



**Heerhugowaard**  
Stad van kansen

# **Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2015 (MPG 2015)**

15 april 2015  
Cluster Planeconomie  
Sector Stadsontwikkeling

# Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2015 (MPG 2015)



# Inhoudsopgave

<b>BESTUURLIJKE SAMENVATTING</b> .....	<b>5</b>
<b>INLEIDING</b> .....	<b>7</b>
1.1    DOELSTELLING MPG 2015 .....	8
1.2    GRONDBEDRIJFCOMPLEXEN IN MPG 2015.....	8
<b>ALGEMENE INFORMATIE MPG 2015</b> .....	<b>10</b>
2.1    INLEIDING.....	10
2.2    ACTUALITEITEN GRONDEXPLOITATIES .....	10
2.2.1 <i>Stand van zaken grondexploitaties in vogelvlucht</i> .....	10
2.2.2 <i>Vennootschapsbelasting voor overheidsbedrijven</i> .....	11
2.3    FINANCIËLE STAND VAN ZAKEN.....	12
2.4    PROGRAMMERING .....	13
2.4.1 <i>Prognose op te leveren woningen 2015-2020</i> .....	13
2.4.2 <i>Woningbehoefte in Heerhugowaard; de planning en programmering</i> .....	15
2.4.3 <i>Prognose uitgifte m2 bedrijventerrein 2015 - 2020</i> .....	15
2.5    RESULTAAT .....	17
2.5.1 <i>Positieve en negatieve resultaatnemingen</i> .....	17
2.5.2 <i>Risico's</i> .....	19
2.5.3 <i>Cashflow: Verloop inkomsten -/- uitgaven</i> .....	21
<b>TOELICHTING PER COMPLEX</b> .....	<b>22</b>
3.1    ACTIEF GRONDBELEID.....	22
3.1.1 <i>Samengestelde grondexploitatie actief grondbeleid</i> .....	22
3.1.2 <i>Zandhorst III</i> .....	24
3.1.3 <i>De Horst</i> .....	26
3.1.4 <i>De Vaandel midden</i> .....	27
3.1.5 <i>De Draai</i> .....	30
3.1.6 <i>Heerhugowaard Zuid</i> .....	33
3.1.7 <i>Stadshart</i> .....	35
3.1.8 <i>Beveland</i> .....	37
3.1.9 <i>Westpoort (RTIC)</i> .....	39
3.2    PASSIEF GRONDBELEID .....	41
3.2.1 <i>Verloop boekwaarden passief grondbeleid</i> .....	41
3.2.2 <i>Middenweg 30</i> .....	42
3.2.3 <i>Broekhorn</i> .....	44
3.2.4 <i>Bickerstraat (AHOED)</i> .....	46
3.2.5 <i>Hugo Oord; fase de Pieter Raat Stichting</i> .....	48
3.2.6 <i>Hugo Oord; fase Woonwaard</i> .....	50
3.2.7 <i>Tamarixplantsoen</i> .....	52
3.2.8 <i>Poort Halfweg</i> .....	55
3.3    NIET IN EXPLOITATIE GENOMEN GRONDEN (NIEGG).....	57
3.3.1 <i>Verloop boekwaarden NIEGG</i> .....	57
3.3.2 <i>Zuidelijk deel de Vaandel</i> .....	57
3.3.3 <i>Noordelijk deel de Vaandel</i> .....	58
3.4    OVERIGE RUIMTELIJKE PROJECTEN .....	59
3.4.1 <i>Stationsgebied</i> .....	59
3.4.2 <i>Acacialaan</i> .....	61
3.4.3 <i>Middenweg 2 – 4</i> .....	61
3.5    AFGESLOTEN COMPLEXEN .....	62
3.5.1 <i>Recreatiegebied Heerhugowaard Zuid</i> .....	62
3.6    MATERIELE VASTE ACTIVA .....	63
<b>TOELICHTING &amp; BEGRIPPENLIJST</b> .....	<b>64</b>



## Bestuurlijke samenvatting

Dit jaar presenteert de gemeente Heerhugowaard voor de vijfde keer haar Meerjaren Prognose Grondexploitaties (hierna MPG). Met deze MPG 2015 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 het totaaloverzicht van de plannen in uitvoering en in voorbereiding, waarbij het zowel gaat om planning, prijs en programma als om een actieve en faciliterende betrokkenheid van de gemeente bij de plannen. Jaarlijks wordt de MPG geactualiseerd. Het document geeft inzicht in het resultaat van keuzes die eerder binnen de afzonderlijke projecten zijn gemaakt. Sturing en bijsturing vinden plaats op projectniveau. Eventuele majeure afwijkingen op deze MPG 2015 zullen in de Burap 2 (oktober 2015) 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 een aantal actuele zaken behandeld die direct betrekking hebben op de grondexploitaties.

In paragraaf 2.3 is de totale financiële situatie van de gemeentelijke grondbedrijfcomplexen weergegeven. Per project wordt aangegeven wat het geprognosticeerde resultaat is. Voor alle bij elkaar opgetelde actieve grondexploitaties (de zogenaamde samengestelde gemeentelijke grondexploitatie) bedraagt het resultaat +/- € 12.446.000,- (negatief) op netto contante waarde<sup>1</sup> basis. De boekwaarde van de niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) +/- € 4.225.000,- (negatief).

Paragraaf 2.4 geeft het geprognosticeerde programma voor woningbouw en uitgifte bedrijventerreinen in Heerhugowaard weer voor de komende 5 jaren. Op dit moment wordt er verwacht dat er de komende 5 jaar vanaf 2015 t/m 2020 circa 1906 woningen opgeleverd worden binnen de gemeente. Verder is de verwachting dat er tot en met 2020 circa 167.000 m<sup>2</sup> bedrijventerrein zal worden uitgegeven. Deze totale uitgifte is inclusief de relatief grote geplande verkoop ten behoeve van het ziekenhuis in Westpoort.

Paragraaf 2.5.1 geeft inzicht in de resultaatnemingen van de gemeente in het voorafgaande jaar. Zo heeft de gemeente in het boekjaar 2014 positieve resultaatnemingen gedaan ter grootte van € 104.000,-.

Er hebben diverse mutaties plaatsgevonden in de verliesvoorziening met een totaalbedrag van +/- € 815.000,-, waardoor de totale nu benodigde verliesvoorziening momenteel circa € 16,8 miljoen bedraagt. Dit bedrag bestaat uit een voorziening voor complexen de Draai, de Vaandel midden, de Vaandel Zuid en Stadshart. Bij het treffen van een voorziening wordt een last genomen in de jaarrekening van het betreffende verslagjaar. Het jaarrekeningresultaat wordt, na eventuele andere resultaatbestemmingen door de raad, toegevoegd of onttrokken aan de algemene reserve. Het treffen van een voorziening werkt daarmee door in de omvang van de algemene reserve. Dit betekent niet direct dat de gemeente dit geld ook daadwerkelijk kwijt is. Het is aannemelijk dat er in de toekomst aanpassingen worden gedaan binnen de plannen (zoals wijzigingen in het programma, bezuinigingen binnen het plan,

---

<sup>1</sup> Zie begrippenlijst voor toelichting van het begrip netto contante waarde

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

Naast de getroffen voorzieningen is er op complexen Middenweg 30 en Poort Halfweg een totaal verlies genomen ter hoogte van € 13.000,-.

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

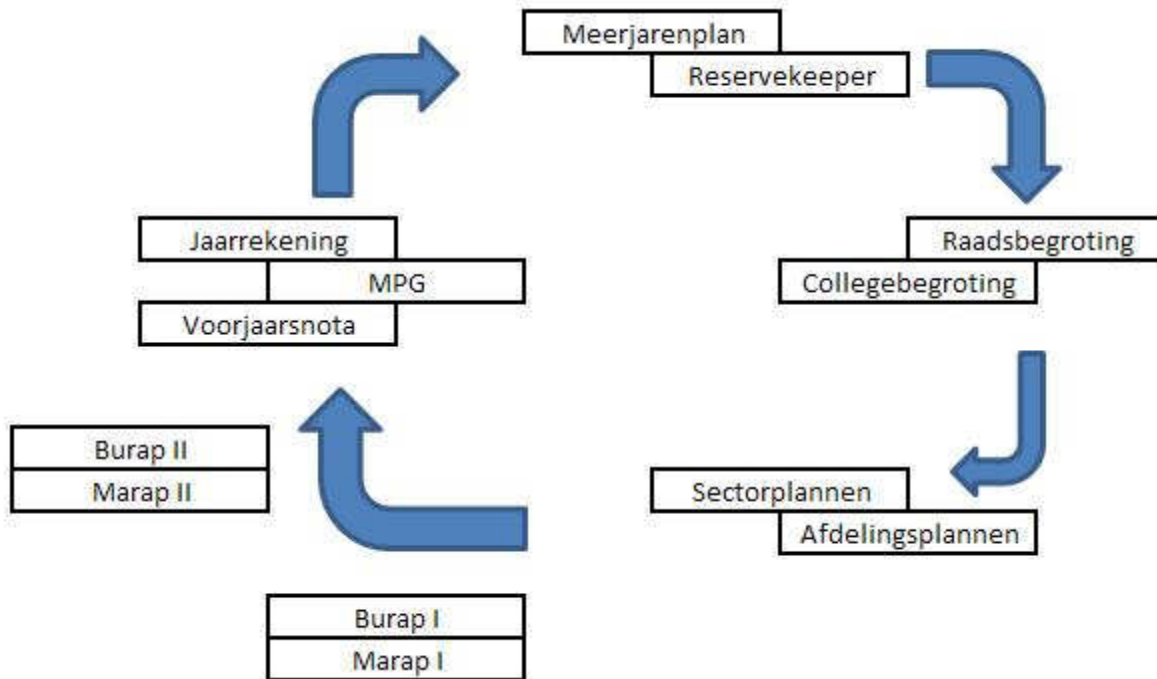
In hoofdstuk 3 wordt per complex een toelichting gegeven met hierin de stand van zaken en er wordt een blik naar de toekomst gegeven. Naast deze tekstuele toelichting wordt ook per complex een financieel overzicht weergegeven met hierin het verloop van de boekwaarde in het afgelopen jaar, de nog te maken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

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

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

## Inleiding

Figuur 1: Stroomdiagram budgetcyclus



De gemeente Heerhugowaard kent een uitgebreid investeringsprogramma van woningbouw, utiliteitsbouw en infrastructurele projecten. In de “Meerjaren Prognose Grondexploitatie” (hierna: MPG) wordt jaarlijks, in het kader van de budgetcyclus (zie figuur 1), gelijktijdig met de jaarrekening/voorjaarsnota in detail verslag uitgebracht over de woning- en utiliteitsbouwprojecten. De infrastructurele projecten worden verantwoord en zijn financieel afgedekt in de Nota Bovenwijkse Kosten I. Eventuele majeure afwijkingen op de MPG 2015 worden in de Burap 2 (oktober 2015) kenbaar gemaakt.

De projecten die in deze MPG 2015 worden behandeld hebben een meerjarig karakter. Het is daarom niet alleen van belang om de kosten en opbrengsten tot op heden in kaart te brengen, maar ook de financiële doorkijk naar het einde van de planperiode te laten zien. Naast financiële informatie zal ook kort worden ingegaan op de stand van zaken van de verschillende projecten.

De aanleiding voor het opstellen van de MPG is de breed gedragen wens van de gemeenteraad om een uitgebreider inzicht te krijgen in de stand van zaken van de verschillende grondbedrijfcomplexen. Met het schrijven van deze MPG is dan ook getracht de gemeenteraad zo volledig mogelijk op een transparante wijze te informeren waarbij zorgvuldig wordt omgegaan met gevoelige informatie. In 2011 is voor het eerst aan deze wens tegemoet gekomen met de aanbidding van de MPG 2011.

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

In de MPG 2015 is getracht een zo volledig mogelijk beeld te geven van de lopende grondexploitatie aan de hand van:

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



- een differentiatie naar actieve exploitaties, passieve exploitaties, niet in exploitatie genomen gronden, projecten in initiatieffase en afgesloten complexen<sup>2</sup>;
- een overzicht van resultaatnemingen en getroffen voorzieningen ten behoeve van verwachte negatieve resultaten;
- een beschrijving van de werkwijze voor risicobeheersing van grondexploitaties;
- een overzicht van de cashflow voor de komende 5 jaar.

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

## 1.1 Doelstelling MPG 2015

Met de MPG 2015 wordt de stand van zaken met betrekking tot de verschillende grondbedrijfcomplexen weergegeven. De rapportage wordt gelijktijdig met de jaarrekening en voorjaarsnota aangeboden en biedt transparantie in de huidige en toekomstige financiële situatie van deze complexen. De MPG 2015 kan worden gezien als een verdere verdiepingsslag van de zgn. paragraaf G uit de jaarrekening 2014, die vanuit de voorschriften verplicht is.

## 1.2 Grondbedrijfcomplexen in MPG 2015

De MPG 2015 rapporteert op hoofdlijnen op de volgende complexen:

### Actief grondbeleid

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

### Passief grondbeleid

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

### Niet in exploitatie genomen gronden

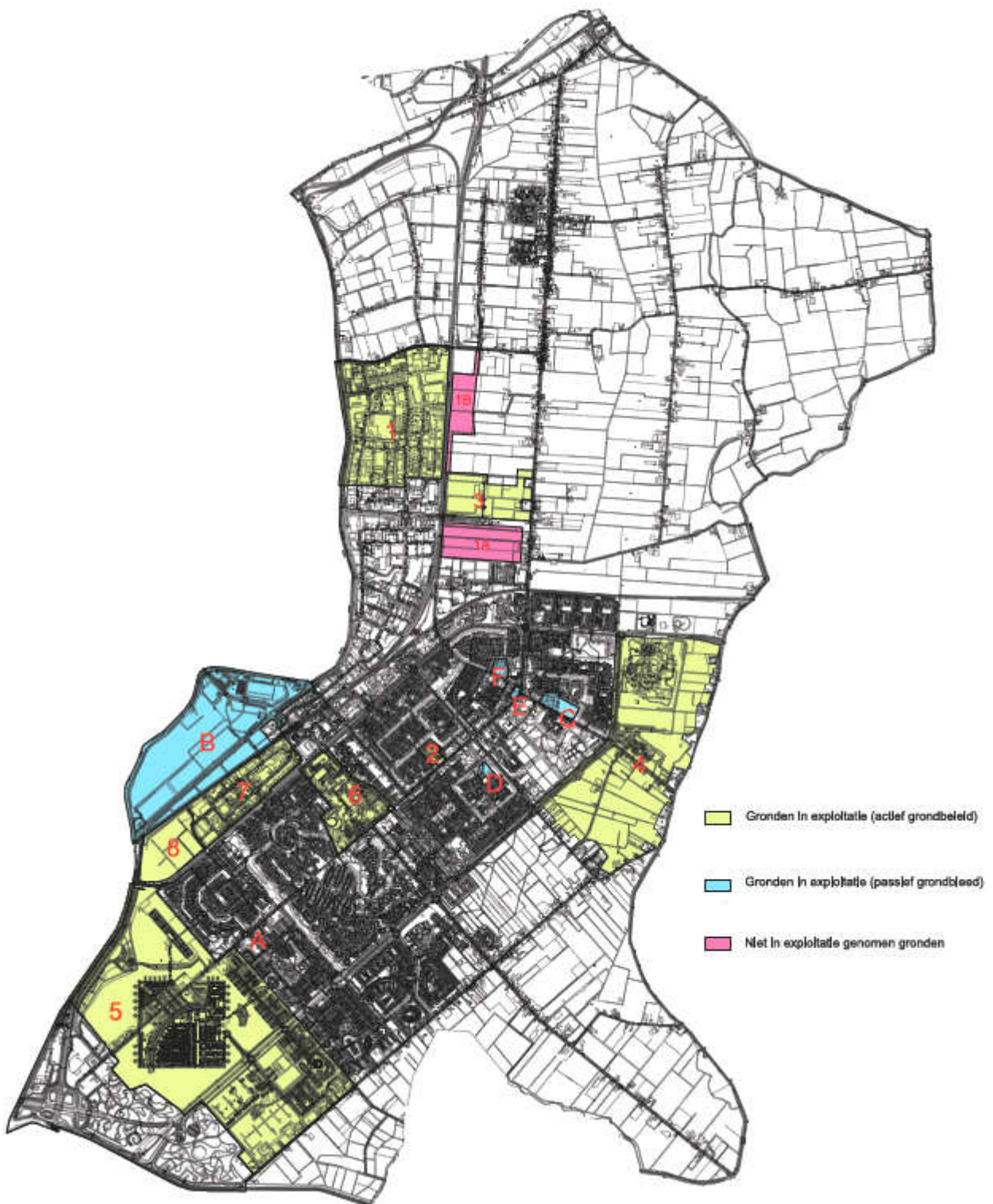
- 1A. Zuidelijk deel de Vaandel
- 1B. Noordelijk deel de Vaandel

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

---

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

Figuur 2: overzichtskaart grondbedrijfcomplexen Heerhugowaard



## Algemene informatie MPG 2015

### 2.1 Inleiding

In respectievelijk 2008 en 2009 zijn de Nota Grondbeleid<sup>3</sup> en de Nota Grondprijnsbeleid van de gemeente Heerhugowaard vastgesteld. De MPG kan worden gezien als een vertaling van het in de Nota Grondbeleid beschreven beleid. Het grondbeleid ondersteunt de ruimtelijke ontwikkeling die is weergegeven in het Structuurbeeld 2005-2015 van de gemeente Heerhugowaard en is een hulpmiddel bij het realiseren van de verschillende doelstellingen op het gebied van wonen, economie, maatschappelijke ontwikkeling, verkeer en vervoer, die in de raadsprogramma's zijn opgenomen. De Nota Grondbeleid voorziet in "gereedschap", dat gehanteerd kan worden om voornamelijk kosten te verhalen. De gemeente participeert momenteel zowel in actieve als passieve grondexploitaties.

