



Heerhugowaard
Stad van kansen

Meerjaren Prognose Grondexploitatie 2020 (MPG 2020)

20 mei 2020

Financiën, Inkoop en Contractmanagement

Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2020 (MPG 2020)

Inhoudsopgave

BESTUURLIJKE SAMENVATTING.....	3
1. INLEIDING.....	5
1.1 DOELSTELLING MPG 2020	5
1.2 GRONDBEDRIJFCOMPLEXEN IN MPG 2020.....	6
2. ALGEMENE INFORMATIE MPG 2020	8
2.1 INLEIDING.....	8
2.2 ACTUALITEITEN GRONDEXPLOITATIES	8
2.2.1 <i>Effecten Covid-19 op de grondexploitaties</i>	8
2.2.2 <i>Gevolgen stikstof problematiek</i>	8
2.2.3 <i>Grondbeleid in relatie tot de Omgevingswet</i>	9
2.3 FINANCIËLE STAND VAN ZAKEN.....	10
2.4 PROGRAMMERING	11
2.4.1 <i>Prognose op te leveren woningen 2020-2023</i>	11
2.4.2 <i>Woningbehoefte in Heerhugowaard; de planning en programmering</i>	12
2.4.3 <i>Prognose uitgifte m2 bedrijventerrein 2020 - 2024</i>	14
2.5 RESULTAAT	15
2.5.1 <i>Winst- en verliesnemingen</i>	15
2.5.2 <i>Risico's</i>	17
2.5.3 <i>Cashflow: Verloop inkomsten -/- uitgaven</i>	20
2.5.4 <i>Parameters: rente en indexen</i>	20
3. TOELICHTING PER COMPLEX.....	22
3.1 ACTIEF GRONDBELEID.....	22
3.1.1 <i>Samengestelde grondexploitatie actief grondbeleid</i>	22
3.1.2 <i>van Foreeststraat</i>	24
3.1.3 <i>van Duivenvoordestraat</i>	26
3.1.4 <i>Stationsgebied – Gildestraat e.o.</i>	28
3.1.5 <i>Zandhorst III</i>	31
3.1.6 <i>De Horst</i>	32
3.1.7 <i>De Vaandel midden</i>	33
3.1.8 <i>De Vaandel Zuid</i>	36
3.1.9 <i>De Rotonde</i>	38
3.1.10 <i>De Draai</i>	40
3.1.11 <i>Heerhugowaard Zuid</i>	42
3.1.12 <i>Stadshart</i>	44
3.1.13 <i>Beveland</i>	47
3.2 PASSIEF GRONDBELEID	48
3.2.1 <i>Verloop boekwaarden passief grondbeleid</i>	48
3.2.2 <i>Broekhorn</i>	49
3.4 OVERIGE RUIMTELIJKE PROJECTEN	51
3.5 AFGESLOTEN COMPLEXEN	52
3.6 MATERIELE VASTE ACTIVA	53
TOELICHTING & BEGRIPPENLIJST	55

Bestuurlijke samenvatting

Dit jaar presenteert de gemeente Heerhugowaard voor de tiende keer haar Meerjaren Prognose Grondexploitaties (hierna MPG). Met deze MPG 2020 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 infrastructuurprojecten worden verantwoord en zijn financieel afgedekt in de Nota Bovenwijkse Kosten I (NBK 1). Het is belangrijk om te beseffen dat de MPG dient te worden gezien als naslag- en/of overzichtsdokument. De raad stelt de kaders inhoudelijk, stedenbouwkundig en financieel vast en het college voert uit binnen de door de raad gestelde kaders.

Met deze MPG wordt een overzicht gepresenteerd waarbij de raad ook haar controlerende rol kan uitvoeren. Het gaat hier dan voornamelijk om een beeld van de grondexploitaties in uitvoering, waarbij het zowel gaat om planning, prijs en programma als om een actieve en faciliterende betrokkenheid van de gemeente bij de plannen. Jaarlijks wordt de MPG geactualiseerd. Het document geeft inzicht in het resultaat van keuzes die eerder binnen de afzonderlijke projecten zijn gemaakt. Sturing en bijsturing vinden plaats op projectniveau. Eventuele majeure afwijkingen op deze MPG 2020 zullen in de Burap kenbaar worden gemaakt.

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

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

In paragraaf 2.3 is de totale financiële situatie van de gemeentelijke grondbedrijfcomplexen weergegeven. Per project wordt aangegeven wat het geprognosticeerde resultaat is. Voor alle bij elkaar opgetelde actieve grondexploitaties (de zogenaamde samengestelde gemeentelijke grondexploitatie) bedraagt het resultaat € 11.375.000,- (positief) op netto contante waarde¹ basis.

Paragraaf 2.4 geeft het geprognosticeerde programma voor woningbouw en uitgifte bedrijventerreinen in Heerhugowaard weer voor de komende 5 jaren. Op dit moment wordt er verwacht dat er de komende 5 jaar circa 1800 woningen opgeleverd worden vanuit de gemeentelijke grondexploitaties en Broekhorn waar de gemeente faciliterend grondbeleid voert. Verder is de verwachting dat er t/m 2024 circa 86.000 m² bedrijventerrein zal worden uitgegeven.

Paragraaf 2.5 geeft onder andere inzicht in de resultaten van de gemeente binnen de grondexploitaties in het voorafgaande jaar. Zo heeft de gemeente in het boekjaar 2019 € 77.000,- aan (tussentijdse) winstnemingen kunnen doen.

Er heeft in 2019 geen mutatie plaatsgevonden in de verliesvoorziening van het Stadshart. Deze blijft dus gehandhaafd op circa € 5,8 miljoen. Dit is de enige verliesvoorziening binnen de grondcomplexen.

In boekjaar 2019 zijn er verliezen genomen ter hoogte van -/- € 24.000,-.

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

¹ Zie begrippenlijst voor toelichting van het begrip netto contante waarde

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

Ten opzichte van de MPG 2019 zijn de volgende complexen toegevoegd in deze MPG 2020:

1. Van Duivenvoordestraat
2. De Vaandel Zuid
3. De Rotonde

Ten opzichte van de MPG 2019 zijn de volgende complexen afgesloten in deze MPG 2020:

1. Acacialaan
2. Middenweg 30

De gronden die voorheen waren geadministreerd onder de Niet in exploitatie genomen gronden moesten uiterlijk op 31 december 2019 opnieuw worden gerubriceerd. Een deel van deze gronden zijn toegevoegd aan de grondexploitaties Vaandel Midden en Zuid.

Voorheen werden in de MPG ook projecten toegelicht die buiten de structuur van de grondexploitaties vallen. Vanaf deze editie verdwijnt deze paragraaf en zal de focus puur op de grondexploitaties liggen.

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

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

1. Inleiding

Figuur 1: aangepast schema budgetcyclus 2020 nav Corona-crisis

Product	Gemeente	Directie	PFH	College	Raad
Tussenrapportage	HHW				9 of 10-jun
Themabijeenkomst	HHW				9 of 10-jun
Jaarstukken / MPG	HHW	6-mei	11-mei	26-mei	30-jun
Kaderbrief	HHW	19-aug	24-aug	8-sep	27-okt
Bestuursrapportage	HHW	19-aug	24-aug	8-sep	27-okt
Begroting	HHW	19-aug	24-aug	8-sep	2-nov
Slotwijziging	HHW	21-okt	26-okt	10-nov	15-dec

De gemeente Heerhugowaard kent een uitgebreid investeringsprogramma van woningbouw, utiliteitsbouw en infrastructurele projecten. In de “Meerjaren Prognose Grondexploitaties” (hierna: MPG) wordt jaarlijks, in het kader van de budgetcyclus (zie figuur 1), gelijktijdig met de jaarrekening/voorjaarsnota in detail verslag uitgebracht over de woning- en utiliteitsbouwprojecten. De infrastructurele projecten worden verantwoord en zijn financieel afgedekt in de Nota Bovenwijkse Kosten I. Eventuele majeure afwijkingen op de MPG 2020 worden in de Burap (oktober 2020) kenbaar gemaakt.

De projecten die in deze MPG 2020 worden behandeld hebben een meerjarig karakter. Het is daarom niet alleen van belang om de kosten en opbrengsten tot op heden in kaart te brengen, maar ook de financiële doorkijk naar het einde van de planperiode te laten zien. Naast financiële informatie zal ook kort worden ingegaan op de stand van zaken van de verschillende projecten.

In de MPG 2020 is getracht een zo volledig mogelijk beeld te geven van de lopende grondexploitaties aan de hand van:

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

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

1.1 Doelstelling MPG 2020

Met de MPG 2020 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

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

MPG 2020 kan worden gezien als een verdiepingsslag van de zgn. paragraaf G uit de jaarrekening 2019, die vanuit de voorschriften verplicht is.

