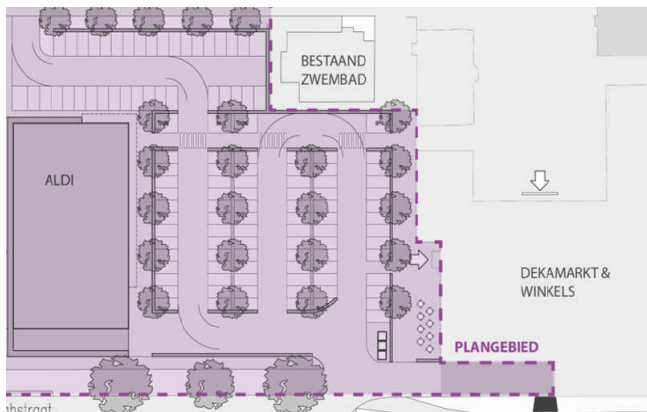
In deze paragraaf worden projecten toegelicht die zich nog in de initiatieffase bevinden en waar nog geen exploitatieovereenkomsten zijn gesloten met potentiële ontwikkelaars. De verwachting is dat deze projecten binnen afzienbare tijd tot ontwikkeling worden gebracht.

3.4.1 Berckheidelaan

In de omgeving van het Berckheideplein is ruimte vrijgekomen voor herontwikkeling doordat basisschool de Heraut en Jeroen Bosch zijn gesloopt.

Ruimtelijke analyse

Er is een initiatief van 2 externe ontwikkelende partijen Dreef beheer (Dekamarkt) en Aldi tot herontwikkeling van het gebied rondom het Berckheideplein, waarbij beide externe partijen samen optrekken. Begin 2010 heeft het college opdracht gegeven dit verder te onderzoeken. De huisvesting van de Jeroen Bosch school op de locatie speelde hierin ook een rol.



Kaderstellende documenten

- Vigerend bestemmingsplan
- Gebiedsdeel 2, herijking projecten 2013 (BW13-0043, 22-1-2013), de Raad is hierover geïnfomeerd.
- Koopovereenkomsten, met Deka en Aldi, gesloten in mei 2013 (CTR1300349 en CTR1300350)

(Financiële) Stand van zaken/prognose

Planning;

De Jeroen Bosch school is in 2013 gesloopt en tevens tijdelijk gehuisvest binnen het gebied in afwachting van de nieuw te bouwen brede school in de Draai.

Programma;

Aanvullende parkeervoorzieningen ten behoeve van de Dekamarkt en nieuwbouw ten behoeve van de verplaatsing van supermarkt Aldi naar het gebied onder regie van marktpartijen. Tevens zal de afspraak gelden dat de huidige vestiging van de Aldi aan de Middenweg dan beëindigd dient te worden.

Prijs;

De grondopbrengst zal, na aftrek kosten ten behoeve van het bouwrijpmaken ten goede komen aan de nieuwbouw brede school in de Draai.

Risico's

Bijna nihil.

Duurzaamheid

Conform bouwbesluit.

3.4.2 van Foreeststraat; Ahoed

Dit betreft een ontwikkeling van een Ahoed (apotheek en huisartsen onder één dak) op de hoek van de van Foreeststraat en de van Hellemondstraat. Momenteel zijn deze partijen gevestigd in een pand op de hoek van De Beukenlaan en Taxuslaan. Mede in verband met de herontwikkeling van die locatie dienen zij deze locatie medio 2015 te verlaten. De gemeente Heerhugowaard heeft zich ingespannen en overeenstemming bereikt met Centrumwaard Onroerend Goed bv om zich op boven genoemde locatie in Centrumwaard te vestigen en daarmee te blijven voorzien in een goed bereikbare voorziening in gebiedsdeel 2.

Ruimtelijke analyse

Er zal een perceel ter grootte van ca. 1.700 m² BVO verkocht worden waar, naast een AHOED, ook zal worden voorzien in 27 parkeerplaatsen op het eigen perceel en 18 parkeerplaatsen op gemeentelijke eigendom aan de Van Hellemondstraat, Een en ander conform de eisen en voorschriften van de gemeente.



