



**Heerhugowaard**  
Stad van kansen

# **Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2013 (MPG 2013)**

16 april 2013  
Cluster Planeconomie  
Sector Stadsontwikkeling

# Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2013 (MPG 2013)





# Inhoudsopgave

<b>BESTUURLIJKE SAMENVATTING .....</b>	<b>5</b>
<b>1. INLEIDING .....</b>	<b>7</b>
1.1 DOELSTELLING MPG 2013 .....	8
1.2 GRONDBEDRIJFCOMPLEXEN IN MPG 2013 .....	8
<b>2. ALGEMENE INFORMATIE MPG 2013 .....</b>	<b>10</b>
2.1 INLEIDING .....	10
2.2 THEMA'S .....	10
2.2.1 <i>Financiële effecten crisis op gemeentelijke grondbedrijven in Nederland</i> .....	10
2.2.2 <i>Rioleringsheffing</i> .....	13
2.2.3 <i>Verscherpte regelgeving BBV &amp; consequenties voor de gemeente</i> .....	14
2.3 FINANCIËLE STAND VAN ZAKEN .....	15
2.4 PROGRAMMERING .....	16
2.4.1 <i>Prognose op te leveren woningen 2013-2017</i> .....	16
2.4.2 <i>Prognose uitgifte m2 bedrijventerrein 2012-2016</i> .....	21
2.5 RESULTAAT .....	22
2.5.1 <i>Positieve en negatieve resultaatnemingen</i> .....	22
2.5.2 <i>Risico's</i> .....	24
2.5.3 <i>Cashflow: Verloop inkomsten -/- uitgaven</i> .....	25
<b>3. TOELICHTING PER COMPLEX .....</b>	<b>26</b>
3.1 ACTIEF GRONDBELEID .....	26
3.1.1 <i>Samengestelde grondexploitatie actief grondbeleid</i> .....	26
3.1.2 <i>Zandhorst III</i> .....	28
3.1.3 <i>De Horst</i> .....	30
3.1.4 <i>Recreatiegebied Heerhugowaard Zuid</i> .....	32
3.1.5 <i>De Vaandel</i> .....	34
3.1.6 <i>De Draai</i> .....	37
3.1.7 <i>Heerhugowaard Zuid</i> .....	40
3.1.8 <i>Stadshart</i> .....	42
3.1.9 <i>Beveland</i> .....	44
3.1.10 <i>Westpoort (RTIC)</i> .....	46
3.2 PASSIEF GRONDBELEID .....	48
3.2.1 <i>Verloop boekwaarden passief grondbeleid</i> .....	48
3.2.2 <i>Middenweg 30</i> .....	49
3.2.3 <i>Stationsgebied</i> .....	51
3.2.4 <i>Broekhorn</i> .....	53
3.2.5 <i>Noordereiland</i> .....	55
3.2.6 <i>Hugo Oord; fase Woonwaard</i> .....	57
3.2.7 <i>Olmenlaan</i> .....	59
3.2.8 <i>Tamarixplantsoen</i> .....	61
3.2.9 <i>Poort Halfweg</i> .....	63
3.3 NIET IN EXPLOITATIE GENOMEN GRONDEN (NIEGG) .....	65
3.3.1 <i>Verloop boekwaarden NIEGG</i> .....	65
3.3.2 <i>Zuidelijk deel de Vaandel</i> .....	66
3.4 PROJECTEN IN INITIATIEFFASE .....	67
3.4.1 <i>Hugo Oord; fase de Pieter Raat Stichting</i> .....	67
3.4.2 <i>Berckheideplein</i> .....	68
3.5 AFGESLOTEN COMPLEXEN .....	69
3.5.1 <i>Strategische Grondaankopen</i> .....	70
3.5.2 <i>Gebouwen en gronden buiten grondexploitaties</i> .....	71
3.5.3 <i>Bickerstraat</i> .....	73
3.5.4 <i>Acacialaan</i> .....	73
3.5.5 <i>Ter Braaklaan</i> .....	73
3.6 MATERIELE VASTE ACTIVA .....	74
<b>TOELICHTING &amp; BEGRIPPENLIJST .....</b>	<b>75</b>



## Bestuurlijke samenvatting

Dit jaar presenteert de gemeente Heerhugowaard voor de derde keer haar Meerjaren Prognose Grondexploitaties (hierna MPG). Met deze MPG 2013 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 naslagen/of overzichtsdokument. De raad stelt de kaders inhoudelijk, stedenbouwkundig en financieel vast en het college voert uit binnen de door de raad gestelde kaders. Op 30 juni 2011 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen waarin werd gevraagd om een aantal elementen toe te voegen aan de MPG 2012 en verder. Hieraan is invulling gegeven.