1.2 Grondbedrijfcomplexen in MPG 2020

De MPG 2020 rapporteert op hoofdlijnen op de volgende complexen:

Actief grondbeleid

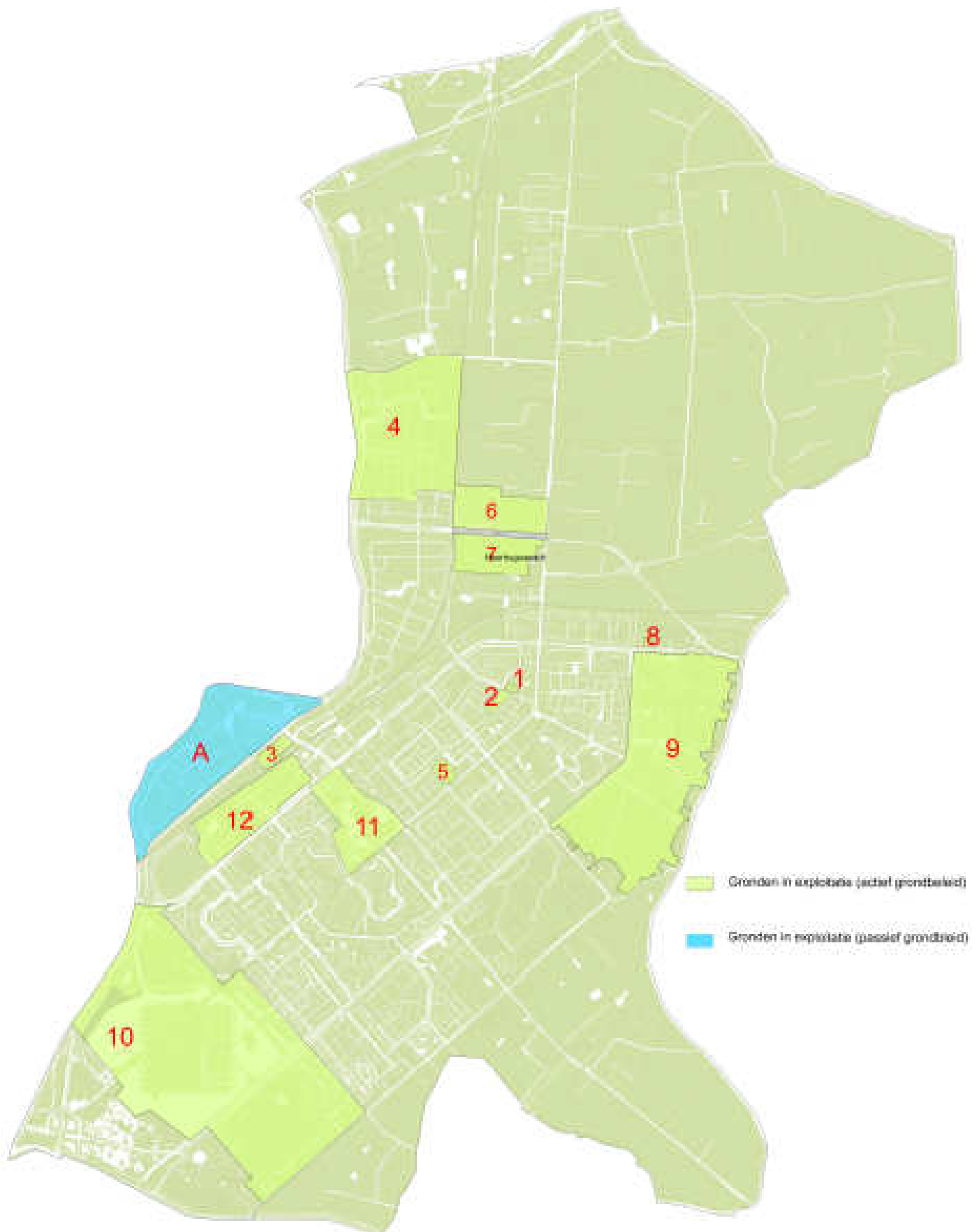
1. G.735 van Foreeststraat
2. G.736 van Duivenvoordestraat
3. G.737 Stationsgebied – Gildestraat e.o.
4. G.749 Zandhorst III
5. G.763 De Horst e.o.
6. G.771 De Vaandel Midden
7. G.774 De Vaandel-Zuid
8. G.779 De Rotonde
9. G.780 De Draai
10. G.800 Heerhugowaard Zuid
11. G.842 Stadshart
12. G.850 Beveland

Passief / faciliterend grondbeleid

- A. G.753 Broekhorn

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

Figuur 2: overzichtskaart grondbedrijfcomplexen 2020 Heerhugowaard



2. Algemene informatie MPG 2020

2.1 Inleiding

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

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

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

2.2 Actualiteiten grondexploitaties

2.2.1 Effecten Covid-19 op de grondexploitaties

Naar aanleiding van de onzekerheden die de uitbraak van het Corona-virus met zich meebrengt is er voor de grondexploitaties, waarbij de gevolgen een risico kunnen vormen, een risico inschatting gedaan aan de hand van een worst-case scenario. Dit scenario is gemaakt aan de hand van een combinatie van risico's op gehanteerde parameters, afzet- en prijsrisico. Voor de risico inschatting t.a.v. het "worst case" scenario is de recente inschatting van het CPB ter ondersteuning gebruikt, te weten een verwachte krimp van 7,3% voor 2020 en 2,7% voor 2021. Dit scenario is vertaald in een combinatie van de factoren vertraging van de afzet, geen opbrengsten index over de gehele looptijd en een daling van de grondwaarden met 10%. De uitkomst van dit scenario vermenigvuldigd met de kans dat het scenario zich voordoet geeft de omvang van het risico weer.

In paragraaf 2.5.2 (Risico's) wordt nader ingegaan op de specifieke uitkomsten van deze scenario's.

2.2.2 Gevolgen stikstof problematiek

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

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

2.2.3 Grondbeleid in relatie tot de Omgevingswet

De Omgevingswet bundelt wetgeving voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Met deze nieuwe wet beoogt de rijksoverheid het beheer en de ontwikkeling van de leefomgeving met minder en overzichtelijke regels en meer ruimte voor initiatieven en lokaal maatwerk te regelen. Het omgevingsplan is een nieuw instrument, dat op den duur het bestemmingsplan zal vervangen. In een omgevingsplan kunnen gemeenten meer regels laten samen komen dan nu in het bestemmingsplan mogelijk is. Tegelijk zal het omgevingsplan meer ruimte bieden aan initiatieven en zal het dus vooral randvoorwaarden bevatten. Parallel aan de Omgevingswet worden vier aanvullingswetten opgesteld als onderdeel van het stelsel omgevingsrecht. Het gaat om de onderwerpen bodem, natuur, geluid en grondeigendom. De Aanvullingswet grondeigendom heeft als doel het grondbeleid geschikter te maken voor de heel diverse maatschappelijke opgaven in de fysieke leefomgeving. Daarbij is het aan gemeenten en provincies zelf om te bepalen hoe zij hun grondbeleid vormgeven en of zij een faciliterend of een actief grondbeleid of combinaties daarvan willen voeren. In de Aanvullingswet wordt onder andere een aantal wijzigingen in de regeling van het kostenverhaal opgenomen om het kostenverhaal zoals vastgelegd in de Wro te vereenvoudigen, verbeteren en flexibeler te maken.

De Omgevingswet treedt naar verwachting in 2021 in werking, waarbij er sprake zal zijn van een ruime overgangsregeling. Relevante wetgeving, zoals de Wro, Woningwet, maar ook de Wabo en de Crisis- en herstelwet zullen in de nieuwe omgevingswet opgaan.

2.3 Financiële stand van zaken

In onderstaande tabel 1 is per project de financiële situatie van de gemeentelijke grondbedrijfcomplexen weergegeven. Een soortgelijke tabel is te vinden in de jaarrekening 2018 onder de paragraaf G "Grondbeleid". De actieve grondexploitaties hebben gezamenlijk een netto contante waarde resultaat per 1-1-2020 van € 11.375.000,- (positief).

De passieve grondexploitatie sluit kostendekkend.

Tabel 1: Stand van zaken grondbedrijfcomplexen per 1-1-2020, alle bedragen x € 1000,-

Complex	Boekwaarde 1-1-2020	Nog te realiseren opbrengsten gecumuleerd en geïndexeerd excl. rente- opbrengst	Nog te maken kosten gecumuleerd en geïndexeerd excl. rentekosten	Rente- saldo	Resultaat op eindwaarde	Verwachte einddatum exploitatie	Prognose resultaat jaarstukke n 2019 NCW per 1- 1-2020	Verlies- voorziening
Actief grondbeleid								
G.735 van Foreeststraat	€ 50	€ -	€ 27	€ 1	€ 24	31-12-20	€ 24	
G.736 van Duivenvoorderstraat	€ -	€ 671	€ 233	€ 12	€ 450	31-12-22	€ 424	
G.737 Stationsgebied - Gildestraat e	€ 648	€ 1.379	€ 1.342	€ (1)	€ 684	31-12-28	€ 575	
G.749 Zandhorst III	€ (453)	€ 716	€ 168	€ (6)	€ 89	31-12-20	€ 87	
G.763 De Horst e.o.	€ (399)	€ 515	€ 42	€ (5)	€ 69	31-12-20	€ 68	
G.771 De Vaandel Midden	€ (3.318)	€ 14.332	€ 6.612	€ 120	€ 4.522	31-12-29	€ 3.709	
G.774 De Vaandel zuid	€ (106)	€ 9.094	€ 8.953	€ (21)	€ 14	31-12-26	€ 12	
G.779 De Ronde	€ -	€ 641	€ 143	€ 6	€ 504	31-12-21	€ 485	
G.780 De Draai	€ (38.148)	€ 120.233	€ 66.568	€ (2.689)	€ 12.828	31-12-30	€ 10.318	
G.800 HHW-Zuid (Stedelijk gebied)	€ (7.572)	€ 19.346	€ 10.131	€ (191)	€ 1.452	31-12-23	€ 1.341	
G.842 Stadshart	€ (6.979)	€ 6.026	€ 5.283	€ (397)	€ (6.633)	31-12-26	€ (5.774)	€ (5.774)
G.850 Beveland	€ (841)	€ 995	€ 36	€ (10)	€ 108	31-12-20	€ 106	
SUBTOTAAL	€ (57.118)	€ 173.948	€ 99.538	€ (3.181)	€ 14.111		€ 11.375	€ (5.774)
Passief grondbeleid								
G.753 Broekhorn	€ 822	€ 6	€ 837	€ 9	€ -	31-12-24	€ -	
SUBTOTAAL	€ 822	€ 6	€ 837	€ 9	€ -		€ -	€ -
Totaal	€ (56.296)	€ 173.954	€ 100.375	€ (3.172)	€ 14.111		€ 11.375	€ (5.774)

2.4 Programmering

In de tabellen 2 en 3 zijn de prognoses weergegeven voor de op te leveren woningen en de uitgifte van bedrijventerreinen voor de komende vijf jaar zoals dit begin 2020 bekend was bij de gemeente en zoals dit is ingerekend in de afzonderlijke grondexploitaties. De getoonde aantallen betreffen enkel de prognoses van woningbouw aantallen en uitgifte bedrijventerreinen van de geactiveerde grondexploitaties. Particuliere initiatieven en projecten die zich nog niet in uitvoeringsfase bevinden zijn niet meegenomen in dit overzicht. Het betreft hier niet de totale bouwproductie of gronduitgifte; in veel gevallen is er namelijk vóór 2020 al geproduceerd en ook ná 2023 zal er binnen verschillende projecten nog productie of gronduitgifte plaatsvinden.