Kaderstellende documenten

- Bestemmingsplan Kern Noord dd 22-03-2011

(Financiële) Stand van zaken/prognose

Planning;

De verwachting is dat er in 2014 een koopovereenkomst zal worden gesloten.

Programma;

De bouw van een Ahoed, met een bouwprogramma van ca 2.400 m² dat huis zal gaan bieden aan een apotheek, huisartsen en andere (para)medische instellingen en/of beroepen.

Prijs;

De grondverkoop ten behoeve van de ontwikkeling zal in 2014 plaatsvinden, welke het hiervoor gebruikelijke beleid zal volgen en met een grondexploitatie worden vergezeld.

Risico's

Bijna nihil.

Duurzaamheid

Er zal een energiezuinige installatie gebruik gemaakt worden en verder wordt er nog onderzocht of er PV panelen op het dak een mogelijkheid zijn.

3.4.3 Stationsgebied

Het stationsgebied heeft momenteel een onduidelijke identiteit en infrastructurele knelpunten. Het gebied is een schakel tussen het Stadshart en de Broekhorn maar wordt als zodanig niet ingevuld.

Ruimtelijke analyse

De door de raad verstrekte opdracht om daartoe een structuurvisie te ontwikkelen is afgerond en d.m.v. onderstaand kaartje Stationspark Heerhugowaard gevisualiseerd.



Kaderstellende documenten

- Samenvoeging van batig boekwaardesaldo van projecten die binnen het stationsgebied vallen tbv de ontwikkeling van het stationsgebied, beschikbaar na votering door de Raad. (RB2009094 dd 24-11-2009);
- De structuurvisie Stationspark Heerhugowaard is door de Raad vastgesteld. (RB2012154 dd 22-01-2013).
- Voorstel tot instellen van een bestemmingsreserve integrale gebiedsontwikkeling Stationsgebied aangeboden met de jaarstukken 2013.

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

Planning:

De structuurvisie is in 2013 vastgesteld, maar ontwikkelen op basis van een integraal eindplan zal de komende decennia niet meer de praktijk van gebiedsontwikkeling zijn. Dit passieve grondbeleid houdt in dat de gemeente zelf geen integrale grondexploitaties voert, maar dit overlaat aan private partijen. Dit maakt onderdeel uit van een ontwikkelingsstrategie vanuit het principe uitnodigingsplanologie. Het vereist wel een proactieve houding van de gemeente om kansen te blijven benutten inclusief een passende financiële huishouding.

Programma:

Conform structuurvisie.

Prijs:

Op 31-12-2013 was er een batig boekwaardesaldo aanwezig ter waarde van € 1,2 miljoen op complex G743 project Stationsgebied. Omdat een actieve grondexploitatie nog niet voorhanden is, maar het belang van de activiteiten om de activiteiten binnen het Stationsgebied blijvend te agenderen, evident is wordt voorgesteld om een nieuwe bestemmingsreserve integrale gebiedsontwikkeling Stationsgebied te vormen. Aan deze reserve zal een jaarlijks bestedingsplan gekoppeld worden om de strategische beleidsvoorbereiding blijvend te kunnen dekken.

Gezien het feit dat 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 te regelen door middel van privaatrechtelijke exploitatie overeenkomsten. Tevens zal er getracht worden om voor deze gebiedsontwikkeling actief in te zetten op subsidie en andere externe dekking- en financieringsmogelijkheden.

Risico's

De herontwikkeling van het Stationsgebied zal gezien, enerzijds de geringe grondpositie van de gemeente en anderzijds de gemeentelijke ambitie, waarschijnlijk niet kostendekkend gerealiseerd kunnen worden. Het verhalen van gemeentelijke ontwikkelingskosten op de exploiterende partijen kan door middel van een exploitatieplan waartoe de nieuwe WRO mogelijkheden biedt. Dit zal echter niet leiden tot een 100% dekking. Doordat het eindbeeld gerealiseerd zal worden dmv losse projecten, zullen de risico's overzichtelijk blijven met behulp van het instrumentarium uit de WRO, inclusief GREXwet en de Omgevingswet.

