



Heerhugowaard
Stad van kansen

Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2012 (MPG 2012)

17 april 2012
Cluster Planeconomie
Sector Stadsontwikkeling

Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2012 (MPG 2012)



Inhoudsopgave

BESTUURLIJKE SAMENVATTING	5
1. INLEIDING	7
1.1 DOELSTELLING MPG 2012	8
1.2 GRONDBEDRIJFCOMPLEXEN IN MPG 2012	8
2. ALGEMENE INFORMATIE MPG 2012	10
2.1 INLEIDING	10
2.2 THEMA'S	10
2.2.1 Financiële effecten crisis op gemeentelijke grondbedrijven in Nederland	10
2.2.2 Duurzaamheidsdoelstelling Heerhugowaard	11
2.2.3 Parkeren in Heerhugowaard.....	12
2.2.4 Ontwikkelingskosten	13
2.2.5 Kostenverhaal bij particuliere ontwikkelingen.....	13
2.3 FINANCIËLE STAND VAN ZAKEN	15
2.4 PROGRAMMERING	16
2.4.1 Prognose in aanbouw te nemen woningen 2012-2016	16
2.4.2 Prognose uitgifte m2 bedrijventerrein 2012-2016.....	21
2.5 RESULTAAT	22
2.5.1 Positieve en negatieve resultaatnemingen.....	22
2.5.2 Risico's.....	23
2.5.3 Cashflow: Verloop inkomsten -/- uitgaven	24
3. TOELICHTING PER COMPLEX	26
3.1 ACTIEF GRONDBELEID	26
3.1.1 Samengestelde grondexploitatie actief grondbeleid	26
3.1.2 Zandhorst III.....	28
3.1.3 De Horst.....	30
3.1.4 Recreatiegebied Heerhugowaard Zuid (Park van Luna)	32
3.1.5 De Vaandel	34
3.1.6 De Draai.....	36
3.1.7 Heerhugowaard-Zuid.....	40
3.1.8 Heerhugowaard-Zuid PV project	44
3.1.9 Stadshart	46
3.1.10 Beveland	48
3.1.11 Westpoort (RTIC)	50
3.2 PASSIEF GRONDBELEID	53
3.2.1 Verloop boekwaarden passief grondbeleid	53
3.2.2 Broekhorn	54
3.2.3 Noordereiland.....	58
3.2.4 Hugo Oord	60
3.2.5 Olmenlaan	62
3.2.6 Tamarixplantsoen.....	64
3.2.7 Poort Halfweg.....	66
3.3 NIET IN EXPLOITATIE GENOMEN GRONDEN (NIEGG).....	68
3.3.1 Verloop boekwaarden NIEGG	68
3.3.2 Gebouwen en gronden buiten grondexploitaties	69
3.3.3 Strategische grondaankopen.....	70
3.3.4 Stationsgebied.....	71
3.3.5 Bickerstraat	72
3.3.6 Berckheideplein	73
3.3.7 Acacialaan	74
3.4 AFGESLOTEN COMPLEXEN	75
3.4.1 Zuidwijk Huygenhoek.....	76
3.4.2 Structuurwerken.....	76
3.4.3 Ter Braaklaan	77
TOELICHTING & BEGRIPPENLIJST.....	78

Bestuurlijke samenvatting

Dit jaar presenteert de gemeente Heerhugowaard voor de tweede keer haar Meerjaren Prognose Grondexploitaties (hierna MPG). Met deze MPG 2012 is wederom getracht om te komen tot een rapportage die heldere, eenduidige, betrouwbare en samenhangende informatie geeft over de financiële meerjaren situatie in de gezamenlijke grondexploitaties van projecten in de woningbouw en utiliteitsbouw. De infrastructurele projecten worden verantwoord en zijn financieel afgedekt in de Nota Bovenwijkse Kosten I. Het is belangrijk om te beseffen dat de MPG dient te worden gezien als naslag- en/of 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 2012 zullen in de Burap 2 (oktober 2012) kenbaar worden gemaakt. Bij het opstellen van deze MPG is getracht om (daar waar mogelijk) invulling te geven aan de aanvullende wensen van de raad om een aantal elementen aan de MPG toe te voegen (motie 7, 30 juni 2011).

De aanleiding voor het opstellen van een MPG is de breed gedragen wens van de gemeenteraad om een beter inzicht te krijgen in de stand van zaken 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 (paragraaf 2.2) een aantal actuele thema's behandeld. Ingegaan wordt o.a. op de effecten van de kredietcrisis op gemeentelijke grondbedrijven, gemeentelijk parkeerbeleid en de duurzaamheidsambitie van de gemeente.

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 € 1.570.000,- (positief) op netto contante waarde¹ basis.

Paragraaf 2.4 geeft het geprognosticeerde programma voor woningbouw en uitgifte bedrijventerreinen weer voor de komende 5 jaren. Op dit moment wordt er verwacht dat er tot en met 2016 circa 2000 woningen (gemiddeld 400 woningen per jaar) in aanbouw worden genomen binnen de gemeente. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen grondgebonden woningen en appartementen. Verder is de verwachting dat er tot en met 2016 circa 270.000 m² bedrijventerrein zal worden uitgegeven.

Paragraaf 2.5 geeft inzicht in de resultaatnemingen van de gemeente in het voorafgaande jaar. Zo heeft de gemeente in het boekjaar 2011 positieve resultaatnemingen gedaan ter grootte van € 5.606.000,-.

Er hebben diverse mutaties plaatsgevonden in de verliesvoorziening met een totaalbedrag van € 1.059.000,-, waardoor de totale verliesvoorziening momenteel ruim € 10 miljoen bedraagt. Dit bedrag bestaat uit voorzieningen voor complexen De Draai (€ 10 miljoen) en Olmenlaan (€ 220.000,-). Bij het treffen van een voorziening wordt een last genomen in de jaarrekening van het betreffende verslagjaar. Het jaarrekeningresultaat wordt, na eventuele andere resultaatbestemmingen door de raad, toegevoegd of onttrokken aan de algemene reserve. Het treffen van een voorziening werkt daarmee door in de omvang van de algemene reserve. Dit betekent niet direct dat de gemeente dit geld ook daadwerkelijk kwijt is. Het is aannemelijk dat er in de toekomst aanpassingen worden gedaan binnen

¹ Zie begrippenlijst voor toelichting van het begrip netto contante waarde

de plannen (zoals wijzigingen in het programma, bezuinigingen binnen het plan, enz.) waardoor het verwachte negatieve resultaat kan fluctueren. Jaarlijks zal worden bekeken of de getroffen voorzieningen nog wel toereikend zijn of kunnen worden verlaagd.

Naast de getroffen voorzieningen zijn er op een aantal complexen verliesnemingen getroffen. Binnen deze complexen met een negatief sluitend saldo is het niet aannemelijk dat deze verliezen in de toekomst nog zullen worden goedge maakt. De totale verliesneming in de jaarrekening 2011 bedraagt € 4.540.000,- (waarvan € 4,2 miljoen binnen complex "De Draai").

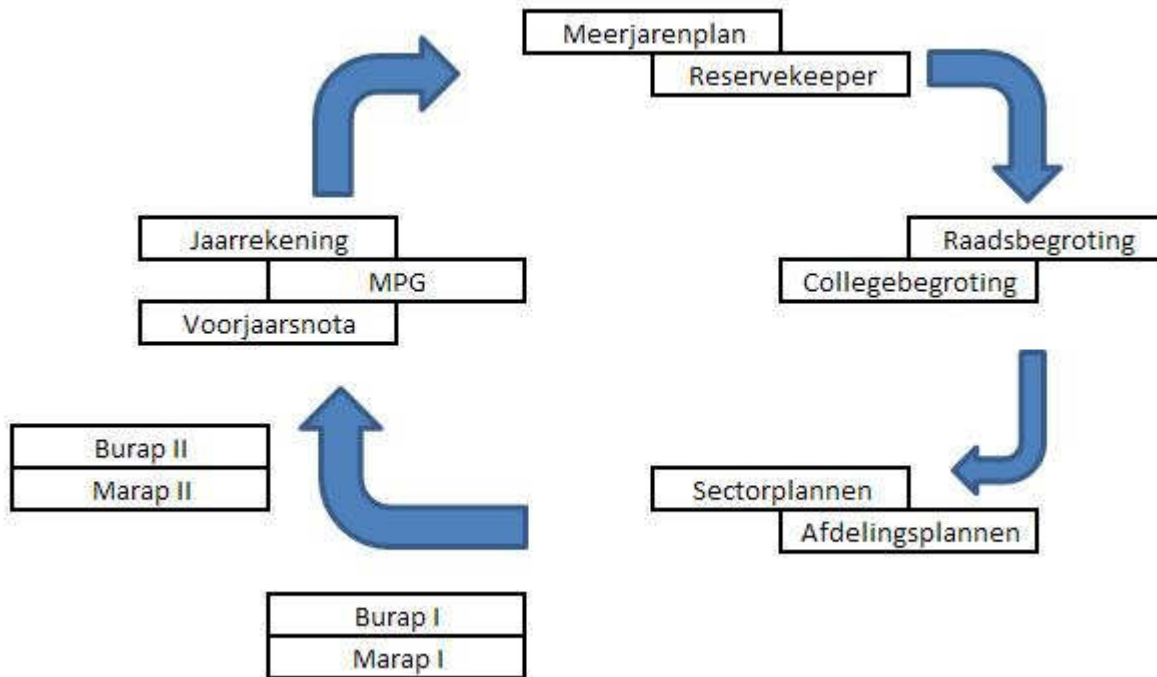
Verder wordt er in de hiervoor genoemde paragraaf aangegeven hoe er wordt omgegaan met risico's op de grondcomplexen binnen het gemeentelijk weerstandsvermogen. Ten slotte wordt inzicht gegeven in de cashflow voor de komende vijf jaar.

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 (met uitzondering van de "Niet In Exploitatie Genomen Gronden, of kortweg NIEGG) een financieel overzicht weergegeven met hierin het verloop van de boekwaarde in het afgelopen jaar, de nog te maken kosten en opbrengsten gespecificeerd naar kostensoort en ten slotte een prognose van het resultaat voor het desbetreffende complex.

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

1. Inleiding

Figuur 1: Stroomdiagram budgetcyclus



De gemeente Heerhugowaard kent een uitgebreid investeringsprogramma van woningbouw-, utiliteitsbouw- en infrastructurele projecten. In de “Meerjaren Prognose Grondexploitaties” (hierna: MPG) wordt jaarlijks, in het kader van de budgetcyclus (zie figuur 1), gelijktijdig met de jaarrekening/voorjaarsnota in detail verslag uitgebracht over de woning- en utiliteitsbouw-projecten. De infrastructurele projecten worden verantwoord en zijn financieel afgedekt in de Nota Bovenwijkse Kosten I. Eventuele majeure afwijkingen op de MPG 2012 worden in de Burap 2 (oktober 2012) kenbaar gemaakt.

De projecten die in deze MPG 2012 worden behandeld hebben een meerjarig karakter. Het is daarom niet alleen interessant om de kosten en opbrengsten tot op heden in kaart te brengen, maar ook de financiële doorkijk naar het einde van de planperiode 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 grondexploitaties te beperkt toegelicht en ontbrak het veelal aan een totaaloverzicht. Door middel van de MPG is hierin een verbetering gemaakt.

In de MPG 2012 is getracht een zo volledig mogelijk beeld te geven van de lopende grondexploitaties aan de hand van:

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

- een differentiatie naar actieve exploitaties, passieve exploitaties, niet in exploitatie genomen gronden en afgesloten complexen²;
- een overzicht van resultaatnemingen en getroffen voorzieningen ten behoeve van verwachte negatieve resultaten;
- een beschrijving van de werkwijze voor risicobeheersing van grondexploitaties;
- een overzicht van de cashflow voor de komende 5 jaar;
- actuele thema's die betrekking hebben op de grondexploitaties.

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 2012

Met de MPG 2012 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 2012 kan worden gezien als een verdere verdiepingsslag van de zgn. paragraaf G uit de jaarrekening 2011, die vanuit de voorschriften verplicht is.

1.2 Grondbedrijfcomplexen in MPG 2012

De MPG 2012 rapporteert op hoofdlijnen op de volgende complexen:

Actief grondbeleid

1. G 749 Zandhorst III
2. G 763 De Horst
3. G 769 Recreatiegebied Heerhugowaard Zuid
4. G 771 De Vaandel
5. G 780 De Draai
6. G 800 Heerhugowaard-Zuid
7. G 842 Stadshart
8. G 850 Beveland
9. G 851 Westpoort

(Niet in overzichtstekening: G 801 HHW-Zuid PV project)

Passief grondbeleid

- A. G 753 Broekhorn
- B. G 765 Project Noordereiland
- C. G 781 Hugo Oord
- D. G 785 Olmenlaan
- E. G 786 Tamarixplantsoen
- F. G 787 Poort Halfweg
- G. G 793 Ter Braaklaan

Niet in exploitatie genomen gronden

- 1a. G 743 Stationsgebied
- 2a. G 766 Bickerstraat
- 3a. G 790 Berckheideplein
- 4a. G 792 Acacialaan

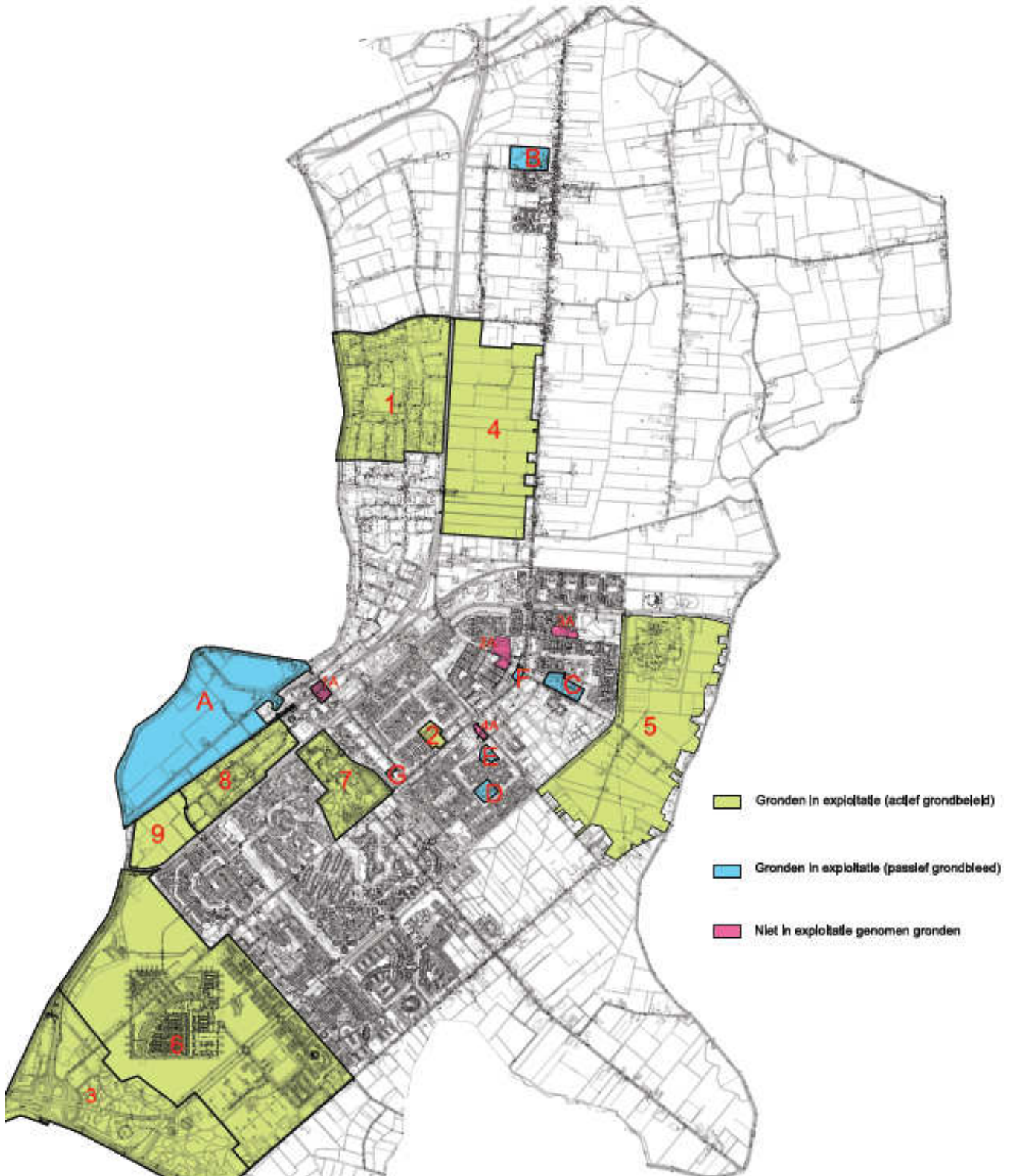
(Niet in overzichtstekening: G732 Gebouwen en gronden buiten grondexploitaties & G731 Strategische grondaankopen)

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

Op de tekening zijn ook de complexen Structuurwerken en Zuidwijk Huygenhoek niet opgenomen. Zuidwijk Huygenhoek wordt dit jaar afgesloten

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

Figuur 2: overzichtskaart grondbedrijfcomplexen Heerhugowaard



2. Algemene informatie MPG 2012

2.1 Inleiding

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

Bij actieve grondexploitaties worden bouwrijpe gronden uitgegeven. Bij passieve grondexploitaties worden de kosten op twee manieren 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 hoeven maken van dit instrument.

Inhoudelijke wijzigingen MPG 2012 ten opzichte van MPG 2011

Op 30 juni 2011 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen waarin werd gevraagd om vanaf 2012 een aantal elementen toe te voegen aan de MPG.

Aan deze vraag is op twee manieren invulling gegeven. Voor een aantal elementen is het interessanter om hierover een algemeen thema op te nemen in de MPG omdat deze informatie op projectniveau niet veel toevoegt. Dit geldt voor twee onderdelen: parkeernormen en duurzaamheid.

De overige elementen zijn (daar waar mogelijk)⁴ wel op projectniveau verwerkt, te weten:

- woningdichtheid;
- verhouding sociale en marktsector/ huur en koop;
- percentage groen of bebouwd en onbebouwd;
- voorzieningen;
- gebruik beeldbepalende elementen;
- financiën.

2.2 Thema's

2.2.1 Financiële effecten crisis op gemeentelijke grondbedrijven in Nederland.

In september 2010 heeft Deloitte Real Estate Advisory het rapport "Financiële effecten crisis bij gemeentelijke grondbedrijven" uitgebracht. In september 2011 is dit rapport geactualiseerd. Aan de hand van de samenvatting van deze rapportage wordt in deze paragraaf het meest actuele beeld weergegeven van de stand van zaken binnen de gemeentelijke grondbedrijven in heel Nederland.