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

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

### 2.2 Actualiteiten grondexploitaties

#### 2.2.1 Stand van zaken grondexploitaties in vogelvlucht

De afgelopen jaren zijn inhoudelijk en financieel omvangrijke maatregelen genomen in de grondexploitaties. In de jaarrekeningen van 2010, 2011 en 2012 zijn de effecten van de maatregelen in De Draai en De Vaandel verwerkt, in de jaarstukken van 2013 is daar het Stadshart bijgekomen. Verder hebben er de afgelopen jaren verschillende herwaarderingen plaatsgevonden op overige gronden en panden.

In de herzieningen 2015 van de grondexploitaties zijn wederom maatregelen genomen aan de kostenkant van de grondexploitaties (afdrachten aan reserve NBK1, kosten Oosttangent van De Draai overhevelen naar NBK1, evenals een tunnelbijdrage in De Vaandel).

In De Draai zijn naast deze kostencomponenten wijzigingen doorgevoerd in grondprijzen en fasering. De voorspelde woningbehoefte voor de komende jaren en de verkoopresultaten van de laatste periode leveren naar de huidige inzichten een reële grondexploitatie op.

In Heerhugowaard Zuid zijn ook op prijs en fasering aanpassingen gedaan. Dit leidt tot een grondexploitatie die naar de huidige inzichten nog steeds (licht) positief afsluit.

Waar berekende woningbehoefte is gebaseerd op demografische gegevens met een redelijke mate van voorspelbaarheid is de behoefte aan bedrijventerrein lastiger te kwantificeren en te kwalificeren. Dit werkt door in de grondexploitatie van De Vaandel. Tot enige jaren geleden heerste de brede overtuiging dat het aantal beschikbare hectares in de regio reëel was en in een vraag zou voorzien. Inmiddels zijn de inzichten hierover drastisch veranderd en niet alleen in onze regio.

Landelijk is onderzocht dat de hoeveelheid beschikbaar bedrijventerrein circa twee keer zo groot is als de vraag. Ook in de regio Alkmaar is er sprake van een overaanbod. De gezamenlijke gemeenten hebben daarom een advies laten opstellen door de Stec groep over de aanpak van dit overaanbod. In Heerhugowaard hebben we hier de afgelopen jaren al fors op geanticipeerd door grote delen van De Vaandel over te hevelen naar de materiële vaste activa. Bovendien zien we voor het zuidelijk deel kansen om op een geheel andere wijze tot invulling te komen, aansluitend aan de bestaande stad. Het noordelijke deel is nadrukkelijk in beeld als vestigingslocatie voor een opstel terrein voor treinen. Het middendeel blijft in actieve exploitatie. Wel is de doorlooptijd verlengd; in 2014 is er geen grond ver-

---

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

kocht. Het betekent dat het vorig jaar geschetste alternatieve scenario (langere looptijd, lagere prijzen) nu de basis is voor de grondexploitatie.

De ontwikkeling van de resterende woningbouwlocaties in het Stadshart en de locatie aan het Stadsplein zijn onderwerp van hernieuwde en intensieve gesprekken met de contractpartner.

De situatie in de grondexploitaties blijft voortdurend onder de aandacht. We zoeken de oplossingen binnen de kaders van de 24 juni 2008 (RB2008-074) vastgestelde nota 'Grondbeleid 2008: Grond onder de voeten', en de 26 mei 2009 (RB2009-045) vastgestelde nota 'Grondprijnsbeleid 2009: Prijsvorming op gegronde basis'. De kaders bieden voldoende ruimte en aanleiding om naar solide en creatieve oplossingen te zoeken en om in te spelen op de wijzigende omstandigheden. Het is op dit moment niet verstandig en nodig om de 'eigen' kaders van het grondbeleid van de raad te herzien. De situatie vraagt om een zekere flexibiliteit die de huidige kaders in voldoende mate bieden.

Bij de financiële verwerking van de herzieningen van de grondexploitaties zijn de aanbevelingen en stellige uitspraken van de commissie BBV als uitgangspunt genomen. Dat geldt ook voor de waardering van gronden buiten grondexploitatie (ook genoemd: niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG)). Voor een overzicht van de getroffen voorzieningen en/of afwaarderingen verwijzen we naar de Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2015 (die tegelijkertijd met deze jaarstukken aan uw raad wordt aangeboden) en de bij de verantwoording van de afgesloten complexen en de in exploitatie zijnde complexen in deze paragraaf.

Aandachtspunt is de invoering van de vennootschapsbelasting voor overheidsondernemingen per 1 januari 2016. Daardoor gaat een gedeelte van de activiteiten van de gemeente, waaronder de grondexploitaties, onder de vennootschapsbelasting vallen. De inventarisatie van de consequenties van de invoering van deze wet is gestart. In de volgende paragraaf wordt hier nader op in gegaan.

### **2.2.2 Vennootschapsbelasting voor overheidsbedrijven**

Op 1 januari 2016 zal de Wet modernisering vennootschapsplicht overheidsondernemingen in werking treden

Dit wetsvoorstel beoogt de vennootschapsbelasting (Vpb) zodanig aan te passen dat overheidsondernemingen die economische activiteiten ontplooiën op een markt waarop ook niet-overheidsondernemingen (private ondernemingen) actief zijn, op dezelfde wijze aan de heffing van vennootschapsbelasting worden onderworpen als die private ondernemingen.

De aanpassingen strekken ertoe een gelijk speelveld te creëren tussen partijen, waarmee ook tegemoet wordt gekomen aan de bezwaren die de Europese Commissie (vanuit een oogpunt van staatssteun en verstoring van de concurrentieverhoudingen) heeft tegen de geldende Vpb-vrijstelling voor overheidsondernemingen.

Er wordt alvast op gewezen dat als gevolg van de invoering van deze wet er in de toekomst verschillen zullen ontstaan tussen de fiscale en commerciële waardering op de balans.

## 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 2014 onder de paragraaf G "Grondbeleid". De actieve grondexploitaties hebben gezamenlijk een netto contante waarde resultaat per 1-1-2015 van -/- € 12.446.000,- (negatief).

De passieve grondexploitaties sluiten met een licht resultaat van € 582.000,- (positief).

De boekwaarde van de niet in exploitatie genomen gronden bedroeg op 1-1-2015 -/- € 4.225.000,- (negatief).

Tabel 1: Stand van zaken grondbedrijfcomplexen per 1-1-2015, alle bedragen x € 1000,-

Complex	Boekwaarde 1-1-2015	Nog te realiseren opbrengsten gecumuleerd en geïndexeerd excl. rente-opbrengst	Nog te maken kosten gecumuleerd en geïndexeerd excl. rente-kosten	Rentesaldo	Resultaat op eindwaarde	Verwachte einddatum exploitatie	Prognose resultaat jaarstukken 2014 NCW per 1-1-2015	Verliesvoorziening
<b>Actief grondbeleid</b>								
G.749 Zandhorst III	€ 163	€ 658	€ 244	€ 2	€ 579	31-12-15	€ 560	
G.763 De Horst e.o.	€ 7-	€ 642	€ 42	€ 5	€ 598	31-12-17	€ 538	
G.771 De Vaandel	€ 7.618-	€ 20.843	€ 12.909	€ 6.396-	€ 6.079-	31-12-28	€ 2.511-	€ 2.500-
G.780 De Draai	€ 51.086-	€ 149.687	€ 90.045	€ 22.906-	€ 14.350-	31-12-30	€ 8.150-	€ 8.158-
G.800 HHW-Zuid (Stedelijk gebied)	€ 12.472-	€ 30.790	€ 14.508	€ 1.701-	€ 2.109	31-12-23	€ 1.535	
G.842 Stadshart	€ 7.168-	€ 5.068	€ 3.181	€ 2.651-	€ 7.932-	31-12-24	€ 5.569-	€ 5.550-
G.850 Beveland	€ 192	€ 933	€ 229	€ 4	€ 900	31-12-15	€ 867	
G.851 Westpoort	€ 7.380-	€ 21.192	€ 12.712	€ 796-	€ 304	31-12-16	€ 284	
<b>SUBTOTAAL</b>	<b>€ 85.376-</b>	<b>€ 229.813</b>	<b>€ 133.870</b>	<b>€ 34.439-</b>	<b>€ 23.871-</b>		<b>€ 12.446-</b>	<b>€ 16208-</b>
<b>Passief grondbeleid</b>								
G.733 Middenweg 30	€ 78-	€ 82	€ 1	€ 3-	€ -	31-12-15	€ -	
G.753 Broekhorn	€ 35	€ 20	€ 23	€ -	€ 32	31-12-15	€ 31	
G.767 Bickerstraat (AHOED)	€ 125	€ -	€ 54	€ 11	€ 82	31-12-15	€ 77	
G.781 Hugo Oord; fase de Pieter Raat Stichting	€ 29	€ -	€ -	€ -	€ -		€ -	
G.782 Hugo Oord; fase Woonwaard	€ 14	€ -	€ -	€ -	€ -		€ -	
G.786 Tamarixplantsoen	€ 1.089	€ 527	€ 1.144	€ 18	€ 490	31-12-15	€ 474	
G.787 Poort Halfweg	€ 74	€ 16	€ 90	€ -	€ -	30-06-15	€ -	
<b>SUBTOTAAL</b>	<b>€ 1.288</b>	<b>€ 645</b>	<b>€ 1.312</b>	<b>€ 26</b>	<b>€ 604</b>		<b>€ 582</b>	<b>€ -</b>
<b>Boekwaarden niet in exploitatie genomen gronden</b>								
G 772 De Vaandel Zuid	€ 3.668-							€ 600-
G 773 De Vaandel Noord	€ 557-							
<b>SUBTOTAAL</b>	<b>€ 4.225-</b>							<b>€ 600-</b>
<b>Totaal</b>	<b>€ 88.313-</b>	<b>€ 230.458</b>	<b>€ 135.182</b>	<b>€ 34.413-</b>	<b>€ 23.267-</b>		<b>€ 11.864-</b>	<b>€ 16.808-</b>

## 2.4 Programmering

In de tabellen 2 en 3 zijn de prognoses weergegeven voor de op te leveren woningen en de uitgifte van bedrijventerreinen voor de komende zes jaar zoals dit begin 2015 bekend was bij de gemeente en zoals dit is ingerekend in de afzonderlijke grondexploitaties. Het betreft hier dus niet de totale bouwproductie of gronduitgifte; in bepaalde gevallen is er namelijk vóór 2015 al geproduceerd en ook ná 2020 zal er binnen verschillende projecten nog productie of gronduitgifte plaatsvinden. Dit jaar is ervoor gekozen om de prognose over de komende zes jaar af te geven om zo aansluiting te houden met de vorig jaar augustus vastgestelde Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020.

Er is geen onderscheid meer gemaakt tussen grondgebonden woningen en appartementen. Alle woningtypen zijn geclusterd in 1 overzicht om ook op die manier de aansluiting met de Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020 te houden.

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

### 2.4.1 Prognose op te leveren woningen 2015-2020

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

In tabel 2 is per project een opsomming gegeven van de totale woningbouwproductie in de periode 2015 – 2020. Er is hierbij onderscheid gemaakt tussen woningen vallend in categorie 1/2 & 3/4

Categorisering per 1-1-2015
Categorie 1: < € 165.000,-
Categorie 2: < € 225.000,-
Categorie 3: < € 295.000,-
Categorie 4: > € 295.000,-

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

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

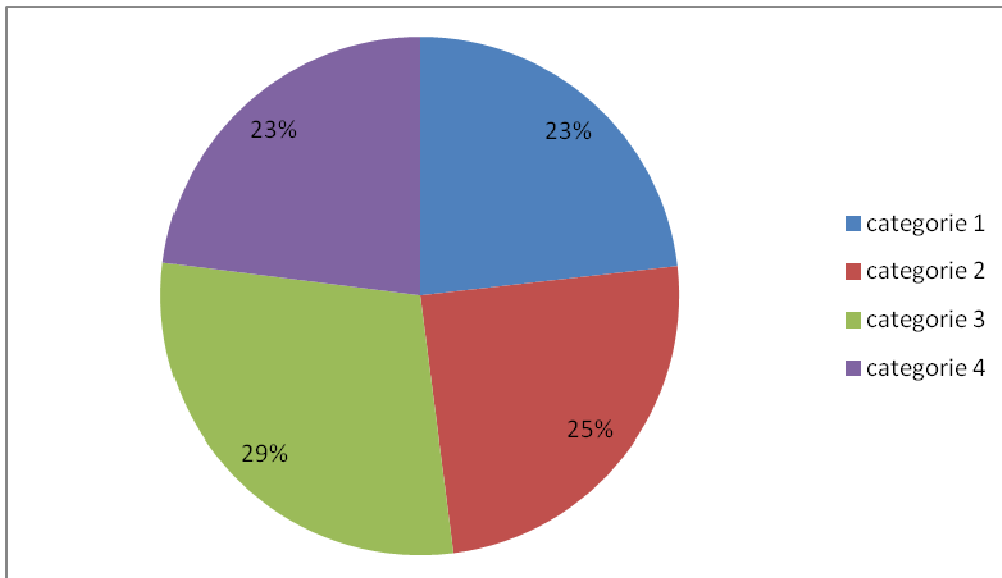
Tabel 2 (Op te leveren woningen 2015 – 2020) geeft aan dat er tussen 2015 en 2020 totaal 1906 woningen (waarvan 409 appartementen) zullen worden gerealiseerd binnen de afzonderlijke projecten. De gemiddelde jaarlijkse bouwproductie bedraagt 318 te realiseren woningen. De verhouding koop/huur bedraagt 84% koop / 16% huur.

Tabel 2: op te leveren woningen 2015 – 2020

Categorie:	2015		2016		2017		2018		2019		2020		TOTAAL		%	
	1&2	3&4	1&2	3&4	1&2	3&4	1&2	3&4	1&2	3&4	1&2	3&4	1&2	3&4	koop	huur
De Horst	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	100%	0%
De Draai	69	29	39	50	64	71	76	63	99	63	67	110	414	386	85%	15%
HHW-Zuid	74	0	19	36	16	55	9	52	17	50	0	38	135	231	87%	13%
Broekhorn	50	49	29	83	29	67	0	37	0	37	0	26	108	299	100%	0%
Stadshart	0	0	0	0	9	24	0	0	0	0	90	30	99	54	80%	20%
Tamarixplantsoen	68	0	0	0	14	0	0	0	0	0	0	0	82	0	17%	83%
Overige ontwikkelingen	20	4	19	14	37	0	0	0	0	0	0	0	76	18	61%	39%
<b>Totaal per categorie</b>	<b>281</b>	<b>86</b>	<b>106</b>	<b>183</b>	<b>169</b>	<b>217</b>	<b>85</b>	<b>152</b>	<b>116</b>	<b>150</b>	<b>157</b>	<b>204</b>	<b>914</b>	<b>992</b>	<b>84%</b>	<b>16%</b>
<b>Totaal overall</b>	<b>367</b>		<b>289</b>		<b>386</b>		<b>237</b>		<b>266</b>		<b>361</b>		<b>1906</b>			

	aantal	perc. (%)
gemiddelde jaarlijkse bouwproductie categorie 1	74	23%
gemiddelde jaarlijkse bouwproductie categorie 2	79	25%
gemiddelde jaarlijkse bouwproductie categorie 3	92	29%
gemiddelde jaarlijkse bouwproductie categorie 4	73	23%
gemiddelde jaarlijkse bouwproductie totaal	318	100%
aantal koopwoningen	1603	84%
aantal huurwoningen	303	16%

Figuur 3: Verdeling op te leveren woningen 2015 – 2020 per categorie



## 2.4.2 Woningbehoefte in Heerhugowaard; de planning en programmering.

### Afspraken met regio en provincie

Heerhugowaard heeft afspraken gemaakt met de andere gemeenten in Regio Alkmaar over locaties, bouwtempo en kwaliteit. Deze afspraken zijn met de provincie bekrachtigd in de notitie Regionaal Actie Programma: 'Op weg naar afspraken over de woningproductie in de regio' (verder RAP Wonen genoemd). Het eerste RAP beslaat de periode 2011-2015 en gaat uit van de Prognoses Provincie Noord-Holland 2010, waarin gebruik gemaakt is van een traditionele aanbodgestuurde prognosemethodiek. Dit RAP Wonen is vervolgens verwerkt in de Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020, welke door uw raad is vastgesteld op 27 augustus 2013.