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

2.4.1 Prognose op te leveren woningen 2020-2024

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

In tabel 2 is een opsomming gegeven van de totale woningbouwproductie in de periode 2020 – 2024. Er is hierbij onderscheid gemaakt tussen woningen vallend in categorie I/II (sociaal) en categorie III en IV. Binnen de woningbouwprognose zijn de projecten van Esdégé-Reigersdaal zoals binnen de Draai en project de Rotonde buiten beschouwing gelaten.

Categorisering per 1-1-2020

	Koop	Huur
Categorie I	Tot € 199.400,-	Tot € 619,01
Categorie II	Van € 199.400,- tot € 245.000,-	€ 619,01 tot € 737,14
Categorie III	Vanaf € 245.000,-	vanaf € 737,14
Categorie IV	Vanaf € 350.000,-	ntb

Tabel 2.1 (Op te leveren grondgebonden woningen 2020 – 2024) geeft aan dat er tussen 2020 en 2024 totaal 1202 grondgebonden woningen zullen worden gerealiseerd binnen de afzonderlijke projecten. De gemiddelde jaarlijkse bouwproductie bedraagt 240 te realiseren woningen.

Tabel 2.1: op te leveren grondgebonden woningen 2020 – 2024

	2020		2021		2022		2023		2024		TOTAAL	
	1&2	3&4	1&2	3&4	1&2	3&4	1&2	3&4	1&2	3&4	1&2	3&4
Heerhugowaard Zuid		104		89	15	38	10	40	10	40	35	311
Broekhorn		75		53		50				2	0	180
De Draai		20	47	114	51	80	45	65	25	124	168	403
De Vaandel Zuid					38			65			38	65
De Horst				2							0	2
Totaal per categorie	0	199	47	258	104	168	55	170	35	166	241	961
Totaal overall	199	305	272	225	201	1202						

Tabel 2.2 (Op te leveren appartementen 2020 – 2024) geeft aan dat er tussen 2020 en 2024 totaal 597 appartementen zullen worden gerealiseerd binnen de afzonderlijke projecten. De gemiddelde jaarlijkse bouwproductie bedraagt 119 te realiseren appartementen.

Tabel 2.2: op te leveren appartementen 2020 – 2024

Categorie:	2020		2021		2022		2023		2024		TOTAAL	
	1&2	3&4	1&2	3&4	1&2	3&4	1&2	3&4	1&2	3&4	1&2	3&4
De Draai			57		20	11	40	10			117	21
Stadshart		80	42	165			50	60			92	305
Heerhugowaard Zuid							20				20	0
De Vaandel Zuid					28						28	0
Van Duivenvoordestraat		14									0	14
Totaal categorie	0	94	99	165	48	11	110	70	0	0	257	340
Totaal overall	94		264		59		180		0		597	

2.4.2 Woningbehoefte in Heerhugowaard; de planning en programmering

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

Regio Alkmaar ziet een vijftal opgaven:

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

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

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

Met deze nieuwe woningbouwafspraken neemt de regio Alkmaar afscheid van woningbouwprogrammering op basis van harde en zachte plancapaciteit en gaat zich meer richten op realisatiecapaciteit. Om hier richting aan te geven is regionaal een woningmarktanalyse gedaan. Dat heeft geleid tot enkele scenario's waarlangs de woningmarkt zicht de komende jaren kan gaan bewegen. De insteek is om hier adaptief mee om te gaan, al naar gelang de actualiteit op de woningmarkt.

De planlijst is nader uitgewerkt uitgaande van o.a. de realisatiekracht. De lijst is vervolgens regionaal afgestemd in het PORA en vastgesteld door alle colleges in de regio. Daarmee is ook de regionale woningprogrammering gereed. Deze programmering zal overeenkomstig de in regionale woningbouwafspraken opgenomen procesafspraken periodiek worden geactualiseerd.

Wat betekent dit voor Heerhugowaard?

Uit de regionale woningmarktanalyse blijkt dat er in HHW tot 2023 behoefte is aan 310 tot 410 woningen extra per jaar. Ervan uitgaande dat de plancapaciteit 30% hoger moet zijn om mogelijke planuitval te compenseren, komt dat op een benodigde plancapaciteit van ca. 400 tot 530 woningen per jaar voor deze periode. Volgens de huidige inzichten gaan we in Heerhugowaard uit van de oplevering van ca. 460 woningen per jaar tot 2023 voor zowel de gemeentelijke grondexploitaties als particulier initiatieven vanuit de markt.

Voor de periode 2023-2030 is een groei nodig van 950 tot 1700 woningen. Daarvoor is een plancapaciteit nodig tussen ca. 1250 en 2200 woningen. We gaan nu uit van een groei in deze periode van ca. 1200 woningen. Dat betekent dat er ruimte is om te versnellen, danwel om nieuwe locaties in ontwikkeling te nemen. De mogelijkheden hiervoor zijn in beeld. Heerhugowaard heeft onlangs zelf onderzoek laten doen om de woningbehoefte scherper te krijgen, zowel kwantitatief als kwalitatief. De definitieve resultaten zijn op het moment van schrijven nog niet beschikbaar.

Uitgangspunt in de grexen is dat de ingerekende uitgifte van bouwrijpe grond 1 jaar voor de oplevering van de woningen zit.

2.4.3 Prognose uitgifte m² bedrijventerrein 2020 - 2024

In tabel 3 is de geprognoseerde uitgifte van bedrijventerreinen voor de komende 5 jaar weergegeven. Ten opzichte van de MPG 2019 is er een aantal wijzigingen in onderstaand schema waar te nemen.

Vanuit de markt was er een serieuze vraag naar een grote kavel die niet of nauwelijks was in te passen binnen het uitgeefbaar gebied van de grondexploitatie Vaandel Midden. Om deze reden is er een areaal grond van circa 8,5 hectare (de Vaandel fase 1B) aan deze grex toegevoegd vanuit de materiele vaste activa.

Ten twee werd er vorig jaar vanuit gegaan dat de laatste percelen op Zandhorst III en Beveland in 2019 verkocht zouden worden. Dit is niet het geval geweest en daarom zijn ze ook weer in deze editie opgenomen.

Ten slotte zijn de kavels aan de Gildestraat aan de prognose toegevoegd.

Tabel 3: Programma uitgifte m² bedrijventerrein 2020 – 2024

	2020	2021	2022	2023	2024	Totaal
Zandhorst III	4.400	0	0	0	0	4.400
De Vaandel Midden fase 1A	21.200	10.000	7.600	3.000	1.500	43.300
De Vaandel Midden fase 1B	10.000	0	2.000	5.000	7.000	24.000
Beveland	6.200	0	0	0	0	6.200
Gildestraat	0	2.900	0	2.600	2.600	8.100
	41.800	12.900	9.600	10.600	11.100	86.000

2.5 Resultaat

2.5.1 Winst- en verliesnemingen

(Tussentijdse) Winstneming

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

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

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

Volgens het realisatiebeginsel dient in deze gevallen de winst ook te worden genomen. Met deze voorwaarden in ogenschouw moesten de volgende (tussentijdse) winstnemingen worden gedaan in 2019:

G.737 Stationsgebied - Gildestraat	€	4.000
G.749 Zandhorst III	€	16.000
G.850 Beveland	€	57.000
Totaal	€	77.000

Conform de bepalingen opgenomen in het BBV zijn de winsten ter hoogte van € 77.000,- direct ten gunste van het rekeningresultaat 2019 gebracht

Verliesnemingen

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.797 Acacialaan	€	18.000
G.733 Middenweg 30	€	6.000
Totaal	€	24.000

Conform de bepalingen opgenomen in het BBV zijn de verliezen ter hoogte van € 24.000,- direct ten laste van het rekeningresultaat 2019 gebracht

Vorzieningen

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.

Voor de volgende complexen is in de jaarrekening 2019 een voorziening getroffen dan wel geactualiseerd:

Complex	Stand voor- ziening 2019	stand voor- ziening per 1-1-2020
G.842 Stadshart	-/-€ 5.774.000	-/-€ 5.774.000
Totaal	-/-€ 5.774.000	-/-€ 5.774.000

De stand van de verliesvoorziening Stadshart bedraagt per 1-1-2020 ruim € 5,7 miljoen. Er heeft in 2019 geen mutatie in deze voorziening plaatsgevonden.