In het onderzoek "Financiële effecten crisis bij gemeentelijke grondbedrijven" van september 2010 concludeerde Deloitte Real Estate Advisory dat de gemeentelijke verliezen op alle ruimtelijke plannen in Nederland kunnen oplopen tot minimaal € 2,4 miljard. Verslechtering van negatieve plannen leidt tot directe verliezen van € 1 miljard, winstverdamping van positieve plannen leidt tot het wegvallen van toekomstige winsten van € 1,4 miljard.

Geconstateerd werd dat gemeenten in 2009 nog geen, of tot in beperkte mate, verliezen hadden genomen op bouwgrondexploitaties. De vraag was of, en in hoeverre, gemeenten de financiële effecten van de kredietcrisis hebben verwerkt in hun jaarrekening 2010 en begroting 2011.

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

⁴ Bepaalde gegevens zijn nog niet voor alle projecten bekend omdat deze nog in een pril stadium verkeren.

Deloitte Real Estate Advisory, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en het Ministerie van Infrastructuur en Milieu hebben het initiatief genomen deze vraag te beantwoorden. De conclusie is dat voor het eerst sinds jaren sprake is van het verwerken van financiële tegenvallers in de jaarrekeningen van gemeenten door verliezen en afboekingen in de gemeentelijke grondbedrijven. Waar in vorige jaren nog sprake was van (soms flinke) winsten, is 2010 het eerste jaar waarin voor alle gemeenten gezamenlijk sprake is geweest van het nemen van (forse) verliezen. Daaruit blijkt dat gemeenten begonnen zijn met het aanpassen en herontwikkelen van plannen, temporiseren van faseringen en het uit de markt nemen van programma's.

Uit analyse van de drie zogenaamde "value drivers" van gebiedsontwikkeling; Planning, Programma en Prijs, blijkt dat de vastgoedmarkt één tot twee jaar later reageert op verslechtering/verbetering van economische omstandigheden. Het effect van verslechterde economische omstandigheden komt tot uiting in het wijzigen van programma's en dalen van (grond)prijzen. Het is nog zeer onzeker of er in 2012 economisch herstel zal plaatsvinden. De verwachting is dan ook dat de inkomsten uit gemeentelijke grondexploitaties de komende twee jaar niet zullen stijgen.

Tot 2010 hebben de Nederlandse gemeenten voornamelijk aanpassingen gedaan in programma en planning. Daarna is langzaam het besef gekomen dat er in veel gevallen ook aanpassingen moeten plaatsvinden op het gebied van de prijs (grondprijzen).

In Heerhugowaard is hier al op ingespeeld door in 2011 in het complex "De Draai" de grondprijzen met 10% te verlagen in categorie III en IV voor de eerste fase.

Scenarioberekeningen over heel Nederland geven aan dat de gemeentelijke verliezen op ruimtelijke plannen verder kunnen oplopen dan in 2010 becijferd, tot € 2,9 miljard. Dit wordt vooral veroorzaakt door het aanhouden van de crisis en het verwachte latere herstel wat een negatief effect heeft op de grondprijzen. Hiermee hebben de meeste gemeenten nog geen rekening gehouden in hun ramingen. Uit het rapport blijkt voorts de totale reservepositie van circa 35 gemeenten naar verwachting niet meer toereikend zal zijn om financiële tegenvallers in het grondbedrijf op te vangen. Dit nog afgezien van andere financiële mee- en tegenvallers elders in de gemeentefinanciën. Zij komen daarmee potentieel in aanmerking als artikel 12 gemeente. Dit is 8% van het totaal aan Nederlandse gemeenten en ruim 2 keer zoveel als verwacht in de rapportage van 2010.

2.2.2 Duurzaamheidsdoelstelling Heerhugowaard

De gemeente wil in 2030 energieneutraal zijn. In het uitvoeringsprogramma worden de stappen beschreven die de gemeente de komende jaren moet nemen om in 2014 20% energieneutraliteit te bereiken.

Voor de bestaande bouw bestaat op dit moment het energielabel voor gebouwen en voor de nieuwbouw de energieprestatiecoëfficiënt (EPC), die is vastgelegd in het Bouwbesluit. Deze wettelijk voorgeschreven EPC wordt regelmatig verlaagd en bedraagt voor 2012 0,6 en wordt stapsgewijs verlaagd naar 0 in 2020. Nog dit jaar wordt een nieuwe norm geïntroduceerd: de energieprestatie gebouw (EPG) die de EPC gaat vervangen. De EPG maakt onderdeel uit van de norm energiemaatregelen gebied (EMG). Ook nieuwe uitleg locaties worden dan voorzien van een energielabel.

De gemeente stelt echter scherpere eisen aan duurzaamheid dan het bouwbesluit voorschrijft. Deze extra eisen worden als afspraken vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst. Op dit moment wordt voor de nieuwe uitleggebieden een EPC gehanteerd van 0,56 voor woningen. Voor de utiliteitsbouw bestaan uiteenlopende EPC-waarden die hoger liggen dan voor de woningbouw. Ook hier worden apart afspraken over gemaakt.

Daarnaast stelt de gemeente het programma GPR Gebouw (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) beschikbaar om ontwikkelaars en architecten te ondersteunen in het duurzaam ontwerpen van gebouwen. Hierover worden met de ontwikkelaars scores afgesproken. Omdat deze scores niet wettelijk afdwingbaar zijn blijft de epc-norm maatgevend. GPR Gebouw laat precies zien hoe het is gesteld met de duurzaamheid van een gebouw. Aan kopers, huurders, investeerders en

beheerders. Het resultaat van een berekening wordt overzichtelijk gepresenteerd in een resultatenschermbild, een Duurzaamheidslabel en een CO₂ monitor. Dat maakt vergelijking van alternatieven mogelijk.

Voorts worden allerlei andere aanvullende afspraken gemaakt die er niet alleen voor zorgen dat het op papier goed is geregeld, maar ook in de praktijk. Woningen worden door de ontwikkelaar/aannemer steekproefsgewijs getest (1 op de 10 woningen) op luchtdichtheid. De ontwikkelaars zelf zorgen er voor dat op de bouwplaats de werknemers worden geïnstrueerd hoe zij de isolatie aan moeten brengen en dat het voorkomen van kieren in de isolatie belangrijk is. Ook de gemeente zelf gaat dit doen vanuit handhaving. Ook wordt tijdens de vergunningsfase gelet op oververhitting van de woning en wordt gekeken naar de detaillering en hoe de isolatie daarin is opgenomen.

Dit is een proces wat in samenwerking met ontwikkelaar/architect wordt doorlopen om uiteindelijk tot een verbetering van ontwerp, detaillering en uitvoering te komen.

2.2.3 Parkeren in Heerhugowaard

De gemeente Heerhugowaard heeft op dit moment geen parkeernormennota. In enkele, maar niet alle, bestemmingsplannen zijn parkeernormen opgenomen voor een beperkt aantal functies. Ook is parkeerbeleid vastgesteld voor de woonomgeving in het stationsgebied en de directe woonomgeving van het Stadshart. In het beleid voor deze twee gebieden zijn geen parkeernormen opgenomen, maar staat omschreven hoe wordt omgegaan met parkeeroverlast die kan ontstaan als gevolg van treinreizigers, de uitbreidingen van het Stadshart en de invoering van betaald parkeren in de parkeergarages.

Momenteel wordt er gewerkt aan een voorstel voor een parkeernormennota. Hierbij zal uiteraard onderscheid worden gemaakt tussen verschillende gebieden in Heerhugowaard; zoals het bestaand stedelijk gebied, uitleglocaties (De Draai) en bestaande en nieuwe bedrijventerreinen. Elk gebied heeft zijn specifieke kenmerken. Zo hebben de wijken rond het Stadshart te maken met een overloop van personeel en bezoekers van het winkelcentrum. En elke wijk heeft te maken met de tijd waarin de wijk is gebouwd en met de landelijke en plaatselijke (mobiliteits)gedachten uit die tijd. Zeker bij de herinrichting van wijken of bij herontwikkelingen van locaties binnen bestaande wijken spelen ruimte en autogebruik een grote rol.

In het coalitieakkoord 2010-2014 staat over parkeernormen het volgende opgenomen:

Voor alle woonwijken geldt een parkeernorm van min. 1,8 parkeerplek per woning (inclusief parkeren op eigen erf). Bij renovatie van de oudere wijken zal worden bekeken of er mogelijkheden zijn deze parkeernorm daartoe aan te passen.

In De Draai wordt een gemiddeld gewogen parkeernorm gehanteerd van 1,9 parkeerplaats per woning. Hierbij wordt een parkeerplaats op eigen terrein als volwaardige parkeerplaats meegeteld in het aanbod, zowel bij woningen met 1 parkeerplaats op eigen erf als bij woningen met 2 parkeerplaatsen op eigen erf. Daarom wordt bij elk bouwveld veel aandacht besteed aan het parkeren. Garages tellen overigens niet mee in de parkeernormen, omdat deze in de praktijk niet worden gebruikt voor de auto. In opmerkingen over de parkeernorm wordt vaak gerefereerd aan de Stad van de Zon. De knelpunten in de Stad van de Zon zijn destijds voornamelijk ontstaan bij de goedkopere woningen met 1 parkeerplaats op eigen erf, veelal in de achtertuin. In de verkaveling van de bouwvelden in De Draai is en wordt nu veel meer rekening gehouden met de kaveloppervlakte, de diepte en de breedte van de tuinen waarin geparkeerd moet worden. Ook wordt niet meer in de achtertuin geparkeerd.

Bij woningtypes of wijkvoorzieningen waar de parkeernorm uit het coalitieakkoord niet toereikend is wordt voorlopig (tot het moment dat een parkeernormennota is vastgesteld) gebruik gemaakt van de kencijfers van het CROW, zoals opgenomen in CROW- publicatie 182 'Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering'. Deze kencijfers zijn dan geen harde parkeernormen maar een startpunt voor verdere bespreking met de ontwikkelaar. Zo wordt altijd ook nog gekeken naar de mogelijkheden van dubbel gebruik van openbare parkeerplaatsen.

Zeker bij (wijk)voorzieningen valt de parkeervraag van functies niet gelijktijdig met die voor woningen. Met parkeernormen en de aanwezigheidspercentages per functie valt een parkeerbalans op te stellen die een indicatie geeft van de omvang van het benodigd aantal parkeerplaatsen.

Voor bedrijventerreinen is door College of Raad geen norm vastgesteld. Ook hier wordt nog gewerkt met de kencijfers van het CROW. Ondernemers dienen het parkeren voor personeel én bezoekers op te lossen op eigen terrein. Alleen op bedrijventerrein Zandhorst en in het bijzonder in de omgeving van de Caravanboulevard zijn nog openbare parkeerplaatsen aanwezig. Omdat er bijna geen openbare parkeerplaatsen zijn is het op bedrijventerrein van groot belang om een goede parkeernorm op te stellen voor het parkeren op eigen terrein. Door duidelijke afspraken te maken met bedrijven of ontwikkelaars wordt voorkomen dat de straten vol zullen staan met geparkeerde auto's.

In de parkeernormennota is het ook van belang om op te nemen hoe wordt omgegaan met situaties waarbij het niet mogelijk is om voldoende parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein of in de directe omgeving van het te ontwikkelen plan. In de meeste gemeenten is het gebruikelijk dat een ontwikkelaar de kosten draagt voor de aanleg van extra parkeerplaatsen in de omgeving of dat een aantal parkeerplaatsen wordt afgekocht.

De nieuwe parkeernormennota kan worden opgesteld aan de hand van de kencijfers uit de CROW-publicatie 182, waarbij een correctie kan worden doorgevoerd op de kencijfers op basis van plaatselijk parkeerbeleid en plaatselijke situaties. Ook kunnen extra functies worden toegevoegd.

Bij het opstellen van de parkeernormennota zullen er een aantal onderwerpen zijn waarin beleidskeuzes gemaakt moeten worden. De commissie SO zal daarom betrokken worden bij het proces.

2.2.4 Ontwikkelingskosten

In de MPG 2011 is aandacht gegeven aan de situatie betreffende gemeentelijke ontwikkelingskosten (ofwel VTA-kosten = voorbereiding, toezicht- en advieskosten) die binnen de grondexploitaties worden afgedekt. Destijds werd geconstateerd dat voornamelijk de interne ontwikkelingskosten binnen de grondexploitaties de komende jaren zullen gaan teruglopen en men meer uren zal verantwoorden op de algemene dienst bij een onveranderde formatie.

Begin dit jaar is een tweede inventarisatie van ontwikkelingskosten binnen de grondexploitaties uitgevoerd vanuit de recent vastgestelde grondexploitaties. Door voornamelijk de herziening van "De Draai" ziet het beeld voor de komende jaren er iets gunstiger uit dan in de vorige exercitie. Opgemerkt dient te worden dat de ingerekende bedragen voor ontwikkelingskosten kunnen afwijken van de daadwerkelijk benodigde uren om alle werkzaamheden voor een bepaald project in een bepaald jaar uit te voeren. Daarnaast is het door de nog steeds onzekere economische situatie niet ondenkbaar dat bepaalde werkzaamheden later in de tijd zullen worden uitgevoerd. Hierdoor blijft het uiterst onzeker hoeveel uren er in welk jaar op de grondexploitaties dan wel op de algemene dienst zullen worden verantwoord.

De komende periode zal worden gebruikt om meer grip te krijgen op deze problematiek en om alle betrokken afdelingen van deze problematiek bewust te maken. Om dit proces te bevorderen is de afdeling HRM hier in een vroeg stadium bij betrokken

Zodra meer duidelijkheid is ontstaan over de te nemen maatregelen en vervolgstappen, zal hierover worden gerapporteerd.

2.2.5 Kostenverhaal bij particuliere ontwikkelingen

In de MPG 2011 is er aandacht gegeven aan voorbereidingskosten behorende bij particuliere ontwikkelingen. Zoals vermeld in de laatste MPG is er in 2011 een "opschoonactie" geweest van grondcomplexen waar ooit een codenummer voor was geopend om hierop de voorbereidingskosten te boeken. Deze situatie was niet wenselijk omdat op deze complexen onnodig veel rentekosten werden geboekt omdat deze complexen niet werden afgesloten terwijl de ontwikkelingen al tijden van de baan waren.

Pré-projectfase

Vorig jaar is hiermee een nieuwe weg in geslagen waarbij voorbereidingskosten voor particuliere ontwikkelingen door middel van een zogenaamd pré-projectnummer direct ten laste van de algemene middelen gebracht. De betrokken medewerkers kunnen hun uren schrijven op dit nummer en de projectleider en planeconoom kan door middel van het gemeentelijke urenregistratiesysteem te allen tijde een tussenstand van de tot dan toe gemaakte uren opvragen. Uitgangspunt van deze methode is dat deze pré-projectfase zo kort mogelijk duurt, zodat de voorbereidingskosten voor de gemeente zo laag mogelijk blijven. Het streven is natuurlijk deze kosten bij de particuliere initiatiefnemer te verhalen maar ingeval het project niet doorgaat blijven deze kosten ten laste van de algemene middelen.

Exploitatieovereenkomst of anterieure overeenkomst

Ingeval er wordt besloten om door te gaan met de ontwikkeling dan zal de gemeente trachten om via de privaatrechtelijke weg een exploitatieovereenkomst overeen te komen met de particuliere ontwikkelaar waarin onder andere het kostenverhaal van de in de pré-projectfase gemaakte voorbereidingskosten wordt geregeld. In feite zijn de partijen in deze overeenkomst vrij om over ieder denkbaar onderwerp afspraken te maken. Indien beide partijen (particulier en gemeente) akkoord zijn met de overeenkomst dan wordt door de gemeente een versimpelde grondexploitatie opgesteld waarin voornamelijk de financiële gegevens vanuit de exploitatieovereenkomst zijn vertaald. Voorbeelden hiervan zijn de complexen G785 Olmenlaan, G786 Tamarixplantsoen en G787 Poort Halfweg.

Exploitatieplan

In het geval gemeente en particuliere initiatiefnemer er samen niet uitkomen en geen exploitatieovereenkomst overeenkomen, dan heeft de gemeente nog een publiekrechtelijke stok achter de deur in de vorm van het exploitatieplan.

In het exploitatieplan staat een berekening van de exploitatiebijdrage die de grondeigenaar dient te betalen. Daarnaast kunnen er zaken worden geregeld ten aanzien van bijvoorbeeld woningcategorieën en betalingsvoorwaarden. De kosten die de gemeente mag verhalen, zijn in het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro) vastgesteld. Dit is een gelimiteerde lijst, dit in tegenstelling tot wat van toepassing was onder de oude regels, en is opgesteld door NEPROM en VNG. Het exploitatieplan wordt opgesteld door de gemeente en dient door de gemeenteraad gelijktijdig goedgekeurd te worden met het bijbehorende ruimtelijk besluit, bijvoorbeeld een bestemmingsplan. Wanneer het project gereed is dient de gemeente de exploitatiebijdrage te herberekenen met de werkelijk gemaakte kosten, waarna eventueel maatregelen genomen dienen te worden. Het moment waarop de bijdrage betaald dient te worden is het moment van aanvraag van de bouwvergunning.

Posterieure overeenkomst

Nadat een exploitatieplan is opgesteld, kan de gemeente alsnog afspraken maken met een grondeigenaar. In deze *posterieure overeenkomst* kunnen echter enkel zaken worden behandeld die ook in het exploitatieplan staan vermeld. Toch kan dit voor zowel de gemeente dan wel de grondeigenaar voordelen hebben. Indien de gemeente zelf eigenaar is van de gronden dan worden de kosten verhaald door de uitgifte (verkoop) van gronden.

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 2011 onder de paragraaf G "Grondbeleid".

De actieve grondexploitaties (exclusief afgesloten complexen) hebben gezamenlijk een netto contante waarde resultaat per 1-1-2012 van € 1.570.000,- (positief).

De passieve grondexploitaties sluiten met een licht tekort van € 197.000,-. Hierbij dient de kanttekening te worden geplaatst dat er nog niet voor al deze complexen een ondertekende exploitatieovereenkomst is. In het overzicht staat in dat geval nnb (nog niet bekend). De ontbrekende exploitatieovereenkomst voor het project Hugo Oord zal naar verwachting in dit boekjaar worden ondertekend. Als er aanleiding voor is zal hier in de Marap 2 over worden gerapporteerd.

De afgesloten complexen hebben samen een positief resultaat van € 5.057.000,-. In paragraaf 2.5 zal hier nader op worden ingegaan.