### Van aanbodgestuurd naar vraaggestuurd bouwen

Intussen heeft GS van de provincie een nieuwe woningbehoefte prognose vastgesteld. Deze heeft een vraaggestuurd karakter gekregen. Voor de periode 2016-2020 wordt door Regio Alkmaar in overleg met de provincie een nieuwe RAP 2.0 opgesteld. Deze zal qua woningbehoefte vooralsnog gebaseerd zijn op de bevolking- en woningbehoefte prognose uit de provinciale notitie 'Een prognose gericht op vraaggestuurd bouwen' uit 2013. Naar alle waarschijnlijkheid zullen de resultaten van deze vraaggestuurde prognose in (de eerste helft van) 2015 worden geactualiseerd. Grote verschillen met de prognose uit 2013 worden niet verwacht.

### Wat betekent dit voor Heerhugowaard?

Op 01-01-2015 telt Heerhugowaard 22.127 woningen. De vraaggestuurde prognose heeft een gewenste woningvoorraad in 2020 van 23.650 woningen. Dat betekent een bouwopgave van 1.523 woningen vanaf 01-01-2015. Volgens de huidige inzichten gaan we in Heerhugowaard uit van de oplevering van 1.545 woningen vanaf 2015 tot 2020, waarvan ca. 700 woningen in De Draai. Uitgangspunt voor de grondexploitatie is dat de ingerekende uitgifte van bouwrijpe grond 1 jaar voor de oplevering van de woningen zit. In het eerste RAP voor Regio Alkmaar wordt een overcapaciteit van 30% als noodzakelijk beschouwd om planuitval te kunnen compenseren. De nu ingeplande overcapaciteit bedraagt slechts 1% en valt daarmee ruim binnen de afspraken die voor de regio gelden.

### Verdeling tussen categorieën.

In de Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020 is vastgelegd dat er tenminste 30% van het totale woningbouwprogramma zou moeten worden gebouwd in de categorieën I en II. De grens ligt hierbij op ca. € 225.000,- incl. btw. Het ingerekende programma in De Draai voldoet hier met 38% ruimschoots aan.

## 2.4.3 Prognose uitgifte m<sup>2</sup> bedrijventerrein 2015 - 2020

Ten opzichte van de MPG 2014 is er een aantal wijzigingen in onderstaand schema waar te nemen.

Ten eerste werd er vorig jaar vanuit gegaan dat de laatste percelen op Zandhorst III en Beveland in 2014 verkocht zouden worden. Dit is niet het geval geweest en daarom zijn ze ook weer in deze editie opgenomen.

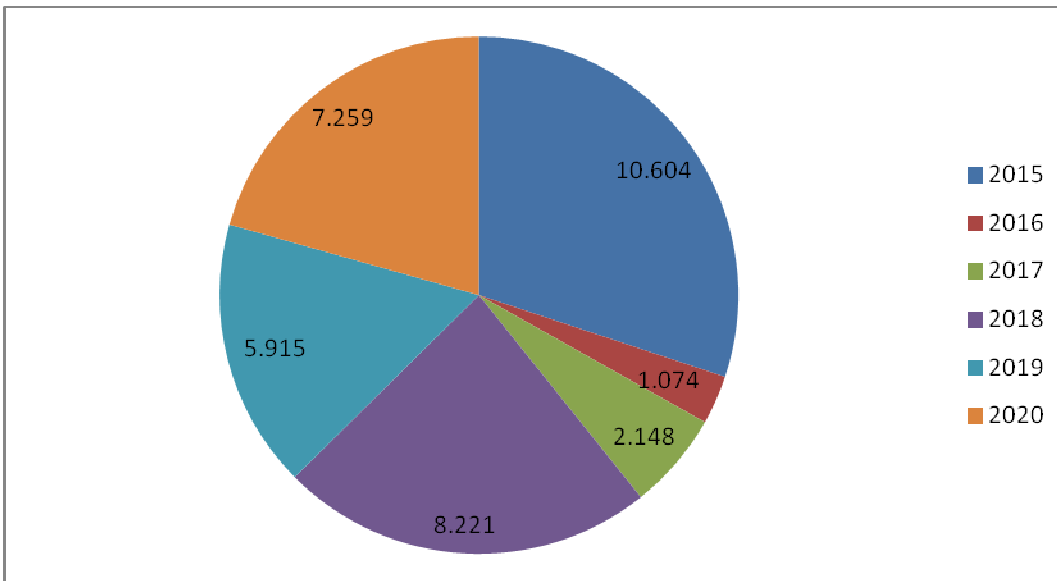
Ten tweede is het uitgiftetempo in het project de Vaandel wederom naar beneden bijgesteld.

Tabel 3: Programma uitgifte m<sup>2</sup> bedrijventerrein 2015 – 2020

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Totaal
Zandhorst III	4.385	0	0	0	0	0	4.385
De Vaandel	0	1.074	2.148	3.221	5.915	7.259	19.617
Beveland	6.219	0	0	0	0	0	6.219
Westpoort (RTIC)	0	131.692	0	5.000	0	0	136.692
	10.604	132.766	2.148	8.221	5.915	7.259	<b>166.913</b>



Figuur 4: Uitgifte m<sup>2</sup> bedrijventerrein 2015 – 2020



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

#### STEC-rapport

De STEC groep heeft in december 2014 een rapport uitgebracht waarin ze een advies geven over de te verwachten behoefte aan bedrijfs- en kantoorlocaties in de regio Alkmaar.

Het advies van STEC is door het gemeentebestuur ter kennisneming aangenomen.

## 2.5 Resultaat

### 2.5.1 Positieve en negatieve resultaatnemingen

#### Winstname positieve resultaten

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

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

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

Met deze voorwaarden in ogenschouw zijn de volgende positieve resultaatnemingen gerealiseerd in de jaarrekening 2014:

G.769 Recreatiegebied HHW-Zuid	€	4.000
G.753 Broekhorn	€	100.000
<b>Totaal</b>	<b>€</b>	<b>104.000</b>

De totale resultaatneming bedraagt € 104.000 en is ten gunste gebracht van het rekeningresultaat 2014.

#### Verliesname negatieve resultaten

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

G.733 Middenweg 30	€	8.000
G.787 Poort Halfweg	€	5.000
<b>Totaal</b>	<b>€</b>	<b>13.000</b>

Conform de bepalingen opgenomen in het BBV zijn de verliezen ter hoogte van circa € 13.000,- direct ten laste van het rekeningresultaat 2014 gebracht.

#### Voorzieningen

Bij het treffen van een voorziening wordt een deel van de algemene reserve aangemerkt als verwacht negatief resultaat. Dit betekent niet direct dat de gemeente dit geld ook daadwerkelijk direct kwijt is. Het is aannemelijk dat er in de toekomst aanpassingen worden gedaan binnen de plannen (zoals wijzigingen in het programma, bezuinigingen binnen het plan, enz.) waardoor het verwachte negatieve resultaat zal kunnen verminderen. Jaarlijks zal worden bekeken of de getroffen voorziening nog wel toereikend is of kan worden verlaagd. Conform de bepalingen opgenomen in het BBV<sup>4</sup> worden verwachte negatieve resultaten direct ten laste van de gemeentelijke exploitatie gebracht.

<sup>4</sup> zie paragraaf 7.1.4 Winst- en verliesneming van de nota grondbeleid 2008

Voor de volgende complexen is in de jaarrekening 2014 een voorziening getroffen dan wel aangepast:

Complex	Stand voorziening 2014	stand voor- ziening per 1-1-2015
G.771 De Vaandel Midden	-/-€ 2.500.000	-/-€ 2.500.000
G.772 De Vaandel Zuid (NIEGG)	-/-€ 0	-/-€ 600.000
G.780 De Draai	-/-€ 8.693.000	-/-€ 8.158.000
G.842 Stadshart	-/-€ 4.800.000	-/-€ 5.550.000
<b>Totaal</b>	<b>-/-€ 15.993.000</b>	<b>-/-€ 16.808.000</b>

De stand van de verliesvoorzieningen van de grondbedrijfcomplexen tezamen bedraagt per 1-1-2015 ruim € 16.8 miljoen. De mutatie ten opzichte van 2014 bedraagt -/- € 815.000,- .

Per saldo is het totale financiële effect op het rekeningresultaat 2014 als volgt:

Saldo winstnemingen 2014	€ 104.000
Saldo verliesnemingen/ afwaarderingen 2014	-/-€ 13.000
Mutatie voorzieningen 2014	-/-€ 815.000
<b>Totaal</b>	<b>-/-€ 724.000</b>

Het totaal aan winst-, verliesneming en de mutatie in de voorzieningen hebben in 2014 gezorgd voor een negatief effect van € 724.000 op het rekeningresultaat.

## 2.5.2 Risico's

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

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

Voor de grondexploitaties zijn de volgende risico's (scenario's) meegenomen:

### De Draai

In de uitgangspunten bij de 6e herziening van De Draai is de index op de kostprijzen voor de periode 2013-2018 op 1% gezet en voor de periode na 2018 2%. De accountant heeft geadviseerd om in de risicoparagraaf rekening te houden met een scenario waarbij voor de periode tot 2018 ook wordt uitgegaan van een kostenindex van 2%. Als we dit eventuele scenario doorrekenen heeft dit een nadelig financieel gevolg voor het totale resultaat van De Draai van € 1,6 mln.

In de uitgangspunten bij de 6e herziening van De Draai is de index op de grondopbrengsten voor de periode vanaf 2018 tot einde looptijd op 2% gezet. Indien de opbrengsten index voor de periode vanaf 2018 verlaagd wordt naar 1,5%, heeft dit een nadelig financieel gevolg voor het totale resultaat van De Draai van € 2,5 mln.

De accountant signaleerde het risico dat sommige grondprijzen in hoofdcategorie III mogelijk te hoog zijn. Dit type woningen is nog niet gebouwd waardoor concrete referentiemodellen ontbreken en waardoor er nog niet op bouwkostenniveau een zgn. residuele berekening is gemaakt. Uitgegaan is van een scenario waarbij de prijzen voor deze specifieke woningen met 10% zijn verlaagd. Het financiële effect is € 1,6 mln.

In de periode 2020 - 2030 bouwt de gemeente op eigen risico volgens planning 347 woningen meer dan het aantal woningen wat de provincie in haar behoefteprognose aangeeft. Er is in deze periode sprake van een overcapaciteit van ca. 16%. Berekend is een scenario waarbij 35% van deze overcapaciteit i.c. 121 woningen worden geschrapt en waarbij 65% i.c. 226 woningen) worden doorgeschoven naar de bouwjaren 2031 en 2032. Het financiële effect is € 4,7 mln.

### Heerhugowaard Zuid

In de uitgangspunten bij de actualisering van de grondexploitatie van HHW-Zuid is de index op de kostprijzen voor de periode 2013-2018 op 1% gezet en voor de periode na 2018 2%. Onze accountant adviseert om in de risicoparagraaf rekening te houden met een scenario waarbij ook voor de periode tot 2018 wordt uitgegaan van een kostenindex van 2%. Als we dit eventuele scenario doorrekenen heeft dit een nadelig financieel gevolg voor het totale resultaat van HHW-Zuid van € 170.000,-.

In de uitgangspunten bij de actualisering van de grondexploitatie van HHW-Zuid is de index op de grondopbrengsten voor de periode vanaf 2018 tot einde looptijd op 2% gezet. Indien de opbrengsten index voor de periode vanaf 2018 verlaagd wordt naar 1,5%, heeft dit een nadelig financieel gevolg voor het totale resultaat van HHW-Zuid van € 180.000,-.

Er bestaat een risico dat de ingerekende prijzen voor de vrije kavels niet kunnen worden gerealiseerd. Uitgegaan is van een scenario waarbij de prijzen voor deze specifieke woningen met 10% zijn verlaagd. De financiële consequentie hiervan bedraagt € 470.000.

Er bestaat een risico dat er een afzetvertraging optreedt in de periode 2015-2020. Er is uitgegaan van een scenario waarbij het ingerekende aantal woningen in de periode 2016-2020 ad 221 woningen niet in 5 jaar maar in 9 jaar wordt uitgegeven. De financiële consequentie hiervan bedraagt € 250.000.

#### Stadshart

De actuele grondexploitatie Stadshart laat met de gehanteerde parameters prijs, planning en programma een negatieve netto contant waarde zien van € 5,6 mln. Hiervoor is een voorziening opgenomen van dezelfde omvang. In het risicoprofiel is het resterende risico opgenomen voor prijsrisico, vertraging in afzet c.q programmawijziging ter grootte van € 1,45 mln.

#### De Vaandel

Bij herzieningen van de grondexploitatie De Vaandel is door middel van verkleining van het exploitatiegebied in combinatie met een nieuw en soberder ontwerp aansluiting gemaakt met de huidige markt-omstandigheden en -verwachtingen. Deze aanpassingen nemen niet alle risico's weg. Het resterende risico betreft enerzijds het risico dat de opbrengstprijis en/of afzettempo van uitgifte gronden opstelsterrein nadeliger uitpakt dan de parameters in de huidige verwachting NIEGG Noord. Daarnaast is een risico opgenomen voor het prijs- en afzetrisico voor de gronden die in exploitatie zijn genomen (BIE Grondexploitatie 5) en voor de gronden in het zuidelijk deel van de Vaandel (NIEGG Zuid). In het risicoprofiel is een bedrag van € 4,0 mln.

### 2.5.3 Cashflow: Verloop inkomsten -/- uitgaven

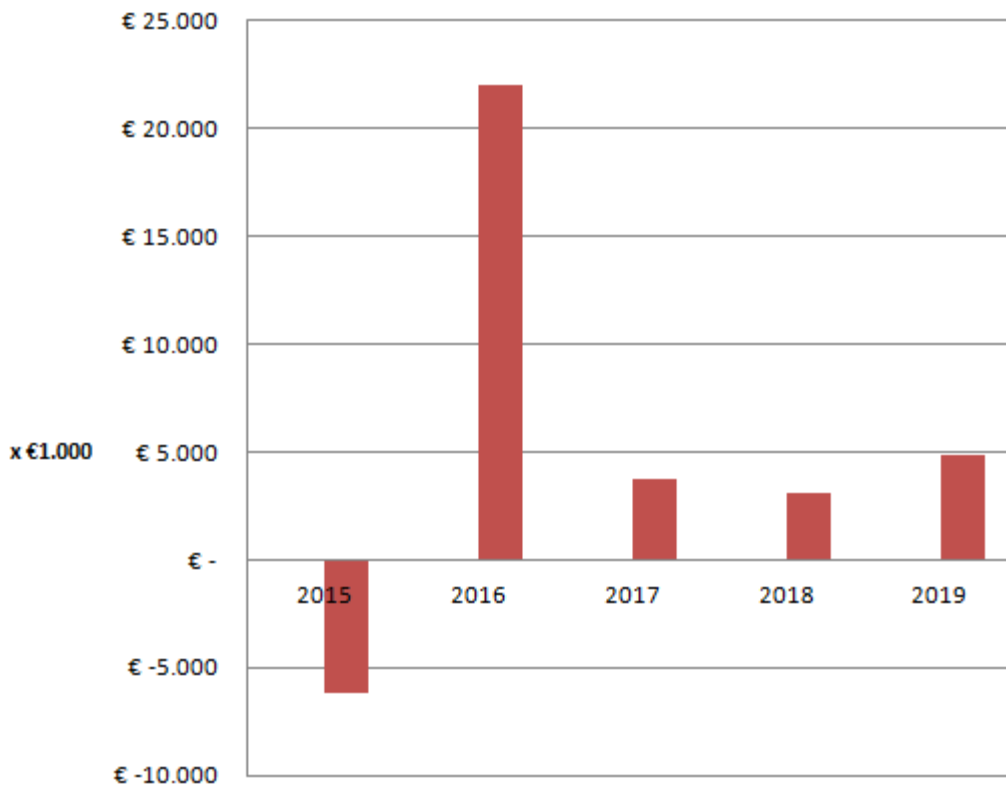
In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de cashflow 2015 t/m 2019 van de vijf grootste grondexploitaties waar de gemeente een actief grondbeleid voert. Dit geeft inzicht in de financieringsbehoefte. De overige actieve complexen met een geringe cashflow zijn samengevoegd.