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 2013 zullen in de Burap 2 (oktober 2013) kenbaar worden gemaakt.

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

Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 (paragraaf 2.2) een aantal actuele thema's behandeld. Ingegaan wordt op de effecten van de kredietcrisis op gemeentelijke grondbedrijven, ontwikkelingen van de gemeentelijke rioolheffing in relatie tot de grondexploitaties en de verscherpte regelgeving van de Commissie BBV op het gebied van grondexploitatie en de effecten hiervan op het grondbeleid 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 -/- € 5.834.000,- (negatief) op netto contante waarde<sup>1</sup> basis. Vorig jaar bedroeg de netto contante waarde van alle actieve grondexploitaties nog € 1.570.000,- positief.

Paragraaf 2.4 geeft het geprognosticeerde programma voor woningbouw en uitgifte bedrijventerreinen in Heerhugowaard weer voor de komende 5 jaren. Op dit moment wordt er verwacht dat er de komende 5 jaar t/m 2017 circa 1800 woningen opgeleverd worden binnen de gemeente. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen grondgebonden woningen en appartementen. Verder is de verwachting dat er tot en met 2017 circa 187.600 m<sup>2</sup> bedrijventerrein zal worden uitgegeven. Deze totale uitgifte is inclusief de relatief grote geplande verkoop aan het RTIC in de Westpoort.

Paragraaf 2.5 geeft inzicht in de resultaatnemingen van de gemeente in het voorafgaande jaar. Zo heeft de gemeente in het boekjaar 2012 positieve resultaatnemingen gedaan ter grootte van € 352.000,-.

Er hebben diverse mutaties plaatsgevonden in de verliesvoorziening met een totaalbedrag van -/- € 91.000,-, waardoor de totale nu benodigde verliesvoorziening momenteel € 10,3 miljoen bedraagt. Dit bedrag bestaat uit voorzieningen voor complexen De Draai (€ 7,2 miljoen), de Vaandel (€ 3 miljoen) en de Olmenlaan (€ 0,1 miljoen). Vorig jaar is zoals wellicht bekend een verliesvoorziening van €10,2 miljoen ingerekend. Bij het treffen van een voorziening wordt een last genomen in de jaarrekening van

---

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

het betreffende verslagjaar. Het jaarrekeningresultaat wordt, na eventuele andere resultaatbestemmingen door de raad, toegevoegd of onttrokken aan de algemene reserve. Het treffen van een voorziening werkt daarmee door in de omvang van de algemene reserve. Dit betekent niet direct dat de gemeente dit geld ook daadwerkelijk kwijt is. Het is aannemelijk dat er in de toekomst aanpassingen worden gedaan binnen de plannen (zoals wijzigingen in het programma, bezuinigingen binnen het plan, enz.) waardoor het verwachte negatieve resultaat kan fluctueren. Jaarlijks zal worden bekeken of de getroffen voorzieningen nog wel toereikend zijn of kunnen worden verlaagd.

Naast de getroffen voorzieningen is er op complex de Vaandel een verliesneming getroffen ter hoogte van € 1,7 miljoen. Dit betreft een afboeking van ontwikkelingskosten van vóór 2010. Binnen dit complex met een negatief sluitend saldo is het niet aannemelijk dat de verliezen in de toekomst nog zullen worden goedge maakt.

Naast de afboeking op complex de Vaandel hebben er nog een aantal afboekingen plaatsgevonden op complexen die door verscherpte regelgeving dienden te worden afgesloten. Opgeteld bedraagt de totale afboeking hiervoor circa € 1,3 miljoen.

De totale verliesneming in de jaarrekening 2012 bedraagt circa € 3,0 miljoen.

Tevens wordt er in paragraaf 2.5 aangegeven hoe er wordt omgegaan met risico's op de grondcomplexen binnen het gemeentelijk weerstandsvermogen. Ten slotte wordt inzicht gegeven in de cashflow voor de komende vijf jaar.