Tabel 1: Stand van zaken grondbedrijfcomplexen per 1-1-2012, alle bedragen x € 1000,-

	Boekwaarde 1-1-2012	Nog te realiseren opbrengsten gecumuleerd en geïndexeerd excl. rente- opbrengst	Nog te maken kosten gecumuleerd en geïndexeerd excl. rentekosten	Rentesaldo	Resultaat op eindwaarde	Verwachte einddatum exploitatie	Prognose resultaat jaarstukke n 2011 NCW per 1-1-2012	Voorstel tot (tussentijds) verlies- of winstneming en correcties	Mutatie verlies voorziening
Actief grondbeleid									
G.749 Zandhorst III	€ 440	€ 679	€ 508	€ 6	€ 617	31-12-2012	€ 617		
G.763 De Horst e.o.	€ 613	€ 811	€ 878	€ 13	€ 559	31-12-2012	€ 538		€ 225
G.769 Recreatiegebied HHW-Z	€ 939		€ 439	€ 11	€ 511	31-12-2012	€ 493	€ 500	
G.771 De Vaandel	€ 21.765-	€ 124.078	€ 73.493	€ 24.782-	€ 4.038	31-12-2036	€ 3.883		
G.780 De Draai	€ 48.167-	€ 173.719	€ 113.570	€ 29.670-	€ 17.688-	1-1-2027	€ 10.036-	€ 4.202-	€ 1.400-
G.800 HHW-Zuid	€ 10.526-	€ 41.701	€ 23.171	€ 1.340-	€ 6.664	31-12-2019	€ 4.926		
G.801 HHW-Zuid (PV)	€ 517	€ 381	€ 898			31-12-2012			
G.842 Stadshart	€ 5.472-	€ 11.651	€ 4.532	€ 1.519-	€ 128	31-12-2017	€ 98		
G.850 Beveland	€ 233	€ 941	€ 365	€ 3	€ 812	31-12-2012	€ 782		
G.851 Westpoort	€ 5.093-	€ 19.423	€ 13.625	€ 403-	€ 302	31-12-2014	€ 269		
SUBTOTAAL	€ 88.281-	€ 373.384	€ 231.479	€ 57.681-	€ 4.057-		€ 1.570	€ 3.702-	€ 1.175-
Passief grondbeleid									
G.753 Broekhorn	€ 11.485-	€ 11.825	€ 340			31-12-2020			
G.765 Project Noordereiland	€ 67		€ 5		€ 62	31-12-2012	€ 62		
G.781 Hugo Oord	€ 29-	nnb	nnb		nnb	nnb	nnb	€ 10-	
G.785 Olmenlaan	€ 230	€ 104	€ 573		€ 238-	31-12-2013	€ 220-		€ 16
G.786 Tamarixplantsoen	€ 1.254	€ 15	€ 1.190	€ 213	€ 292	31-12-2016	€ 240		
G.787 Poort Halfweg	€ 67	€ 550	€ 902	€ 17-	€ 302-	1-1-2014	€ 279-	€ 279-	€ 100
SUBTOTAAL	€ 9.896-	€ 12.494	€ 3.010	€ 196	€ 186-		€ 197-	€ 289-	€ 116
Afgesloten complexen									
G.734 Zuidwijk/Huygenhoek	€ 81				€ 81	31-12-2011	€ 81	€ 81	
G.738 Structuurwerken HHW	€ 5.025				€ 5.025	31-12-2011	€ 5.025	€ 5.025	
G.793 Ter Braaklaan	€ 19-	€ 32	€ 62		€ 49-	31-12-2011	€ 49-	€ 49-	
SUBTOTAAL	€ 5.087	€ 32	€ 62		€ 5.057		€ 5.057	€ 5.057	
Totaal	€ 93.090-	€ 385.910	€ 234.551	€ 57.485-	€ 814		€ 6.430	€ 1.066	€ 1.059-

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

2.4 Programmering

In de onderstaande tabellen 2, 3 en 4 zijn de prognoses weergegeven voor de in aanbouw te nemen woningen en de uitgifte van bedrijventerreinen voor de komende vijf jaar zoals dit begin 2012 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 2012 al geproduceerd en ook ná 2016 zal er voor een aantal projecten nog productie of gronduitgifte plaatsvinden.

De getoonde getallen zijn een momentopname; door de crisis op de woningmarkt is het aannemelijk dat er nog wijzigingen in de programma's worden doorgevoerd en dat er vertraging op zal treden in de realisatie. Afgelopen jaar zijn dit soort wijzigingen al doorgevoerd binnen het complex De Draai. Binnen complex Heerhugowaard Zuid zijn enkele wijzigingen in de fasering aangebracht binnen de plandelen 3 en 4. Hier wordt later in deze rapportage nader op in gegaan.

2.4.1 Prognose in aanbouw te nemen woningen 2012-2016

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

In de volgende twee tabellen (2 en 3) is per project een opsomming gegeven van de totale woningbouwproductie in de periode 2012 – 2016 voor zowel grondgebonden woningen als appartementen. Ook is er binnen deze tabellen een onderscheid per woningbouw categorie opgenomen. Deze kan als volgt worden geïnterpreteerd:

Categorisering per 1-1-2012
Categorie 1: < € 168.950,-
Categorie 2: < € 214.500,-
Categorie 3: < € 322.900,-
Categorie 4: > € 322.900,-

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

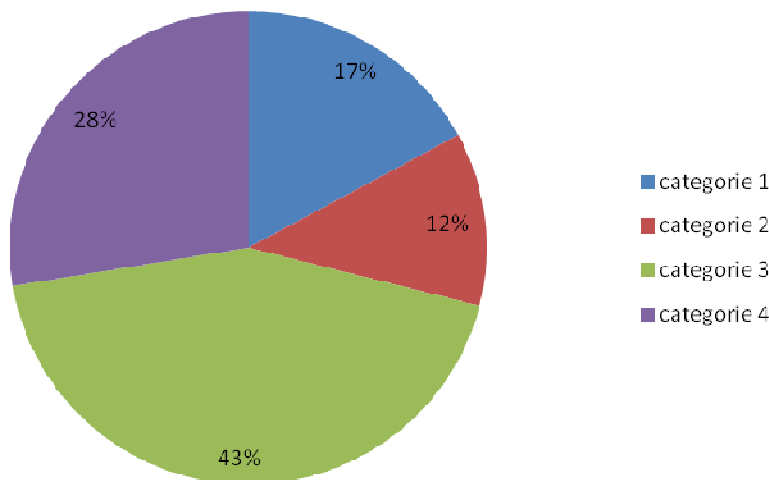
Tabel 2 (Woningbouwprogramma grondgebonden woningen 2012 – 2016) geeft aan dat er tussen 2012 en 2016 totaal 1175 woningen zullen worden gerealiseerd binnen de afzonderlijke complexen. De gemiddelde jaarlijkse bouwproductie bedraagt 235 te realiseren woningen. De verhouding koop/huur bedraagt 91% koop / 9% huur. Hierbij dient de kanttekening te worden geplaatst dat er een tendens gaande is dat geplande koopwoningen mogelijk toch als huurwoningen worden aangeboden in hetzelfde segment.

Tabel 2: Woningbouwprogramma grondgebonden woningen 2012 - 2016

Categorie:	2012				2013				2014				2015				2016				Totaal				%		
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	koop	huur	
De Horst			21					4													0	0	21	4	100%	0%	
De Draai					34		11	40	6			15	42	20	22	30	39	52		30	12	112	22	86	133	77%	23%
HHW-Zuid	30	70	14		34	5	48	8		12	54	5			14	37			15	37	64	87	145	87	97%	3%	
Broekhorn							32				32	24			54	23			137	40	0	0	255	87	100%	0%	
Project Noordereiland	25			5																	25	0	0	5	100%	0%	
Hugo Oord						20	4					10									0	30	4	8	71%	29%	
Totaal per categorie	55	70	35	5	68	25	95	52	6	22	101	79	20	22	98	99	52	0	182	89	201	139	511	324	91%	9%	
Totaal overall	165				240				208				239				323				1175						

	Aantal per jaar	perc. (%)
gemiddelde bouwproductie categorie 1	40	17%
gemiddelde bouwproductie categorie 2	28	12%
gemiddelde bouwproductie categorie 3	102	43%
gemiddelde bouwproductie categorie 4	65	28%
gemiddelde jaarlijkse bouwproductie totaal	235	100%

Figuur 3: Grondgebonden woningen 2012 – 2016



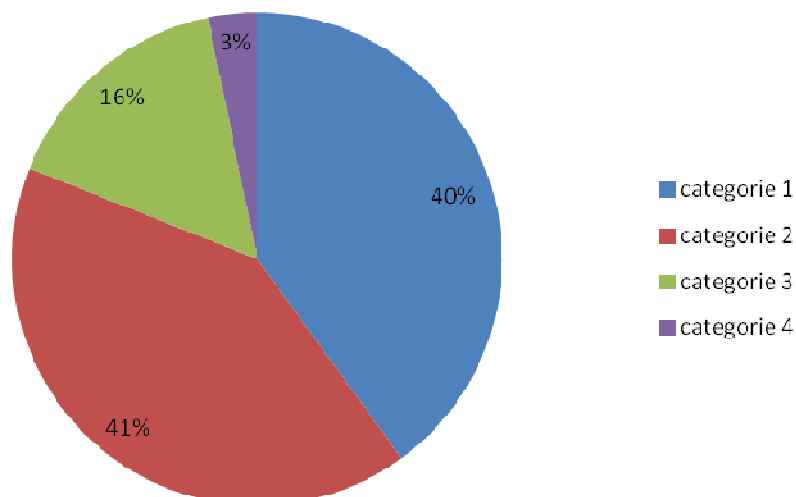
Tabel 3 (Woningbouwprogramma appartementen 2012 – 2016) geeft aan dat er tussen 2012 en 2016 totaal 868 appartementen zullen worden gerealiseerd binnen de afzonderlijke complexen. De gemiddelde jaarlijkse bouwproductie bedraagt 143 te realiseren appartementen. De verhouding koop/huur bedraagt 47% koop / 53% huur. Hierbij dient de kanttekening te worden geplaatst dat er een tendens gaande is dat geplande koopwoningen mogelijk toch als huurwoningen worden aangeboden in hetzelfde segment.

Tabel 3: Woningbouwprogramma appartementen 2012 - 2016

Categorie:	2012				2013				2014				2015				2016				Totaal				%	
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	koop	huur
De Horst	20	9	25	2																	20	9	25	2	100%	0%
De Draai																	116	11	16		116	11	16	0	29%	71%
HHW-Zuid	22				10	140															32	140	0	0	13%	87%
Stadshart									30		30			9	24						30	9	54	0	68%	32%
Hugo Oord					40																0	40	0	0	0%	100%
Tamarixplantsoen									15	15				15	80	4					30	95	4	0	53%	47%
Poort Halfweg	58	12	24	26	21																79	12	24	26	87%	13%
Bickerstraat									40	20											40	20	0	0	0%	100%
Acacialaan									20					14							0	20	14	0	100%	0%
Totaal categorie	100	21	49	28	31	180	0	0	85	55	30	0	15	89	42	0	116	11	16	0	347	356	137	28	47%	53%
Totaal overall	198				211				170				146				143				868					

	Aantal per jaar	perc. (%)
gemiddelde bouwproductie categorie 1	69	40%
gemiddelde bouwproductie categorie 2	71	41%
gemiddelde bouwproductie categorie 3	27	16%
gemiddelde bouwproductie categorie 4	6	3%
gemiddelde jaarlijkse bouwproductie totaal	174	100%

Figuur 4: Appartementen 2012 – 2016



Tabel 4 (Totaal in aanbouw te nemen woningen 2012 – 2016) geeft per jaar de verwachte hoeveelheid in aanbouw te nemen woningen aan. De gemeente verwacht dat er de komende vijf jaar ruim 2000 woningen in aanbouw zullen worden genomen. Gezien het onzekere economisch klimaat is het niet ondenkbaar dat bepaalde ontwikkelingen vertraging zullen oplopen of zelfs geen doorgang zullen vinden.

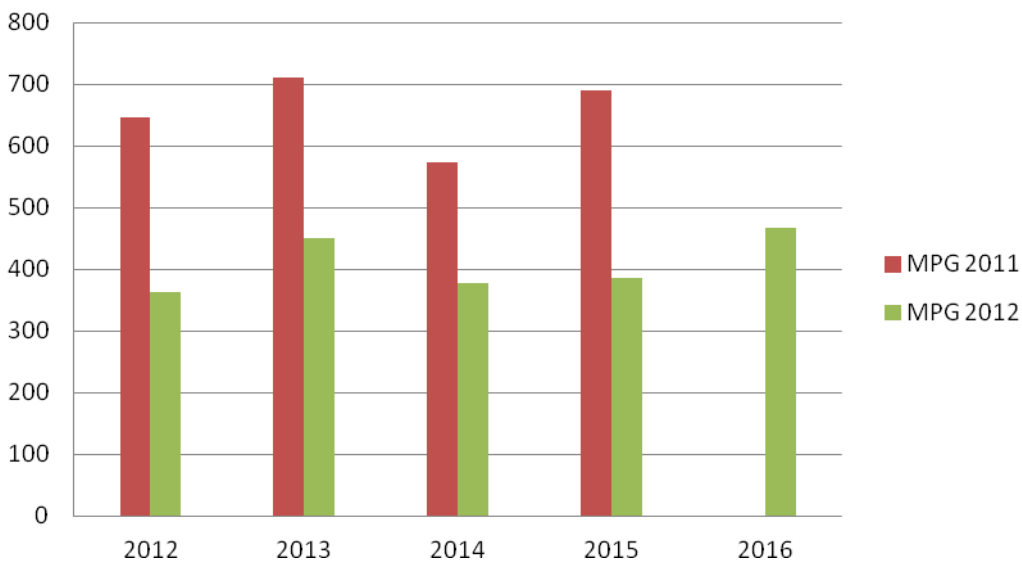
Verder is er in de laatste twee kolommen te zien dat de prognose ten opzichte van de MPG 2011 aanzienlijk naar beneden is bijgesteld. Dit vindt grotendeels zijn oorzaak in de aangepaste fasering binnen de projecten “De Draai” en “Heerhugowaard Zuid”.

Tabel 4: Totaal in aanbouw te nemen woningen 2012 – 2016

Jaar	ggb	app.	totaal	mpg 2011	verschil
2012	165	198	363	646	283
2013	240	211	451	710	259
2014	208	170	378	573	195
2015	239	146	385	689	304
2016	323	143	466		
Totaal	1175	868	2043		

ggb = grondgebonden woningen (eengezinswoningen)
app = appartementen

Figuur 5: Woningbouwprogramma 2012 - 2016



Opmerking: in bovenstaand diagram is geen aantal opgenomen voor MPG 2011 omdat dat jaartal niet is behandeld in dat stuk

In bovenstaand overzicht is overigens geen rekening gehouden met woningaantallen die voortvloeien uit verzoeken voor medewerking aan nieuwe particuliere bouwplannen.

Mede gelet op de al geplande woningaantallen afgezet tegen de behoefte dienen dergelijke verzoeken zorgvuldig te worden getoetst. Tot nu toe zijn daar geen bijzondere maatregelen voor getroffen. Nu de economie hapert, de bouwmarkt niet aantrekt en sommige vastgestelde bouwplannen moeizaam verkopen, wordt het belangrijker dat ook de particuliere bouwplannen scherper geprioriteerd worden.

Belangrijkste redenen daarvoor zijn: het voorkomen van langdurige leegstand en het zo veel mogelijk voorrang geven aan al planologisch erkende locaties die evenwichtig verspreid zijn over de gemeente.

In de volgende MPG (2013) zal hier meer gedetailleerd op worden ingegaan.

Woningbehoefte in Heerhugowaard.

Regio Alkmaar heeft op verzoek van, en in overleg met de provincie Noord-Holland een Regionaal Actie Programma (RAP) voor wonen opgesteld. Daarin is een aantal nieuwe afspraken gemaakt over de bouw van woningen in de regio. Als uitgangspunt hiervoor dient de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (van mei 2010) welke is verwerkt in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Woonvisie 2010-2020. Regio Alkmaar wordt voor de periode 2010-2020 een woningbehoefte van 10.000 woningen toegedicht.

In het genoemde RAP is een eerste aanzet gedaan tot een kwantitatieve en kwalitatieve invulling van deze opgave. De afspraken gaan echter niet ver genoeg om te kunnen spreken van een nieuwe regionale woonvisie. Daaraan wordt in 2012 gewerkt.

Uitgaande van de provinciale prognose bedraagt de Heerhugowaardse woningbehoefte 2.000 woningen in de periode 2012-2016. Door aanpassing van de fasering (planning) in verschillende plannen is in het afgelopen jaar het ingerekende programma in Heerhugowaard teruggebracht tot eveneens circa 2000 woningen. In de periode 2016-2020 is de behoefte begroot op nog eens 1.700 woningen. Het ingerekende programma gaat uit van de bouw van ruim 1.500 woningen.

Deze op het oog voorzichtige planning is een direct gevolg van de situatie op de woningmarkt, die nu al ruim 3 jaar op slot staat. Het maken van accurate woningbehoefteramingen blijkt in het huidige economische klimaat lastig. Op basis van de verkoopresultaten van de afgelopen periode is daarom de afzetverwachting ten opzichte van de rapportage van een jaar geleden flink naar beneden bijgesteld. Indien de markt aantrekt, kan het bouwtempo wellicht weer worden opgeschroefd.

2.4.2 Prognose uitgifte m2 bedrijventerrein 2012-2016

Ten opzichte van de MPG 2011 is er een aantal wijzigingen in onderstaand schema waar te nemen.

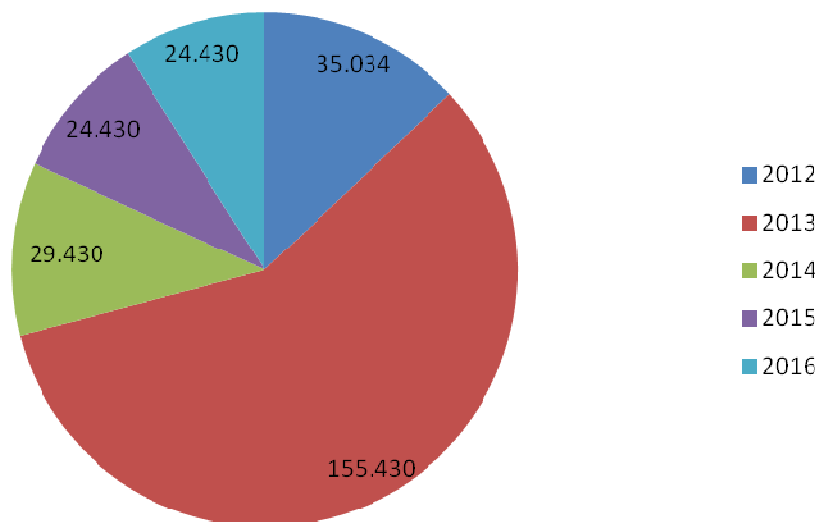
Ten eerste werd er vorig jaar vanuit gegaan dat de laatste percelen op Zandhorst III en Beveland in 2011 verkocht zouden worden. Dit is niet het geval geweest en daarom zijn ze ook weer in deze editie opgenomen.