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

Tabel 4: Cashflow 2015-2019, alle bedragen x 1000

	Boekwaarde 01-01-2015	Totaal te faseren	2015	2016	2017	2018	2019	Restant na 2019
De Vaandel	€ 7.617-	€ 7.935	€ 840-	€ 5-	€ 169	€ 284	€ 624	€ 7.702
De Draai	€ 51.256-	€ 59.899	€ 1.537	€ 662	€ 2.678	€ 736	€ 1.476	€ 52.811
HHW-Zuid	€ 12.472-	€ 16.283	€ 3.078	€ 1.911	€ 173	€ 2.054	€ 2.763	€ 6.304
Stadshart	€ 7.168-	€ 1.887	€ 152-	€ 86-	€ 846	€ 588-	€ 42-	€ 1.908
Westpoort	€ 7.380-	€ 8.480	€ 10.890-	€ 19.562	€ 795-	€ 604	€ -	€ -
Overigen	€ 348	€ 1.718	€ 1.091	€ 15-	€ 642	€ -	€ -	€ -
<b>Totaal</b>	<b>€ 85.545-</b>	<b>€ 96.202</b>	<b>€ 6.176-</b>	<b>€ 22.029</b>	<b>€ 3.714</b>	<b>€ 3.090</b>	<b>€ 4.821</b>	<b>€ 68.724</b>

Figuur 5: Inkomsten minus uitgaven, alle bedragen x 1000



## Toelichting per complex

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

- actieve grondbedrijfcomplexen;
- passieve grondbedrijfcomplexen;
- niet in exploitatie genomen gronden;
- overige ruimtelijke projecten;
- afgesloten complexen.

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

- gehanteerde parameters in de grondexploitatie;
- het verloop van de boekwaarde in het boekjaar 2014;
- een optelling van de nog te maken kosten na 2014;
- een optelling van de nog te realiseren opbrengsten na 2014;
- een prognose van het te verwachten resultaat van de grondexploitatie (zowel op eindwaarde als op netto contante waarde).

Omdat het voor de niet in exploitatie genomen gronden nog niet duidelijk is wat er op deze complexen gaat gebeuren, kan er nog geen financiële prognose worden gegeven. Voor deze complexen wordt een overzicht gegeven van het verloop van de boekwaarden in het boekjaar 2014.

### 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 2014 hier zichtbaar gemaakt. Het totale te verwachten resultaat van de gezamenlijke grondexploitatie bedraagt netto contant +/- € 12.446.000,- (negatief).

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

**Samengestelde grondexploitatie  
Actief grondbeleid**

<b>Boekwaarde</b>		
Boekwaarde per 1-1-2014	€ -80.151.000	
Kosten jaarschijf 2014	€ 9.308.000	
Opbrengsten jaarschijf 2014	€ 4.083.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2014</i>		€ -85.376.000
<b>Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging</b>		
Ontwikkelingskosten	€ 15.162.000	
Afdrachten (NBK)	€ 15.754.000	
Verwerving, sloop en sanering	€ 10.770.000	
Hoofdplanstructuur	€ 20.888.000	
Bouwrijpmaken	€ 15.467.000	
Woonrijpmaken	€ 41.219.000	
Onvoorzien	€ 14.610.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2015</i>		€ 133.870.000
<b>Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging</b>		
Woningbouw	€ 178.469.000	
Niet-woningbouw	€ 2.650.000	
Gronduitgifte	€ 48.694.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2015</i>		€ 229.813.000
Rente na 1-1-2015		€ 34.439.000-
Resultaat op eindwaarde		€ 23.872.000-
Contante waarde per 1-1-2015		€ 12.446.000-



### 3.1.2 Zandhorst III

#### **Ruimtelijke analyse**

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

#### **Kaderstellende documenten**

- Vigerend bestemmingsplan; Zandhorst: vigerend 7-8-2009;
- Vastgestelde grondexploitatie B&W: maart 2015, BW15-0161

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

##### Planning;

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

##### Programma;

Binnen het complex zijn nog twee kavels met een totale oppervlakte van 4.385 m<sup>2</sup> beschikbaar.

##### Prijs;

Vanuit de grondexploitatie is af te leiden dat er, als beide percelen (totaal 4385 m<sup>2</sup>) verkocht zullen worden, eind van de exploitatieperiode een positief resultaat genomen kan worden van circa € 560.000,-.

Ten opzichte van de vastgestelde grondexploitatie uit 2014 is het resultaat nagenoeg ongewijzigd. In 2014 is er een voetpad aangelegd langs de Newtonstraat en is de bushalte aan dezelfde straat opgewaarderd. De kosten voor de aanleg hiervan vielen iets voordeliger uit dan waar vorig jaar vanuit was gegaan waardoor het project ook een iets beter resultaat laat zien dan vorig jaar.

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

#### **Risico's**

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

#### **Duurzaamheid**

Standaard duurzaamheidsambitie.

### G.749 Zandhorst III

<b>Parameters / uitgangspunten</b>		<b>t/m 2015</b>
Kostenstijging		1,0%
Opbrengstenstijging		0,0%
Rente verlies		3,6%
Rente winst		1,6%
Discontovoet / NCW rente		3,6%

Startdatum exploitatie:		01-01-1994
Einddatum exploitatie		31-12-2015

<b>Boekwaarde</b>		
Boekwaarde per 1-1-2014	€ 248.000	
Kosten jaarschijf 2014	€ 89.000	
Opbrengsten jaarschijf 2014	€ 4.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2015</i>		€ 163.000

<b>Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging</b>		
Ontwikkelingskosten	€ 5.000	
Afdracht aan NBK	€ 79.000	
Afronding totaalplan	€ 160.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2015</i>		€ 244.000

<b>Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging</b>		
Gronduitgifte	€ 658.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2015</i>		€ 658.000
Rente na 1-1-2015		€ 2.000
Resultaat op eindwaarde		€ 579.000
Contante waarde per 1-1-2015		€ 560.000

### 3.1.3 De Horst

#### **Ruimtelijke analyse**

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

#### **Kaderstellende documenten**

- Vigerend bestemmingsplan: de Horst, onherroepelijk 15-7-2011;
- Juridische onderlegger: koopovereenkomst bouwterrein de Horst met Bouwfonds, huur-overeenkomst brede school de Horst met Goed Wonen (inmiddels Ymere).
- Vastgestelde grondexploitatie B&W: maart 2015, BW15-0161

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

##### Planning:

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

##### Programma:

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

##### Prijs:

Na verkoop van de kavels zal het project met een positief resultaat worden afgesloten.

#### **G.763 de Horst**

<b>Parameters / uitgangspunten</b>	<b>t/m 2017</b>	
Kostenstijging		1,0%
Opbrengstenstijging		0,0%
Rente verlies		3,6%
Rente winst		1,6%
Discontovoet / NCW rente		3,6%
Startdatum exploitatie:		
Einddatum exploitatie		
<b>Boekwaarde</b>		
Boekwaarde per 1-1-2014	€ 5.000	
Kosten jaarschijf 2014	€ 13.000	
Opbrengsten jaarschijf 2014	€ 1.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2015</i>		€ -7.000
<b>Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging</b>		
Ontwikkelingskosten	€ 2.000	
Woonrijpmaken	€ 25.000	
Diversen	€ 15.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2015</i>		€ 42.000
<b>Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging</b>		
Woningbouw	€ 642.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2015</i>		€ 642.000
Rente na 1-1-2015		€ 5.000
Resultaat op eindwaarde		€ 598.000
Contante waarde per 1-1-2015		€ 538.000

### 3.1.4 De Vaandel midden

#### **Ruimtelijke analyse**

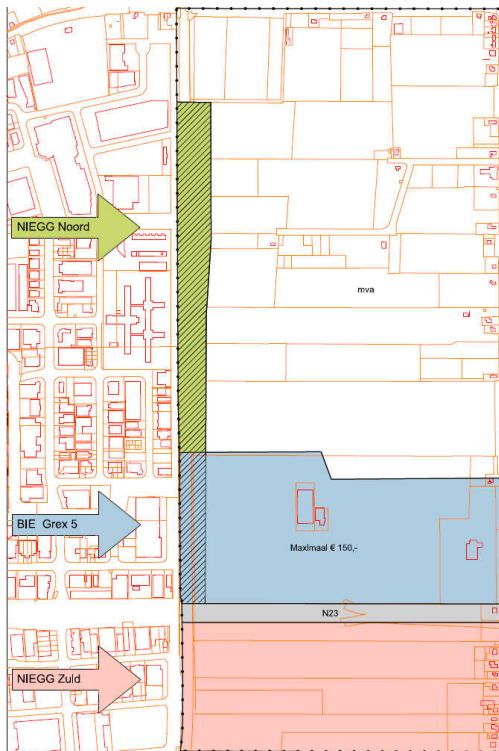
Het plangebied bestaat ruwweg uit het gebied dat wordt ingesloten door de Middenweg, de Hasse-laarsweg, de spoorlijn en de sportvelden aan de zuidzijde. In aanvang bestond het actieve exploitatiegebied uit een totaal areaal van 110 ha met een uitgeefbaar areaal van ca. 70 ha. Dit gebied is in vorige herzieningen van de grondexploitatie verkleind tot een totaal areaal van 24 ha, vertaald in 15 hectare uitgeefbaar gebied tbv GREX5.

#### **Kaderstellende documenten**

- Vigerend bestemmingsplan; de Vork, onherroepelijk 07-03-2007;
- Duurzaamheidsdoelstelling; de “ klimmende ambitie” als uitgangspunt (RB2011120);
- Stedenbouwkundig plan; planboek bedrijventerrein de Vork, Hosper, september 2011, (Raad; RB 2011120 dd 25-10-2011).
- Notitie Strategie De Vaandel: “de gebruiker is aan zet!” (RB2014136 dd 16-12-2014) een nieuwe gebiedsontwikkelingsstrategie voor De Vaandel voor de komende jaren
- B&W besluit vaststelling 5<sup>e</sup> herziening grondexploitatie de Vaandel (BW15-0109), *nog te formaliseren door Raad.*
- Raadsvoorstel 5<sup>e</sup> herziening grondexploitatie de Vaandel (RB2015038), *nog te formaliseren door Raad.*

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

Vorig jaar is besloten nog geen maatregelen door te voeren, maar wel het effect van een eventuele verlaging van de verkoopprijzen en verlenging van de looptijd als risico te kwantificeren. Dit vormde de basis voor de gecreëerde verliesvoorziening van € 2,5 miljoen. Gezien de geringe verkopen is er voor gekozen om de looptijd te verlengen tot 25 jaar. De GREX5 wordt in onderstaand kaartje afgebeeld door middel van het blauwe vlak.



#### **Planning;**

Een resterende looptijd van 25 jaar

**Programma;**

Het programma voor het actieve exploitatiedeel van De Vaandel blijft onveranderd. De Vaandel wordt ontwikkeld als bedrijventerrein. Er is in 2014 intensief gewerkt aan extra kansen voor nieuwe ontwikkelingen, zodat het bedrijventerrein zich onderscheidend kan positioneren.

**Prijs;**

De 5<sup>e</sup> herziening leidt tot een negatieve netto contante waarde resultaat van € 2,5 miljoen. Er is er gerekend met de aanpassingen; verlenging looptijd, verlaging van de verkoopprijzen en verlaging van de kosten door het uitnemen van een tunnelafdracht Kamerlingh Onnesweg aan de NBK-1

**Plaats;**

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

**Risico's**

Ondanks het feit dat het gebied verkleind is resteren er risico's, voornamelijk bepaald door ongelijke spreiding kosten en opbrengsten, looptijd van het project en druk op de verkoopprijzen. Er is een bedrag als verliesvoorziening opgenomen van €2,5 miljoen en de afdekking van de resterende risico's vindt plaats in de integrale risico-inventarisatie meegenomen en is als zodanig verwerkt in de risicoparaagraaf van de jaarrekening.

**Focus voor 2015**

- De herziening van het bestemmingsplan De Vaandel in het voorjaar van 2015.
- Alle inspanningen dienen er op gericht te zijn tot een voorspoedige verkoop van de grond te komen, waarbij actief en innovatief vanuit de ons bekende netwerken geopereerd wordt.
- Bedrijventerrein De Vaandel zal in 2015 nadrukkelijk (ook vanuit een regionale afstemming) 'gebrand' gaan worden. Medio 2015 wordt er bovendien een nieuw online verkoopportal voor De Vaandel gelanceerd.

**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	t/m 2017	> 2017
Kostenstijging	1,0%	2,0%
Opbrengstenstijging	0,0%	1,0%
Rente verlies	3,6%	3,6%
Rente winst	1,6%	1,6%
Discontovoet / NCW rente	3,6%	3,6%
Startdatum exploitatie:		01-01-2002
Einddatum exploitatie		31-12-2028
<b>Boekwaarde</b>		
Boekwaarde per 1-1-2014	€ -6.716.000	
Kosten jaarschijf 2014	€ 901.000	
Opbrengsten jaarschijf 2014	€ -	
<i>Boekwaarde per 1-1-2015</i>		€ -7.617.000
<b>Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging</b>		
Afdrachten aan NBK	€ 4.402.000	
Afdrachten overig	€ 52.000	
Verwerving	€ 1.115.000	
Bouwrijpmaken	€ 2.662.000	
Kunstwerken / macrokosten	€ 13.000	
Woonrijpmaken	€ 2.146.000	
Ontwikkelingskosten	€ 1.370.000	
Divers	€ 108.000	
Onvoorzien	€ 1.041.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2015</i>		€ 12.909.000
<b>Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging</b>		
Gronduitgifte	€ 20.843.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2015</i>		€ 20.843.000
Rente na 1-1-2015		€ -6.396.000
Resultaat op eindwaarde		€ -6.079.000
Contante waarde per 1-1-2015		€ -2.511.000

### 3.1.5 De Draai

#### **Ruimtelijke analyse**

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

#### **Kaderstellende documenten**

- Globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht vastgesteld door Raad eind 2004;
- Raadsbesluit d.d. 27-4-2013 vaststelling 4<sup>e</sup> herziening grex De Draai;
- 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.
- B&W besluit vaststelling 6<sup>e</sup> herziening grondexploitatie de Draai (BW15-0061 dd 10-03-2015), *nog te formaliseren door Raad.*

#### **Inleiding**

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

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

##### **Planning**

De looptijd van de grondexploitatie is verlengd met 2 jaar tot en met uitgiftejaar 2029. De reden hiervan is vertraging in de ontwikkeling van de bouw van de projecten van Esdégé-Reigersdaal met in het verlengde hiervan vertraging van het Buurtcentrum Noord.

De ingerekende programmering 2015 bedraagt ca. 100 woningen. Daarnaast zullen in 2015 de school en de sporthal worden opgeleverd. Voor 2016 en 2017 staan er resp. 135 en 139 woningen gepland (incl ER ontwikkelingen). Het gemiddelde aantal op te leveren reguliere woningen per jaar bedraagt over de periode 2015 - 2030 nu 150 woningen.

De uitgifte van de jaren 2016 en 2017 wordt grotendeels gerealiseerd in het bouwveld 1jn, het bouwveld ten noorden van het bouwveld 1c van BCL (Rietwaard). Dit woningbouwprogramma omvat ca. 125 woningen.

De ingerekende programmering 2015 bedraagt ca. 100 woningen. Daarnaast zullen in 2015 de school en de sporthal worden opgeleverd. Voor 2016 en 2017 staan er resp. 135 en 139 woningen gepland (incl ER ontwikkelingen). Het gemiddelde aantal op te leveren reguliere woningen per jaar bedraagt over de periode 2015 - 2030 nu 150 woningen.

##### **Programma**

Het totale woningbouwprogramma is in deze 6<sup>e</sup> herziening in tegenstelling tot voorgaand jaar nagenoeg onveranderd qua aantal woningen en qua verhouding tussen de hoofdcategorieën. De financiële grondwaarde van dit nieuwe woningbouwprogramma sluit nagenoeg aan op de waarde van het programma van de grondexploitatie 2014.