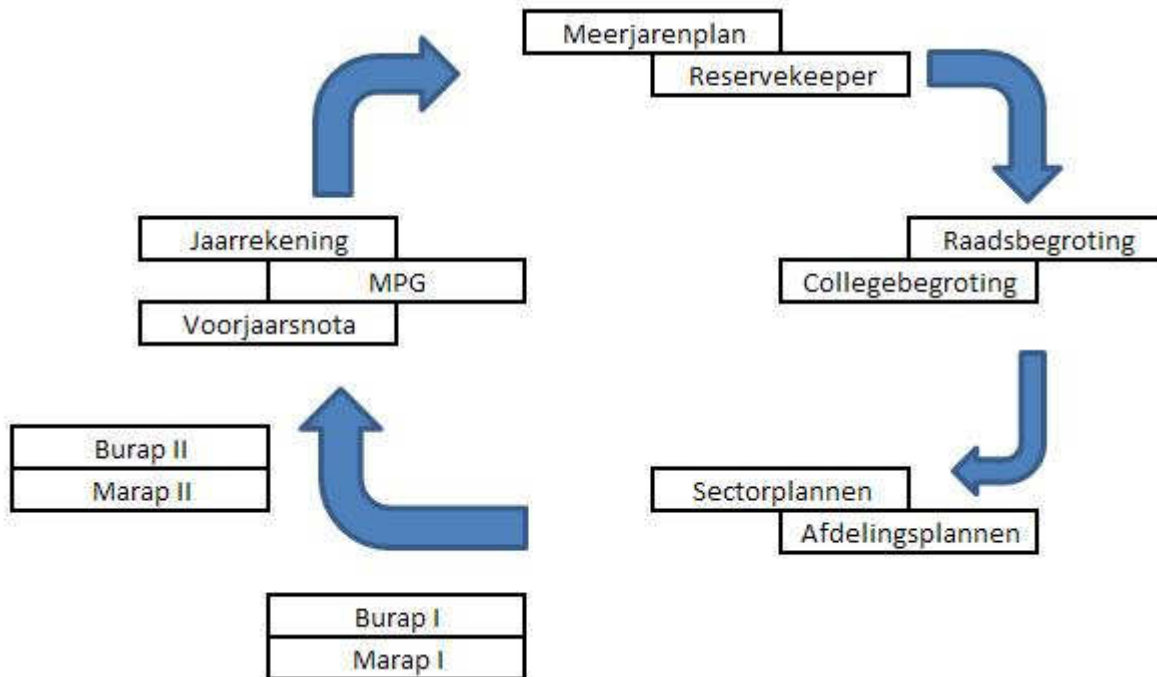
In hoofdstuk 3 wordt per complex een toelichting gegeven met hierin de stand van zaken en er wordt een blik naar de toekomst gegeven. Naast deze tekstuele toelichting wordt ook per complex een financieel overzicht weergegeven met hierin het verloop van de boekwaarde in het afgelopen jaar, de nog te maken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

Verder wordt er in dit hoofdstuk inzicht gegeven in de voorraad niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) en de dit jaar afgesloten complexen. Nieuw ten opzichte van de MPG 2012 is dat er een tweetal paragrafen is toegevoegd. In paragraaf 3.4 is een toelichting opgenomen van projecten die zich nog in de initiatieffase bevinden. In paragraaf 3.6 is een overzicht weergegeven van alle percelen die door verscherpte BBV regelgeving zijn overgeheveld vanuit de complexen naar de materiele vaste activa op de balans.

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 utiliteitsbouwprojecten. De infrastructurele projecten worden verantwoord en zijn financieel afgedekt in de Nota Bovenwijkse Kosten I. Eventuele majeure afwijkingen op de MPG 2013 worden in de Burap 2 (oktober 2013) kenbaar gemaakt.

De projecten die in deze MPG 2013 worden behandeld hebben een meerjarig karakter. Het is daarom niet alleen van belang om de kosten en opbrengsten tot op heden in kaart te brengen, maar ook de financiële doorkijk naar het einde van de planperiode te laten zien. Naast financiële informatie zal ook kort worden ingegaan op de stand van zaken van de verschillende projecten.