Ten tweede heeft Medisch Centrum Alkmaar op 14 juli 2011 haar handtekening onder het contract gezet waarin ze met de gemeente overeenkomt om een nieuw ziekenhuiscomplex in Heerhugowaard te realiseren. De benodigde gronden op Westpoort zijn in eigendom van de gemeente en zullen naar verwachting in respectievelijk 2013 en 2014 worden overgedragen.

Tabel 5: Programma uitgifte m² bedrijventerrein 2012 – 2016

	2012	2013	2014	2015	2016	Totaal
Zandhorst III	4.385					4.385
De Vaandel	24.430	24.430	24.430	24.430	24.430	122.150
Beveland	6.219					6.219
Westpoort (RTIC)		131.000	5.000			136.000
	35.034	155.430	29.430	24.430	24.430	268.754

Figuur 6: Uitgifte m² bedrijventerrein 2012 – 2016



2.5 Resultaat

2.5.1 Positieve en negatieve resultaatnemingen

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

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

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

Met deze voorwaarden in ogenschouw zijn de volgende positieve resultaatnemingen gerealiseerd in de jaarrekening 2011:

- | | | |
|-------------------------|---------------|----------------------|
| • Zuidwijk/Huygenhoek | € 81.000,- | (complex afgesloten) |
| • Structuurwerken | € 5.025.000,- | (complex afgesloten) |
| • Recreatiegebied HHW-Z | € 500.000,- | |

De totale positieve resultaatneming van € 5.606.000,- is ten gunste gebracht van de algemene reserve van de gemeente. Hierbij dient de volgende kanttekening te worden geplaatst: De hierboven genoemde winstneming op complex "Structuurwerken" ad € 5.025.000,- is o.b.v. besluit (RB2012007) van 24 januari 2012 toegevoegd aan de bestemmingsreserve NBK I. Deze toevoeging heeft plaatsgevonden bij de resultaatbestemming van het rekeningresultaat. Dit bedrag is dus al bestemd en kan niet als een winst worden gezien.

Bij het treffen van een voorziening wordt een deel van de algemene reserve aangemerkt als verwacht negatief resultaat. Dit betekent niet direct dat de gemeente dit geld ook daadwerkelijk direct kwijt is. Het is aannemelijk dat er in de toekomst aanpassingen worden gedaan binnen de plannen (zoals wijzigingen in het programma, bezuinigingen binnen het plan, enz.) waardoor het verwachte negatieve resultaat zal kunnen verminderen. Jaarlijks zal worden bekeken of de getroffen voorzieningen nog wel toereikend zijn of kunnen worden verlaagd. Conform de bepalingen opgenomen in het BBV⁵ worden verwachte negatieve resultaten direct ten laste van de gemeentelijke exploitatie gebracht.

Voor de volgende complexen zijn in de jaarrekening 2011 voorzieningen getroffen dan wel aangepast of opgeheven:

- | | | |
|-----------------|---------------|-----------------------------------------|
| • De Horst | -€ 225.000,- | (voorziening opgeheven) |
| • De Draai | € 1.400.000,- | (voorziening nu € 10 miljoen) |
| • Olmenlaan | -€ 16.000,- | (voorziening verlaagd naar € 220.000,-) |
| • Poort Halfweg | -€ 100.000,- | (voorziening opgeheven) |

De mutatie in de voorzieningen voor gemeentelijke grondbedrijfcomplexen in boekjaar 2011 bedraagt € 1.059.000,-. De stand van alle voorzieningen tezamen bedraagt momenteel € 10.220.000,-.

⁵ zie paragraaf 7.1.4 Winst- en verliesneming van de nota grondbeleid 2008

Voor een aantal complexen geldt dat negatieve resultaten niet meer kunnen worden goedge maakt. Het BBV schrijft in dat geval voor dat deze verliezen direct ten laste van de algemene reserve dienen te worden gebracht.

Binnen de volgende complexen zijn verliezen ten laste van de algemene reserve gebracht:

- De Draai € 4.202.000,-
- Hugo Oord € 10.000,-
- Poort Halfweg € 279.000,-
- Ter Braaklaan € 49.000,-

De totale verliesneming bij de jaarrekening 2011 bedraagt € 4.540.000,- en is ten laste van de gemeentelijke exploitatie gebracht.

2.5.2 Risico's

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

Naast andere risico's die de gemeente loopt, zoals risico's op het terrein van gemeentelijke regelingen, ontwikkelingen in de algemene uitkering etc , maken ook de risico's in de grondexploitaties onderdeel uit van het totale gemeentelijke risicoprofiel. Voor dit risicoprofiel wordt een weerstandsvermogen aangehouden dat onderdeel is van de algemene reserve. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar paragraaf B Weerstandsvermogen, zoals deze wordt opgenomen in de begroting en jaarrekening. Hierin wordt verslag gedaan van de resultaten van de geactualiseerde risico-inventarisatie. Het totale bruto risico op basis van de grondbedrijfcomplexen is dit jaar geraamd op € 10,4 miljoen. Gelet op de kans dat de risico's zich voordoen is hiervoor netto een bedrag van € 4,8 miljoen opgenomen in het weerstandsvermogen.

In de grondexploitaties zijn overigens wel budgetten opgenomen voor onvoorziene uitgaven/kosten. De hoogte hiervan is afhankelijk van het type kosten.

Voornamelijk planningsrisico's (het duurt langer voordat opbrengsten worden gerealiseerd waardoor rentekosten op al gedane uitgaven hoger worden dan ingerekend), prijsrisico's (de werkelijke kosten en opbrengsten zullen lager zijn dan de ingerekende kosten en opbrengsten) en afzetrisico's spelen parten in de grondexploitaties (strookt het geplande programma wel met de vraag op de markt?). Afhankelijk van de fase waarin een exploitatie zich bevindt, zullen de bovengenoemde risico's groter of kleiner zijn. De risico's nemen af naar mate de uitvoering van de projecten is gevorderd.

2.5.3 Cashflow: Verloop inkomsten -/- uitgaven

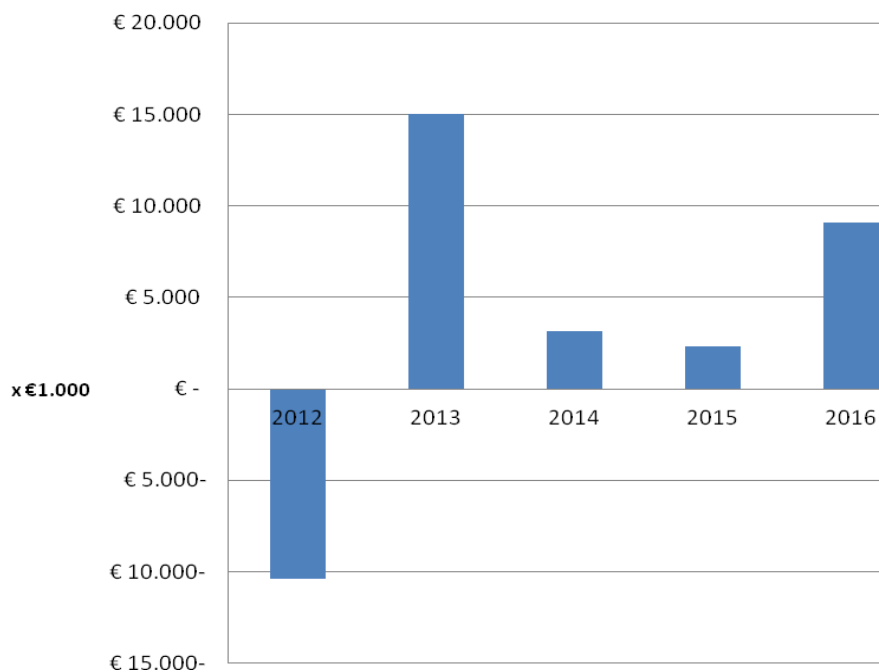
In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de cashflow 2012 t/m 2016 van de vijf grootste grondexploitaties waar de gemeente een actief grondbeleid voert. Dit geeft inzicht in de financieringsbehoefte. De overige actieve complexen zijn samengevoegd. Eind 2012 eindigt naar verwachting de looptijd van de overige complexen. De kans is echter aanwezig dat deze complexen een langere looptijd zullen hebben, niet alle inkomsten en uitgaven zullen in 2012 plaatsvinden.

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

Tabel 5: Cashflow 2012-2016, alle bedragen x 1000

	Boekwaarde 1-1-2012	Totaal te faseren	2012	2013	2014	2015	2016	Restant na 2016
De Vaandel	€ 21.765-	€ 50.585	€ 1.103	€ 937-	€ 3.046	€ 2.745	€ 3.688-	€ 48.316
De Draai	€ 48.167-	€ 60.149	€ 2.941	€ 6.255-	€ 6.974-	€ 4.992-	€ 6.580	€ 68.849
HHW-Zuid	€ 10.526-	€ 18.530	€ 4.135-	€ 3.128	€ 6.975	€ 4.623	€ 2.382	€ 5.556
Stadshart	€ 5.472-	€ 7.119	€ 3.858-	€ 7.593	€ 293-	€ 80-	€ 3.815	€ 58-
Westpoort	€ 5.093-	€ 5.798	€ 6.131-	€ 11.521	€ 408	€ -	€ -	€ -
Overigen	€ 2.742	€ 276-	€ 276-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal	€ 88.281-	€ 141.905	€ 10.355-	€ 15.050	€ 3.162	€ 2.297	€ 9.089	€ 122.662

Figuur 7: Inkomsten minus uitgaven, alle bedragen x 1000





3. Toelichting per complex

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

- actieve grondbedrijfcomplexen;
- passieve grondbedrijfcomplexen;
- niet in exploitatie genomen gronden;
- 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 2011;
- een optelling van de nog te maken kosten na 2011;
- een optelling van de nog te realiseren opbrengsten na 2011;
- een prognose van het te verwachten resultaat van de grondexploitatie (zowel op eindwaarde als op netto contante waarde).
- projectinformatie (daar waar mogelijk wordt informatie gegeven over projectplanning, te realiseren woningen of uit te geven m² bedrijfsterrein, ruimtegebruik, woningdichtheid en parkeerbalans).

Omdat het voor de niet in exploitatie genomen gronden nog niet (helemaal) duidelijk is wat er op deze complexen gaat gebeuren, kan er nog geen financiële prognose worden gegeven. Voor deze complexen wordt een overzicht gegeven van het verloop van de boekwaarden in het boekjaar 2011.

3.1 Actief grondbeleid

Bij actief grondbeleid voert de gemeente zelf de grondexploitatie uit. Dat betekent dat de gemeente de grond in eigendom heeft (of zal verkrijgen), zelf bouw- en woonrijp maakt en vervolgens de bouwrijpe grond uitgeeft aan bijvoorbeeld een ontwikkelaar.

In het proces van actief grondbeleid is een aantal stappen te onderscheiden. De eerste stap is dat de gemeente de grond moet verwerven. Dat zal de gemeente in eerste instantie via onderhandelingen moeten proberen, maar wanneer dat niet lukt, kan de gemeente ook andere instrumenten inzetten. Voorbeelden daarvan zijn het gemeentelijk voorkeursrecht en de onteigening. Vervolgens wordt de grond door de gemeente bouwrijp gemaakt. Dat houdt onder andere in het aanleggen van de infrastructuur in het gebied en het slopen van niet in het bestemmingsplan passende bestaande bebouwing. De 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 doordat grondaankopen vaak grote investeringen betekenen voor gemeenten.

3.1.1 Samengestelde grondexploitatie actief grondbeleid

Hiernaast is de samengestelde grondexploitatie weergegeven voor de complexen waar de gemeente een actief grondbeleid voert. In dit overzicht zijn de boekwaarden, de nog te maken kosten en opbrengsten en de resultaten van alle actieve complexen gecumuleerd. De tabel vertoont gelijkenis met de tabel 1 uit paragraaf 2.3, alleen worden in dit overzicht de nog te maken kosten en opbrengsten gespecificeerd naar kostensoorten. Tevens is het totale verloop van de boekwaarde in het boekjaar 2011 hier zichtbaar gemaakt. Het totale resultaat van de gezamenlijke grondexploitatie bedraagt netto contant € 1.570.000,- (positief).

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

Samengestelde grondexploitatie
Actief grondbeleid

Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2011	78.880.000-	
Kosten jaarschijf 2011	13.775.000-	
Opbrengsten jaarschijf 2011	7.742.000	
Rentekosten/- opbrengsten 2011	3.368.000-	
<i>Boekwaarde per 1-1-2012</i>		88.281.000-
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Verwerving	18.564.000	
Sanering	1.802.000	
Afdrachten (aan NBK)	36.092.000	
Bouwrijpmaken	31.688.000	
Woonrijpmaken	68.336.000	
Macrokosten	5.485.000	
Hoofdplanstructuur	31.585.000	
Voorziening (risico)	19.471.000	
Ontwikkelingskosten	12.565.000	
Diversen	5.891.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2012</i>		231.479.000-
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Gronduitgifte	372.988.000	
Bijdragen derden	396.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2012</i>		373.384.000
Rente na 1-1-2012		57.681.000-
Resultaat op eindwaarde		4.057.000-
Contante waarde per 1-1-2012		1.570.000

3.1.2 Zandhorst III

Het project betreft de ontwikkeling van een bedrijventerrein. Het project bevindt zich in de afrondende fase.

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 Zandhorst III B&W: 6-3-2012.

(Financiële) Stand van zaken/prognose

Vanuit de grondexploitatie is af te leiden dat er, als beide percelen (totaal 4385 m²) dit jaar verkocht zullen worden, eind dit jaar een positief resultaat genomen kan worden van circa € 617.000,-. In tegenstelling tot vorig jaar kan er geen tussentijdse winst worden genomen omdat de nog te maken kosten de positieve boekwaarde overschrijden. Bij de jaarrekening 2010 is er een bedrag van € 142.000,- vanuit dit complex ten gunste van de algemene reserve gebracht.

Grotendeels zijn de nog uit te voeren werkzaamheden gelijk gebleven zoals beschreven in de MPG 2011. De werkzaamheden die nog dienen te worden uitgevoerd staan in directe relatie tot de twee nog te verkopen percelen. De resterende werkzaamheden zullen dan ook pas hun doorgang kunnen vinden zodra duidelijkheid is over de invulling de laatste percelen.

De enige wijziging ten opzichte van wat vorig jaar beschreven is, is de asbestsanering van het perceel aan de Pannekeetweg 14. Hierover heeft B&W in juli 2011 besloten. Hiervoor is een bedrag geraamd van € 96.000,-. In de leveringsakte van het perceel is bepaald dat de vorige eigenaar in geval van sanering de gemeente maximaal € 15.000,- dient te betalen. Deze kosten zullen bij hem worden verhaald.

Het ziet het er naar uit dat de geraamde kosten voor groenvoorziening wat te hoog zijn ingeraamd. Zodra beide percelen zijn verkocht en er duidelijkheid is over de resterende inrichting van het gebied, zal er een eindtoetsing worden opgesteld waaruit blijkt of er al dan niet geld overblijft vanuit de groenvoorziening. In dit geval zal dit bedrag worden toegevoegd aan de algemene reserve.

Risico's

Het project bevindt zich in de afrondende fase, hierdoor zijn er momenteel geen noemenswaardige risico's te noemen

Duurzaamheid

Standaard duurzaamheidsambitie (zie paragraaf 2.2.2 "Duurzaamheidsdoelstelling Heerhugowaard)



G749 Zandhorst III

Parameters / uitgangspunten		
Kostenstijging		1,00%
Opbrengstenstijging		1,00%
Rente verlies		3,85%
Rente winst		1,85%
Discontovoet / NCW rente		3,85%

Startdatum exploitatie:		1-1-1994
Einddatum exploitatie		31-12-2012

Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2011	€ 587.000	
Kosten jaarschijf 2011	€ 158.000-	
Opbrengsten jaarschijf 2011	€ 1.000	
Rentekosten/- opbrengsten 2011	€ 10.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2012</i>		€ 440.000

Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Afdrachten aan NBK	€ 81.000	
Sanering	€ 96.000	
Woonrijpmaken	€ 268.000	
Algemene voorziening	€ 25.000	
Ontwikkelingskosten	€ 38.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2012</i>		€ 508.000-

Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Gronduitgifte	€ 664.000	
Bijdragen derden	€ 15.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2012</i>		€ 679.000
Rente na 1-1-2012		€ 6.000
Resultaat op eindwaarde per 31-12-2012		€ 617.000
Contante waarde per 1-1-2012		€ 617.000

PROJECTINFORMATIE

Nog uit te geven m² bedrijventerrein: 4.385 m²

3.1.3 De Horst

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

Ruimtelijke analyse

De eerste fase van het project is in oktober 2010 opgeleverd. Deze fase bestond uit een wijkcentrum, een school, een kinderopvang en 80 huurwoningen. Eind oktober 2010 is het eerste deel van de woningen van de 2^e fase (11 patiowoningen) in de verkoop gegaan. Het tweede deel (56 appartementen en 10 grondgebonden woningen) is in december in de verkoop gegaan. De gemeente heeft binnen dit plan nog 4 vrije kavels in de verkoop. Deze zullen door middel van een makelaar worden aangeboden.

Kaderstellende documenten

- Vigerend bestemmingsplan: de Horst, onherroepelijk 15-7-2011.
- Financieel kader: herziene grondexploitatie de Horst januari 2012, BW12-0087.
- Juridische onderlegger: koopovereenkomst bouwterrein de Horst met Bouwfonds, huurovereenkomst brede school de Horst met Goed Wonen (inmiddels Ymere).

(Financiële) Stand van zaken/prognose

In februari 2012 is de herziene grondexploitatie door B&W vastgesteld. De voornaamste reden van het positieve resultaat is een lagere afdracht aan de bestemmingsreserve van de Brede School de Horst. Hierdoor kan de verliesvoorziening uit 2009 á € 225.000,- komen te vervallen. De bouw van de woningen uit de tweede fase is in volle gang. Het woonrijpmaken van het gebied staat gepland voor eind dit jaar.