Totaal programma					verschil
cat	GREX 2014		GREX 2015		
	aantal	%	aantal	%	
cat. I ER	128		128		0
cat. I	472	23% incl ER	473	23% incl ER	1
cat. II	404	15%	406 *)	15%	2
cat. III	890	34%	891	34%	1
cat. IV	732	28%	734	28%	2
<b>woningen</b>	<b>2.626</b>	<b>100%</b>	<b>2632</b>	<b>100%</b>	<b>6</b>

\*) is inclusief de 40 appartementen boven de ER projecten

Ook is het aantal marktappartementen nagenoeg ongewijzigd gebleven; van de 250 ingerekende appartementen worden er evenals vorig jaar 40 appartementen boven de ER-projecten geprojecteerd. Ruim de helft van de 210 ingerekende appartementen in het reguliere programma bevinden zich in de goedkopere categorieën I en II.

type	programma 2014	programma 2015	verschil
grondgebonden	2.377	2.382	+5
gestapeld regulier	209	210	+1
gestapeld boven ER woongebouwen	40	40	
<b>totaal</b>	<b>2.626</b>	<b>2.632</b>	<b>+6</b>

## Prijs

### Aanpassing woningbouwprogramma

In de voorgaande jaren is als gevolg van de aanhoudende crisis op de woningmarkt het prijsniveau naar beneden bijgesteld. Dit jaar heeft er een verdere differentiatie plaatsgevonden op het woningbouwprogramma. Deze aanpassingen hebben een opbrengstverlaging van € 1,2 miljoen tot gevolg gehad.

### Hoofdplanstructuur: de Oosttangent

De in de grondexploitatie De Draai inmiddels geboekte kosten van de aanleg Oosttangent deel 1 en 2 zijn overgeheveld naar de NBK 1. De totale verlichting voor de grondexploitatie bedraagt ca. € 2,4 miljoen.

### Ontwikkelingskosten (interne vta)

Door verlenging van de looptijd met 2 jaar en door het (als gevolg van het kleinschaliger ontwikkelen) corrigeren van de ingerekende budgetten voor de langere termijn zijn de ontwikkelingskosten in totaal met € 3,0 miljoen gestegen.

### Afdrachten aan de Nota Bovenwijkse Kosten (NBK1)

De in de grondexploitatie ingerekende vrijstaande projectmatige woningen in categorie IV genereren nu geen afdracht meer per m<sup>2</sup> maar dragen af per woning. De reden hiervan is dat deze categorie projectmatig wordt ontwikkeld en niet als vrije kavels op de markt worden gezet. De door uw Raad vastgestelde systematiek is zodanig dat projectmatige woningen een afdracht per woning genereren. Per saldo levert deze wijziging een lagere kostenpost op voor de grondexploitatie De Draai, terwijl er tegelijkertijd minder wordt afgedragen aan de NBK1. Financieel effect: € 0,8 miljoen.

### Risico's

De huidige grondexploitatie 2015 vertegenwoordigt het meest realistisch gedachte scenario: het is een combinatie van een geleidelijk en spoedig herstel (rapport van Deloitte: "Financiële situatie bij gemeentelijke grondbedrijven dec. 2013") van de crisis op de woningmarkt. Qua planning is gekozen voor een



spoedig herstel en qua prijs en programmering voor een geleidelijk herstel. Het inschatten van de planning voor de komende jaren blijft echter risicovol.

Verder wordt verwezen naar de paragraaf 2.5.2. (Risico's) voor nadere informatie over de risico's binnen project de Draai.

### **Focus voor de komende tijd**

Van belang is en blijft dat er continuïteit is in de productie van de woningen; stilstand is funest. Niet alleen de rentekosten lopen in zo'n scenario sterk op maar ook het plan zelf kan imagoschade oplopen. De afgelopen jaren hebben maatwerk gevraagd en ook de komende tijd zal maatwerk en flexibiliteit nodig zijn. Vanzelfsprekend zal indien nodig tijdig besluitvorming gevraagd worden, indien buiten het financiële kader wordt getreden.

### **G.780 de Draai**

<b>Parameters / uitgangspunten</b>	<b>t/m 2017</b>	<b>&gt; 2017</b>
Kostenstijging	1,0%	2,0%
Opbrengstenstijging	0,0%	2,0%
Rente verlies	3,6%	3,6%
Rente winst	1,6%	1,6%
Discontovoet / NCW rente	3,6%	3,6%
Startdatum exploitatie:		01-01-2009
Einddatum exploitatie		01-01-2031
<b>Boekwaarde</b>		
Boekwaarde per 1-1-2014	€ -48.887.000	
Kosten jaarschijf 2014	€ 5.281.000	
Opbrengsten jaarschijf 2014	€ 3.082.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2015</i>		€ -51.086.000
<b>Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging</b>		
Sloop en sanering	€ 9.655.000	
Ontwikkelingskosten	€ 11.228.000	
Afdrachten	€ 8.632.000	
Hoofdplanstructuur: Wegen	€ 5.143.000	
Hoofdplanstructuur: Grondverzet	€ 1.960.000	
Hoofdplanstructuur: Kunstwerken	€ 13.766.000	
Bouwrijpmaken	€ 10.552.000	
Woonrijpmaken	€ 22.672.000	
Hoogspanningstrace	€ 6.000	
Reserveringen	€ 6.431.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2015</i>		€ 90.045.000
<b>Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging</b>		
Woningbouw	€ 147.037.000	
Niet-woningbouw	€ 2.650.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2015</i>		€ 149.687.000
Rente na 1-1-2015		€ -22.906.000
Resultaat op eindwaarde		€ -14.350.000
Contante waarde per 1-1-2015		€ -8.150.000

### 3.1.6 Heerhugowaard Zuid

#### **Ruimtelijke analyse**

Heerhugowaard-Zuid is gelegen in het zuiden van Heerhugowaard en bestaat uit vier plandelen. De plandelen 1 en 2 afgerond; plandelen 3 en 4 zijn nog in ontwikkeling.

#### **Kaderstellende documenten**

- februari 2000: eerste sluitende grondexploitatie door raad vastgesteld. Deze vastgestelde grondexploitatie geldt als kader voor alle herzieningen;
- samenwerkingsovereenkomst met Hallokaties ondertekend in 2000; bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid; Onherroepelijk 01-09-2010;
- plandeel 3A de Strip: startdocument goedgekeurd; Alle Hosper & V-eld; (stedebouwkundig ontwerp goedgekeurd 2008).
- plandeel 3B: Tuinen van Luna: de vingers; 2011 startdocument goedgekeurd B&W maart 2009);
- plandeel 4A: herverkaveling en definitief ontwerp vastgesteld in B&W; juni 2010;
- plandeel 4A: vaststelling lumpsum 2012 voor 120 woningen;
- plandeel 4B: origineel stedebouwkundig ontwerp 2005;
- kavelhandboek vrije kavels plandeel 4 (bijgewerkt tot 2014);
- Vastgestelde grondexploitatie B&W: april 2015 , BW15-0158.

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

#### **Planning & Programma**

Het programma bestaat uit 3.247 woningen. Hiervan is de grond voor 2.853 woningen al uitgegeven door de gemeente. De plandelen 1 en 2 (het carré) zijn nagenoeg afgerond; de gronden voor het project Centaurus (plandeel 2), dat momenteel ook in aanbouw is, zijn al in 2007 geleverd en betaald. Plandeel 3 wordt gefaseerd bouwrijp gemaakt, terwijl plandeel 4 al grotendeels bouwrijp is gemaakt. In plandeel 4A (grenzend aan de Oosttangent) worden momenteel woningen verkocht c.q. gebouwd. Zie verder ook het overzicht in bijlage op blz. 7.

Aan gronduitgiften zijn nog 394 woningen opgenomen, als volgt verdeeld over de resterende plandelen:

- plandeel 3B: 173 grondgebonden woningen;
- plandeel 4A: 11 vrije kavels;
- plandeel 4A: 91 grondgebonden woningen;
- plandeel 4B: 97 grondgebonden woningen;
- plandeel 4B: 22 vrije kavels.  
394 woningen.

De planning van de gronduitgifte is bijgesteld van gemiddeld 60 woningen per jaar naar gemiddeld 49 woningen per jaar. De totale fasering is uitgebreid met 2 uitgiftejaren; in 2014 zijn voor 31 woningen gronden uitgegeven. Op basis van de realisatiecijfers 2009-2014 acht de accountant het nu gehanteerde afzettempo "niet onaannemelijk". Daarnaast past het binnen onze toets waarbij de gemeentebrede planning van projecten is afgezet tegen de behoefteprognose van de provincie.

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

	<b>Plandeel 1</b>	<b>Plandeel 2</b>	<b>Plandeel 3</b>	<b>Plandeel 4</b>	<b>totaal</b>	<b>in %</b>
categorie I & II tot ca. €225.000,-	432	870	239	129	1670	51%
categorie III & IV vanaf € 225.000,-	443	765	138	231	1577	49%
<b>totaal</b>	<b>875</b>	<b>1635</b>	<b>377</b>	<b>360</b>	<b>3247</b>	

## Prijs

### Plandeel 4A

Ten opzichte van de cijfers die in de MPG 2014 zijn verwerkt is één mutatie doorgevoerd in plandeel 4A. Voor dit plandeel is een lumpsum afspraak gemaakt in oktober 2012.

### plandeel 3B en 4B.

De grondprijzen voor de projectmatige woningbouw in de plandelen 3B en 4B zijn afgestemd op de grondprijzen in De Draai. Recent heeft BBN Adviseurs een toets gedaan om te bepalen in hoeverre de gehanteerde grondprijzen marktconform zijn. Twee onlangs gerealiseerde projecten in De Draai van Henselmans (twee typen tweekappers) en BCH (rijwoningen) zijn op bouwkosten uitgerekend om te bepalen wat de hoogte van de residuele grondprijs is gegeven de verkoopprijs. Uit het onderzoek blijken de realisatiecijfers in lijn te liggen met de grondprijzen in de grondexploitatie.

## Risico's

Verwezen wordt naar paragraaf 2.5.2 van de MPG 2015. De kwantificering van de risico's zijn afgestemd met de accountant en vormen een onderdeel van gemeentelijk risico-inventarisatie, bepalend voor de berekening van het weerstandsvermogen.

## Duurzaamheid

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

### G.800 Heerhugowaard Zuid

Parameters / uitgangspunten	t/m 2017	> 2017
Kostenstijging	1,0%	2,0%
Opbrengstenstijging	0,0%	2,0%
Rente verlies	3,6%	3,6%
Rente winst	1,6%	1,6%
Discontovoet / NCW rente	3,6%	3,6%
Startdatum exploitatie:		01-01-1999
Einddatum exploitatie		31-12-2023
<b>Boekwaarde</b>		
Boekwaarde per 1-1-2014	€ -12.031.000	
Kosten jaarschijf 2014	€ 1.434.000	
Opbrengsten jaarschijf 2014	€ 993.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2015</i>		€ -12.472.000
<b>Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging</b>		
Bouwrijpmaken	€ 1.521.000	
Woonrijpmaken	€ 6.520.000	
Reserveringen	€ 4.663.000	
Ontwikkelingskosten	€ 1.804.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2015</i>		€ 14.508.000
<b>Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging</b>		
Woningbouw	€ 30.790.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2015</i>		€ 30.790.000
Rente na 1-1-2015		€ -1.701.000
Resultaat op eindwaarde		€ 2.109.000
Contante waarde per 1-1-2015		€ 1.535.000

### 3.1.7 Stadshart

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

#### ***Ruimtelijke analyse***

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

#### ***Kaderstellende documenten***

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

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

##### Planning;

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

##### Programma;

Zal vermoedelijk bestaan uit commerciële meters, wonen en autoparkeren.

##### Prijs;

Het is de verwachting dat de netto contante waarde negatief zal uitkomen op € 5,6 miljoen. Bij de vorige jaarrekening is er een verliesvoorziening gevormd van 4,8 miljoen, deze zal dit jaar moeten worden verhoogd.

##### ***Risico's***

Het ontbreken van voldoende programma voor de realisatie van de reservelocatie op korte termijn en vertraging in de realisatie van woningbouwlocaties hebben geleid tot de vorming van een verliesvoorziening van € 5,6 miljoen. De afdekking van de resterende risico's vindt plaats in de integrale risico-inventarisatie meegenomen en is als zodanig verwerkt in de risicoparagraaf van de jaarrekening.

##### ***Duurzaamheid***

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

### G.842 Stadshart

Parameters / uitgangspunten	t/m 2017	> 2017
Kostenstijging	1,0%	2,0%
Opbrengstenstijging	0,0%	1,0%
Rente verlies	3,6%	3,6%
Rente winst	1,6%	1,6%
Discontovoet / NCW rente	3,6%	3,6%
Startdatum exploitatie:		01-01-1999
Einddatum exploitatie		31-12-2024
<b>Boekwaarde</b>		
Boekwaarde per 1-1-2014	€ -6.782.000	
Kosten jaarschijf 2014	€ 386.000	
Opbrengsten jaarschijf 2014	€ -	
<i>Boekwaarde per 1-1-2015</i>		€ (7.168.000)
<b>Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging</b>		
Bouwrijp en woonrijpmaken	€ 2.676.000	
Ontwikkelingskosten	€ 446.000	
Onvoorzien	€ 59.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2015</i>		€ 3.181.000
<b>Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging</b>		
Gronduitgifte	€ 5.068.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2015</i>		€ 5.068.000
Rente na 1-1-2015		€ -2.651.000
Resultaat op eindwaarde		€ -7.932.000
Contante waarde per 1-1-2015		€ -5.569.000

### 3.1.8 Beveland

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

#### **Ruimtelijke analyse**

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

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

#### **Kaderstellende documenten**

- Vigerend bestemmingsplan; Beveland 2010, onherroepelijk 21-1-2011;
- Vastgestelde grondexploitatie B&W: maart 2015, BW15-0161

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

##### Planning;

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

##### Programma;

Binnen het complex zijn nog twee kavels met een totale oppervlakte van 6219 m<sup>2</sup> beschikbaar.

##### Prijs;

Vanuit de grondexploitatie is af te leiden dat er, als beide percelen (totaal 6219 m<sup>2</sup>) verkocht zullen worden, eind van de exploitatieperiode een positief resultaat genomen kan worden van circa € 867.000,-.

Ten opzichte van de vastgestelde grondexploitatie uit 2014 is het resultaat nagenoeg ongewijzigd. Inhoudelijk hebben er dan ook, buiten wat kleine administratieve handelingen, geen werkzaamheden plaatsgevonden binnen dit complex.

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

#### **Risico's**

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

#### **Duurzaamheid**

Standaard duurzaamheidsambitie.

### G.850 Beveland

<b>Parameters / uitgangspunten</b>		<b>t/m 2015</b>
Kostenstijging		1,0%
Opbrengstenstijging		0,0%
Rente verlies		3,6%
Rente winst		1,6%
Discontovoet / NCW rente		3,6%

Startdatum exploitatie:		01-01-1992
Einddatum exploitatie		31-12-2015
<b>Boekwaarde</b>		
Boekwaarde per 1-1-2014	€ 198.000	
Kosten jaarschijf 2014	€ 9.000	
Opbrengsten jaarschijf 2014	€ 3.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2015</i>		€ 192.000
<b>Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging</b>		
Ontwikkelingskosten	€ 5.000	
Afdracht NBK	€ 113.000	
Woonrijpmaken	€ 111.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2015</i>		€ 229.000
<b>Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging</b>		
Gronduitgifte	€ 933.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2015</i>		€ 933.000
Rente na 1-1-2015		€ 4.000
Resultaat op eindwaarde		€ 900.000
Contante waarde per 1-1-2015		€ 867.000

### 3.1.9 Westpoort (RTIC)

#### **Ruimtelijke analyse**

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

#### **Kaderstellende documenten**

- Structuurvisie Heerhugowaard 2020: vastgesteld 13 september 2011;
- Door de raad vastgestelde grondexploitatie Westpoort september 2011;
- Koop- en samenwerkingsovereenkomst gemeente - MCA 14 juli 2011.
- Vastgestelde grondexploitatie B&W: maart 2015, BW15-0161

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

##### Planning:

Oorspronkelijk uitgangspunt was dat de gronden eind 2014 zouden worden geleverd. De gemeente had dan ook eind 2014 de gronden bouwrijp gereed. De hieruit voortvloeiende verdragingskosten worden echter opgevangen door een hogere prijs: contractueel wordt de overeengekomen prijs namelijk jaarlijks met 2% geïndexeerd.

In de onlangs gevoerde gesprekken met de MCA-Gemini Groep (MGG) is dat uitgangspunt overeind gebleven hetgeen betekent dat de MGG per 1-4-2015 (prognose start bouw) de kavel met een oppervlakte van ruim 13,1 hectare (131.692 m<sup>2</sup>) in een keer zal afnemen. De ingangsdatum rente (van contractueel overeengekomen 5%) is dan ook 1-4-2015.

##### Programma:

Geen mutaties.

##### Prijs:

Door de mutaties in de planning zijn de rentekosten hoger geworden. Deze worden gecompenseerd door hogere index op de opbrengst.