Duurzaamheid

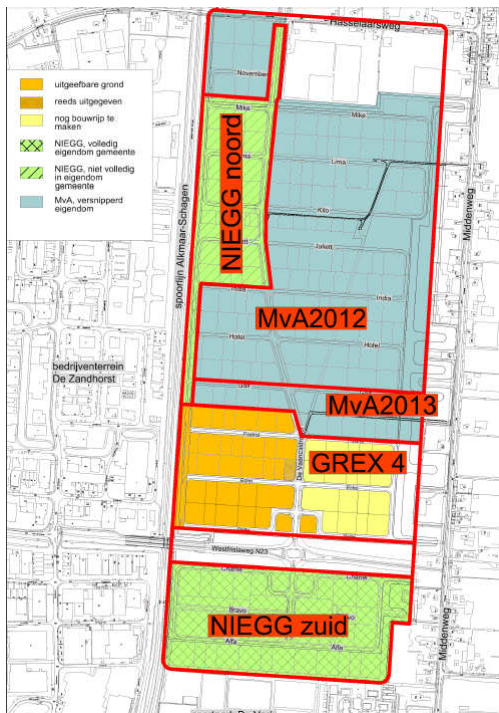
Duurzaamheid staat als randvoorwaarde in de visie opgenomen in verscheidende uitingsvormen.

3.4.4 Noordelijk deel de Vaandel

Dit betreft het noordelijk gelegen deel van de gronden die in de jaarrekening 2012 nog stonden opgenomen binnen actieve grondexploitatie van de Vaandel.

Ruimtelijke analyse

Het betreft het gedeelte boven het toekomstig tracé N23 (Westfrisiaweg) en de actieve GREX (GREX4) en is versnipperd in eigendom van de gemeente Heerhugowaard. Op onderstaand kaartje staan de gronden aangeduid in het vlak NIEGG Noord. Ze zijn gevormd uit een gedeelte van de gronden die bij de jaarrekening 2012 naar de MvA zijn overgebracht (vanuit GREX3) en een klein deel van de gronden gevormd bij de jaarrekening 2013 uit de verkleining van de actieve GREX4. (zie ook paragraaf 3.1.5)



Kaderstellende documenten

- Vigerend bestemmingsplan; de Vork, onherroepelijk 07-03-2007;
- Nog te nemen Raadsbesluit (dd juni 2014) aangaande een reëel en stelling voornemen om deze gronden binnen afzienbare termijn te bebouwen, obv B&W besluit (BW14- 0235 dd 29-04-2014 Adendum raadsvoorstel 4^e herziening grondexploitatie de Vaandel)

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

Planning; resterende looptijd 21 jaar

Programma / kansen en mogelijkheden; *Programma Hoogfrequent Spoor; ministerie van I&M en ProRail*

In 2013 zijn in het kader van het Programma Hoogfrequent Spoor (PHS) gesprekken gevoerd met het ministerie van I&M en ProRail. Zij hebben het gemeentebestuur laten weten dat bedrijventerrein De Vaandel een kansrijke locatie is om een opstel terrein te realiseren. Het ministerie heeft aan het gemeentebestuur aangegeven die locatie nader te willen uitwerken. Met het besluit van het ministerie en de gemeente om (samen) tot verdere planontwikkeling te komen is het reëel te stellen dat een deel van De Vaandel tot opstel terrein ontwikkeld zal worden en dat hier een positieve spin off vanuit zal gaan.

Risico's

De kans is aanwezig dat de gronden niet binnen afzienbare termijn bebouwd zullen worden, waardoor de gronden naar de Materiele Vaste Activa over dienen te gaan. Indien de marktwaarde lager ligt dan de verkrijgingswaarde zal er een financiële afwaardering moeten plaatsvinden. Voorts zullen de vervaardigingskosten en rentekosten als verlies moeten worden afgeboekt.