Per saldo is het totale financiële effect op het rekeningresultaat 2019 als volgt:

Saldo winstnemingen 2019	€ 77.000
Saldo verliesnemingen/ afwaarderingen 2019	-/-€ 24.000
Mutatie voorzieningen 2019	€ 0
Totaal	€ 53.000

Het totaal aan winst-, verliesneming en de mutatie in de voorzieningen hebben in 2019 gezorgd voor een positief effect van € 53.000,- op het rekeningresultaat.

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

2.5.2 Risico's

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

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

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

De Draai

Risico op parameters

Voor de index op de grondopbrengsten voor de jaren 2020 en 2021 wordt een percentage van 2% gehanteerd en voor de daarop volgende periode van 8 jaar is gerekend met 1%. Vanaf 2030 is conform de BBV voorschriften geen index meer ingerekend. Indien er voor de gehele periode 2020 t/m 2030 geen opbrengsten index meer wordt ingerekend, heeft dit een nadelig effect van ca. € 6,6 miljoen.

Afzetrisico

Met een ingerekende fasering van gemiddeld ca. 161 woningen per jaar (inclusief de projecten van Esdégé-Reigersdaal) is er gelet op de ontwikkelingen van de afgelopen drie jaar sprake van een realistische en beheersbare grondexploitatie. Mocht de horizon 4 jaar opschuiven waardoor een deel van de woningen later wordt afgezet heeft dit gelet op de lage gemeentelijke rente een nadelig effect van ca € 1,2 miljoen.

Prijrisico

De resterende nog te realiseren ca. 1.740 woningen kennen wel een prijsrisico. Indien de grondwaarden met 10% inzakken heeft dit forse financiële consequenties.

Coronacrisis

Een combinatie van de bovenstaande risico's kan gezien worden als het "worst case" scenario; voor de risico inschatting t.a.v. het "worst case" scenario is de recente inschatting van het CPB ter ondersteuning, te weten een verwachte krimp van 7,3% voor 2020 en 2,7% voor 2021. Dit scenario is vertaald in een combinatie van de factoren vertraging van de afzet met 4 jaar, geen opbrengsten index over de gehele looptijd en een daling van de grondwaarden met 10%. Het effect op de NCW van dit worst case scenario is ca. € 16 miljoen.

Indien de kans dat dit scenario zich volledig voordoet wordt ingeschat op 80% zou de grex een tekort laten zien van € - 2,5 miljoen.

Kortom: de grex gaat gepaard met onzekerheden. Per slot van rekening geeft de boekwaarde per 1-1-2020 aan dat er nog een bedrag van ca. € 38,1 miljoen worden terugverdiend.

Deze herziening laat een Netto Contante Waarde (NCW) resultaat zien van circa € 10,3 miljoen positief. Deze NCW vormt een buffer voor de bovenstaande risico's. Hoewel het "worst case" scenario aangeeft dat de huidige uitkomst niet toekomst vast is, zijn de geschetste risico's aanvaardbaar, als deze in de context worden gezien van het ingerekende prijsniveau, de te verwachten renteontwikkeling op korte termijn en de ingerekende fasering.

De Vaandel (midden)

Risico op parameters

Er is gerekend met een index op de kostprijzen van 2,5% voor de komende 2 jaar en voor de jaren daarna van 2%. Voor de index op de grondopbrengsten is er gerekend met een conservatieve 0%.

Prijrsrisico

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

Afzetrisico

- Stikstofproblematiek

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

- Coronacrisis

Voor de risico inschatting t.a.v. het worstcasescenario is de recente inschatting van het CPB gehanteerd, te weten een verwachte krimp van 7,3% voor 2020 en 2,7% voor 2021. Dit risico is in een worstcasescenario vertaald in een combinatie van de factoren vertraging van de afzet en een daling van de verkoopprijs conform de inschatting van het CPB. Het effect op de NCW is inzichtelijk gemaakt middels het worstcasescenario en de kans dat het zich voordoet is ingeschat op 80%, resulterend in een ingeschat negatief financieel effect van € 340.855 t.o.v. het resultaat op de voorliggende grex.

De Vaandel Zuid:

Prijrsrisico

De te realiseren woningen zijn qua grondwaarde en VON-niveau marktconform in in de lijn met de Heerhugowaardse markt voor nieuwbouw woningen geprijsd. Indien de grondwaarden onverhoopt met 10% inzakken, heeft dit een nadelig financieel gevolg voor het totale resultaat van ca. € 650.000,-.

Afzetrisico

De ontwikkelaar heeft aangegeven dat zij de gebruikelijke afnameplicht van de grond na bouwrijpmaken wil koppelen aan het behalen van een verkooppercentage. Pas als 70% van de woningen per fase is verkocht neemt de ontwikkelaar de grond af. De in rekening te brengen rentekosten over de grondwaarde na de datum van beschikbare bouwrijpe grond blijft daarbij gehandhaafd. Indien de verkoop per fase niet slaagt treden partijen in overleg. Het bovenstaande betekent concreet dat de gemeente de grond niet kan uitgeven in een slecht scenario, maar in de praktijk zullen partijen dan toch om tafel gaan om te zoeken naar een oplossing.

Heerhugowaard-Zuid

Afzetrisico

In november 2019 is gemeld dat het niet zeker is of de gehele ingerekende opbrengst 2019 voor de realisatie van de laatste ca. 170 woningen in plandeel 3B (tuinen van Luna) geëffectueerd zou kunnen worden. De problematiek van het geluid en de slagschaduw van een turbine maakt deze invulling bijzonder. Hoewel er nog geen sprake is van een voorlopig ontwerp en overeenstemming met de ontwikkelaar, is het toch is de verwachting dat zowel de ingerekende opbrengst met wellicht wat minder woningen als het ingerekende afzettempo wordt gehaald.

Prijrsrisico

De resterende ca. 170 woningen in plandeel 3B, die vanaf 2021 in 3 jaar worden verkocht, kennen nog wel een prijsrisico. Bij de volgende herziening in 2021 zal hier meer duidelijkheid over zijn. Op dit moment laat de deze herziening een Netto Contante Waarde (NCW) resultaat zien van circa € 1,3 miljoen positief. Deze NCW vormt een buffer voor de bovenstaande risico's.

Stadshart

Risico op parameters

In de uitgangspunten bij de 16e herziening van het Stadshart is als gevolg van recente ontwikkelingen de index op de kostprijzen voor t/m 2021 op 2,5% gezet en voor de resterende periode op 2%. Uitgaande van het scenario dat voor de resterende periode ook wordt uitgegaan van een kostenindex van 2,5%, het financieel effect hiervan wordt ingeschat op € 32.000,-. De indexeringswijze m.b.t. de opbrengsten ligt contractmatig vast en betreft de CBS CPI index. Met een resterende looptijd van 7 jaar i.c.m. de herziene grondafspraken lijkt er sprake van een goed beheersbare grondexploitatie.

Prijrisico

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

Afzetrisico

Contractueel zijn er geen verkoopdrempels afgesproken en daarmee ligt dit risico bij de ontwikkelende partij. Tevens ligt de planning contractueel strak vast. Echter de Corona crisis kan mogelijk een risico t.a.v. afzet en voortgang met zich mee brengen, dit wordt hieronder apart inzichtelijk gemaakt.

Risico t.g.v. Coronacrisis

Indien de huidige ontwikkelaar zich niet aan de afspraken houdt staat het de gemeente vrij om de kavel met derden te ontwikkelen. Dit zal tot vertraging leiden en bij laagconjunctuur mogelijk tot een lagere marktconforme prijs. Het effect op de NCW is inzichtelijk gemaakt middels het worstcasescenario, de kans dat het zich voordoet is ingeschat op 50%, resulterend in een ingeschat financieel effect van € 365.000. Dit effect betreft een combinatie van vertraging en daling van de verkoopprijs als gevolg van het feit dat de ontwikkelaar de contractuele afspraken niet nakomt en de kavel weer op de markt komt tijdens laagconjunctuur.

2.5.3 Cashflow: Verloop inkomsten -/- uitgaven

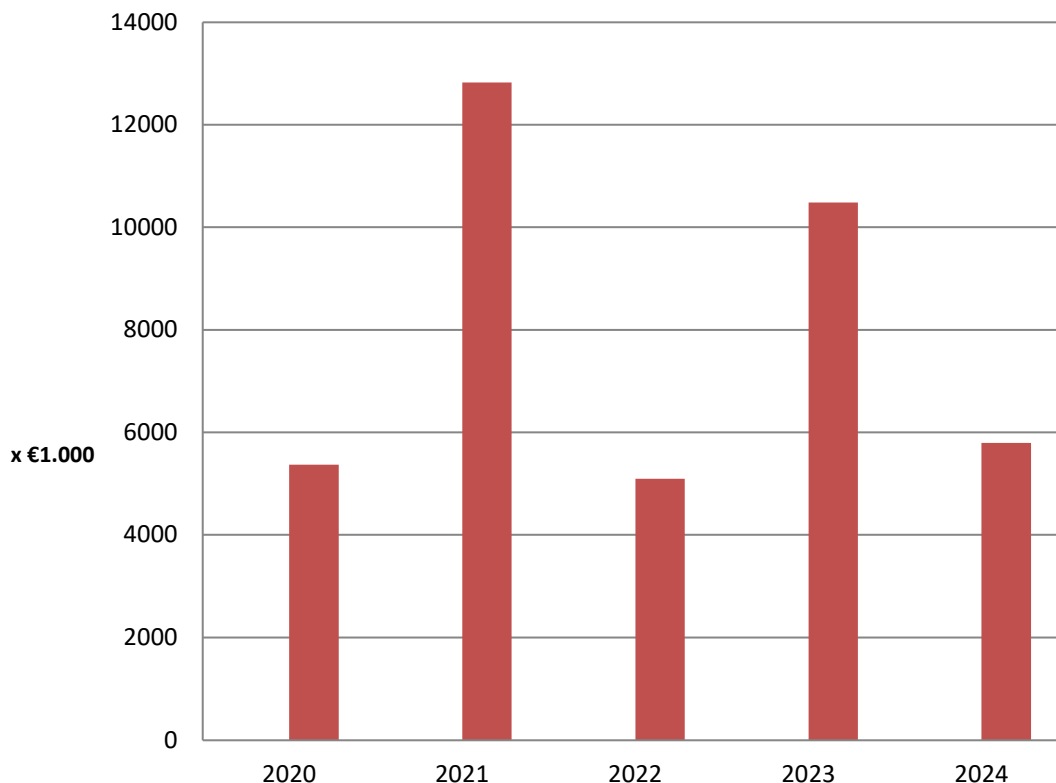
In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de cashflow 2020 t/m 2023 van de vijf grootste grondexploitaties waar de gemeente een actief grondbeleid voert. Dit geeft inzicht in de financieringsbehoefte. De overige actieve complexen met een geringe cashflow zijn samengevoegd.