In de actualisering is een aantal mutaties verwerkt. De gemeente en de MGG-groep hebben in de afgelopen periode namelijk intensief overleg gevoerd over de verdeling van de kosten van het meer- en minderwerk van infrastructurele werkzaamheden rond het RTIC-terrein ten opzichte van hetgeen is afgesproken in de Koop- en Samenwerkingsovereenkomst tussen beide partijen.

Het betrof de volgende infrastructurele werkzaamheden:

1. aanleg rotonde en tracewijziging parallelweg;
- 2a. ambulancetoerit tussen parallelweg en kavelgrens;
- 2b. afsluiting ambulance-afrit met obstakel (slagboom o.i.d.);
3. aansluiting expeditieverkeer i.c.m. fietsverkeer;
4. visuele grondwal op RTIC-terrein langs Westtangent en N242;
5. sloot langs parallelweg.

Ter voorbereiding op de laatste bijeenkomst werd daar van de kant van de MGG nog als extra punt aan toegevoegd een eventuele verrekening van minderkosten in relatie tot de keuze om wel of niet een fietsbrug of -tunnel over of onder de Westtangent aan te leggen of te kiezen voor een goedkoper alternatief. De besprekingen tussen gemeente en MGG hebben uiteindelijk geleid tot het onderstaande resultaat. De gemeente draagt zorg voor de aanleg van de onderdelen 1, 3 en 5 (aanleg van de rotonde en de tracewijziging van de parallelweg, de aansluiting voor expeditieverkeer i.c.m. fietsverkeer en de aanleg van de sloot langs de parallelweg). De aanlegkosten en de kosten voor beheer en onderhoud komen bij de gemeente te liggen.

De MGG draagt zorg voor de aanleg van de punten 2a en 2b (de aanleg van de ambulancetoerit tussen de parallelweg en de kavelgrens en de aanleg van een afsluiting van de ambulance-afrit met een obstakel). De aanlegkosten en de kosten voor beheer en onderhoud komen bij de MGG te liggen. Voor de delen die op gemeentegrond komen te liggen wordt een recht van opstal gevestigd.



Onderdeel 5 (visuele grondwal) is vanuit het ontwerp voor het RTIC niet nodig gebleken en wordt niet aangelegd door de gemeente.

Met deze verdeling van werkzaamheden en toekomstige eigendomssituatie vindt er geen verdere verrekening van meer- en minderwerk plaats tussen gemeente en MGG, ook niet in het geval de gemeente besluit tot een goedkoper alternatief voor de fietsbrug of -tunnel onder de Westtangent.

Daarnaast heeft uw college in 2014 in het kader van voortschrijdend inzicht rondom het RTIC besloten om een deel van de parallelweg tussen de fietsroute in het Park van Luna en de expeditie-inrit van het RTIC gelegen tussen het Park van Luna en de Abe Bonnemaweg, fietsvriendelijk in te richten. Het verwachte resultaat op dit complex bedraagt op netto contante waarde circa € 284.000,-.

### Risico's

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

De huidige boekwaarde per m2 bedraagt per 1-1-2015 € 56,-.

### G.851 Westpoort

Parameters / uitgangspunten		t/m 2017
Kostenstijging		1,0%
Opbrengstenstijging		0,0%
Rente verlies		3,6%
Rente winst		1,6%
Discontovoet / NCW rente		3,6%
Startdatum exploitatie:		01-01-2011
Einddatum exploitatie		31-12-2016
<b>Boekwaarde</b>		
Boekwaarde per 1-1-2014	€ -6.186.000	
Kosten jaarschijf 2014	€ 1.194.000	
Opbrengsten jaarschijf 2014	€ -	
<i>Boekwaarde per 1-1-2015</i>		€ -7.380.000
<b>Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging</b>		
Ontwikkelingskosten	€ 302.000	
Bouwrijpmaken en sanering	€ 732.000	
Woonrijpmaken	€ 6.909.000	
Voorzieningen	€ 2.293.000	
Afdracht NBK	€ 2.476.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2015</i>		€ 12.712.000
<b>Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging</b>		
Gronduitgifte	€ 21.192.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2015</i>		€ 21.192.000
Rente na 1-1-2015		€ -796.000
Resultaat op eindwaarde		€ 304.000
Contante waarde per 1-1-2015		€ 284.000

### 3.2 Passief grondbeleid

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

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

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

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

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

#### 3.2.1 Verloop boekwaarden passief grondbeleid

In onderstaande tabel is het verloop van de boekwaarden van de passieve grondbedrijfcomplexen weergegeven. De huidige gecumuleerde boekwaarde van alle passieve complexen bedraagt op 1-1-2015 € 1.288.000,-. Op 1-1-2014 was dit € 2.970.000,-. Een totale mutatie van -/- € 1.682.000,- in het boekjaar 2014. Dit heeft grotendeels te maken met de teruglevering van de haven in Broekhorn.

Tabel 7: Verloop boekwaarden passief grondbeleid (2014 – 2015)

Passief grondbeleid			
Complex	per 1-1-2014	per 1-1-2015	mutatie
G.733 Middenweg 30	€ 3.000	€ -78.000	€ -81.000
G.753 Broekhorn	€ 1.744.000	€ 35.000	€ -1.709.000
G.767 Bickerstraat	€ -	€ 125.000	€ 125.000
G.781 Hugo Oord; fase de Pieter Raat Stichting	€ 29.000	€ 29.000	€ -
G.782 Hugo Oord; fase Woonwaard	€ 19.000	€ 14.000	€ -5.000
G.786 Tamarixplantsoen	€ 1.229.000	€ 1.089.000	€ -140.000
G.787 Poort Halfweg	€ -54.000	€ 74.000	€ 128.000
<b>Totaal passief grondbeleid</b>	<b>€ 2.970.000</b>	<b>€ 1.288.000</b>	<b>€ -1.682.000</b>

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

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

### 3.2.2 Middenweg 30

Particuliere ontwikkeling waarbij een perceel wordt opgesplitst in een vijftal bouwkavels van circa 1000 m<sup>2</sup> per stuk, voor vrijstaande woningen die door de kopers van de kavels zelf kunnen worden gerealiseerd.

#### **Ruimtelijke analyse**

Het exploitatiegebied van circa 5000 m<sup>2</sup> is gelegen tussen Middenweg 30a en Middenweg 32.

#### **Kaderstellende documenten**

- Vigerend bestemmingsplan: "Zuidwijk/Huygenhoek" (bekrachtigd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 14-10-1996)
- Exploitatieovereenkomst inzake plan "Middenweg tussen 30a-32" (8-7-2012)
- Vastgestelde grondexploitatie B&W: maart 2015, BW15-0161

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

##### Planning:

Tot op heden is er één kavel ontwikkeld en is voor een tweede kavel een bouwaanvraag ingediend

##### Programma:

Het plan behelst de uitgifte van vijf bouwkavels voor vrijstaande woningen met een gemiddelde kavelgrootte van 1000 m<sup>2</sup>

##### Prijs:

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

Daarnaast heeft de exploitant in 2012 een factuur ontvangen voor de in de exploitatieovereenkomst overeengekomen NBK afdracht. De exploitant heeft echter aangegeven bezwaren te hebben tegen de hoogte van het bedrag van deze afdracht (circa € 82.000,-) en weigerde deze te betalen. In 2014 is de zaak voor de rechter geweest. Daar is uitgesproken dat het door de gemeente in rekening gebrachte bedrag t.a.v. de NBK afdracht rechtmatig is, echter hoeft de exploitant het bedrag niet ineens te betalen. Per goedgekeurde bouwaanvraag zal een aparte rekening worden gestuurd aan de exploitant. De hoogte van het bedrag is afhankelijk van de perceeloppervlakte van de kavel waarvoor de aanvraag is ingediend.

De rechter heeft de exploitant niet veroordeeld in de proceskosten. Dit betekent dat de kosten van circa € 7.000,- niet kunnen worden verhaald op de ontwikkelaar.

Verder valt nog te melden dat de NBK afdracht die in eerste instantie aan de ontwikkelaar in rekening is gebracht, in 2012 al is overgeheveld naar de NBK. Destijds was er geen reden om aan te nemen dat we dit bedrag niet zouden ontvangen. Dit jaar is deze factuur van circa € 82.000,- gecrediteerd en heeft het complex een negatieve boekwaarde. Hierdoor zullen in 2015 rentekosten in rekening worden gebracht. Echter wordt er binnen de NBK een zelfde percentage aan renteopbrengsten toegerekend.

Verwacht wordt dat er nog circa € 1000,- aan ambtelijke kosten zal worden besteed in 2015.

Vanwege de proceskosten en de renteverliezen is er in 2014 € 8.000,- ten laste van de Algemene Reserve gebracht.

#### **Risico's**

Voor wat betreft de dekking van de ambtelijke kosten zijn de risico's gering omdat er uiteindelijk op werkelijke kosten wordt afgerekend en het vooraf geraamde bedrag is reeds ontvangen. Aangezien de totale NBK afdracht in 2012 reeds is overgeheveld naar de NBK is het van groot belang dat alle kavels uiteindelijk tot ontwikkeling komen om de negatieve boekwaarde op het complex weer goed te maken.

### Duurzaamheid

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

#### G733 Middenweg 30

Parameters / uitgangspunten		t/m 2015
Kostenstijging		1,0%
Opbrengstenstijging		0,0%
Rente verlies		3,6%
Rente winst		1,6%
Discontovoet / NCW rente		3,6%
Startdatum exploitatie:		08-07-2012
Einddatum exploitatie		31-12-2015
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2014	€ 3.000	
Kosten jaarschijf 2014	€ 7.000	
Opbrengsten jaarschijf 2014	€ -82.000	
Verliesneming 2014	€ 8.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2015</i>		€ -78.000
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 1.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2015</i>		€ 1.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Bijdrage NBK	€ 82.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2015</i>		€ 82.000
Rente na 1-1-2015		€ -3.000
Resultaat op eindwaarde		€ -
Contante waarde per 1-1-2015		€ -

### 3.2.3 Broekhorn

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

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

#### **Ruimtelijke analyse**

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

#### **Kaderstellende documenten**

- Bestemmingsplan Broekhorn onherroepelijk 09-07-08.
- In mei 2010 is de 1<sup>e</sup> partiele herziening van het bestemmingsplan Broekhorn door de raad bekrachtigd.
- getekende realisatieovereenkomst tussen gemeente en Bouwfonds Ontwikkeling B.V.
- Vastgestelde grondexploitatie B&W: maart 2015, BW15-0161

#### **(Financiële) Stand van zaken/prognose**

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

In 2014 is de door Bouwfonds aangelegde jachthaven opgeleverd en overgedragen aan de gemeente. De gemeente heeft een bedrag van 1,6 miljoen betaald conform de afspraken uit de in 2011 ondertekende realisatieovereenkomst. Dit bedrag is al eerder als grondverkoop door de gemeente ontvangen en stond gereserveerd binnen dit complex.

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

De afgelopen jaren is er een aanzienlijk bedrag aan renteopbrengsten toeschreven aan het complex. In 2014 is er een bedrag van € 100.000,- ten gunste gebracht van het rekeningresultaat 2014.

#### **Risico's**

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

**G.753 Broekhorn**

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

Startdatum exploitatie:		
Einddatum exploitatie		
<b>Boekwaarde</b>		
Boekwaarde per 1-1-2014	€ 1.744.000	
Kosten jaarschijf 2014	€ 1.677.000	
Opbrengsten jaarschijf 2014	€ 68.000	
Winstneming 2014	€ 100.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2015</i>		€ 35.000
<b>Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging</b>		
Ontwikkelingskosten	€ 23.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2015</i>		€ 23.000
<b>Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging</b>		
Doorbelasten uren	€ 20.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2015</i>		€ 20.000
Rente na 1-1-2015		€ -
Resultaat op eindwaarde		€ 32.000
Contante waarde per 1-1-2015		€ 31.000

### 3.2.4 Bickerstraat (AHOED)

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

#### **Ruimtelijke analyse**

Er is een perceel ter grootte van ca. 1.700 m<sup>2</sup> BVO verkocht waar, naast een AHOED, ook zal worden voorzien in 27 parkeerplaatsen op het eigen perceel en 18 parkeerplaatsen op gemeentelijke eigendom aan de Van Hellemondstraat, Een en ander conform de eisen en voorschriften van de gemeente.

#### **Kaderstellende documenten**

- Bestemmingsplan Kern Noord dd 22-03-2011
- Realisatie- en koopovereenkomst bouwgrond inzake AHOED Heerhugowaard 25 april 2014
- Vastgestelde grondexploitatie B&W: maart 2015, BW15-0161

#### **(Financiële) Stand van zaken/prognose**

##### Planning;

25 april 2014 is de realisatie- en koopovereenkomst tussen de gemeente Heerhugowaard en Centrumwaard Onroerend Goed B.V. getekend. In september 2014 is de grond overgedragen aan de initiatiefnemer. Naar alle waarschijnlijkheid zal de nieuwbouw voor de zomer van 2015 worden opgeleverd.

##### Programma;

De bouw van een Ahoed, met een bouwprogramma van ca 2.400 m<sup>2</sup> dat huis zal gaan bieden aan een apotheek, huisartsen en andere (para)medische instellingen en/of beroepen.

##### Prijs;

In september 2014 is de grond verkocht aan Centrumwaard Onroerend Goed B.V. voor circa € 220.000,- excl. BTW. Vervolgens is er een bedrag van circa € 21.000,- overgeheveld naar de NBK.

Verwacht wordt dat het project aan het einde van de looptijd een resultaat zal hebben van circa € 77.000,-. Gezien de nog korte looptijd van het project wordt dit resultaat genomen zodra het project wordt afgesloten.

#### **Risico's**

nihil.

#### **Duurzaamheid**

Standaard eisen duurzaamheid

**G.767 Bickerstraat (AHOED)**

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

Startdatum exploitatie:		01-02-2014
Einddatum exploitatie		31-12-2015

<b>Boekwaarde</b>		
Boekwaarde per 1-1-2014	€ -	
Kosten jaarschijf 2014	€ 103.000	
Opbrengsten jaarschijf 2014	€ 228.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2015</i>		€ 125.000

<b>Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging</b>		
Verwerving	€ -	
Bouwrijpmaken	€ 19.000	
Woonrijpmaken	€ 6.000	
Overig	€ 5.000	
Ontwikkelingskosten	€ -	
Onvoorzien	€ 24.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2015</i>		€ 54.000

<b>Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging</b>		
	€ -	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2015</i>		€ -
Rente na 1-1-2015		€ 11.000
Resultaat op eindwaarde		€ 82.000
Contante waarde per 1-1-2015		€ 77.000

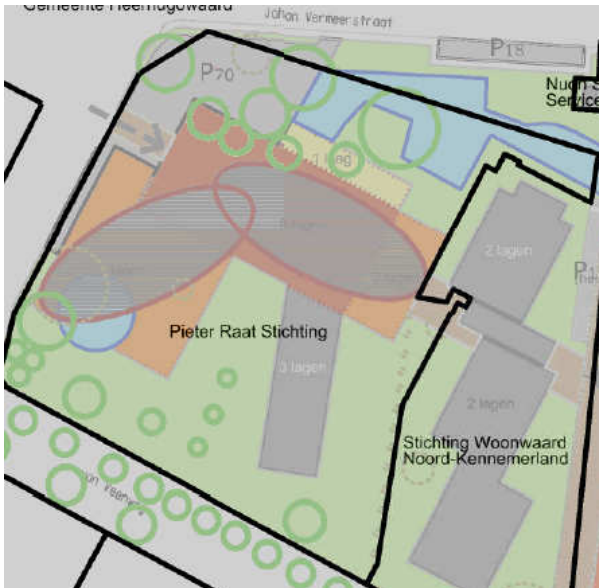


### 3.2.5 Hugo Oord; fase de Pieter Raat Stichting

Het plangebied is gelegen in de Schilderswijk, aan de rand van de Bomen- en Recreatiewijk. Het plangebied ligt op korte afstand van zowel Centrumwaard als de Berckheidelaan waaraan vele voorzieningen liggen. Deze gebieden zijn van belang voor het toekomstige verzorgingsgebied van het plangebied te weten een woonservicezone.