Risico's

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



G763 De Horst

Parameters / uitgangspunten	
Kostenstijging	1,00%
Opbrengstenstijging	1,00%
Rente verlies	3,85%
Rente winst	1,85%
Discontovoet / NCW rente	3,85%

Startdatum exploitatie:	1-1-2004
Einddatum exploitatie	31-12-2012

Boekwaarde	
Boekwaarde per 1-1-2011	€ 1.757.000-
Kosten jaarschijf 2011	€ 291.000-
Opbrengsten jaarschijf 2011	€ 2.721.000
Rentekosten/- opbrengsten 2011	€ 60.000-
<i>Boekwaarde per 1-1-2012</i>	€ 613.000

Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging	
Afdracht	€ 143.000
Bouwrijpmaken	€ 25.000
Woonrijpmaken	€ 675.000
Ontwikkelingskosten	€ 35.000
<i>Totaal kosten na 1-1-2012</i>	€ 878.000-

Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging	
Gronduitgifte	€ 811.000
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2012</i>	€ 811.000
Rente na 1-1-2012	€ 13.000
Resultaat op eindwaarde per 31-12-2012	€ 559.000
Contante waarde per 1-1-2012	€ 538.000

PROJECTINFORMATIE

Planning:

Start verkoop	reeds gestart
Start bouw	reeds gestart
Laatste oplevering	2013

Nog te realiseren woningen:

Cat. I	20
Cat. II	9
Cat. III	46
Cat. IV	6
TOTAAL:	81

Totale programma (gerealiseerd + nog te realiseren):

Aantal woningen:	152
Huurwoningen:	58%
Koopwoningen:	42%
Eengezinswoningen	15%
Meergezinswoningen	85%

Ruimtegebruik:

Openbaar	50%
Verharding	24%
Groen	26%
Water	
Uitgeefbaar	50%

Woningdichtheid 52 woningen per hectare inrichtingsgebied

3.1.4 Recreatiegebied Heerhugowaard Zuid (Park van Luna)

Ruimtelijke analyse

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

Kaderstellende documenten

- Vigerend bestemmingsplan: Heerhugowaard Zuid, onherroepelijk 1-9-2010.

(Financiële) Stand van zaken/prognose

Het project bevindt zich in een afrondende fase. Over de overdracht van het beheer zijn onderhandelingen gaande met het recreatieschap Geestmerambacht. Er is bij de berekening van het resultaat rekening gehouden met een afkoopsom. Door extra grondverkopen (o.a. windturbines) is er sprake van een positief resultaat. Er kan een winstneming plaatsvinden van € 500.000,-

Risico's

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



G769 Recreatiegebied Heerhugowaard Zuid

Parameters / uitgangspunten	
Kostenstijging	1,00%
Opbrengstenstijging	1,00%
Rente verlies	3,85%
Rente winst	1,85%
Discontovoet / NCW rente	3,85%

Startdatum exploitatie:		1-1-2000
Einddatum exploitatie		31-12-2012

Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2011	€	1.270.000
Kosten jaarschijf 2011	€	358.000-
Opbrengsten jaarschijf 2011	€	5.000
Rentekosten/- opbrengsten 2011	€	22.000
<i>Boekwaarde per 1-1-2012</i>		€ 939.000

Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Woonrijpmaken	€	385.000
Ontwikkelingskosten	€	54.000
<i>Totaal kosten na 1-1-2012</i>		€ 439.000-

Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
	€	-
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2012</i>		€ -
Rente na 1-1-2012	€	11.000
Resultaat op eindwaarde per 31-12-2012	€	511.000
Contante waarde per 1-1-2012	€	493.000

3.1.5 De Vaandel

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

Ruimtelijke analyse

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

Kaderstellende documenten

- Vigerend bestemmingsplan; de Vork, onherroepelijk 07-03-2007.
- 2^e Herziene grondexploitatie (B&W; BW11-0563 dd 13-09-2011).
- Duurzaamheidsdoelstelling; de “ klimmende ambitie” als uitgangspunt (24-05-2011).
- Stedenbouwkundig plan; planboek bedrijventerrein de Vork, Hosper, september 2011, (Raad; RB 2011120 dd 25-10-2011).

(Financiële) Stand van zaken/prognose

Planning; De werkzaamheden mbt het bouwrijpmaken van fase 1 zijn in januari 2012 gestart en zullen medio mei 2012 zijn afgerond. Er is een verkoopteam opgericht om de verkoop van de kavels zo voorspoedig mogelijk te laten verlopen en er zal een parkmanagement organisatie worden opgericht. Programma; De projectorganisatie is in 2011 verzocht om door middel van een aantal scenario's de verdienmogelijkheden van de Vaandel in beeld te brengen, zoals het weghalen van windmolens, het verhogen van de uitgeefbaarheid en de versobering van het stedenbouwkundig plan. Tevens werd verzocht de risico's van een tweede ontsluiting in beeld te brengen. Op basis hiervan heeft er een herontwikkeling plaatsgevonden resulterend in een nieuw stedenbouwkundig plan, waarvan de financiële resultaten in de 2^e herziene grondexploitatie (BW11-0563 dd 13-09-2011) zijn vervat. Prijs; De contante waarde komt uit op € 3,8 miljoen met een resterende looptijd van 26 jaar..

Risico's

- Hoge financiële verplichtingen, ongelijke spreiding kosten en opbrengsten.
- Lange looptijd van het project.
- Verkoopssnelheid van de grond en druk op de verkoopprijzen.

Duurzaamheid

De doelstelling is om te komen tot een CO2-emissie neutraal bedrijventerrein, waarbij EPL-10 (Energie Prestatie op Locatie) als streefwaarde wordt gehanteerd. Echter het besluit van de raad om in deze raadsperiode af te zien van het plaatsen van windturbines maar tegelijk de energie-ambities op het terrein van duurzaamheid te handhaven plaatste de projectgroep De Vaandel voor een nieuwe uitdaging: hoe een energieneutraal bedrijventerrein met een duurzaam imago te realiseren zónder windturbines? Energieneutraliteit voor De Vaandel is op basis van eerder onderzoek door TNO ook haalbaar zonder windturbines. E.e.a vereist wél aanpassingen binnen het huidige project en een hoge mate van flexibiliteit. We spreken vanaf nu ook van een klimmende ambitie voor de Vaandel. Op 24 mei 2011 heeft uw raad ingestemd een nieuw stedenbouwkundig basisontwerp voor het bedrijventerrein De Vork en met de “ klimmende ambitie” als uitgangspunt voor de duurzaamheidsambitie.



G771 De Vaandel

Parameters / uitgangspunten	
Kostenstijging	1,00%
Opbrengstenstijging	1,00%
Rente verlies	3,85%
Rente winst	1,85%
Discontovoet / NCW rente	3,85%

Startdatum exploitatie:		1-1-2001
Einddatum exploitatie		1-12-2037

Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2011	€ 20.446.000-	
Kosten jaarschijf 2011	€ 472.000-	
Opbrengsten jaarschijf 2011		
Rentekosten/- opbrengsten 2011	€ 847.000-	
<i>Boekwaarde per 1-1-2012</i>		€ 21.765.000-

Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Verwerving	€ 7.797.000	
Afdrachten aan NBK	€ 22.508.000	
Bouwrijpmaken	€ 10.627.000	
Woonrijpmaken	€ 18.570.000	
Macrokosten	€ 4.351.000	
Ontwikkelingskosten	€ 4.280.000	
Diversen	€ 5.360.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2012</i>		€ 73.493.000-

Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Gronduitgifte	€ 124.078.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2012</i>		€ 124.078.000
Rente na 1-1-2012		€ 24.782.000-
Resultaat op eindwaarde per 1-12-2037		€ 4.038.000
Contante waarde per 1-1-2012		€ 3.883.000

PROJECTINFORMATIE

Planning:

Start verkoop	1-01-12
Start bouw	1-06-12
Laatste oplevering	2037
Nog uit te geven m² bedrijventerrein:	686.677 m²

Ruimtegebruik:

Verharding	106.122 m ²	10%
Groen	187.966 m ²	17%
Water	121.416 m ²	11%
Uitgeefbaar	686.677 m ²	62%
<i>Totaal exploitatiegebied</i>	<i>1.102.181 m²</i>	

Parkeren conform parkeernorm en op eigen terrein

3.1.6 De Draai

- In 2004 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan De Draai vastgesteld;
- in 2008 zijn zowel het Masterplan als de 1^e normatieve grondexploitatie vastgesteld door de raad;
- In de tweede Bestuursrapportage 2011 is medegedeeld dat eind 2011/begin 2012 een aangepaste grex zal worden voorgelegd. Er is toen tevens al gemeld dat er opnieuw een verliesvoorziening zal moeten worden genomen. De omvang hiervan was op dat moment nog niet duidelijk;
- In 2012 is inmiddels de 3^e herziening van de grondexploitatie vastgesteld.

Ruimtelijke analyse

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

Het kostenverzwarende element in het ruimtegebruik is de aanwezigheid van een tweetal zoneringsen waar niet gewoond mag worden, terwijl deze hectares wel ingericht en beheerd moeten worden. Deze omvang is weliswaar verkleind met enige hectaren als gevolg van het op 28-3-2012 genomen raadsbesluit om het hoogspanningstrace onder de grond te brengen. Van het bruto exploitatiegebied resteert uiteindelijk 84 ha bouwveld. Deze bouwvelden (het netto inrichtingsgebied) zijn exclusief de m² van planstructuur, te handhaven kavels, zones van gasleidingen en hoogspanning, bergingswater en talud. De bouwvelden met het bergingswater zijn ca. 97 ha groot en bedragen 2/3 deel van het bruto exploitatiegebied.

Kaderstellende documenten

- Globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht vastgesteld door Raad eind 2004.
- Raadsbesluit d.d. 28-3-2012 vaststelling 3^e herziening grex De Draai.
- Samenwerkingsovereenkomst gemeente-ER.
- Samenwerkingsovereenkomst gemeente-Hoorne BV (+Groenveld).
- Samenwerkingsovereenkomst gemeente-BCH.
- Raadsbesluit 2008-042 Masterplan De Draai van 22 april 2008.

(Financiële) Stand van zaken/prognose

De totale kosten exclusief de rentekosten bedragen op eindwaarde (d.w.z. inclusief prijsstijging en exclusief rente) € 152,9 miljoen en worden op eindwaarde afgedekt door de opbrengsten ad € 173,9 miljoen. De ingerekende rentekosten bedragen echter € 38,7 miljoen, waardoor er een tekort ontstaat van € 17,7 miljoen op eindwaarde. De contante waarde hiervan bedraagt per 1 januari 2012 € 10,0 miljoen nadelig. Bij de bepaling van dit resultaat is gerekend met een afboeking van de zgn. pre-ontwikkelingskosten (als onderdeel van de voorbereiding, toezicht- en advieskosten (vta) uit de periode 2000 t/m 2008 tot een bedrag van € 4,2 miljoen. Het resultaat op contante waarde was in de 2^e herziening vorig jaar € 8,6 miljoen nadelig, waarvoor een voorziening is opgenomen. Dit tekort valt nu € 1,4 miljoen hoger uit; inclusief het eenmalige verlies van € 4,2 miljoen betekent dit in totaliteit een verslechtering van het rekeningresultaat van ongeveer € 5,6 miljoen. Zowel het ophogen van de voorziening met € 1,4 miljoen tot € 10,0 miljoen als de eenmalige afboeking van € 4,2 miljoen is verwerkt in de jaarrekening 2011.

In de 3^e herziene grex De Draai is een aantal belangrijke aanpassingen doorgevoerd, die betrekking hebben op de waardebepalende factoren bij gebiedsontwikkeling. Deze zgn. value-drivers worden in het rapport "financiële effecten crisis bij gemeentelijke grondbedrijven" d.d. september 2011 van Deloitte de 3 P's genoemd: **P**lanning, **P**rogramma en **P**rijs. Deze aanpassingen worden veroorzaakt door de huidige economische crisis. Daarnaast zijn mutaties doorgevoerd in het ruimtegebruik i.v.m. de noodzaak om het plan te optimaliseren om dekking te vinden voor de extra kosten die ontstaan als gevolg van het voorstel om het hoogspanningstracé ondergronds te brengen.

De aanpassingen vanuit de drie P's hebben betrekking op:

- A. het woningbouwprogramma i.c. verlaging van het aantal appartementen (bijlage 2);
- B. een verlaging van de grondprijzen van categorie IIC;
- C. de ingerekende fasering;

- D. de gehanteerde parameters;
- E. ingerekende buffers en voorzieningen

De financiële stand van zaken van het project De Draai is herijkt met de kennis van dit moment, Dit heeft geleid tot een aantal concrete besluiten van het College tot aanpassingen van eerdere uitgangspunten, deels financieel, deels planinhoudelijk. Voor een deel raken deze aanpassingen de inhoud van het Masterplan De Draai; een van de kaders die door de Raad aan het College ter uitvoering van het plan De Draai zijn meegegeven. Naar de mening van het College is dit echter noodzakelijk. Het zou goed kunnen dat de wereld er over drie jaar heel anders uitziet en er wellicht een rooskleuriger beeld kan worden geschetst van de toekomstige verwachtingen. Op dit moment is dat echter niet het geval

Risico's

- Het ingerekende woningbouwprogramma is zoals hierboven omschreven qua prijsniveau aangepast. Het mag duidelijk zijn dat een dergelijke aanpassing van het programma geen garantie vormt dat de ingerekende afzet conform de fasering zal plaatsvinden. Hoewel de fasering wederom is opgerekt met 3 jaar, blijft het risico van stagnatie bestaan. Dit risico is niet binnen de grex verantwoord en zal evenals voorgaand jaar onderdeel vormen van de algemene risico-inventarisatie. Zoals bekend wordt in De Draai eerst gestart met de verkoop van de woningen alvorens er groen licht wordt gegeven om het bouwrijpmaken te starten.
- Prijsrisico's als onvoorziene kostenstijgingen zijn aanwezig; vandaar dat er een voorziening is opgenomen van ca. 1,5% over de te maken kosten bouw- en woonrijpmaken;
- Er is een kans dat niet alle grond kan worden aangekocht met als gevolg dat de huidige eigenaren zich (waarschijnlijk) zullen beroepen op zelfrealisatie. Als een onteigeningstitel ontbreekt, raakt de gemeente de regie over deze hectares kwijt en wordt dan gedwongen tot kostenverhaal via exploitatieovereenkomst. Binnen de grondexploitatie is een voorziening getroffen voor een deel van de kosten die niet verhaald kunnen worden.

Duurzaamheid

Begin 2011 is de gemeenteraad akkoord gegaan met de aanpassing van het Masterplan De Draai t.a.v. het naar beneden bijstellen van de ambities t.a.v. de energetische duurzaamheid voor de woningen van fase 1 in een epc-score van 30% onder de epc-norm 2010 (i.c. een epc 0,56 als ambitie aan te houden).



G780 De Draai

Parameters / uitgangspunten	
Kostenstijging	1,00%
Opbrengstenstijging	1,00%
Rente verlies	3,85%
Rente winst	1,85%
Discontovoet / NCW rente	3,85%

Startdatum exploitatie:	1-1-2009
Einddatum exploitatie	1-1-2027

Boekwaarde	
Boekwaarde per 1-1-2011	€ 44.215.000-
Kosten jaarschijf 2011	€ 2.445.000-
Opbrengsten jaarschijf 2011	€ 350.000
Rentekosten/- opbrengsten 2011	€ 1.857.000-
Boekwaarde per 1-1-2012	€ 48.167.000-

Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging	
Verwerving	€ 10.767.000
Afdrachten aan NBK	€ 10.522.000
Bouwrijpmaken	€ 17.879.000
Woonrijpmaken	€ 26.586.000
Hoofdplanstructuur	€ 31.031.000
Algemene voorziening (risico)	€ 11.298.000
Ontwikkelingskosten	€ 5.487.000
Totaal kosten na 1-1-2012	€ 113.570.000-

Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging	
Gronduitgifte	€ 173.719.000
Totaal opbrengsten na 1-1-2012	€ 173.719.000
Rente na 1-1-2012	€ 29.670.000-
Resultaat op eindwaarde per 1-1-2027	€ 17.688.000-
Contante waarde per 1-1-2012	€ 10.036.000-

G780 De Draai

PROJECTINFORMATIE

Planning:

Start verkoop	reeds gestart
Start bouw	2012
Laatste oplevering	2026
Parkeerbalans	conform parkeerbeleid

Totaal overzicht ingevuld Programma

Fase	progr.	gestapeld	grond-gebonden
Fase 1 *)	616	93	523
Fase 2	404	92	312
Fase 3	551	168	383
Fase 4	688	150	538
Fase 5	409	48	361
Totaal:	2.668	551	2.117
		21%	79%

*) excl 9 vrije kavels Mini-claim

Totaal overzicht ingevuld Programma

Fase	Cat. I	Cat. II	Cat. III	Cat. IV	totaal
Fase 1	176	47	214	179	616
Fase 2	125	27	157	95	404
Fase 3	112	73	190	176	551
Fase 4	122	118	252	196	688
Fase 5	55	84	126	144	409
Totaal:	590	349	939	790	2.668
	22%	13%	35%	30%	100%

Ruimtegebruik jan. 2012	woonvelden + water	woonvelden + water + park
ruimtegebruik in m2 van de bruto woonvelden met water:		
totale verharding	209.330	22,3%
totale groen	50.525	5,4%
totaal bergingswater	125.950	13,4%
totale uitgeefbaar woningbouw en centrumgebied	495.085	52,8%
totale uitgeefbaar ER	51.705	5,5%
grijze vlek	5.000	0,5%
	937.595	
dichtheid won/ha	28	
ruimtegebruik in m2 van het inrichtingsgebied met water met park:		
bruikbare parkzone	166.765	14,6%
bruikbare parkzone	35.351	3,1%
	1.139.739	100,0%
dichtheid won/ha	23	100,0%

3.1.7 Heerhugowaard-Zuid

Ruimtelijke analyse

Heerhugowaard-Zuid is gelegen in het zuiden van Heerhugowaard en bestaat uit vier plandelen. De plandelen 1 en 2 (het carré) zijn nagenoeg afgerond; plandeel 3 wordt gefaseerd bouwrijp gemaakt, terwijl plandeel 4 al grotendeels bouwrijp is gemaakt. Naar verwachting worden in plandeel 4A (grenzend aan de Oosttangent) dit jaar woningen in verkoop gebracht. De woningbouwprogramma's bestaan uit 271 resterende woningen in de plandeel 3 (fase 1 en 2) en 272 woningen in plandeel 4.