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

Tabel 4: Cashflow 2020-2023, alle bedragen x 1000

	Boekwaarde 1-1-2020	Totaal te faseren	2020	2021	2022	2023	2024	Restant na 2024
De Vaandel	€ 3.318-	€ 7.720	€ 2.124	€ 364	€ 848	€ 959	€ 614	€ 2.810
De Vaandel zuid	€ 106-	€ 142	€ 2.372-	€ 2.502	€ 149	€ 27	€ 350	€ 514-
De Draai	€ 38.149-	€ 53.666	€ 1.933-	€ 6.982	€ 1.025	€ 7.154	€ 8.498	€ 31.938
HHW-Zuid	€ 7.571-	€ 9.214	€ 2.876	€ 2.631	€ 1.264	€ 2.443	€ -	€ -
Stadshart	€ 6.978-	€ 743	€ 2.635	€ 669	€ 1.826	€ 91-	€ 4.195-	€ 101-
Overigen	€ 995-	€ 2.927	€ 2.035	€ 325-	€ 19-	€ 5-	€ 527	€ 713
Totaal	€ 57.118-	€ 74.410	€ 5.367	€ 12.824	€ 5.093	€ 10.486	€ 5.795	€ 34.845

Figuur 3: Inkomsten minus uitgaven, alle bedragen x 1000



2.5.4 Parameters: rente en indexen

De toegestane toe te rekenen rente aan een grondexploitatie moet worden gebaseerd op de daadwerkelijk betaalde rente over het vreemd vermogen. Het is niet toegestaan om rente over het eigen vermogen toe te rekenen. Het gewogen gemiddelde rentepercentage van de bestaande leningenportefeuille van de gemeente, naar verhouding vreemd vermogen/totaal vermogen, is voor 2020 bepaald op 1,04%. De rente wordt toegerekend over de boekwaarde per 1 januari. Bij de berekening van het resultaat is net als vorig jaar het percentage van 1,23 gebruikt.

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

De prijsindices worden elk jaar bekeken en onderling afgestemd.

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

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

3. Toelichting per complex

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

- actieve grondbedrijfcomplexen;
- passieve grondbedrijfcomplexen;
- overige ruimtelijke projecten;
- afgesloten complexen.

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

- gehanteerde parameters in de grondexploitatie;
- het verloop van de boekwaarde in het boekjaar 2018;
- een optelling van de nog te maken kosten na 2018;
- een optelling van de nog te realiseren opbrengsten na 2018;
- een prognose van het te verwachten resultaat van de grondexploitatie (zowel op eindwaarde als op netto contante waarde).

3.1 Actief grondbeleid

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

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

3.1.1 Samengestelde grondexploitatie actief grondbeleid

Hiernaast is de samengestelde grondexploitatie weergegeven voor de complexen waar de gemeente een actief grondbeleid voert. In dit overzicht zijn de boekwaarden, de nog te maken kosten en opbrengsten en de resultaten van alle actieve complexen gecumuleerd. De tabel vertoont gelijkenis met de tabel 1 uit paragraaf 2.3, alleen wordt in dit overzicht de nog te maken kosten en opbrengsten gespecificeerd naar kostensoorten. Tevens is het totale verloop van de boekwaarde in het boekjaar 2019 hier zichtbaar gemaakt. Het totale te verwachten resultaat van de gezamenlijke grondexploitatie bedraagt netto contant € 11.375.000,-.

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

Samengestelde tabel van complexen met actief grondbeleid

Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2019	€ (60.044.000)	
Kosten jaarschijf 2019	€ 12.215.000	
Opbrengsten jaarschijf 2019	€ 15.218.000	
Winstneming	€ 77.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2020</i>		€ (57.118.000)
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 12.325.000	
Verwerving, sloop en sanering	€ 9.423.000	
Bouw- en woonrijpmaken	€ 67.364.000	
Diversen	€ 10.426.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2020</i>		€ 99.538.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Gronduitgifte	€ 173.948.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2020</i>		€ 173.948.000
Rente na 1-1-2020		€ (3.181.000)
Resultaat op eindwaarde		€ 14.111.000
Contante waarde per 1-1-2020		€ 11.375.000

3.1.2 van Foreeststraat

Ruimtelijke analyse

Op de locatie van Foreeststraat 4 hebben vroeger enkele noodlokalen gestaan die lang geleden zijn gesloopt. Circa 4 jaar geleden is op een deel van deze locatie een gezondheidscentrum gerealiseerd. Voor de invulling van het resterende perceel is door Bot Bouwinitiatief (BBI) een woningbouwplan ontwikkeld, bestaande uit 2 woongebouwen met respectievelijk 4 en 5 bouwlagen. In totaal zijn er 49 appartementen gebouwd. De gemeente was eigenaar van de grond heeft in 2018 bouwrijpe grond aan de ontwikkelaar geleverd. Het totale perceel is circa 3200 m² groot.

Kaderstellende documenten

- Vaststelling 1e grondexploitatie van Foreeststraat 4 d.d. maart 2018 (RB2018030)
- Omgevingsvergunning van Foreeststraat; onherroepelijk (vastgesteld 12-06-2018)

Stand van zaken

De werkzaamheden binnen de grex zijn gereed, echter dient er nog een factuur met betrekking op 2020 te worden voldaan.

Bij het opmaken van de jaarstukken 2020 zal deze grondexploitatie worden afgesloten met een voordelig resultaat van circa € 24.000,-. Conform vigerend beleid dienen deze middelen via het rekeningresultaat gedoteerd te worden aan de reserve NBK 1.

G.735 van Foreeststraat

Parameters / uitgangspunten		
Kostenstijging		2,5%
Opbrengstenstijging		
Rente		1,23%
Discontovoet / NCW rente		2,00%
Startdatum exploitatie:		1-1-2018
Einddatum exploitatie		31-12-2020
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2019	€ 131.000	
Kosten jaarschijf 2019	€ 82.000	
Opbrengsten jaarschijf 2019	€ 1.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2020</i>		€ 50.000
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 2.000	
Woonrijpmaken	€ 25.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2020</i>		€ 27.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Woningbouw		
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2020</i>		€ -
Rente na 1-1-2020		€ 1.000
Resultaat op eindwaarde		€ 24.000
Contante waarde per 1-1-2020		€ 24.000

3.1.3 van Duivenvoordestraat

Ruimtelijke analyse

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

Kaderstellende documenten

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

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

Planning;

Na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning zullen in 2020 de werkzaamheden t.b.v. het bouwrijpmaken in gang gezet worden, waarna later dit jaar de grondverkoop zal plaatsvinden en de realisatie van de ontwikkeling worden opgestart. De verwachte looptijd van dit plan is 3 jaar.

Programma;

Het programma behelst een appartementencomplex bestaande uit 18-20 cliëntwoningen voor de Stichting Esdégé-Reigersdaal en 14 koopappartementen inclusief bijbehorend parkeerprogramma van het appartementencomplex. De cliëntwoningen betreft een uitplaatsing van een huidig cluster op de locatie Reigersdaal. De koopappartementen worden als een categorie III woning ontwikkeld met een koopprijs vanaf € 245.000, t.b.v. de doelgroep senioren inclusief een facultatief af te nemen aanvullend zorgpakket. Tevens is er door de ontwikkelaar, de gemeente en omwonenden gezamenlijk invulling gegeven aan een groenplan mede gebaseerd op de door de gemeenteraad aangenomen motie "Groenewand".

Prijs;

Het is de verwachting dat de netto contante waarde zal uitkomen op € 424.000.

Duurzaamheid;

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

G.736 van Duivenvoordestraat

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

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

Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2019		
Kosten jaarschijf 2019		
Opbrengsten jaarschijf 2019		
<i>Boekwaarde per 1-1-2020</i>		€ -

Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 118.000	
Bouw- en woonrijpmaken	€ 115.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2020</i>		€ 233.000

Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Woningbouw	€ 671.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2020</i>		€ 671.000
Rente na 1-1-2020		€ 12.000
Resultaat op eindwaarde		€ 450.000
Contante waarde per 1-1-2020		€ 424.000

3.1.4 Stationsgebied – Gildestraat e.o.

Ruimtelijke analyse

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

Kaderstellende documenten

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

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

Planning;

Eind 2018 is een deel van de eerste kavel (achter voormalig Hotel Jules) verkocht aan het Oogcentrum. De bouwwerkzaamheden van het nieuwe Oogcentrum zijn afgerond. Vanuit de markt is er tevens interesse voor het andere deel van deze kavel. De kavel die is gelegen aan de spoorzijde van de Gildestraat zal in de toekomst in eerste instantie deels worden ingezet als tijdelijke parkeervoorziening. Daarnaast is het mogelijk dat deze kavel zal komen te dienen als opslag voor materiaal en ketenpark voor aannemers tijdens de realisatie van de ondertunneling van het spoor.