#### **Ruimtelijke analyse**

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



#### **Kaderstellende documenten**

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

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

##### Planning;

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

##### Programma;

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

##### Prijs;

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

##### **Risico's**

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

##### **Duurzaamheid**

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

**G.781 Hugo Oord; fase de Pieter Raat Stichting**

<b>Parameters / uitgangspunten</b>		<b>t/m 2017</b>
Kostenstijging		1,0%
Opbrengstenstijging		0,0%
Rente verlies		3,6%
Rente winst		1,6%
Discontovoet / NCW rente		3,6%
Startdatum exploitatie:		
Einddatum exploitatie		
<b>Boekwaarde</b>		
Boekwaarde per 1-1-2014	€ 29.000	
Kosten jaarschijf 2014	€ -	
Opbrengsten jaarschijf 2014	€ -	
<i>Boekwaarde per 1-1-2015</i>		€ 29.000
<b>Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging</b>		
Verwerving		
Ontwikkelingskosten		
Onvoorzien		
<i>Totaal kosten na 1-1-2015</i>		€ -
<b>Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging</b>		
Gronduitgifte		
Bijdrage in ontwikkelingskosten		
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2015</i>		€ -
Rente na 1-1-2015		
Resultaat op eindwaarde		€ 29.000
Contante waarde per 1-1-2015		

### 3.2.6 Hugo Oord; fase Woonwaard

Het plangebied is gelegen in de Schilderswijk, aan de rand van de Bomen- en Recreatiewijk. Het plangebied ligt op korte afstand van zowel Centrumwaard als de Berckheidelaan waaraan vele voorzieningen liggen. Deze gebieden zijn van belang voor het toekomstige verzorgingsgebied van het plangebied te weten een woonservicezone.

#### **Ruimtelijke analyse**

Dit project betreft de ontwikkeling van Woonwaard, het Gerard Douplantsoen. De totale ontwikkeling omvat huur-, zorg- en koopwoningen, een woonservicezone en sloop van oudere delen.



#### **Kaderstellende documenten**

- Bestemmingsplan Heerhugowaard Kern Noord, vastgesteld op 22-3-2011;
- Ruimtelijke Visie, vastgesteld in april 2009;
- Exploitatieovereenkomst HHW en Woonwaard, datum 31-01-2013.

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

##### Planning;

Dit project heeft, na de sloop van de oude gebouwen, stil gelegen ten gevolge van onvoldoende financiële middelen en andere prioriteiten bij de ontwikkelende partij Woonwaard. Er is een ondertekende exploitatieovereenkomst aanwezig en de oude woningen zijn al gesloopt. Inmiddels zijn er weer initiatieven opgestart en is de intentie aanwezig om tot ontwikkeling te komen. Hiervoor zal de exploitatieovereenkomst aangepast moeten worden.

##### Programma;

Ca. 85 woningen, zowel grondgebonden als gestapeld.

##### Prijs;

Een verwachte Netto contante Waarde resultaat van €0, de nieuwe initiatieven zullen, zodra aan de orde, tezamen met het aanpassen van de exploitatieovereenkomst worden doorgerekend.

##### **Risico's**

Financieringsproblemen bij Woonwaard.

##### **Duurzaamheid**

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

**G782 project Hugo Oord ; fase Woonwaard**

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

Startdatum exploitatie:		
Einddatum exploitatie		
<b>Boekwaarde</b>		
Boekwaarde per 1-1-2014	€ 19.000	
Kosten jaarschijf 2014	€ 5.000	
Opbrengsten jaarschijf 2014	€ -	
<i>Boekwaarde per 1-1-2015</i>		€ 14.000
<b>Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging</b>		
Verwerving		
Ontwikkelingskosten		
Afdracht NBK		
<i>Totaal kosten na 1-1-2015</i>		€ -
<b>Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging</b>		
Gronduitgifte		
Bijdrage in ontwikkelingskosten		
Bijdrage NBK		
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2015</i>		€ -
Rente na 1-1-2015		€ -
Resultaat op eindwaarde		€ 14.000
Contante waarde per 1-1-2015		€ -

### 3.2.7 Tamarixplantsoen

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

#### **Ruimtelijke analyse**

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

#### **Kaderstellende documenten**

- Vigerend bestemmingsplan; Bomenwijk.
- Ruimtelijke visie Beukenlaan april 2007 (gedeeltelijk aangepast RB 18-12-2012).
- Besluiten ISV (B&W 21-12-2004, RB 22-03-2005, B7W 15-07-2003).
- Exploitatieovereenkomst Woonwaard realisatie Tamarixplantsoen 16 juni 2014
- Vastgestelde grondexploitatie B&W: maart 2015, BW15-0161

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

##### Planning:

In 2014 is de exploitatieovereenkomst tussen gemeente en Woonwaard inzake het plan Tamarixplantsoen ondertekend. De onderhandelingen tussen Woonwaard en stichting Philadelphia inzake de huisvesting van de stichting op de locatie Tamarixplantsoen zijn voorafgaand aan de ondertekening positief afgerond.

Het project bevindt zich in de bouwfase. Dit jaar zullen 68 appartementen worden opgeleverd. Zoals nu bekend worden in 2017 nog eens 14 grondgebonden woningen opgeleverd.

##### Programma:

31 appartementen sociale segment en 37 zorgplaatsen (stichting Philadelphia). Daarnaast 14 grondgebonden woningen in het middeldure segment.

##### Prijs:

Per saldo kent het project een positief resultaat van circa € 470.000,-. In de exploitatieovereenkomst met Woonwaard is afgesproken dat zij gronden van de gemeente verwerft en dat de gemeente het openbaar gebied terugkoopt van Woonwaard. Per saldo heeft dit een resultaat van € 420.000,-. De overige € 50.000,- bestaat hoofdzakelijk uit rentewinsten op subsidiebedragen die binnen de boekwaarde zijn opgenomen (zie toelichting hieronder). Aangezien de grondverkoop pas in maart 2015 heeft plaatsgevonden kan er in boekjaar 2014 nog geen winst worden afgeroomd. Het resultaat zal eind 2015 bij afsluiting van het project worden toegevoegd aan de algemene reserve.

In 2014 heeft Woonwaard het eerste deel van de exploitatiebijdrage aan de gemeente betaald. Het tweede deel wordt in rekening gebracht aan het einde van het project. Ook heeft Woonwaard de in de exploitatieovereenkomst overeengekomen NBK bijdrage voldaan. Daarnaast hebben ze de bijdrage voor een nieuw te bouwen gymzaal in Heerhugowaard aan de gemeente overgemaakt.

#### **Subsidies**

Binnen de boekwaarde van dit complex zijn verschillende subsidies opgenomen:

##### ISV subsidie + bijdrage Woonwaard tbv gymzaal

ISV tekortsubsidie	€ 201.958,-
ISV tekortsubsidie	€ 85.000,-
Bijdrage Woonwaard gymzaal	€ 110.000,-

Over bovenstaande subsidies is verantwoording afgelegd. De ISV bedragen zijn in beginsel in het project gestopt om de inmiddels gesloopte gymzaal aan de Spirealaan op te knappen. Aangezien de aan-

wezigheid van een gymzaal in het exploitatiegebied het project Tamarixplantsoen frustreerde, heeft Woonwaard de gemeente aangeboden haar tegemoet te komen met een bijdrage in een nieuw te bouwen gymzaal elders in de omgeving (niet zijnde de sporthal in de Draai). Middels een raadsvoorstel zal worden voorgesteld om de 3 bovenstaande bedragen over te hevelen naar de Reserve Primair Onderwijs tot er duidelijkheid is over de nieuw te bouwen gymzaal.

BWS (overwinstregeling)

BWS overwinstregeling € 275.000,-

In 2009 is er een bedrag ter hoogte van € 275.000,- vanuit de BWS overwinstregeling in het complex Tamarixplantsoen gestopt ter dekking van eventuele tekorten op het project. Tot op heden er geen beroep gedaan op deze middelen. Aangezien het project sluit met een ruim positief resultaat is de verwachting dan ook niet dat dit nog zal gaan gebeuren. Het bedrag van € 275.000,- is ten gunste gebracht van het rekeningresultaat 2014.

BWS Woonwaard

BWS Rijkssubsidie € 639.829,80

Subsidie is verleend aan Woonwaard op 27 oktober door de gemeente Alkmaar (die destijds deze pot beheerde). De subsidie is bedoeld voor de realisatie van 47 sociale huurwoningen (in het huidige plan zijn dit er dus 68) aan de Spirealaan/Tamarixplantsoen. De aanvraag is ingediend door St. Woonwaard Noord-Kennemerland. Uiteindelijk is de subsidie in 2010 toegevoegd aan het complex Tamarixplantsoen. De BWS subsidie zal in zijn geheel worden uitgekeerd aan Woonwaard na oplevering van alle woningen en zal dus in het complex gehandhaafd moeten blijven.

***Risico's***

Nihil

***Duurzaamheid***

Standaard wettelijke eisen aan duurzaamheid.

**G786 Tamarixplantsoen**

<b>Parameters / uitgangspunten</b>		<b>t/m 2015</b>
Kostenstijging		1,0%
Opbrengstenstijging		0,0%
Rente verlies		3,6%
Rente winst		1,6%
Discontovoet / NCW rente		3,6%

Startdatum exploitatie:		20-02-2007
Einddatum exploitatie		31-12-2015

<b>Boekwaarde</b>		
Boekwaarde per 1-1-2014	€ 1.229.000	
Kosten jaarschijf 2014	€ 378.000	
Opbrengsten jaarschijf 2014	€ 238.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2015</i>		€ 1.089.000

<b>Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging</b>		
Grondverwerving (openbare ruimte)	€ 82.000	
Ontwikkelingskosten	€ 10.000	
BWS subsidie Woonwaard	€ 640.000	
Reservering ondergrondse containers	€ 15.000	
Kosten mbt tot realisatie nieuwe gymzaal	€ 397.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2015</i>		€ 1.144.000

<b>Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging</b>		
Exploitatiebijdrage	€ 23.000	
Grondverkopen	€ 504.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2015</i>		€ 527.000
Rente na 1-1-2015		€ 18.000
Resultaat op eindwaarde		€ 490.000
Contante waarde per 1-1-2015		€ 474.000

### 3.2.8 Poort Halfweg

#### **Ruimtelijke analyse**

Het gebied is gelegen aan het woon-/winkellint aan de Middenweg en het direct daar achter gelegen gebied, inclusief de van Loonstraat. Bestaande bebouwing (woningen en vooral winkels en horeca) is gesloopt en wordt vervangen door een combinatie van 5100 m<sup>2</sup> winkels en horeca (begane grond) en 141 appartementen in verschillende typen op verdiepingen. Met een eigen parkeerplaats en berging in een volledig ondergrondse parkeerkelder.

#### **Kaderstellende documenten**

- Vigerend bestemmingsplan: Oud Centrum, onherroepelijk 15-8-2000.
- Juridisch kader; Exploitatieovereenkomst met PRN uit 2009 & koopovereenkomst Stamcafé (B&W 2-9-2008).
- Ruimtelijke visie Middenwegzone tussen Raadhuisplein en Middenwegzone.
- Ruimtelijke onderbouwing Poort Halfweg 10 april 2008.
- Vastgestelde grondexploitatie B&W: maart 2015, BW15-0161

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

##### Planning:

Woningbouw fase 2 is gereed. Momenteel wordt gewerkt aan de afronding van de openbare ruimte.

##### Programma:

141 appartementen die inmiddels allemaal zijn opgeleverd. 21 appartementen uit de tweede fase worden momenteel antikraak verhuurd. Het verkooptraject van deze laatste 21 woningen wordt na afronding van alle werkzaamheden in het openbaar gebied zijn afgerond.

##### Prijs:

Aan de ontwikkelaar zal in 2015 het restant bedrag (circa € 84.000,-) aan subsidies worden overgemaakt zoals vastgelegd in de exploitatieovereenkomst.

In 2014 heeft de definitieve afwikkeling richting provincie plaatsgevonden inzake de BLS subsidie. Na verantwoording door de gemeente heeft de provincie de subsidie uitgekeerd. De verantwoording richting de provincie heeft extra inspanning gekost als gevolg van het feit dat de exploitatieovereenkomst door een nieuwe partij (PRN → PH2) is overgenomen. Hierdoor bleek inzicht in de volledige administratie van de ontwikkelaar niet meer mogelijk. Door deze onvoorziene werkzaamheden is er meer inzet geweest binnen het complex dan vooraf was geraamd.

Verder zijn door het IB revisiewerkzaamheden (landmeten in het kader van de BAG) uitgevoerd op het project. De uren hiervoor zijn binnen het complex geregistreerd. De vergoeding hiervan van circa € 5.000,- is geboekt op de afdelingskostenplaats van het ingenieursbureau. Hierdoor laat het complex een negatief resultaat zien van € 5.000,-.

Er is in 2014 € 5.000,- ten laste van de het rekeningresultaat 2014 gebracht. Deze is gecompenseerd door de inkomsten op de afdelingskostenplaats van IB.

#### **Risico's**

Nihil

#### **Duurzaamheid**

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



**G787 Poort Halfweg**

<b>Parameters / uitgangspunten</b>		<b>t/m 2015</b>
Kostenstijging		1,0%
Opbrengstenstijging		0,0%
Rente verlies		3,6%
Rente winst		1,6%
Discontovoet / NCW rente		3,6%
<b>Startdatum exploitatie:</b>		
Einddatum exploitatie		01-01-2008 30-06-2015
<b>Boekwaarde</b>		
Boekwaarde per 1-1-2014	€ -54.000	
Kosten jaarschijf 2014	€ 21.000	
Opbrengsten jaarschijf 2014	€ 144.000	
Verliesneming 2014	€ 5.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2015</i>		€ 74.000
<b>Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging</b>		
Uit te keren subsidies	€ 84.000	
Ontwikkelingskosten 2015	€ 5.000	
Overigen	€ 1.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2015</i>		€ 90.000
<b>Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging</b>		
Gronduitgifte Steeg	€ 12.000	
Vergoeding revisie	€ 4.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2015</i>		€ 16.000
Rente na 1-1-2015		€ -
Resultaat op eindwaarde		€ -
Contante waarde per 1-1-2015		€ -

### 3.3 Niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG)

#### 3.3.1 Verloop boekwaarden NIEGG

Tabel 8: Verloop boekwaarden Niet in exploitatie genomen gronden (2014 – 2015)

Boekwaarden niet in exploitatie genomen gronden			
Complex	per 1-1-2014	per 1-1-2015	mutatie
G.772 Zuidelijk deel de Vaandel	€ -3.536.000	€ -3.668.000	€ -132.000
G.773 Noordelijk deel de Vaandel	€ -	€ -557.000	€ -557.000
<b>Totaal NIEGG</b>	<b>€ -3.536.000</b>	<b>€ -4.225.000</b>	<b>€ -689.000</b>

#### 3.3.2 Zuidelijk deel de Vaandel

Dit betreft het zuidelijk gelegen deel van de gronden waarover de Raad besloten heeft dat er een reëel en stelling voornemen is om deze gronden binnen afzienbare termijn te bebouwen.

##### **Ruimtelijke analyse**

Het betreft het gedeelte onder het toekomstig tracé N23 (Westfrisiaweg) en is volledig in eigendom van de gemeente Heerhugowaard. Op het kaartje in paragraaf 3.1.4 aangeduid met NIEGG Zuid door middel van de oranje rode kleur.

##### **Kaderstellende documenten**

- Vigerend bestemmingsplan; de Vork, onherroepelijk 07-03-2007;
- Raadsbesluit (RB2013061 dd 23 april 2013) aangaande een reëel en stelling voornemen om deze gronden binnen afzienbare termijn te bebouwen.
- Raadsbesluit (RB2014136 dd 16 december 2014) de notitie Strategie De Vaandel: "de gebruiker is aan zet!", een nieuwe gebiedsontwikkelingsstrategie voor De Vaandel.

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

De verwachte looptijd voor de exploitatie van De Vaandel Zuid is 20 jaar. Indien de ontwikkelingen rondom de mogelijke vestiging van Stichting Heliomare en Aloysius vanuit de ondertekende intentie-overeenkomst voorspoedig verlopen, zal binnen afzienbare tijd een gedeelte van de NIEGG Zuid in exploitatie genomen worden.

##### Programma

Het ingeschatte programma voor NIEGG Zuid bestaat uit een volledige maatschappelijke invulling conform de notitie Strategie De Vaandel.

##### Prijs

De verkoopprijzen in De Vaandel Zuid zijn in lijn met het vigerende grondbeleid. In de kosten zit geen bijdrage aan de NBK-1 verwerkt en in de NBK-1 staat de afdracht ook niet opgenomen. Deze beleidskeuze zal bij het in exploitatie nemen van De Vaandel Zuid door de raad worden afgewogen. Er is een stelpost opgenomen om ten behoeve van de spontane stad ontwikkeling een eenvoudige, op bestemmingsverkeer gerichte verbinding met Sportpark De Vork, te realiseren.

##### Risico

De risico's worden voornamelijk bepaald door de afzet en de hoogte van de verkoopprijzen. Ter afdekking van een daling van de verkoopprijzen is er, bij de jaarrekening 2014, een verliesvoorziening gevormd van € 600.000. De verdere risico's zullen in de integrale risico-inventarisatie worden meegenomen en als zodanig worden verwerkt in de risicoparagraaf van de jaarrekening.