De aanleiding voor het opstellen van de MPG is de breed gedragen wens van de gemeenteraad om een uitgebreider inzicht te krijgen in de stand van zaken van de verschillende grondbedrijfcomplexen. Met het schrijven van deze MPG is dan ook getracht de gemeenteraad zo volledig mogelijk op een transparante wijze te informeren waarbij zorgvuldig wordt omgegaan met gevoelige informatie. In 2011 is voor het eerst aan deze wens tegemoet gekomen met de aanbidding van de MPG 2011. Op 30 juni 2011 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen waarin werd gevraagd om een aantal elementen toe te voegen aan de MPG 2012 en verder. Hier is in bij het aanbieden van de MPG 2012 voor het eerste invulling aan gegeven.

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 verbeterslag gemaakt.

In de MPG 2013 is getracht een zo volledig mogelijk beeld te geven van de lopende grondexploitaties aan de hand van:

- een gecumuleerd financieel overzicht van alle lopende grondexploitaties;
- financiële overzichten van de afzonderlijke projecten inclusief korte beschrijvingen van de stand van zaken per project en relevante projectinformatie;



- een overzicht van de totale nog te realiseren output (woningbouw & uitgifte bedrijventerrein) en overzichten van de nog te realiseren output per project;
- een differentiatie naar actieve exploitaties, passieve exploitaties, niet in exploitatie genomen gronden, projecten in initiatieffase en afgesloten complexen<sup>2</sup>;
- een overzicht van resultaatnemingen en getroffen voorzieningen ten behoeve van verwachte negatieve resultaten;
- een beschrijving van de werkwijze voor risicobeheersing van grondexploitaties;
- een overzicht van de cashflow voor de komende 5 jaar;
- 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 2013

Met de MPG 2013 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 2013 kan worden gezien als een verdere verdiepingsslag van de zgn. paragraaf G uit de jaarrekening 2012, die vanuit de voorschriften verplicht is.

## 1.2 Grondbedrijfcomplexen in MPG 2013

De MPG 2013 rapporteert op hoofdlijnen op de volgende complexen:

### Actief grondbeleid

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

### Passief grondbeleid

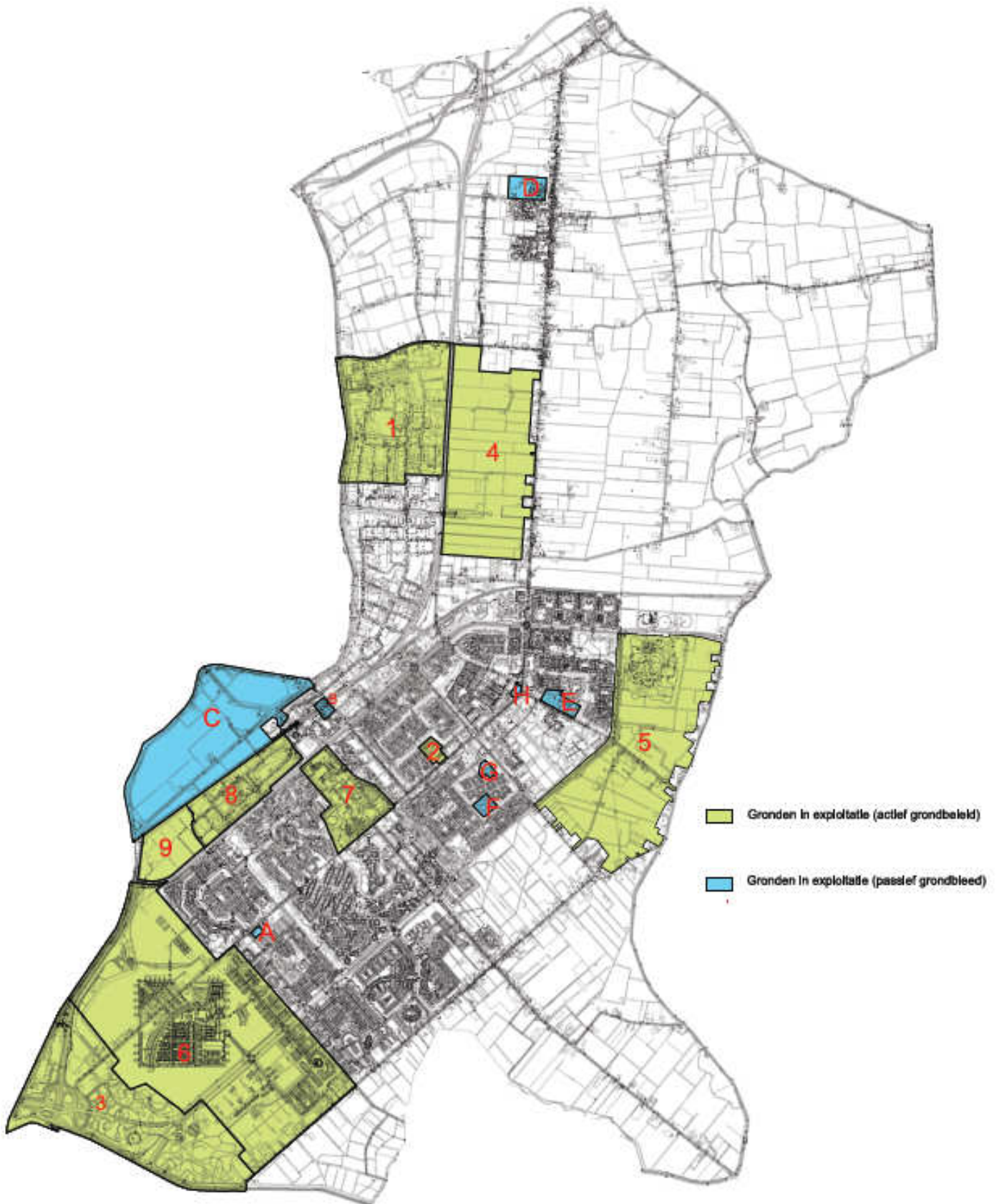
- A. Middenweg 30
- B. Stationsgebied
- C. Broekhorn
- D. Noordereiland
- E. Hugo Oord
- F. Olmenlaan
- G. Tamarixplantsoen
- H. Poort Halfweg