Programma;

Vooralsnog heeft enkel het oogcentrum zich hier gevestigd. De rest van de invulling is op dit moment nog onduidelijk. Naast de verkoop van de kavels, zal ook de Gildestraat opnieuw worden ingericht met middelen uit deze grondexploitatie. Deze werkzaamheden zullen naar alle waarschijnlijkheid dit jaar starten.

Prijs;

In de grondexploitatie heeft een indexering van de kosten voor bovengenoemde revitalisering plaatsgevonden. Tevens blijken de kosten voor de tijdelijke parkeervoorziening tbv het oogcentrum hoger te zijn. Hiernaast zijn de verwachte opbrengsten van de kavels langs het spoor wat voorzichtiger geraamd vanwege het feit dat de locatie hiervan op het eerste oog minder aantrekkelijk is dan de kavels ter hoogte van het Oogcentrum.

Dit alles heeft ertoe geleid dat de opbrengst op netto contante waarde uitkomt op € 578.000,-. Dit is € 115.000,- lager dan vorig jaar.

Conform de POC-methode (Percentage of Completion) is het op dit moment gerechtvaardigd om een bedrag van € 4.000,- als tussentijdse winst te nemen. Dit bedrag is ten gunste gebracht van het rekeningresultaat 2020.

Na deze winstneming laat dit complex aan het einde van de looptijd een netto contante waarde van € 575.000,- zien.

Risico's

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

Duurzaamheid

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

G.737 Stationsgebied - Gildestraat e.o.

Parameters / uitgangspunten		
Kostenstijging		2,5%
Opbrengstenstijging		2,0%
Rente		1,23%
Discontovoet / NCW rente		2,00%
Startdatum exploitatie:		1-1-2019
Einddatum exploitatie		31-12-2028
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2019	€ 659.000	
Kosten jaarschijf 2019	€ 14.000	
Opbrengsten jaarschijf 2019	€ 7.000	
Tussentijdse winstname	€ 4.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2020</i>		€ 648.000
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 58.000	
Bouwrijpmaken	€ 40.000	
Woonrijpmaken	€ 1.147.000	
Diversen	€ 97.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2020</i>		€ 1.342.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Grondverkopen	€ 1.379.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2020</i>		€ 1.379.000
Rente na 1-1-2020		€ (1.000)
Resultaat op eindwaarde		€ 684.000
Contante waarde per 1-1-2020		€ 575.000

3.1.5 Zandhorst III

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

Vanuit de grondexploitatie is af te leiden dat er, als beide percelen (totaal 4385 m²) verkocht zullen worden, eind van de exploitatieperiode een positief resultaat genomen kan worden van circa € 103.000,-.

Conform de POC-methode (Percentage of Completion) is het op dit moment gerechtvaardigd om een bedrag van € 16.000,- als tussentijdse winst te nemen. Dit bedrag is ten gunste van het rekeningresultaat 2019 gebracht.

Na deze winstneming laat dit complex aan het einde van de looptijd een netto contante waarde van € 87.000,- zien.

G.749 Zandhorst III

Parameters / uitgangspunten		
Kostenstijging		2,5%
Opbrengstenstijging		2,0%
Rente		1,23%
Discontovoet / NCW rente		2,00%
Startdatum exploitatie:		1-1-1994
Einddatum exploitatie		31-12-2020
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2019	€ (431.000)	
Kosten jaarschijf 2019	€ 6.000	
Opbrengsten jaarschijf 2019	€ -	
Tussentijdse winstname	€ 16.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2020</i>		€ (453.000)
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 5.000	
Woonrijpmaken	€ 163.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2020</i>		€ 168.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Gronduitgifte	€ 716.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2020</i>		€ 716.000
Rente na 1-1-2020		€ (6.000)
Resultaat op eindwaarde		€ 89.000
Contante waarde per 1-1-2020		€ 87.000

3.1.6 De Horst

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

Vervolgens zal deze grondexploitatie in 2021 met een positief resultaat van circa € 68.000,- worden afgesloten.

G.763 de Horst

Parameters / uitgangspunten		
Kostenstijging		2,5%
Opbrengstenstijging		
Rente		1,23%
Discontovoet / NCW rente		2,00%
Startdatum exploitatie:		1-1-2004
Einddatum exploitatie		31-12-2020
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2019	€ (387.000)	
Kosten jaarschijf 2019	€ 12.000	
Opbrengsten jaarschijf 2019	€ -	
<i>Boekwaarde per 1-1-2020</i>		€ (399.000)
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 14.000	
Woonrijpmaken	€ 28.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2020</i>		€ 42.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Gronduitgifte	€ 515.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2020</i>		€ 515.000
Rente na 1-1-2020		€ (5.000)
Resultaat op eindwaarde		€ 69.000
Contante waarde per 1-1-2020		€ 68.000

3.1.7 De Vaandel midden

Ruimtelijke analyse

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

Kaderstellende documenten fase 1 en 2

- Het bestemmingsplan De Vaandel Midden is door de Raad vastgesteld (RB2017027, 26-9-2017).
- Duurzaamheidsdoelstelling; de “ klimmende ambitie” als uitgangspunt (RB2011120);
- Stedenbouwkundig plan; planboek bedrijventerrein de Vork, Hosper, september 2011, (Raad; RB 2011120 dd 25-10-2011);
- Notitie Strategie De Vaandel: “de gebruiker is aan zet!” (RB2014136 dd 16-12-2014) een nieuwe gebiedsontwikkelingsstrategie voor De Vaandel voor de komende jaren
- Raadsbesluit 10^e herziening grondexploitatie de Vaandel (RB2020041)

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

Planning;

In het verleden is de ontwikkeling van dit plangebied onderhavig geweest aan de effecten van economische recessie. Door middel van verkleining van het exploitatiegebied, in combinatie met een nieuw en soberder ontwerp voor De Vaandel, is destijds geprobeerd om de financiële gevolgen van de crisis te lijf te gaan en zijn er destijds behoorlijke boekverliezen genomen om de risico's te verkleinen. Als gevolg van de toenemende vraag is het in 2020 een goed en verantwoord moment om een gedeelte van deze gronden voor ontwikkeling weer in te brengen als fase 1b en additioneel op de reeds lopende grondexploitatie van fase 1a. Als gevolg hiervan is de resterende looptijd verlengd naar 10 jaar.

Programma;

Met toevoeging van fase 1b betreft het totale uitgeefbare gebied 10,8 ha, inclusief een gedeelte van de kavel t.b.v. het opstel terrein van ProRail.

Prijs;

Het is de verwachting dat de netto contante waarde zal uitkomen op € 3,7 miljoen. Dit hoge resultaat laat zich verklaren door de lage inbrengwaarde van de gronden benodigd voor de uitbreiding fase 1b. Deze gronden zijn tijdens eerdere economische recessie afgewaardeerd naar agrarische waarden en als zodanig opgenomen op de balanspost materiele vaste activa. Dit heeft destijds geleid tot het nemen van een boekverlies.

Plaats;

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

Focus voor 2020

Door duidelijk waarneembare toegenomen interesse in kavels bedrijfsgrond is er in 2020 over gegaan tot vergroting van de grondexploitatie met fase 1b en de start van de ontwikkeling van deze fase. De werkzaamheden t.b.v. het bouwrijpmaken zullen rond juni 2020 worden opgestart en met een beoogde doorlooptijd van een half jaar, zal de eerste 8.000 m² grond begin 2021 verkocht kunnen worden of zo veel eerder als mogelijk.

Duurzaamheid

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

G.771 De Vaandel Midden

Parameters / uitgangspunten		
Kostenstijging		2,5%
Opbrengstenstijging		0,0%
Rente		1,23%
Discontovoet / NCW rente		2,00%
Startdatum exploitatie:		1-1-2002
Einddatum exploitatie		31-12-2029
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2019	€ (5.192.000)	
Kosten jaarschijf 2019	€ 229.000	
Opbrengsten jaarschijf 2019	€ 2.103.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2020</i>		€ (3.318.000)
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Verwerving	€ 714.000	
Ontwikkelingskosten	€ 1.043.000	
Bouwrijpmaken	€ 1.790.000	
Woonrijpmaken	€ 1.498.000	
Divers	€ 1.567.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2020</i>		€ 6.612.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Grondverkoop	€ 14.332.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2020</i>		€ 14.332.000
Rente na 1-1-2020		€ 120.000
Resultaat op eindwaarde		€ 4.522.000
Contante waarde per 1-1-2020		€ 3.709.000

3.1.8 De Vaandel Zuid

Ruimtelijke analyse

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

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

Kaderstellende documenten

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

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

Planning

De 1^e grex is qua tijd ruim opgezet en kent vanaf 2021 vooralsnog 4 uitgiftejaren.

Programma

Het woningbouwprogramma bestaat uit het programma van het buurtschap “Waaranders” met 131 woningen waarvan een groot deel in de categorie I en II. Buurtschap Waaranders biedt ruimte aan mensen met een beperking, ouderen, gezinnen en alleenstaanden. Samen vormen ze een buurtschap, waarin “noaberschap” centraal staat. Daarnaast zijn voor de ontwikkeling van de bouwvelden 3A en 3B op normatieve basis de kosten en opbrengsten ingerekend voor de bouw van 46 woningen in de categorie II.