##### **Duurzaamheid**

Conform de Vaandel G771.

### 3.3.3 Noordelijk deel de Vaandel

#### ***Ruimtelijke analyse***

Het betreft het gedeelte boven het toekomstig tracé N23 (Westfrisiaweg) en de actieve grondexploitatie (GREX5) en is versnipperd in eigendom van de gemeente Heerhugowaard. Op onderstaand kaartje staat het gebied aangeduid door middel van de groene kleur. De Raad heeft zich in 2014 uitgesproken dat er een reëel en stelling voornemen bestaat om de gronden binnen afzienbare tijd te bebouwen.

#### **Kaderstellende documenten**

- Vigerend bestemmingsplan; de Vork, onherroepelijk 07-03-2007;
- Nog te nemen Raadsbesluit (dd juni 2015), obv B&W besluit (BW15- 0109 en Addendum raadsvoorstel 5<sup>e</sup> herziening grondexploitatie de Vaandel)

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

NIEGG Noord; gevormd uit een gedeelte van de gronden die bij jaarrekening 2012 naar de MvA zijn overgebracht (vanuit GREX3) en een klein deel van de gronden gevormd bij de jaarrekening 2013 uit de verkleining van de actieve GREX4. Ten opzichte van 2013 wordt het gebied verkleind en als gevolg daarvan de looptijd bekort. Op het kaartje in paragraaf 3.1.4 aangeduid met NIEGG Noord door middel van de groene kleur.

Planning; resterende looptijd 15 jaar

Programma / kansen en mogelijkheden;

Het programma is alleen gebaseerd op het opstel terrein.

#### ***Risico's***

De kans is aanwezig dat de gronden niet binnen afzienbare termijn bebouwd zullen worden, waardoor de gronden naar de Materiele Vaste Activa over dienen te gaan. Het effect hiervan zal in de integrale risico-inventarisatie worden meegenomen en als zodanig worden verwerkt in de risicoparagraaf van de jaarrekening.

### **3.4 Overige ruimtelijke projecten**

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

#### **3.4.1 Stationsgebied**

Het Heerhugowaardse Stationsgebied heeft een belangrijke functie in het stedelijke gebied van Heerhugowaard, de regio en als verbinding met de Metropoolregio Amsterdam. Het vormt lokaal de spil van de Boulevard van Lichaam & Geest met het Stadshart en als regionale OV-knoop maakt het onderdeel uit van de Zaan-corridor.

#### **Ruimtelijke analyse**

Het Stationsgebied heeft momenteel nog grotendeels een onduidelijke identiteit, infrastructurele knelpunten en kent in het verouderde bedrijventerrein Zandhorst 1 leegstand. Er is de afgelopen jaren door de markt geïnvesteerd in nieuw en vernieuwd vastgoed, er zijn nieuwe (maatschappelijke) voorzieningen gekomen en de gemeente heeft geïnvesteerd in een fietsverbinding met Broekhorn en het opwaarderen van de Stationsweg. De voorbereidende gesprekken met spoorpartijen om tot een voorkeursvariant voor de spooronderdoorgang Zuidtangent te komen zijn in 2015 gestart.

#### **Ontwikkelingsstrategie**

De uitdaging voor het Heerhugowaardse Stationsgebied is om het gebied te ontwikkelen tot een dynamisch stedelijk knooppunt. De ontwikkelingsstrategie manifesteert zich op diverse schaalniveaus: (tijdelijke) transformatie van leegstaand vastgoed, het 'laden' van identiteit in het gebied, investeren in een samenhangende openbare ruimte, investeringen in nieuwe hoofdinfrastructuur (fietsverbindingen en spooronderdoorgang Zuidtangent), het actief ondersteunen van kansen voor grootschalige herontwikkeling, en in de Zaan-corridorsamenwerking de OV-regiopoortfunctie verder onderzoeken en daarin het Stationsgebied als toekomstige ontwikkellocatie positioneren. De in 2013 door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Stationspark Heerhugowaard is het beleidskader waarbinnen ontwikkelactiviteiten worden afgewogen. De gemeenteraad heeft bovendien in haar motie van september 2014 gesteld dat een goede aansluiting op de Metropoolregio Amsterdam voor de komende jaren een belangrijk economisch kader voor de gemeente zal zijn.

Het is een nieuwe stijl van gebiedsontwikkeling, weloverwogen gericht op kansen en stapsgewijs. De komende jaren wordt verwacht dat (soms tijdelijke) transformaties van vastgoed de herontwikkeling van het Stationsgebied verder zullen inleiden. Daarbij, een voldoende ambitieuze spooronderdoorgang is, met aanvullende financiering door andere partijen, belangrijk voor de gebiedsontwikkeling van het station en stationsomgeving als stedelijk knooppunt en biedt meerwaarde voor de sociaal-economische vitaliteit van de hele stad. Ook het schakelen tussen schalen is belangrijk voor het Stationsgebied en voor de gemeente: de samenwerking op de Zaan-corridor en de daaruit voortkomende afstemming van toekomstig programma voor het Stationsgebied, is weer reden voor de spoorpartijen om het aantal treinen dat op de corridor rijdt te optimaliseren en dat komt weer ten goede aan de bereikbaarheid en economische vitaliteit van de gemeente.

#### **Kaderstellende documenten**

- De structuurvisie Stationspark Heerhugowaard is door de gemeenteraad vastgesteld. (RB2012154 d.d. 22 januari 2013).
- Start voorbereiding Zuidtangent-tunnel Stationsgebied (RB2013087 d.d. 18 juni 2014).
- Bestemmingsreserve 'Integrale gebiedsontwikkeling Stationsgebied', besluitvorming jaarstukken 2013.

#### **Flankerend beleid**

- Intentieovereenkomst Zaancorridor (BW14-0555 d.d. 4 november 2014).
- Onderzoek 'Groei op het Spoor' (BW15-0101 d.d. 24 februari 2014).



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

#### Planning:

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

#### Programma:

Het programma is conform de Structuurvisie Stationspark Heerhugowaard. Daarbij, in het kader van het provinciale knooppuntenbeleid "Maak Plaats!" heeft het gemeentebestuur eind 2014 een intentieovereenkomst ondertekend waarin afgesproken is de komende jaren met alle partijen aan de Zaan-corridor te werken aan het in samenhang ontwikkelen en stimuleren van ruimtelijke ontwikkelingen rondom openbaar vervoer knooppunten.

#### Prijs:

Er is een bestemmingsreserve 'Integrale gebiedsontwikkeling Stationsgebied' van € 200.000,-. Omdat een actieve grondexploitatie nog niet voorhanden is, maar het belang om op ontwikkeling gerichte activiteiten binnen het Stationsgebied blijvend te agenderen, is deze nieuwe bestemmingsreserve gevormd. Aan deze reserve zal een jaarlijks bestedingsplan gekoppeld worden om de strategische beleidsvoorbereiding blijvend te kunnen dekken.

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

#### **Risico's**

De herontwikkeling van het Stationsgebied zal vanwege de geringe grondpositie van de gemeente, het economisch belang om 'aan te haken' op de Metropoolregio Amsterdam en vanuit de gemeentelijke ambities voor het gebied, waarschijnlijk niet kostendekkend gerealiseerd kunnen worden. Het verhalen van gemeentelijke ontwikkelingskosten op de exploiterende partijen kan door middel van een exploitatieplan waartoe de Wet ruimtelijke ordening en straks de Omgevingswet mogelijkheden biedt. Dit zal

echter niet leiden tot een 100% dekking. Doordat het eindbeeld gerealiseerd zal worden met een strategie van stapsgewijze, losse projecten, zullen de risico's overzichtelijk blijven.

### **Duurzaamheid**

Duurzaamheid is als randvoorwaarde genoemd in de Structuurvisie Stationspark Heerhugowaard.

#### **3.4.2 Acacialaan**

De locatie Acacialaan is een van de locaties die zijn beschreven in de ruimtelijke visie Beukenlaan uit 2007 en die in aanmerking komen voor herontwikkeling. De karakteristiek van bestaande bebouwing is leidend voor nieuwbouw op de locaties vanuit de visie en dus ook voor locatie Acacialaan.

#### ***Ruimtelijke analyse***

De locatie is gelegen nabij de hoek van de Taxuslaan en de Beukenlaan. Momenteel is het terrein ingericht als openbaar parkeerterrein. Daarnaast staat de voormalige brandweerkazerne (momenteel in gebruik als apotheek & huisartsenpost) binnen het plangebied. In het kader van het project zal dit gebouw gesloopt worden. De bestaande woningen binnen het plangebied zullen worden gehandhaafd. De toekomstige functies binnen het plan zijn wonen (44 appartementen), dienstverlening & parkeren.

#### ***Kaderstellende documenten***

- Bestemmingsplan "Centrum Oost 21 mei 1974"
- Ruimtelijke visie Beukenlaan april 2007

#### ***(Financiële) Stand van zaken/prognose***

Momenteel wordt de laatste hand gelegd aan de exploitatieovereenkomst met de betrokken exploitant die eerder een aanvraag tot het wijzigen van het bestemmingsplan heeft ingediend. Er is reeds gestart met deze procedure. Naar verwachting zal de ondertekening van de overeenkomst vóór de zomer plaatsvinden. Uitgangspunt is dat de projectkosten gemaakt vanaf 2013 op de exploitant zal worden verhaald.

#### ***Risico's***

Kostenverhaal van 100% van de gemeentelijke voorbereidingskosten.

#### ***Duurzaamheid***

De EPC (energie prestatie coëfficiënt) van de gebouwen is 0.6 conform bouwbesluit, aanvraag ingediend in 2014.

#### **3.4.3 Middenweg 2 – 4**

De locatie Middenweg 2 – 4 is de afgelopen periode onderzocht en blijkt zeer geschikt te zijn voor de huisvesting van 31 cliënten van Esdégé Reigersdaal. Woningcorporatie Woonwaard zal op deze locatie de huisvesting voor Esdégé Reigersdaal gaan ontwikkelen.

Momenteel is het bestemmingsplan voor dit gebied in voorbereiding.

De boekwaarde van beide percelen bedraagt per 1-1-2015 € 507.000,-.

## **3.5 Afgesloten complexen**

### **3.5.1 Recreatiegebied Heerhugowaard Zuid**

Alle werkzaamheden in het recreatiegebied Heerhugowaard zuid zijn inmiddels afgerond waardoor het complex G769 kan worden afgesloten.

De positieve boekwaarde van € 4.000,- in ten gunste gebracht van het rekeningresultaat 2014.

### 3.6 Materiele vaste activa

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

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

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

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

Adres	perceelnummer	oppervlakte in m <sup>2</sup>	waarde op balans	herkomst
Oosterweg 1	P 9154 G	7.160	€ 292.000	G732
Oosterweg 6	P 749 G	600	€ 220.000	G732
Van Veenweg 148	P 101 G	3.080	€ 346.000	G732
Middenweg 28	P 5450 G	8.088	€ 157.000	G732
Middenweg 36a	P 5454	3.345	€ 140.000	G732
Callistolaan 2	N 3602	2.419	€ 45.000	G732
Middenweg naast 30 (kweektuin)	P 5604	2.685	€ -	G732
Krusemanlaan	P 4276 G	25.680	€ -	G732
Rustenburgerweg 75	N 6656 G	750	€ -	G732
Jan Glijnisweg 75	P 2138	460	€ -	G732
Jan Glijnisweg 95	P 2130	1.416	€ -	G732
Jan Glijnisweg 99	P 2173	1.139	€ -	G732
Huygendijk 10	O 1855	3.658	€ -	G732
Middenweg 479	S 1061	2.990	€ -	G732
Middenweg 2 *	P 8930	4.240	€ 226.000	G731
Middenweg 4 *	P 9075	16.780	€ 281.000	G731
van Foreestraat 4	N 4385 G	360	€ 85.000	G766
Noordelijk deel de Vaandel	diversen	364.153	€ 1.821.000	G771
<b>TOTAAL:</b>		<b>449.003</b>	<b>€ 3.613.000</b>	

\* Gronden worden ingebracht in project "Middenweg 2-4" (zie paragraaf 3.4.3)



## 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.

#### Niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG)

**Niet in exploitatie genomen gronden**, of afgekort **NIEGG**, betreft gronden die door de gemeente veelal anticiperend of strategisch aangekocht op basis van de verwachting dat de grond (op termijn) conform de aanwezige structuurvisies (of iets dergelijks) zal worden ontwikkeld. Een vastgesteld plan inclusief grondexploitatie is dan nog niet aanwezig. Het reëel en stellig voornemen dat de grond op termijn wordt ontwikkeld dient te blijken uit het raadsbesluit op basis waarvan de grond wordt verworven.

#### Materiële vaste activa (MVA)

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

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

#### **Begrippen**

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

- Op verschillende momenten in de tijd heeft geld een andere waarde. Doorgaans daalt de waarde naarmate de tijd verstrijkt (**inflatie**). Een investering van een bepaald bedrag op een bepaald moment kan niet zondermeer vergeleken worden met een investering van een gelijk bedrag op een moment van een aantal jaren later. Door bij een bedrag de **prijspeildatum**, of kortweg **prijspeil** aan te geven kunnen bedragen na een eenvoudige rekensom vergeleken worden.
- De **boekwaarde** is het saldo van de gerealiseerde kosten en gerealiseerde opbrengsten op een bepaald moment in een jaar. In deze boekwaarde zijn ook de rentekosten en – opbrengsten en tussentijds resultaatnemingen verwerkt. De hoogte van de boekwaarde van de grondexploitatie wordt altijd aan het begin en eind van het jaar bepaald. Indien sprake is van een **positieve boekwaarde**, betekent dit dat de gerealiseerde opbrengsten hoger zijn dan de gerealiseerde kosten, bij een **negatieve boekwaarde** zijn de gerealiseerde kosten hoger dan de gerealiseerde opbrengsten.
- De **balanswaarde** is het saldo van de boekwaarde van een complex en (het deel van) de eventuele voorziening van het complex, dat is gevormd ter afdekking van de negatief resultaat van het complex.
- Het **exploitatiesaldo** is het verwachte resultaat van het plan. Dit is het saldo van alle in een grondexploitatie opgenomen kosten en opbrengsten.
- De **nominale waarde** is de waarde van een post op het moment waarop de grondexploitatie is opgesteld (de actuele waarde van een post). In de nominale waarde zijn de effecten van de inflatie en rente niet verwerkt.
- De **reële waarde** is de nominale waarde, vermeerderd met inflatie tot het moment waarop die post gerealiseerd wordt.
- De **eindwaarde** van een post in de grondexploitatie is de reële waarde, vermeerderd met rentekosten dan wel –opbrengsten tot het einde van de looptijd van de grondexploitatie.
- De **netto contante waarde** van de eindwaarde, verdisconteerd met rente tot het moment van opstellen van de grondexploitatie of de datum van de laatste herziening. Een rekenvoorbeeld: Stel per 1 januari 2011 wordt een nieuwe opbrengst van € 200.000,- geraamd. Deze wordt per 1 januari 2013 gerealiseerd. Het complex heeft een looptijd tot 1 januari 2016 dat neerkomt op een looptijd van 5 jaar. Bij een inflatie van 2,6% en een rente van 4% kunnen de waarden als volgt worden berekend:
  - De nominale waarde per 1 januari 2011 is € 200.000,-
  - De reële waarde per 1 januari 2013 is € 200.000 x (1,026<sup>2</sup>) = € 210.535,-
  - De eindwaarde per 1 januari 2016 is € 210.535,- x (1,04<sup>3</sup>) = € 236.823,-
  - De contante waarde per 1 januari 2011 is € 236.823,- / (1,04<sup>5</sup>) = € 194.652,-
- De **Nota Bovenwijkse Kosten (NBK)** is bestemd voor de aanleg van infrastructurele werken met een bovenwijkse karakter (= voorzieningen waar meerdere exploitatiegebieden gebruik van maken). Ten laste van een deel van de grondexploitaties wordt een bijdrage op basis van verkoopopbrengsten van woningen in de NBK gestort.
- De **plankosten** vallen uiteen in twee delen. De kosten van de planontwikkeling voor de bouwfase en de kosten van voorbereiding en toezicht (VTA) tijdens de bouwfase. In de interne uurtarieven is een opslag voor de overheadkosten van de gemeentelijke organisatie verwerkt. De plankosten zijn berekend als percentage over de totale kosten van het civiel-technische werk.
- Alle resultaatnemingen komen ten gunste, respectievelijk ten laste van de **Gemeentelijke exploitatie (Algemene dienst)**



**Heerhugowaard**  
**Stad van kansen**

Parelhof 1 | Postbus 390 | 1700 AJ Heerhugowaard  
Telefoon: 14 072 | Internet: [www.heerhugowaard.nl](http://www.heerhugowaard.nl)