Kaderstellende documenten

- februari 2000 sluitende grondexploitatie door raad vastgesteld. Deze vastgestelde grondexploitatie geldt als kader voor alle herzieningen.
- laatste herziene grondexploitatie van maart 2012; past binnen het door raad vastgestelde kader.
- Samenwerkingsovereenkomst met Hallokaties ondertekend in 2000.
- Bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid; Onherroepelijk 01-09-2010
- Plandeel 3: startdocument plandeel 3; Alle Hesper & V-eld; januari 2008 (goedgekeurd in stuurgroep 20-02-2008).
- Plandeel 3: Tuinen van Luna (uitgangspunten velden); V-eld; november 2011 (wordt herzien; is nog niet in stuurgroep goedgekeurd).
- Plandeel 4: Definitief ontwerp plandeel 4; Alle- Hesper; maart 2005 (goedgekeurd in stuurgroep 23-03-2005).
- Herverkaveling plandeel 4 ;Alle Hesper & V-eld; maart 2009 (goedgekeurd in stuurgroep 04-02-2010).
- Beeld kwaliteitsplan vrije kavels plandeel 4 (wordt momenteel herzien, nog niet in stuurgroep goedgekeurd).

(Financiële) Stand van zaken/prognose

In de laatste herziening van de grex zijn voornamelijk de effecten van de herontwikkelingen in de plandelen 2 en 4A verwerkt. In deze herziening is voorts een aantal aanpassingen doorgevoerd die door de huidige economische crisis worden veroorzaakt. Deze aanpassingen zijn:

- Planning: het uitbreiden van de eerder ingerekende fasering door vertraging in de uitgifte. De totale looptijd is verlengd; de laatste opbrengsten en uitgaven zullen naar verwachting in 2019 plaatsvinden;
- Prijs: het conform de vastgestelde uitgangspunten in De Draai aanpassen van de ingerekende prijsstijging van de kosten voor het restant van de looptijd (1% i.p.v. 2,5%) en het bevriezen van de opbrengsten;
- Programma: het verhogen van het budget voor ontwikkelingskosten; als gevolg van herontwikkeling van onderdelen en door het uitbreiden van de fasering zijn en worden er meer ontwikkelingskosten gemaakt.

De grex laat een verwacht positief resultaat zien van circa € 4,9 miljoen op contante waarde basis per 1-1-2012, waarbij ingerekend is een totaalbedrag van ca. € 41,7 miljoen aan nog te realiseren grondverkoop. Aan nog te maken kosten is een bedrag geraamd van € 23 miljoen

De huidige negatieve boekwaarde in combinatie met de nog te maken kosten rechtvaardigen dat het resultaat voorlopig binnen het complex dient te blijven.

Risico's

De ingerekende woningbouwprogramma's van de plandelen 3 en 4 met de daarbij behorende VON-prijzen en grondwaarden op basis van quotes zijn gebaseerd op wat destijds met Hallokaties is vastgelegd in de getekende samenwerkingsovereenkomst uit 2000. Deze programma's zijn gedateerd en dienen naar verwachting in overleg met Hallokaties op onderdelen op een marktconforme wijze te worden aangepast. In de grex is hiervoor een buffer opgenomen. Voorts is een vertraging van de ingerekende afzetsnelheid een risico. Ook hier is in voorzien met de opname van een algemene buffer/onvoorzien, waardoor een extra vertraging van het plan met ruim 2 jaar zou kunnen worden opgevangen.

Duurzaamheid

De Stad van de Zon is een voorbeeld van een duurzame wijk waarbij de zon als inspiratie heeft gediend zowel in het ontwerp als in de technische uitwerking (o.a. zonoriëntatie, zonne-energie). Hoge ambities, uniek in de wereld, op de inzet van zonne-energie vormden het vertrekpunt en zijn gerealiseerd. In het centrale deel van de wijk (het carré) staan 1600 woningen die gezamenlijk emissieneutraal moeten zijn: de wijk levert evenveel energie levert als deze verbruikt. Alle woningen zijn energiezuinig, het merendeel heeft zonnepanelen op de daken en acht van de tien woningen zijn op de zon georiënteerd. De zonnepanelen hebben een gezamenlijke energieopbrengst van 2,5 MegaWatt. Drie windturbines dragen bij aan een CO2-neutrale wijk. De toepassing van het enorme aantal zonnepanelen is tot heden uniek in de wereld. De woonstraten zijn autovrij en zijn met veel groen, speciale bestrating en speelvoorzieningen ingericht. De woningen liggen in een carré van 700 bij 700 meter. Het carré is zo ontwikkeld, dat de dagelijkse voorzieningen in de wijk eenvoudig lopend of fietsend bereikbaar zijn.

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

G800 Heerhugowaard Zuid

Parameters / uitgangspunten		
Kostenstijging		1,00%
Opbrengstenstijging		1,00%
Rente verlies		3,85%
Rente winst		1,85%
Discontovoet / NCW rente		3,85%
Startdatum exploitatie:		1-1-1999
Einddatum exploitatie		31-12-2019
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2011	€ 9.340.000-	
Kosten jaarschijf 2011	€ 4.280.000-	
Opbrengsten jaarschijf 2011	€ 3.465.000	
Rentekosten/- opbrengsten 2011	€ 371.000-	
<i>Boekwaarde per 1-1-2012</i>		€ 10.526.000-
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Afdrachten	€ 242.000	
Bouwrijpmaken	€ 1.690.000	
Woonrijpmaken	€ 11.391.000	
Macrokosten	€ 1.134.000	
Hoofdplanstructuur	€ 554.000	
Reserveringen	€ 7.055.000	
Ontwikkelingskosten	€ 1.105.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2012</i>		€ 23.171.000-
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Gronduitgifte	€ 41.701.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2012</i>		€ 41.701.000
Rente na 1-1-2012		€ 1.340.000-
Resultaat op eindwaarde per 31-12-2019		€ 6.664.000
Contante waarde per 1-1-2012		€ 4.926.000

PROJECTINFORMATIE

Planning:

Start verkoop	reeds gestart
Start bouw	reeds gestart
Laatste oplevering	2019

Nog te realiseren woningen:

Cat. I	171
Cat. II	179
Cat. III	112
Cat. IV	85
TOTAAL:	<hr/> 547

Totale programma (gerealiseerd + nog te realiseren):

Aantal woningen:	3.111
Huurwoningen:	30%
Koopwoningen:	70%
Eengezinswoningen	76%
Meergezinswoningen	24%

Ruimtegebruik netto inrichtingsgebied:

<i>Openbaar</i>	52%
Verharding	22%
Groen	20%
Water	10%
<i>Uitgeefbaar</i>	48%

Woningdichtheid 25 woningen per hectare inrichtingsgebied

Parkeerbalans reeds gebouwde woningen 1,7 parkeerplaatsen per woning
Parkeerbalans nog te bouwen woningen 2 parkeerplaatsen per woning

→

3.1.8 Heerhugowaard-Zuid PV project

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

Ruimtelijke analyse

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

Kaderstellende documenten

Per deelproject worden de specifieke afspraken in een deelovereenkomst vastgelegd.

(Financiële) Stand van zaken/prognose

De ambitie van de gemeente om 2,45 MWp in de de Stad van de Zon is met de ondertekening van de laatste deelovereenkomst 12 (betreft 37 woningen in plandeel 3) ruimschoots gehaald. Momenteel loopt de voorbereiding voor nog ongeveer 337.600 Wp extra panelen in de plandelen 3 en 4 (deelovereenkomsten 11, 13 en 14 voor resp. 20 woningen Hallokaties plandeel 3, 97 woningen Hallokaties plandeel 4 en 24 woningen Timpaan plandeel 4). De inmiddels ontvangen subsidie van de provincie is voldoende om ook deze extra PV-kosten af te dekken. De grex van HHW-Zuid stedelijk gebied is voor deze uitbreiding dan ook geen kostendrager meer. Indien deze deelovereenkomsten niet worden geëffectueerd is de kans aanwezig dat (een deel van) de subsidie zal moeten worden terugbetaald.

Dit jaar zal er worden bekeken hoe dit project administratief ondergebracht kan worden binnen de bestemmingsreserve Duurzaamheid. Vanwege de verplichtingen die voortvloeien uit ontvangen subsidies kan de positieve boekwaarde niet worden afgeroomd..

Risico's

Indien de planning vertraging oploopt bestaat het risico dat er subsidiebedragen moeten worden terugbetaald aan de Provincie Noord-Holland. In dat geval zouden wellicht de subsidiegelden kunnen worden ingezet voor projecten buiten Heerhugowaard Zuid. Hierover is de gemeente in gesprek met de provincie.



G801 HHW Z PV Project

Parameters / uitgangspunten		
Kostenstijging		1,00%
Opbrengstenstijging		1,00%
Rente verlies		3,85%
Rente winst		1,85%
Discontovoet / NCW rente		3,85%
Startdatum exploitatie:		1-1-2001
Einddatum exploitatie		31-12-2012
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2011	€ 122.000-	
Kosten jaarschijf 2011	€ 340.000-	
Opbrengsten jaarschijf 2011	€ 975.000	
Rentekosten/- opbrengsten 2011	€ 4.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2012</i>		€ 517.000
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Woonrijpmaken	€ 805.000	
Ontwikkelingskosten	€ 93.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2012</i>		€ 898.000-
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Bijdragen derden	€ 381.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2012</i>		€ 381.000
Rente na 1-1-2012		€ 0
Resultaat op eindwaarde per 31-12-2012		€ 0
Contante waarde per 1-1-2012		€ 0

3.1.9 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 en het gemeentehuis gelegen.

Kaderstellende documenten

- Vigerend bestemmingsplan, Stadshart, (onherroepelijk 20-09-2001).
- Kader notitie, (Raad 22-10-2002).
- Nadere samenwerkingsovereenkomst 2004.
- Stedenbouwkundig plan; kwaliteitsdocument Stadshart 02-2004 van Kraaijvanger Urbis.

(Financiële) Stand van zaken/prognose

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

Programma; Momenteel worden er plannen geïnitieerd voor de Reservelocatie, er wordt gedacht aan winkels, wonen, parkeren en een fietsenstalling.

Prijs; Desondanks is het de verwachting dat de netto contante waarde op een kleine plus uitkomt.

Risico's

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

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).



G842 Stadshart

Parameters / uitgangspunten	
Kostenstijging	1,00%
Opbrengstenstijging	1,00%
Rente verlies	3,85%
Rente winst	1,85%
Discontovoet / NCW rente	3,85%

Startdatum exploitatie:		1-1-1999
Einddatum exploitatie		31-12-2017

Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2011	€	3.203.000-
Kosten jaarschijf 2011	€	2.325.000-
Opbrengsten jaarschijf 2011	€	225.000
Rentekosten/- opbrengsten 2011	€	169.000-
<i>Boekwaarde per 1-1-2012</i>		€ 5.472.000-

Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Bouwrijpmaken	€	179.000
Woonrijpmaken	€	3.428.000
Ontwikkelingskosten	€	425.000
Diversen	€	500.000
<i>Totaal kosten na 1-1-2012</i>		€ 4.532.000-

Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Gronduitgifte	€	11.651.000
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2012</i>		€ 11.651.000
Rente na 1-1-2012	€	1.519.000-
Resultaat op eindwaarde per 31-12-2017	€	128.000
Contante waarde per 1-1-2012	€	98.000

PROJECTINFORMATIE

Planning:

Start verkoop	2014
Start bouw	2014/2015
Laatste oplevering	2016

Nog te realiseren woningen:

Cat. I	30
Cat. II	9
Cat. III	54
Cat. IV	0
TOTAAL:	93

Aantal huurwoningen:	30
Aantal koopwoningen:	63
Eengezinswoningen	0
Meergezinswoningen	93

Ruimtegebruik:

Woningdichtheid	nbn
Parkeerbalans	nbn

3.1.10 Beveland

Het project betreft de ontwikkeling van een bedrijventerrein. Het project bevindt zich in de afrondende fase.

Ruimtelijke analyse

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

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

Kaderstellende documenten

- Vigerend bestemmingsplan; Beveland 2010, onherroepelijk 21-1-2011.
- Vastgestelde grondexploitatie Beveland B&W: 6-3-2012.

(Financiële) Stand van zaken/prognose

Vanuit de grondexploitatie is af te leiden dat er, als beide percelen (totaal 6219 m²) dit jaar verkocht zullen worden, eind dit jaar een positief resultaat genomen kan worden van circa € 781.000,-. In tegenstelling tot vorig jaar kan er geen tussentijdse winst worden genomen omdat de nog te maken kosten de positieve boekwaarde overschrijden. Bij de jaarrekening 2010 is er een bedrag van € 635.000,- vanuit dit complex ten gunste van de algemene reserve gebracht.

Ten opzichte van vorig jaar is er een bedrag van € 112.500,- aan de grondexploitatie toegevoegd die zal worden afgedragen aan de bestemmingsreserve NBK I zodra beide percelen zijn verkocht.

Verder valt nog op te merken dat het geraamde bedrag verband houdende met de groenvoorziening hoogst waarschijnlijk niet in zijn geheel zal worden uitgegeven. Het gemeentelijk ingenieursbureau zal een eindtoetsing hiervoor opstellen zodra de laatste 2 percelen zijn verkocht. Op dat moment wordt duidelijk welk bedrag benodigd is voor groenvoorziening. De grondexploitatie kan pas worden afgesloten zodra beide percelen zijn verkocht en de resterende werkzaamheden zijn uitgevoerd.

Er zijn inmiddels contacten gelegd tussen de afdeling Vastgoed en een aantal partijen over de ontwikkeling van de resterende percelen. Vanwege de crisis in de vastgoedsector lopen deze onderhandelingen stroperig. Het wachten is op een partij die kan voldoen aan de ingerekende grondprijs.

Risico's

Het project bevindt zich in de afrondende fase, hierdoor zijn er momenteel geen noemenswaardige risico's te noemen

Duurzaamheid

Standaard duurzaamheidsambitie (zie paragraaf 2.2.2 "Duurzaamheidsdoelstelling Heerhugowaard")



G850 Beveland

Parameters / uitgangspunten		
Kostenstijging		1,00%
Opbrengstenstijging		1,00%
Rente verlies		3,85%
Rente winst		1,85%
Discontovoet / NCW rente		3,85%

Startdatum exploitatie:		1-1-1992
Einddatum exploitatie		31-12-2012

Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2011	€	366.000
Kosten jaarschijf 2011	€	140.000-
Opbrengsten jaarschijf 2011	€	-
Rentekosten/- opbrengsten 2011	€	7.000
<i>Boekwaarde per 1-1-2012</i>		€ 233.000

Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Afdrachten aan NBK	€	113.000
Bouwrijpmaken	€	23.000
Woonrijpmaken	€	171.000
Ontwikkelingskosten	€	27.000
Diversen	€	31.000
<i>Totaal kosten na 1-1-2012</i>		€ 365.000-

Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Gronduitgifte	€	941.000
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2012</i>		€ 941.000
Rente na 1-1-2012	€	3.000
Resultaat op eindwaarde per 31-12-2012	€	812.000
Contante waarde per 1-1-2012	€	782.000

PROJECTINFORMATIE

Nog uit te geven m² bedrijventerrein: 6.219 m²

3.1.11 Westpoort (RTIC)

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

Ruimtelijke analyse

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

Kaderstellende documenten

- Structuurvisie Heerhugowaard 2020: vastgesteld 2011-09-13.
- Vastgestelde grondexploitatie Westpoort september 2011.
- Koop- en samenwerkingsovereenkomst gemeente - MCA 14 juli 2011.

(Financiële) Stand van zaken/prognose

Op 14 juli 2011 is de koop- en samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en MCA door beide partijen ondertekend. Hiermee is de weg vrijgekomen voor de realisatie van het "Regionaal Topclinisch Interventie Centrum" (RTIC) in Heerhugowaard.

Voor er kan worden gestart met de bouw zal de gemeente diverse voorbereidende werkzaamheden in aanvang gaan nemen.

Naar verwachting zal deze grondexploitatie sluiten met een positief resultaat van € 269.000,-. De boekwaarde per 1-1-2012 bedraagt ruim € 5 miljoen (negatief). Deze bestaat voornamelijk uit grondaankopen, gemaakte uren en rente.

Risico's

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

Duurzaamheid

Het MCA wil het eerste ziekenhuis zijn met BREEAM-certificaat. BREEAM is de meest complete en gecertificeerde methodiek voor het meten van de duurzaamheid van gebouwen.



G851 Westpoort

Parameters / uitgangspunten		
Kostenstijging		1,00%
Opbrengstenstijging		1,00%
Rente verlies		3,85%
Rente winst		1,85%
Discontovoet / NCW rente		3,85%

Startdatum exploitatie:		1-1-2011
Einddatum exploitatie		31-12-2014

Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2011	€ 2.020.000-	
Kosten jaarschijf 2011	€ 2.966.000-	
Opbrengsten jaarschijf 2011	€ -	
Rentekosten/- opbrengsten 2011	€ 107.000-	
<i>Boekwaarde per 1-1-2012</i>		€ 5.093.000-

Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Afdrachten aan NBK	€ 2.483.000	
Sanering	€ 1.706.000	
Bouwrijpmaken	€ 1.265.000	
Woonrijpmaken	€ 6.057.000	
Algemene voorziening	€ 1.093.000	
Ontwikkelingskosten	€ 1.021.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2012</i>		€ 13.625.000-

Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Gronduitgifte	€ 19.423.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2012</i>		€ 19.423.000
Rente na 1-1-2012		€ 403.000-
Resultaat op eindwaarde per 31-12-2014		€ 302.000
Contante waarde per 1-1-2012		€ 269.000

PROJECTINFORMATIE

looptijd: 4 jaar
Nog uit te geven m² grond RTIC: 13,6 ha.

→

3.2 Passief grondbeleid

Passief grondbeleid (ook wel faciliterend grondbeleid) houdt in dat de gemeente zelf geen grondexploitaties voert maar dit overlaat aan private ontwikkelaars. De gemeente 'faciliteert' deze grondexploitaties door te investeren in plankosten, zoals het maken van een nieuw bestemmingsplan.

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

Afhankelijk van de expertise van de ontwikkelende partij zal de gemeente ervoor kiezen de organisatie voor bouw- en woonrijp over te laten aan de initiatiefnemer of om dit zelf te organiseren. De kosten hiervoor zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

In het geval dat de gemeente ervoor kiest om dit aan de initiatiefnemer over te laten kan ze alleen de instrumenten voor passief grondbeleid gebruiken om het grondgebruik te sturen. Bijvoorbeeld een exploitatieovereenkomst of exploitatieplan. Ook het bestemmingsplan is een instrument om het grondgebruik te sturen.

3.2.1 Verloop boekwaarden passief grondbeleid

In onderstaande tabel is het verloop van de boekwaarden van de passieve grondbedrijfcomplexen weergegeven. De huidige gecumuleerde boekwaarde van alle passieve complexen bedraagt op 1-1-2012 € 9.896.000,- (negatief). In de MPG 2011 was dit nog ruim € 900.000,- (positief). Dit grote verschil is te verklaren door de "verhuizing" van het complex "Broekhorn" naar de tabel "passief grondbeleid". Vorig jaar is er een realisatieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en Bouwfonds voor de ontwikkeling van Broekhorn. De gemeente heeft aanzienlijk voorgefinancierd binnen dit complex op het gebied van onder andere bouwrijpmaken, verwerving en ontwikkelingskosten. Deze kosten zullen door middel van de overeenkomst op bouwfonds worden verhaald.