Het totale programma komt daarmee op 177 woningen met de volgende verdeling in categorieën:

verdeling in categorieën:	in aantallen	in %
categorie I huur tot 1e aftopgrens € 609,-	28	16%
categorie II huur en koop tot € 244.000,-	84	47%
categorie III	53	30%
categorie IV	12	7%
	177	100%

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

Prijs

De grex sluit met een positief saldo van € 12.000,-. De eerder in het leven geroepen ‘reserve infrastructuur’ ad 1 miljoen euro is niet als dekking van infrastructuur benodigd. De kosten van de structuurweg kunnen namelijk binnen de grex worden afgedekt. Deze reserve kan dan ook vrijvallen aan het reguliere exploitatieresultaat.

Focus voor 2020

De gemeente gaat mede door de aangegane verplichtingen met het Expertisecentrum eind dit jaar starten met het bouwrijp maken maar dusdanig flexibel dat, gelet op de maatvoering en structuur, vrij gemakkelijk voor een alternatief programma (met eventueel een andere ontwikkelaar) kan worden gekozen. De overeenkomst tussen gemeente en de ontwikkelaar van Buurtschap Waaranders biedt daar ook de mogelijkheid toe

Duurzaamheid

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

G.774 De Vaandel zuid

Parameters / uitgangspunten		
Kostenstijging		2,5%
Opbrengstenstijging		2,0%
Rente		1,23%
Discontovoet / NCW rente		2,00%
Startdatum exploitatie:		1-1-2020
Einddatum exploitatie		31-12-2026
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2019	€ -	
Kosten jaarschijf 2019	€ 106.000	
Opbrengsten jaarschijf 2019	€ -	
<i>Boekwaarde per 1-1-2020</i>		€ (106.000)
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 469.000	
Verwerving	€ 1.864.000	
Bouwrijpmaken	€ 2.377.000	
Woonrijpmaken	€ 3.946.000	
Diversen	€ 297.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2020</i>		€ 8.953.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Grondverkoop	€ 9.094.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2020</i>		€ 9.094.000
Rente na 1-1-2020		€ (21.000)
Resultaat op eindwaarde		€ 14.000
Contante waarde per 1-1-2020		€ 12.000

3.1.9 De Rotonde

Ruimtelijke analyse

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

Kaderstellende documenten

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

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

Planning;

Naar verwachting zullen de werkzaamheden binnen deze grondexploitatie in 2021 gereed zijn.

Programma;

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

Prijs;

De 1e grondexploitatie laat een positieve Netto Contante Waarde (NCW) zien van € 485.000,-. De grondexploitatie gaat ervan uit dat de grondexploitatie wordt afgesloten op 31-12-2021. Het batig saldo zal op dat moment ten gunste worden gebracht van het rekeningresultaat.

Na afsluiten van de grondexploitatie in (vermoedelijk) 2021, dient er een bedrag van € 24.000,- ten gunste van de reserve NBK 1 te worden gebracht. Dit bedrag komt voort uit een aantal van in totaal 24 appartement die per appartement een bedrag van € 1.000,- dienen af te dragen.

De gronden (totaal 4.820 m²) zijn onderdeel van het openbare areaal en staan niet geregistreerd onder de materiele vaste activa van de gemeente, wat betekent dat er geen inbrengwaarde van de gronden hoeft te worden opgevoerd.

Risico's

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

Duurzaamheid

Conform gemeentelijke beleidskaders

G.779 De Ronde

Parameters / uitgangspunten		
Kostenstijging		2,5%
Opbrengstenstijging		2,0%
Rente		1,23%
Discontovoet / NCW rente		2,00%
Startdatum exploitatie:		1-1-2020
Einddatum exploitatie		31-12-2021
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2019	€ -	
Kosten jaarschijf 2019	€ -	
Opbrengsten jaarschijf 2019	€ -	
<i>Boekwaarde per 1-1-2020</i>		€ -
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 18.000	
Bouwrijpmaken	€ 68.000	
Woonrijpmaken	€ 57.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2020</i>		€ 143.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Grondverkoop	€ 641.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2020</i>		€ 641.000
Rente na 1-1-2020		€ 6.000
Resultaat op eindwaarde		€ 504.000
Contante waarde per 1-1-2020		€ 485.000

3.1.10 De Draai

Ruimtelijke analyse

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

Kaderstellende documenten

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

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

Planning

De looptijd van de grondexploitatie is evenals vorig jaar opgezet tot en met uitgiftejaar 2030 voor de ca. 1700 ingerekende en nog te realiseren woningen per 1-1-2020 exclusief de projecten van Esdégé-Reigersdaal; het jaarlijks gemiddelde bedraagt ca. 154 woningen zonder deze projecten en 160 woningen met deze projecten.

Programma

Het aantal appartementen is per saldo met 69 appartementen toegenomen; met name het voor 2020 nieuwe ingerekende programma voor het gebied ten noorden van de sporthal in de 1e fase kent t.o.v. vorig jaar een voorlopig programma met appartementen.

Ca. 73% van de in totaal 288 ingerekende appartementen bevinden zich in de goedkoopste categorieën I en II. Vanaf 2019 is rekening gehouden met de ontwikkeling van ca. 42 zeer betaalbare zgn. Nero Zero woningen; deze woningen zullen voor de startersmarkt een maximale VON-prijs krijgen, die onder het maximum ligt van categorie I. Deze nieuwe ontwikkeling heeft mede tot gevolg dat het totale woningbouwprogramma vanaf 2020 uit ca. 43% categorie I en II bestaat. Dit is verhoudingsgewijs circa 3% meer dan bij de start van de ontwikkeling uitgangspunt is geweest. Vanaf de start van het project is met een verdeling van 40% categorie I en II gerekend.

Prijs

Ontwikkeling van de opbrengsten

De totale opbrengsten zijn t.o.v. vorig jaar met ca. € 3,8 miljoen op eindwaarde gestegen als gevolg van:

- een verhoging van het aantal woningen, met name door een uitgebreider en duurder programma (ca. 40 extra appartementen en 14 grondgebonden woningen) voor het bouwveld ten noorden van de sporthal (bouwveld 2A);
- een lichte stijging van de grondprijzen in voornamelijk het segment categorie III en IV.

Ontwikkelingen van de kostensoorten

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

- Verwerving, positief calculatieverschil op een grote aankoop in 2019;
- Ontwikkelingskosten, door de inhuur van een externe projectleider en intensievere begeleiding van de verkoop van vrije kavels vallen deze kosten hoger uit;
- Bouw- en woonrijpmaken, kunstwerken en planstructuur, door diverse aanpassingen (o.a. in het programma) vallen deze kosten per saldo 1,7 mln hoger uit.
- Reserveringen, de bedragen voor zelfrealisatie en verwerving zijn verlaagd, de buffer voor Bouw-en woonrijpmaken verhoogd.

G.780 De Draai

Parameters / uitgangspunten		
Kostenstijging	2,5%	
Opbrengstenstijging	2,0%	
Rente	1,23%	
Discontovoet / NCW rente	2,00%	
Startdatum exploitatie:		1-1-2009
Einddatum exploitatie		31-12-2030
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2019	€ (32.436.000)	
Kosten jaarschijf 2019	€ 8.734.000	
Opbrengsten jaarschijf 2019	€ 3.022.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2020</i>		€ (38.148.000)
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 9.164.000	
Verwerving en sanering	€ 6.710.000	
Bouwrijpmaken	€ 22.549.000	
Woonrijpmaken	€ 22.560.000	
Diversen	€ 5.585.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2020</i>		€ 66.568.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Grondverkoop	€120.233.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2020</i>		€ 120.233.000
Rente na 1-1-2020		€ (2.689.000)
Resultaat op eindwaarde		€ 12.828.000
Contante waarde per 1-1-2020		€ 10.318.000

3.1.11 Heerhugowaard Zuid

Ruimtelijke analyse

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

Kaderstellende documenten

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

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

Programma

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

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

	Plandeel 1	Plandeel 2	Plandeel 3A	Plandeel 3B	Plandeel 4A	Plandeel 4B	totaal	in %
categorie I & II tot ca. €244.000,-	432	870	184	55	128		1.669	51%
categorie III & IV vanaf € 245.000,-	443	765	20	118	113	175	1.634	49%
totaal	875	1635	204	173	241	175	3.303	100%

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

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

Planning

In 2020 wordt gewerkt aan een stedenbouwkundig plan voor plandeel 3B. Daarnaast wordt plandeel 4 zo veel mogelijk woonrijp gemaakt. De uitgifte van grond voor ca. 173 nog te realiseren woningen is in 3 uitgiftejaren ingerekend.

Prijs

Ontwikkeling van de opbrengsten

De grondopbrengst van de 12 seniorenwoningen van plandeel 4B zijn door marktomstandigheden ca. hoger uitgevallen dan geraamd; daarnaast levert de uit te geven kavel aan de Monniksrob een opbrengst op die niet is ingerekend.

Ontwikkelingen van de kostensoorten

De kosten bouw- en woonrijpmaken zijn ten opzichte van vorig jaar per saldo nagenoeg gelijk gebleven. De kosten van het woonrijpmaken in plandeel 4B lijken wat hoger uit te vallen en de kosten van het te verwachten normatieve groenaanleg zijn wat naar beneden bijgesteld.

De reserveringen zijn met € 0,3 miljoen toegenomen. Met name de vorig jaar ingerekende reservering voor de grondopbrengsten plandeel 3B is verhoogd. Door de effectuering van de tussentijdse winstneming in 2020 ad ca. € 6,9 miljoen is een negatieve boekwaarde ontstaan van ca. € -7,6 miljoen. De ingerekende rentekosten zijn daardoor toegenomen met ca. € 0,2 miljoen.