3.5 Afgesloten complexen

In deze paragraaf worden de complexen toegelicht die in 2014 zijn afgesloten. De redenen van afsluiting zijn uiteenlopend en worden verderop in dit hoofdstuk nader toegelicht. Het betreft de volgende vijf complexen:

1. G.743 Stationsgebied
2. G.765 Noordereiland
3. G.785 Olmenlaan

Per saldo is er vanuit de afgesloten complexen een bedrag van € 1.144.000,- ten gunste van het rekeningresultaat gebracht.



3.5.1 Stationsgebied

Dit complex is afgesloten aangezien het niet reëel is te veronderstellen dat er op korte termijn een grondexploitatie zal worden opgesteld. Er wordt bij het vaststellen van de jaarstukken 2013 voorgesteld om een (deel van) het batig boekwaardesaldo als een bestemmingsreserve te bestemmen, met daaraan gekoppeld een meerjarig bestedingsplan. (zie paragraaf 3.4.3)

3.5.2 Noordereiland

Project Noordereiland is nagenoeg afgerond. Verwacht wordt dat er nog circa 10 uur (maximaal € 1.000,-) door het ingenieursbureau zal worden gemaakt ten behoeve van toezicht op het werk.

De positieve boekwaarde van € 59.000,- ten gunste van het rekeningresultaat 2013 gebracht.

De nog te maken uren zullen, gezien het geringe aantal, op de algemene dienst worden verantwoord.

3.5.3 Olmenlaan

Dit betreft een een binnenstedelijke herontwikkeling geïnitieerd door de gemeente vanwege beheersproblemen gelegen aan de Olmenlaan / Hortensialaan. Door middel van een kwalitatieve impuls met betrekking tot wonen (verdichting en renovatie), differentiatie samenstelling huishoudens en een buitenruimte gericht op ontmoeting is de verwachting deze beheersproblemen terug te dringen.

Het project is in 2013 afgerond met een uiteindelijk verlies (€ 40.000) dat lager is dan de vorig jaar getroffen verliesvoorziening (€ 111.000).

3.6 Materiele vaste activa

De afgelopen jaren zijn er vanuit "De Vaandel" en diverse andere complexen gronden overgeheveld naar de materiele vaste activa op de balans. Dit betekent echter niet dat deze gronden nooit meer in aanmerking zullen komen voor (her)ontwikkeling. Voor een aantal kavels zijn zelfs al vergevorderde plannen.

Zodra de Raad een akkoord geeft voor de doorgang van plannen waar de betreffende kavels deel van uit maken, mogen de gronden vanuit de mva worden overgeheveld naar het nieuwe grondbedrijfcomplex dat zal worden geopend naar aanleiding van het raadsbesluit.

Ook bestaat de mogelijkheid om gronden eventueel van de hand te doen aan een particuliere partij.

Om grip te houden op de gronden die vanuit de grondbedrijfcomplexen zijn overgeheveld naar de mva is onderstaand overzicht opgesteld. Hierin zijn alle gronden opgesomd die de afgelopen jaren zijn overgeheveld en wat de herkomst van de gronden is.

Adres	perceelnummer	oppervlakte in m ²	waarde op balans	herkomst
Oosterweg 1	P 9154 G	7.160	€ 292.000	G732
Oosterweg 6	P 749 G	600	€ 220.000	G732
Van Veenweg 148	P 101 G	3.080	€ 346.000	G732
Middenweg 28	P 5450 G	8.088	€ 157.000	G732
Middenweg 36a	P 5454	3.345	€ 140.000	G732
Callistolaan 2	N 3602	2.419	€ 45.000	G732
Middenweg naast 30 (kweektuin)	P 5604	2.685	€ -	G732
Krusemanlaan	P 4276 G	25.680	€ -	G732
Rustenburgerweg 75	N 6656 G	750	€ -	G732
Jan Glijnisweg 75	P 2138	460	€ -	G732
Jan Glijnisweg 95	P 2130	1.416	€ -	G732
Jan Glijnisweg 99	P 2173	1.139	€ -	G732
Huygendijk 10	O 1855	3.658	€ -	G732
Middenweg 479	S 1061	2.990	€ -	G732
Middenweg 2	P 8930	4.240	€ 226.000	G731
Middenweg 4	P 9075	16.780	€ 281.000	G731
van Foreestraat 4 *	N 4385 G	550	€ 130.000	G766
Noordelijk deel de Vaandel	diversen	291.661	€ 1.458.000	G771
Noordelijk deel de Vaandel**	diversen	102.024	€ 1.555.000	G771
TOTAAL:		478.725	€ 4.850.000	