Tabel 6: Verloop boekwaarden passief grondbeleid (2011 – 2012)

Boekwaarden passief grondbeleid	per 1-1-2011	per 1-1-2012	mutatie
G.753 Broekhorn	€ 10.779.000-	€ 11.485.000-	€ 706.000-
G.765 Project Noordereiland	€ 71.000	€ 67.000	€ 4.000-
G.781 Hugo Oord	€ 27.000-	€ 29.000-	€ 2.000-
G.785 Olmenlaan	€ 117.000	€ 230.000	€ 113.000
G.786 Tamarixplantsoen	€ 1.233.000	€ 1.254.000	€ 21.000
G.787 Poort Halfweg	€ 123.000	€ 67.000	€ 56.000-
Totaal passief grondbeleid	€ 9.262.000-	€ 9.896.000-	€ 634.000-

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

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

3.2.2 Broekhorn

Inleiding

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 gaat voor eigen rekening en risico de grondexploitatie voeren, waarbij de gemeente haar aangekochte gronden inlevert tegen de gemaakte kosten.

Ruimtelijke analyse

Het agrarische gebied tussen Broek op Langedijk en Heerhugowaard zal de komende jaren worden veranderd in een luxe woonwijk met ongeveer 140 vrije kavels, circa 400 projectmatig te ontwikkelen woningen, een jachthaven met 85 ligplaatsen, een ecologische zone van 10 ha en een bedrijventerrein van circa 4 ha. Binnen dit plan is tevens een deel van de reconstructie van de N242 (incl. kruising Zuidtangent/Broekerweg) opgenomen.

Kaderstellende documenten

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

(Financiële) Stand van zaken/prognose

Bouwfonds Ontwikkeling B.V. heeft het overgrote deel van de grond in de Broekhornpolder in handen en zal de gebiedsontwikkeling voor eigen rekening en risico uitvoeren. De gemeente zal Bouwfonds Ontwikkeling B.V. daarbij behulpzaam zijn, maar voor de gebiedsontwikkeling zo min mogelijk kosten en risico's dragen. Bouwfonds Ontwikkeling B.V. zal op eigen kosten nieuw openbaar gebied voor de gemeente aanleggen, waaronder een jachthaven met nieuwe waterkering en een ecozone. De kosten daarvan verwacht Bouwfonds Ontwikkeling B.V. te kunnen dekken uit de grex. Voor de gemeente is de ontwikkeling van de Broekhorn een gelegenheid om de recreatiemogelijkheden te vergroten door het creëren van nieuw openbaar gebied. 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.

Tijdschema:

- Bouwrijpmaken (3^e kwartaal 2012).
- Start van de bouw (1^e kwartaal 2013).
- Uitgifte kavels (4^e kwartaal 2012).

Risico's

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

Duurzaamheid

Volgens geldend beleid.

G753 Broekhorn

Parameters / uitgangspunten		
Kostenstijging		1,00%
Opbrengstenstijging		1,00%
Rente verlies		3,85%
Rente winst		1,85%
Discontovoet / NCW rente		3,85%
Startdatum exploitatie:		1-1-2011
Einddatum exploitatie		31-12-2020
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2011	€ 10.779.000-	
Kosten jaarschijf 2011	€ 258.000-	
Opbrengsten jaarschijf 2011	€ -	
Rentekosten/- opbrengsten 2011	€ 448.000-	
<i>Boekwaarde per 1-1-2012</i>		€ 11.485.000-
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 340.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2012</i>		€ 340.000-
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Gronduitgifte	€ 11.825.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2012</i>		€ 11.825.000
Rente na 1-1-2012		€ -
Resultaat op eindwaarde per 31-12-2020		€ 0 -
Contante waarde per 1-1-2012		€ -

G753 Broekhorn

PROJECTINFORMATIE

Planning:

Start verkoop	nmb
Start bouw	nmb
Laatste oplevering	2020

Nog te realiseren woningen:

Cat. I	0	woningen
Cat. II	110	woningen
Cat. III	214	woningen
Cat. IV	225	woningen
TOTAAL:	549	woningen

Aantal huurwoningen:	0	woningen
Aantal koopwoningen:	549	woningen

Eengezinswoningen	529	woningen
Meergezinswoningen (appartementen)	20	woningen

Ruimtegebruik:		
Uitgeefbaar	381.573	41%
Verharding	128.713	14%
Groen	187.684	20%
water	130.000	14%
ecologie	98.296	11%
Totaal exploitatiegebied	926.266	100%

Woningdichtheid 8 woningen per hectare excl ecologie en water

Parkeerbalans conform CROW

→

3.2.3 Noordereiland

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

Ruimtelijke analyse

De locatie voor het plan 'Noordereiland' ligt even ten noorden van de dorpskern De Noord. Het plangebied was in het verleden voornamelijk in gebruik voor agrarische doeleinden, waaronder akkers en glastuinbouw. Nu wordt ruimte geboden aan ca. 124 woningen.

Kaderstellende documenten

- Bestemmingsplan Noordereiland maart 2009.
- Exploitatieovereenkomst Bot Bouw Initiatief 2007.

(Financiële) Stand van zaken/prognose

Fase 1 is in 2010 afgerond. Fase 2 is op dit moment nog in uitvoering. Vanwege de huidige 'marktontwikkelingen' is door BBI vorig jaar een verzoek gedaan om het bestemmingsplan te wijzigen. De wijzigingen behelzen in hoofdzaak een omzetting van tweekappers naar eenkappers evenals de mogelijkheid om een grote kavel te bestemmen als 'kangoeroewoning' (woning-in-woning). Het verzoek is gehonoreerd en is nu onherroepelijk.

BBI geeft aan dat de laatste woningen in 2013 zullen worden opgeleverd.

Dit project heeft een positieve boekwaarde van ruim € 67.000,-. Dit heeft te maken met een investeringsbijdrage van BBI uit 2009. In de exploitatieovereenkomst is afgesproken dat de gemeentelijke kosten worden verhaald op de exploitant (totaal ca. € 90.000,-). Een deel van de gemaakte gemeentelijke kosten zijn in het verleden geboekt op algemene beleidsuren terwijl ze op dit codenummer geboekt hadden moeten worden (vanwege de overgang van prévoorbereiding naar projectfase). De positieve boekwaarde kan - in totaliteit - dus niet worden gezien als een positief resultaat. Het complex zal kostendekkend afgesloten kunnen worden.

Risico's

Nihil.

Duurzaamheid

Standaard duurzaamheidsambitie (zie paragraaf 2.2.2 "Duurzaamheidsdoelstelling Heerhugowaard).



G765 Noordereiland

Parameters / uitgangspunten	
Kostenstijging	1,00%
Opbrengstenstijging	1,00%
Rente verlies	3,85%
Rente winst	1,85%
Discontovoet / NCW rente	3,85%

Startdatum exploitatie:		1-11-2006
Einddatum exploitatie		31-12-2013

Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2011	€	71.000
Kosten jaarschijf 2011	€	260.000-
Opbrengsten jaarschijf 2011	€	255.000
Rentekosten/- opbrengsten 2011	€	1.000
<i>Boekwaarde per 1-1-2012</i>		€ 67.000

Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€	5.000
<i>Totaal kosten na 1-1-2012</i>		€ 5.000-

Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2012</i>	€	-
Rente na 1-1-2012	€	1.000
Resultaat op eindwaarde per 31-12-2013	€	63.000
Contante waarde per 1-1-2012	€	63.000

PROJECTINFORMATIE

Planning:

Start verkoop	gestart
Start bouw	gestart
Laatste oplevering	2013

Nog te realiseren woningen:

Cat. I	25
Cat. II	0
Cat. III	0
Cat. IV	5
TOTAAL:	30
Aantal huurwoningen:	0
Aantal koopwoningen:	30
Eengezinswoningen	30
Meergezinswoningen	0

Woningdichtheid: 15 woningen per hectare
 Parkeren: meer parkeerplaatsen dan wettelijke norm

3.2.4 Hugo Oord

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

Ruimtelijke analyse

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

Planning; Hugo Oord / Gerard Douplantsoen is een particuliere ontwikkeling van de Pieter Raat Stichting (DPRS) fase 1 en van Woonwaard fase 2.. In vervolg op de eerder gesloten intentieovereenkomst is de eerste exploitatieovereenkomst, incl grondexploitatie, van fase 1 inmiddels aan de Raad aangeboden. De tweede fase volgt dit jaar.

Programma; Het beeldkwaliteitsplan is in april 2011 door B&W vastgesteld als toetsingskader.

Prijs; Tegelijkertijd met de exploitatieovereenkomsten zullen er twee financiële kaders, in de vorm van twee afzonderlijke grondexploitaties ter besluitvorming worden neergelegd. Het uitgangspunt is dat de ontwikkeling kostenneutraal zal worden gerealiseerd.

Risico's

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

Duurzaamheid

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



G781 Hugo Oord

Parameters / uitgangspunten		
Kostenstijging		1,00%
Opbrengstenstijging		1,00%
Rente verlies		3,85%
Rente winst		1,85%
Discontovoet / NCW rente		3,85%
Startdatum exploitatie:		2012
Einddatum exploitatie		n.n.b.
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2011	€ 27.000-	
Kosten jaarschijf 2011	€ 2.000	
Opbrengsten jaarschijf 2011		
Rentekosten/- opbrengsten 2011		
<i>Boekwaarde per 1-1-2012</i>		€ 29.000-
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
<i>Totaal kosten na 1-1-2012</i>		n.n.b.
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2012</i>		n.n.b.
Rente na 1-1-2012		
Resultaat op eindwaarde		n.n.b.
Contante waarde per 1-1-2012		n.n.b.

3.2.5 Olmenlaan

Een binnenstedelijke herontwikkeling geïnitieerd door de gemeente vanwege beheersproblemen. Betreft het creëren van vernieuwde aantrekkelijkheid door middel van een kwalitatieve impuls met betrekking tot wonen (verdichting en renovatie), differentiatie samenstelling huishoudens en een buitenruimte gericht op ontmoeting.

Ruimtelijke analyse

- Locatie Olmenlaan / Hortensialaan.
- Functies: wonen, commercieel, dienstverlening, ontmoetingsruimte (buiten).

Kaderstellende documenten

- Vigerend bestemmingsplan; Centrum Oost (bestemmingsplan Heerhugowaard Oost waarin de ontwikkeling is opgenomen ligt momenteel voor de inspraak ter visie).
- Financieel kader; besluit Raad dd 25-10-2011 RB2011153 (bws overwinstregeling).

(Financiële) Stand van zaken/prognose

Planning; Eind 2011 is er gestart met de inrichting van het plein dit zal in 2012 gereed zijn. Programma; De verdichting heeft plaatsgevonden door middel van bouw van een nieuw appartementencomplex. Een van de twee bestaande appartementengebouwen van Woonwaard is gerenoveerd. De renovatie van het 2e appartementengebouw (lage blok) moet nog plaatsvinden Prijs; Dit project verwacht met een negatief resultaat af te sluiten, als gevolg hiervan is er in de jaarrekening 2011 een verliesvoorziening getroffen van € 220.000,- , wat overigens een verlaging met € 16.000 is tov de getroffen voorziening in 2010. De reden van het negatieve resultaat is dat er tijdens de looptijd van het project diverse herontwikkelingen hebben plaatsgevonden en de herinrichting van Olmenplein hoger is uitgevallen dan geraamd, mede door tijdsverloop.

Risico's

Nihil

Duurzaamheid

Geen bijdrage, project is gestart in een tijd dat daar nog minder aandacht voor was.



G785 Olmenlaan

Parameters / uitgangspunten		
Kostenstijging		1,00%
Opbrengstenstijging		1,00%
Rente verlies		3,85%
Rente winst		1,85%
Discontovoet / NCW rente		3,85%

Startdatum exploitatie:		20-2-2007
Einddatum exploitatie		31-12-2013

Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2011	€	117.000
Kosten jaarschijf 2011	€	86.000-
Opbrengsten jaarschijf 2011	€	197.300
Rentekosten/- opbrengsten 2011	€	1.700
<i>Boekwaarde per 1-1-2012</i>		€ 230.000

Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Woonrijpmaken	€	573.000
<i>Totaal kosten na 1-1-2012</i>		€ 573.000-

Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Bijdragen derden	€	104.000
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2012</i>		€ 104.000
Rente na 1-1-2012		
Resultaat op eindwaarde per 31-12-2013		€ 239.000-
Contante waarde per 1-1-2012		€ 220.000-

3.2.6 Tamarixplantsoen

Het project Tamarixplantsoen maakt onderdeel uit van de toekomstvisie voor de Beukenlaan en gaat uit van behoud van het ruime en groene karakter van de Beukenlaan. De karakteristiek van de bestaande bebouwing is leidend voor de ontwikkeling. De plannen leiden tot verdichting van de bebouwing, die in de toekomst de functies wonen, welzijn en zorg zal krijgen. In totaal worden er circa 130 appartementen en 9 grondgebonden woningen gerealiseerd.

Ruimtelijke analyse

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

Kaderstellende documenten

- Vigerend bestemmingsplan; Bomenwijk.
- Financieel kader: Vastgestelde grondexploitatie Tamarixplantsoen B&W: 6-3-2012.
- Juridisch kader; Exploitatieovereenkomst met Handel – Exploitatiemaatschappij CAS 2009.
- Ruimtelijke visie Beukenlaan april 2007.
- Besluiten ISV (B&W 21-12-2004, RB 22-03-2005, B7W 15-07-2003).

(Financiële) Stand van zaken/prognose

In 2010 heeft er op het complex een correctieboeking plaatsgevonden ten behoeve van onterecht op dit codenummer geboekte beleidsuren die in de toekomst niet meer kunnen worden goed gemaakt.

Inmiddels is er met CAS een exploitatieovereenkomst gesloten en is de gemeente in onderhandeling met Woonwaard over een tweede exploitatieovereenkomst voor het gebied (omgeving Spirealaan).

Zoals het er nu naar uitziet zal het project worden afgesloten met een positief resultaat van € 240.000,-. Dit heeft te maken met een gemeentelijke subsidie die aan dit project is toegevoegd en waar tot op heden nog geen bestemming voor is gevonden. Dit bedrag kan dus niet worden gezien als winst. Er rust een positieve boekwaarde op het plan van ruim € 1,2 miljoen. Deze is voornamelijk opgebouwd uit verkregen subsidies van Rijk en Provincie.

Risico's

Moeilijk in te schatten omdat er nog niet met alle partijen een overeenkomst is gesloten.

Duurzaamheid

Standaard duurzaamheidsambitie (zie paragraaf 2.2.2 "Duurzaamheidsdoelstelling Heerhugowaard).



G786 Tamarixplantsoen

Parameters / uitgangspunten	
Kostenstijging	1,00%
Opbrengstenstijging	1,00%
Rente verlies	4,00%
Rente winst	2,00%
Discontovoet / NCW rente	4,00%

Startdatum exploitatie:		20-2-2007
Einddatum exploitatie		31-12-2016

Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2011	€	1.233.000
Kosten jaarschijf 2011	€	4.000-
Opbrengsten jaarschijf 2011	€	-
Rentekosten/- opbrengsten 2011	€	25.000
<i>Boekwaarde per 1-1-2012</i>		€ 1.254.000

Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Afdrachten aan NBK	€	15.000
Woonrijpmaken	€	30.000
Algemene voorziening	€	115.000
Ontwikkelingskosten	€	53.000
Diversen	€	977.000
<i>Totaal kosten na 1-1-2012</i>		€ 1.190.000-

Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Bijdragen derden	€	15.000
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2012</i>		€ 15.000
Rente na 1-1-2012		€ 213.000
Resultaat op eindwaarde per 31-12-2016		€ 292.000
Contante waarde per 1-1-2012		€ 240.000

PROJECTINFORMATIE

Planning:

Start verkoop	2013/2014
Start bouw	2014
Laatste oplevering	2016

Nog te realiseren woningen:

Cat. I	30
Cat. II	95
Cat. III	4
Cat. IV	9
TOTAAL:	138
Aantal huurwoningen:	60
Aantal koopwoningen:	78
Eengezinswoningen	9
Meergezinswoningen	129
Ruimtegebruik:	nbn
Woningdichtheid:	nbn
Parkeerbalans:	nbn

3.2.7 Poort Halfweg

De vitaliteit van dit deel van centrumwaard is de afgelopen jaren sterk teruggelopen. Het gevolg hiervan is dat individuele eigenaren op zoek gaan naar mogelijkheden voor vernieuwing. Het project Poort Halfweg is dan ook een initiatief van projectontwikkelaar PRN. Aangezien samenhangende vernieuwing van de middenwegzone van Centrumwaard belangrijk is voor de gemeente, speelt de gemeente Heerhugowaard een sterk faciliterende rol in dit project. Hierdoor is er een constante bewaking op het eindresultaat.

Ruimtelijke analyse

Het gebied is gelegen aan het woon-/winkellint aan de Middenweg en het direct daar achter gelegen gebied, inclusief de van Loonstraat. Bestaande bebouwing (woningen en vooral winkels en horeca) is gesloopt en wordt vervangen door een combinatie van 5100 m² winkels en horeca (begane grond) en 140 appartementen in verschillende typen op verdiepingen. Met een eigen parkeerplaats en berging in een volledig ondergrondse parkeerkelder.

Kaderstellende documenten

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

(Financiële) Stand van zaken/prognose

Momenteel bevindt het eerste deel van dit project zich in de afrondende fase. Naar verwachting zullen de eerste woningen in 2012 worden opgeleverd. Fase 2 zal naar verwachting in 2013 worden opgeleverd. De vorig jaar ingerekende subsidie van € 165.000,- is komen te vervallen voor de gemeente. Dit is de reden dat het verwachte tekort op dit complex is opgelopen tot € 279.000,-. Dit verwachte verlies wordt dit jaar ten laste van het rekeningresultaat gebracht. De vorig jaar getroffen voorziening van € 100.000,- komt hiermee automatisch te vervallen.

Risico's

Er zijn maatregelen getroffen binnen de exploitatieovereenkomst indien de ontwikkelaar niet aan zijn verplichtingen voldoet.

Duurzaamheid

Warmte- en koudeopslag ten behoeve van winkels en woningen. Hiernaast standaard duurzaamheidsambitie (zie paragraaf 2.2.2 "Duurzaamheidsdoelstelling Heerhugowaard").