G.800 HHW-Zuid

Parameters / uitgangspunten		
Kostenstijging		2,5%
Opbrengstenstijging		2,0%
Rente		1,23%
Discontovoet / NCW rente		2,00%
Startdatum exploitatie:		1-1-1999
Einddatum exploitatie		31-12-2023
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2019	€ (15.293.000)	
Kosten jaarschijf 2019	€ 2.331.000	
Opbrengsten jaarschijf 2019	€ 10.052.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2020</i>		€ (7.572.000)
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Verwervingskosten	€ 88.000	
Ontwikkelingskosten	€ 734.000	
Bouwrijpmaken	€ 1.082.000	
Woonrijpmaken	€ 5.681.000	
Divers	€ 2.546.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2020</i>		€ 10.131.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Grondverkoop	€ 19.346.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2020</i>		€ 19.346.000
Rente na 1-1-2020		€ (191.000)
Resultaat op eindwaarde		€ 1.452.000
Contante waarde per 1-1-2020		€ 1.341.000

3.1.12 Stadshart

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

Herziene grondafspraken

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

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

Ruimtelijke analyse

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

Kaderstellende documenten

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

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

Planning;

Het nieuwe grondcontract heeft tot strakke afspraken geleid en deze zijn als zodanig in de grondexploitatie verwerkt en resulteren in een resterende looptijd van 7 jaar.

Programma;

Er zijn nog 2 resterende ontwikkellocaties, te weten de Reservelocatie (Lapis Lazuli) en de Tangentlocatie. De grondverkoop t.b.v. de ontwikkeling van de Reservelocatie heeft in februari 2020 plaatsgevonden en het programma betreft 207 appartementen, waarvan 30% bestaat uit sociale huur en 1.115 m² plintfunctie. De Tangentlocatie bestaat uit een geschat programma (ca 110 appartementen).

Prijs;

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

Duurzaamheid;

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

G.842 Stadshart

Parameters / uitgangspunten		
Kostenstijging		2,5%
Opbrengstenstijging		1,0%
Rente		1,23%
Discontovoet / NCW rente		2,00%
Startdatum exploitatie:		1-1-1999
Einddatum exploitatie		31-12-2026
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2019	€ (6.395.000)	
Kosten jaarschijf 2019	€ 617.000	
Opbrengsten jaarschijf 2019	€ 33.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2020</i>		€ (6.979.000)
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 695.000	
Sanering	€ 47.000	
Bouw- en woonrijpmaken	€ 4.207.000	
Divers	€ 334.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2020</i>		€ 5.283.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Grondverkoop	€ 6.026.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2020</i>		€ 6.026.000
Rente na 1-1-2020		€ (397.000)
Resultaat op eindwaarde		€ (6.633.000)
Contante waarde per 1-1-2020		€ (5.774.000)

3.1.13 Beveland

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

Vanuit de grondexploitatie is af te leiden dat er, als beide percelen (totaal 6219 m²) verkocht zullen worden, eind van de exploitatieperiode een positief resultaat genomen kan worden van circa € 162.000,-.

Conform de POC-methode (Percentage of Completion) is het op dit moment gerechtvaardigd om een bedrag van € 57.000,- als tussentijdse winst te nemen. Dit bedrag is ten gunste van het rekeningresultaat 2019 gebracht.

Na deze winstneming laat dit complex aan het einde van de looptijd een netto contante waarde van € 106.000,- zien.

G.850 Beveland

Parameters / uitgangspunten		
Kostenstijging		2,5%
Opbrengstenstijging		2,0%
Rente		1,23%
Discontovoet / NCW rente		2,00%
Startdatum exploitatie:		1-1-1992
Einddatum exploitatie		31-12-2020
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2019	€ (700.000)	
Kosten jaarschijf 2019	€ 84.000	
Opbrengsten jaarschijf 2019	€ -	
Tussentijdse winstname	€ 57.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2020</i>		€ (841.000)
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 5.000	
Woonrijpmaken	€ 31.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2020</i>		€ 36.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Gronduitgifte	€ 995.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2020</i>		€ 995.000
Rente na 1-1-2020		€ (10.000)
Resultaat op eindwaarde		€ 108.000
Contante waarde per 1-1-2020		€ 106.000

3.2 Passief grondbeleid

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

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

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

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

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

3.2.1 Verloop boekwaarden passief grondbeleid

In onderstaande tabel is het verloop van de boekwaarden van de passieve grondbedrijfcomplexen weergegeven. De huidige gecumuleerde boekwaarde van alle passieve complexen bedraagt op 1-1-2020 € 822.000,- .

Tabel 7: Verloop boekwaarden passief grondbeleid (2019 – 2020)

Passief grondbeleid			
Complex	per 1-1-2019	per 1-1-2020	mutatie
G.753 Broekhorn	€ 577.000	€ 822.000	€ 245.000
Totaal passief grondbeleid	€ 577.000	€ 822.000	€ 245.000

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

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

3.2.2 Broekhorn

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

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

Ruimtelijke analyse

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

Kaderstellende documenten

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

(Financiële) Stand van zaken/prognose

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

Programma

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

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

Risico's

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

G.753 Broekhorn

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

Startdatum exploitatie:		
Einddatum exploitatie		

Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2019	€ 577.000	
Kosten jaarschijf 2019	€ 8.000	
Opbrengsten jaarschijf 2019	€ 253.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2020</i>		€ 822.000

Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 10.000	
Teruglevering grond	€ 827.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2020</i>		€ 837.000

Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Doorbelasten uren	€ 6.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2020</i>		€ 6.000
Rente na 1-1-2020		€ 9.000
Resultaat op eindwaarde		€ -
Contante waarde per 1-1-2020		€ -

3.4 Overige ruimtelijke projecten

Vanaf dit jaar zullen projecten die (nog) niet vallen binnen onze grondexploitatiestructuur van de zogenaamde G-complexen niet meer in de MPG worden behandeld.

Vóór de vaststelling van de begroting 2021 zal er een voorstel komen over op welke wijze er in de toekomst zal worden gerapporteerd op projecten niet zijnde grondexploitaties. Hoogstwaarschijnlijk krijgen deze projecten een plek in de budgetcyclus en zal gerapporteerd worden aan de hand van prestatie-indicatoren.

In de komende edities van de MPG zal dit hoofdstuk dan ook niet meer terugkeren.

3.5 Afgesloten complexen

Onderstaande complexen zijn afgesloten bij het opstellen van de jaarstukken 2019. Het negatieve resultaat is ten laste gebracht van het rekeningresultaat 2019.

Complex	Boekwaarde 1-1-2019	Opbrengsten in 2019	Kosten in 2019	Voorstel tot (tussentijds) verlies- of winstneming en correcties	Boekwaarde 1-1-2020
Boekwaarden af te sluiten projecten					
G.733 Middenweg 30	€ (28.000)	€ 22.000	€ -	€ (6.000)	€ -
G.797 Acacialaan	€ 62.000	€ (48.000)	€ 32.000	€ (18.000)	€ -
TOTAAL	€ 34.000	€ (26.000)	€ 32.000	€ (24.000)	

3.6 Materiele vaste activa

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

Sinds januari 2016 is de balanscategorie "Niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG)" komen te vervallen naar aanleiding van verscherpte regelgeving van de Commissie BBV. Conform de overgangsbeoordelingen vanuit deze regelgeving mogen de voormalige NIEGG tegen boekwaarde worden geherrubriceerd onder de materiele vaste activa. Uiterlijk 31 december 2019 moest een toets plaatsvinden op de marktwaarde van deze gronden tegen de geldende bestemming op het moment van de marktwaardetoets. Als daarbij een duurzame waardevermindering vastgesteld zou worden, dan moest dat uiterlijk 31 december 2019 leiden tot een afwaardering van deze gronden. Voor beide NIEGG's heeft er in 2019 een toets plaatsgevonden waarbij geen duurzame waardevermindering is vastgesteld.

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

Adres	perceelnummer	oppervlakte in m ²	waarde op balans
Middenweg 36a	P 5454	3.345	€ 140.000
Middenweg naast 30 (kweektuin)	P 5604	2.685	€ -
Krusemanlaan	P 4276 G	25.680	€ -
Rustenburgerweg 75	N 6656 G	750	€ -
Jan Glijnisweg 75	P 2138	460	€ -
Jan Glijnisweg 95	P 2130	1.416	€ -
Jan Glijnisweg 99	P 2173	1.139	€ -
Huygendijk 10	O 1855	3.658	€ -
Middenweg 479	S 1061	2.990	€ -
Middenweg 2	P 8930	4.240	€ 226.000
Middenweg 4 (deels)	P 9075	7.770	€ 131.000
de Vaandel *	diversen	628.853	€ 4.989.000
De Vaandel Noord (vm NIEGG)		29.750	€ 577.000
De Vaandel Zuid (vm NIEGG)		26.000	€ 500.000
Westpoort **	diversen	139.000	€ 8.204.000
TOTAAL:		877.736	€ 14.767.000

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

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

Mutaties 2019

In 2019 hebben zich de volgende mutaties voorgedaan:

Adres	perceelnummer	oppervlakte in m ²	waarde op balans	opmerking
Callistolaan	N 3602	2.419	€ 45.000	t.l.v. verkoopopbrengst gebracht

Mutaties 2020

In 2020 zullen zich de volgende mutaties voordoen:

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

Risico

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

Toelichting & begrippenlijst

Het gebruik van een grondexploitatie

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

De opbouw van grondexploitaties

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

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

Het berekenen van de eind- en contante waarde

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

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

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

De bewaking van grondexploitaties

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

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

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

Afsluiting van grondexploitaties

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

Materiele vaste activa (MVA)

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

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

Begrippen

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

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

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



Heerhugowaard
Stad van kansen

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