*Gronden worden in de toekomst ingebracht in project "van Foreestraat" (zie paragraaf 3.4.2)

**Gronden worden in de toekomst ingebracht in project "Noordelijk deel de Vaandel" (zie paragraaf 3.4.4)

Er heeft in 2013 wederom een verkleining van het actieve exploitatiegebied van de Vaandel plaatsgevonden. Deze gronden zijn uit de grondexploitatie uitgenomen tegen historische verwervingsprijs. In de materiele vaste activa zijn de gronden gewaardeerd tegen de marktwaarde van het huidige agrarische gebruik. Het verschil tussen deze twee waarden is bij de resultatenrekening als verlies genomen. Deze afwaardering geldt ook voor de in 2012 overgeheveld gronden van de Vaandel naar de materiele vaste activa.

Toelichting & begrippenlijst

Het gebruik van een grondexploitatie

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

De opbouw van grondexploitaties

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

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

Het berekenen van de eind- en contante waarde

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

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

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

De bewaking van grondexploitaties

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

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

Afsluiting van grondexploitaties

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

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 **prijspeil** aan te geven kunnen bedragen na een eenvoudige rekensom vergeleken worden.
- De **boekwaarde** is het saldo van de gerealiseerde kosten en gerealiseerde opbrengsten op een bepaald moment in een jaar. In deze boekwaarde zijn ook de rentekosten en – opbrengsten en tussentijds resultaatnemingen verwerkt. De hoogte van de boekwaarde van de grondexploitatie wordt altijd aan het begin en eind van het jaar bepaald. Indien sprake is van een **positieve boekwaarde**, betekent dit dat de gerealiseerde opbrengsten hoger zijn dan de gerealiseerde kosten, bij een **negatieve boekwaarde** zijn de gerealiseerde kosten hoger dan de gerealiseerde opbrengsten.
- De **balanswaarde** is het saldo van de boekwaarde van een complex en (het deel van) de eventuele voorziening van het complex, dat is gevormd ter afdekking van de negatief resultaat van het complex.
- Het **exploitatiesaldo** is het verwachte resultaat van het plan. Dit is het saldo van alle in een grondexploitatie opgenomen kosten en opbrengsten.
- De **nominale waarde** is de waarde van een post op het moment waarop de grondexploitatie is opgesteld (de actuele waarde van een post). In de nominale waarde zijn de effecten van de inflatie en rente niet verwerkt.

- De **reële waarde** is de nominale waarde, vermeerderd met inflatie tot het moment waarop die post gerealiseerd wordt.
- De **eindwaarde** van een post in de grondexploitatie is de reële waarde, vermeerderd met rentekosten dan wel –opbrengsten tot het einde van de looptijd van de grondexploitatie.
- De **netto contante waarde** van de eindwaarde, verdisconteerd met rente tot het moment van opstellen van de grondexploitatie of de datum van de laatste herziening. Een rekenvoorbeeld: Stel per 1 januari 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 dat neerkomt op een looptijd van 5 jaar. Bij een inflatie van 2,6% en een rente van 4% kunnen de waarden als volgt worden berekend:
 - De nominale waarde per 1 januari 2011 is € 200.000,-
 - De reële waarde per 1 januari 2013 is € 200.000 x (1,026²) = € 210.535,-
 - De eindwaarde per 1 januari 2016 is € 210.535,- x (1,04³) = € 236.823,-
 - De contante waarde per 1 januari 2011 is € 236.823,- / (1,04⁵) = € 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 civiel-technische werk.
- Alle resultaatnemingen komen ten gunste, respectievelijk ten laste van de **Gemeentelijke exploitatie (Algemene dienst)**



Heerhugowaard
Stad van kansen

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