G787 Poort Halfweg

Parameters / uitgangspunten		
Kostenstijging		1,00%
Opbrengstenstijging		1,00%
Rente verlies		3,85%
Rente winst		1,85%
Discontovoet / NCW rente		3,85%

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

Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2011	€	123.000
Kosten jaarschijf 2011	€	56.000-
Opbrengsten jaarschijf 2011	€	2.000
Rentekosten/- opbrengsten 2011	€	2.000-
<i>Boekwaarde per 1-1-2012</i>		€ 67.000

Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Afdrachten aan NBK	€	16.000
Woonrijpmaken	€	375.000
Ontwikkelingskosten	€	66.000
Diversen	€	445.000
<i>Totaal kosten na 1-1-2012</i>		€ 902.000-

Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Gronduitgifte	€	12.000
Bijdragen derden	€	33.000
Exploitatieovereenkomst opbrengsten	€	494.000
Overige	€	11.000
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2012</i>		€ 550.000
Rente na 1-1-2012		€ 17.000-
Resultaat op eindwaarde per 1-1-2014		€ 302.000-
Contante waarde per 1-1-2012		€ 279.000-

PROJECTINFORMATIE

Planning:

Start verkoop	reeds gestart
Start bouw	reeds gestart
Laatste oplevering	2013/2014

Nog te realiseren woningen:

Cat. I	79
Cat. II	12
Cat. III	24
Cat. IV	26

TOTAAL:	141
Aantal huurwoningen:	18
Aantal koopwoningen:	123
Eengezinswoningen	0
Meergezinswoningen	141
Nog te realiseren winkelruimte	5200 m ² (oplevering binnen enkele maanden)
Oppervlakte plangebied circa:	8642 m ²
Woningdichtheid	163 woningen per hectare (appartementen)

Parkeren:

Parkeerkelder	138 parkeerplaatsen
Carpports	18 stuks
Garageboxen	24 stuks
parkeren (toekomstig) openbaar terrein	50 stuks

3.3 Niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG)

3.3.1 Verloop boekwaarden NIEGG

In onderstaande tabel is het verloop van de boekwaarden van de niet in exploitatie genomen gronden weergegeven. De huidige gecumuleerde boekwaarde van alle NIEGG bedraagt op 1-1-2012 ruim € 2 miljoen (negatief). Dit is circa € 13 miljoen minder negatief dan de boekwaarde in de MPG 2011. Dit heeft grotendeels te maken met het feit dat het complex Broekhorn naar het onderdeel passief grondbeleid is "verhuisd".

De grootste mutatie in het boekjaar 2011 is geboekt binnen het complex "Stationsgebied". Dit heeft te maken met een grondverkoop van de gemeente aan een externe partij binnen dit complex.

Tabel 7: Boekwaarden Niet in exploitatie genomen gronden (2011 – 2012)

Boekwaarden Niet in exploitatie genomen gronden			
Complex	per 1-1-2011	per 1-1-2012	mutatie 2011
G.732 Gebouwen/gronden buiten grex	€ 1.526.000-	€ 1.594.000-	€ 68.000-
G.731 Strategische Grondaankopen	€ 725.000-	€ 758.000-	€ 33.000-
G.743 Stationsgebied	€ 240.000	€ 679.000	€ 439.000
G.766 Bickerstraat	€ 444.000-	€ 465.000-	€ 21.000-
G.790 Nieuwe ontwikkeling Berckheideplein	€ -	€ -	€ -
G.792 Acacialaan	€ 8.000-	€ 17.000-	€ 9.000-
Totaal NIEGG	€ 2.463.000-	€ 2.155.000-	€ 308.000

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

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

3.3.2 Gebouwen en gronden buiten grondexploitaties

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

Ruimtelijke analyse

Voor dit complex is geen ruimtelijke analyse beschikbaar.

Kaderstellende documenten

Grondaankopen zijn verricht in het kader van diverse actieve grondexploitaties als “De Draai en Heerhugowaard Zuid”.

(Financiële) Stand van zaken/prognose

De mutaties uit 2011 hebben betrekking op rente en exploitatielasten van de voorraad gronden en opstallen.

De huidige boekwaarde is in 2010 gecorrigeerd (daarbij is een positief resultaat genomen) en bestaat nu uit de historische aankoopwaarden van de in bezit zijnde gronden of de taxatiewaarden indien deze lager zijn. Indien er geen historische waarde in de administratie aanwezig is, zijn deze betreffende gronden gewaardeerd voor € 0,-. Deze methodiek van waarden is verplicht.

De gronden zullen op een daartoe geëigend moment in de markt worden gezet. Hierbij zullen de markt conforme waarden als uitgangspunt dienen.

Risico's

Het risico is dat bij verkoop van de gronden de boekwaarde (incl. rentelasten) niet kan worden terugverdiend.

Duurzaamheid

NVT

3.3.3 Strategische grondaankopen

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

Ruimtelijke analyse

Voor dit complex is geen ruimtelijke analyse beschikbaar.

Kaderstellende documenten

Nota Grondbeleid 2008

(Financiële) Stand van zaken/prognose

- In 2009 hebben de eerste strategische grondaankopen plaats gevonden;
- in 2011 hebben geen (aankoop)mutaties plaats gevonden.

De mutaties uit 2011 hebben betrekking op rente en exploitatielasten op de voorraad gronden en opstallen.

Er is een boekwaarde aanwezig van € 758.000,- die betrekking heeft op de aankoop van de gronden Middenweg 2-4. Deze locatie vormt vanuit het perspectief Nollencircuit, de entree van de gemeente Heerhugowaard.

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

Risico's

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

Duurzaamheid

NVT

3.3.4 Stationsgebied

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

Ruimtelijke analyse

De raad en het college hebben in het verleden aangegeven dat het stationsgebied een belangrijk gebied is voor de gemeente en dat er een gedegen visie moet komen voor de ontwikkeling van dit gebied.

Kaderstellende documenten

Deelkrediet tbv opstellen structuurvisie door de Raad beschikbaar gesteld (2009).

(Financiële) Stand van zaken/prognose

Planning en programma; De eerste stap is gemaakt door de ontwikkeling van een structuurvisie stationsgebied Heerhugowaard welke in van 2012 aan de Raad zal worden aangeboden.

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

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

Risico's

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

Duurzaamheid

Gezien de fase van het project nog niet actueel.



3.3.5 Bickerstraat

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

Ruimtelijke analyse

De Bickerstraat is gelegen in het oude centrum van Heerhugowaard.

Kaderstellende documenten

Vigerend bestemmingsplan.

(Financiële) Stand van zaken/prognose

Planning en programma; Na vaststelling van de visie zal meer duidelijkheid komen over de uiteindelijke invulling van het gebied, waarbij de mogelijke vestiging van een eerstelijnszorgcentrum in de plannen wordt meegenomen.

Prijs; de boekwaarde bestaat uit een grondverwerving en rentekosten.

Risico's

Gezien de fase van het project is dit nog niet relevant.

Duurzaamheid

Gezien de fase van het project is dit nog niet relevant.



3.3.6 Berckheideplein.

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

Ruimtelijke analyse

Er is een initiatief van 2 externe ontwikkelende partijen Dreef beheer (Dekamarkt) en Aldi tot verbetering van het gebied rondom het Berckheideplein en herontwikkeling binnen deze locatie, waarbij beide externe partijen samen optrekken. Begin 2010 heeft het college opdracht gegeven dit verder te onderzoeken.

Kaderstellende documenten

Vigerend bestemmingsplan

(Financiële) Stand van zaken/prognose

Planning; De gemeente is in overleg met de ontwikkelende partijen om te komen tot een exploitatieovereenkomst.

Programma; Enerzijds gaat het om de realisatie van maatschappelijk vastgoed onder regie van de gemeente, anderzijds om het scheppen van aanvullende parkeervoorzieningen en de verplaatsing van een supermarkt naar het gebied onder regie van marktpartijen. Tevens is duidelijk gemaakt dat de huidige vestiging van de Aldi aan de Middenweg dan beëindigd dient te worden.

Prijs; Uitgangspunt is dat het programma kostenneutraal gerealiseerd zal worden, echter een complicerend feit in dit traject is de resterende boekwaarde op de te vervangen school.

Risico's

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

Duurzaamheid

Gezien de fase van het project nog niet relevant.



3.3.7 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 (34 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 kosten gemaakt vanaf 2010 volledig op de exploitant zal worden verhaald.

Risico's

Kostenverhaal van 100% van de gemeentelijke voorbereidingskosten.

Duurzaamheid

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



3.4 Afgesloten complexen

In deze paragraaf zijn de complexen toegelicht die in 2012 zijn of worden afgesloten. De redenen van afsluiting zijn uiteenlopend en wordt verderop in dit hoofdstuk nader toegelicht. Het betreft hier de volgende drie complexen:

1. Zuidwijk Huygenhoek (G 734)
2. Structuurwerken (G 738)
3. Ter Braaklaan (G 793)

Per saldo kan er vanuit de afgesloten complexen een bedrag van € 5.057.000,- toegevoegd worden aan de algemene reserve.



3.4.1 Zuidwijk Huygenhoek

In oktober 2009 heeft het college de slotinventarisatie in het kader van afsluiting grondexploitatie Zuidwijk en Huygenhoek vastgesteld. Onderdeel van de slotinventarisatie was het toekennen van budgetten voor circa € 400.000,- om tekortkomingen en gebreken binnen de wijk te herstellen. Daarnaast is in 2009 circa € 559.000,- afgeroomd naar de algemene reserve van de gemeente. Bij de jaarrekening 2010 is een winst genomen ter hoogte van € 81.000,-.

Inmiddels zijn alle herstelwerkzaamheden binnen dit complex uitgevoerd en rust er nog een positieve boekwaarde van circa € 81.000,- (dat dit hetzelfde bedrag is als de winstneming uit 2010 is toeval) op het complex. Het college van B&W heeft 6 maart 2012 besloten om uitwerking te geven aan het besluit uit 2009 en het complex nu definitief af te sluiten en de positieve boekwaarde ten gunste van de algemene reserve te brengen.

G734 Zuidwijk - Huygenhoek

Startdatum exploitatie:		1-1-1995
Einddatum exploitatie		31-12-2011
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2011	€ 137.000	
Kosten jaarschijf 2011	€ 59.000-	
Opbrengsten jaarschijf 2011	€ 1.000	
Rentekosten/- opbrengsten 2011	€ 2.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2012</i>		€ 81.000

3.4.2 Structuurwerken

In het hoofdstuk 2.5 Resultaat is dit complex al aangehaald. Op 24 januari 2012 bij de vaststelling van de NBK I is besloten (RB2012007) om het complex structuurwerken samen te voegen met de bestemmingsreserve NBK I. Het positieve bedrag van € 5.025.000,- vanuit dit complex is inmiddels aan de reserve NBK I toegevoegd. Tevens zijn de verplichtingen uit dit complex overgeheveld naar de NBK I.

G738 Structuurwerken Heerhugowaard

Startdatum exploitatie:		1-1-2000
Einddatum exploitatie		31-12-2011
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2011	€ 4.852.000	
Kosten jaarschijf 2011	€ 710.000-	
Opbrengsten jaarschijf 2011	€ 787.000	
Rentekosten/- opbrengsten 2011	€ 96.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2012</i>		€ 5.025.000

3.4.3 Ter Braaklaan

Het project aan de Ter Braaklaan wat gerealiseerd is door ontwikkelaar Ted Groot Beheer Heerhugowaard B.V. in samenwerking met de gemeente is medio 2011 volledig afgerond.

In de MPG 2011 werd aangegeven dat het risico bestond dat niet alle kosten op dit complex verhaald konden worden op de ontwikkelaar. Achteraf bleek dit ook het geval. De ontwikkelaar was in eerste instantie een factuur in rekening gebracht die 100% van de kosten voor de aanleg van een stuk weg van 200 meter dekte. Achteraf is bepaald dat de ontwikkelaar voor slechts 83 meter hoeft te betalen omdat de rest niet direct is toe te wijzen aan dit project maar als regulier onderhoud kan worden gezien.

In 2012 is er een creditfactuur en een gecorrigeerde factuur aan de ontwikkelaar verzonden. Het complex kan worden afgesloten en het negatieve resultaat van € 49.000,- kan ten laste van het rekeningresultaat worden gebracht.

G793 Ter Braaklaan

Parameters / uitgangspunten	
Kostenstijging	1,00%
Opbrengstenstijging	1,00%
Rente verlies	3,85%
Rente winst	1,85%
Discontovoet / NCW rente	3,85%

Startdatum exploitatie:		1-1-2009
Einddatum exploitatie		30-6-2012

Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2011	17.000-	
Kosten jaarschijf 2011	64.000-	
Opbrengsten jaarschijf 2011	63.000	
Rentekosten/- opbrengsten 2011	1.000-	
Boekwaarde per 1-1-2012		19.000-

Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Woonrijpmaken (creditfactuur)	62.000	
Totaal kosten na 1-1-2012		62.000-

Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Exploitatieovereenkomst opbrengsten	32.000	
Totaal opbrengsten na 1-1-2012		32.000
Rente na 1-1-2012		-
Resultaat op eindwaarde per 30-6-2012		49.000-
Contante waarde per 1-1-2012		49.000-

PROJECTINFORMATIE

Dit project is inmiddels volledig afgerond
Dit complex wordt afgesloten
Het negatieve resultaat komt ten laste van de algemene reserve

Toelichting & begrippenlijst

Het gebruik van een grondexploitatie

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

De opbouw van grondexploitaties

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

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

Het berekenen van de eind- en contante waarde

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

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

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

De bewaking van grondexploitaties

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

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

Afsluiting van grondexploitaties

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

Begrippen

- Een **grondexploitatie** is een overzicht van alle kosten en opbrengsten, die verband houden met de ontwikkeling van de grond in een afgebakend gebied.
- De **looptijd** is de periode tussen de datum van opstellen van de exploitatie, of de laatste herziening, en de laatste activiteit met financiële gevolgen voor de grondexploitatie.
- **Exploitatiegrens:** de lijn die aangeeft waar het gebied dat ontwikkeld gaat worden of in ontwikkeling is begint en eindigt.
- **Rente:** Omdat bij de ontwikkeling van bouwrijpe grond altijd eerst kosten gemaakt moeten worden voordat er opbrengsten gegenereerd kunnen worden, moet er kapitaal verkregen worden. Dit kapitaal wordt geleend bij bankinstellingen.
- **Kostenstijging:** In de loop van de tijd stijgen de kosten als gevolg van waardevermindering van de euro. Deze stijging is ongeveer gelijk aan de jaarlijkse inflatie, met de kanttekening dat de kosten in een bepaalde branche meer of minder kunnen stijgen. Door de krapte op de bouwmarkt op dit moment is de kostenstijging in de bouwwereld hoger dan de inflatie.
- **Opbrengstenstijging:** Als gevolg van de inflatie moeten de verkoopprijzen worden aangepast. Hierdoor ontstaat er ook een stijging in de opbrengsten. In de praktijk is echter de kostenstijging met een grotere waarschijnlijkheid te voorspellen, omdat de verkoopprijzen van de gronden in grotere mate afhankelijk zijn van de marktwerking. Daarnaast worden de opbrengsten altijd later gerealiseerd dan de kosten, waardoor ten behoeve van de opbrengstenstijging verder vooruit gekeken dient te worden. Hoe verder vooruit moet worden gekeken, des te onnauwkeuriger is de schatting.
- Op verschillende momenten in de tijd heeft geld een andere waarde. Doorgaans daalt de waarde naarmate de tijd verstrijkt (**inflatie**). Een investering van een bepaald bedrag op een bepaald moment kan niet zondermeer vergeleken worden met een investering van een gelijk bedrag op een moment van een aantal jaren later. Door bij een bedrag de **prijspeildatum**, of kortweg **prijspeil** aan te geven kunnen bedragen na een eenvoudige rekensom vergeleken worden.
- De **boekwaarde** is het saldo van de gerealiseerde kosten en gerealiseerde opbrengsten op een bepaald moment in een jaar. In deze boekwaarde zijn ook de rentekosten en – opbrengsten en tussentijds resultaatnemingen verwerkt. De hoogte van de boekwaarde van de grondexploitatie wordt altijd aan het begin en eind van het jaar bepaald. Indien sprake is van een **positieve boekwaarde**, betekent dit dat de gerealiseerde opbrengsten hoger zijn dan de gerealiseerde kosten, bij een **negatieve boekwaarde** zijn de gerealiseerde kosten hoger dan de gerealiseerde opbrengsten.
- De **balanswaarde** is het saldo van de boekwaarde van een complex en (het deel van) de eventuele voorziening van het complex, dat is gevormd ter afdekking van de negatief resultaat van het complex.
- Het **exploitatiesaldo** is het verwachte resultaat van het plan. Dit is het saldo van alle in een grondexploitatie opgenomen kosten en opbrengsten.

- De **nominale waarde** is de waarde van een post op het moment waarop de grondexploitatie is opgesteld (de actuele waarde van een post). In de nominale waarde zijn de effecten van de inflatie en rente niet verwerkt.
- De **reële waarde** is de nominale waarde, vermeerderd met inflatie tot het moment waarop die post gerealiseerd wordt.
- De **eindwaarde** van een post in de grondexploitatie is de reële waarde, vermeerderd met rentekosten dan wel –opbrengsten tot het einde van de looptijd van de grondexploitatie.
- De **netto contante waarde** van de eindwaarde, verdisconteerd met rente tot het moment van opstellen van de grondexploitatie of de datum van de laatste herziening. Een rekenvoorbeeld: Stel per 1 januari 2011 wordt een nieuwe opbrengst van € 200.000,- geraamd. Deze wordt per 1 januari 2013 gerealiseerd. Het complex heeft een looptijd tot 1 januari 2016 dat neerkomt op een looptijd van 5 jaar. Bij een inflatie van 2,6% en een rente van 4% kunnen de waarden als volgt worden berekend:
 - De nominale waarde per 1 januari 2011 is € 200.000,-
 - De reële waarde per 1 januari 2013 is $€ 200.000 \times (1,026^2) = € 210.535,-$
 - De eindwaarde per 1 januari 2016 is $€ 210.535,- \times (1,04^3) = € 236.823,-$
 - De contante waarde per 1 januari 2011 is $€ 236.823,- / (1,04^5) = € 194.652,-$
- De **Nota Bovenwijkse Kosten (NBK)** is bestemd voor de aanleg van infrastructurele werken met een bovenwijkse karakter (= voorzieningen waar meerdere exploitatiegebieden gebruik van maken). Ten laste van een deel van de grondexploitaties wordt een bijdrage op basis van verkoopopbrengsten van woningen in de NBK gestort.
- De **plankosten** vallen uiteen in twee delen. De kosten van de planontwikkeling voor de bouwfase en de kosten van voorbereiding en toezicht (VTA) tijdens de bouwfase. In de interne uurtarieven is een opslag voor de overheadkosten van de gemeentelijke organisatie verwerkt. De plankosten zijn berekend als percentage over de totale kosten van het civieltechnische werk.
- Alle resultaatnemingen komen ten gunste, 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