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

---

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

Figuur 2: overzichtskaart grondbedrijfcomplexen Heerhugowaard



## 2. Algemene informatie MPG 2013

### 2.1 Inleiding

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

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

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

### 2.2 Thema's

#### 2.2.1 Financiële effecten crisis op gemeentelijke grondbedrijven in Nederland

In navolging van de onderzoeken uit 2010 en 2011 heeft Deloitte ook in 2012 een actualisatie uitgebracht van hun onderzoek "Financiële effecten crisis bij gemeentelijke grondbedrijven". In dit thema worden de belangrijkste bevindingen uit dat onderzoek uitgelicht.

In 2010 constateerde Deloitte dat gemeentelijke grondbedrijven aanzienlijke financiële risico's liepen, maar dat deze nog niet zichtbaar waren in de jaarrekeningen en de prognoses. In het onderzoek van vorig jaar werd geconcludeerd dat gemeenten voor het eerst circa € 900 miljoen verlies hadden genomen op grondexploitaties. Verwacht werd dat deze verliezen konden oplopen tot minimaal € 2,9 miljard.

De vraag is of en in hoeverre de gemeentelijke verliezen zijn opgelopen in de jaarrekeningen 2011 en hoe de gemeentelijke grondbedrijven nu omgaan met de economische situatie. In opdracht van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft Deloitte Real Estate Advisory dit onderzoek ook dit jaar verricht. Dit onderzoek is verricht op basis van analyse van een representatieve steekproef van circa 150 gemeenten, extrapolatie van de financiële consequenties en een beschrijving van de marktsituatie en de wijze waarop gemeenten daarop reageren.

#### Marktontwikkelingen

De markt voor nieuwbouw(woningen) blijft onder druk staan. Dit wordt toegelicht aan de hand van vier P's die de belangrijkste aspecten weergeven bij ruimtelijke projecten:

- **Planning:** De daling van het verkochte aantal nieuwbouwwoningen lijkt te stabiliseren in 2011, maar verwacht wordt dat het aantal opgeleverde woningen in 2012 lager zal zijn. Herstel van de bouwproductie wordt niet eerder verwacht dan 2014.
- **Prijs:** Ook de prijzen van nieuwbouwwoningen dalen verder en de verwachting is dat deze daling verder doorzet. Dit betekent dat ook de grondprijzen die gemeenten kunnen vragen onder druk staat. Deze wordt immers overwegend residueel vastgesteld.
- **Programma:** De crisis beïnvloedt de segmentering van verkochte nieuwbouwwoningen. Het aandeel goedkope koopwoningen neemt toe, ten koste van het aandeel dure koopwoningen. In

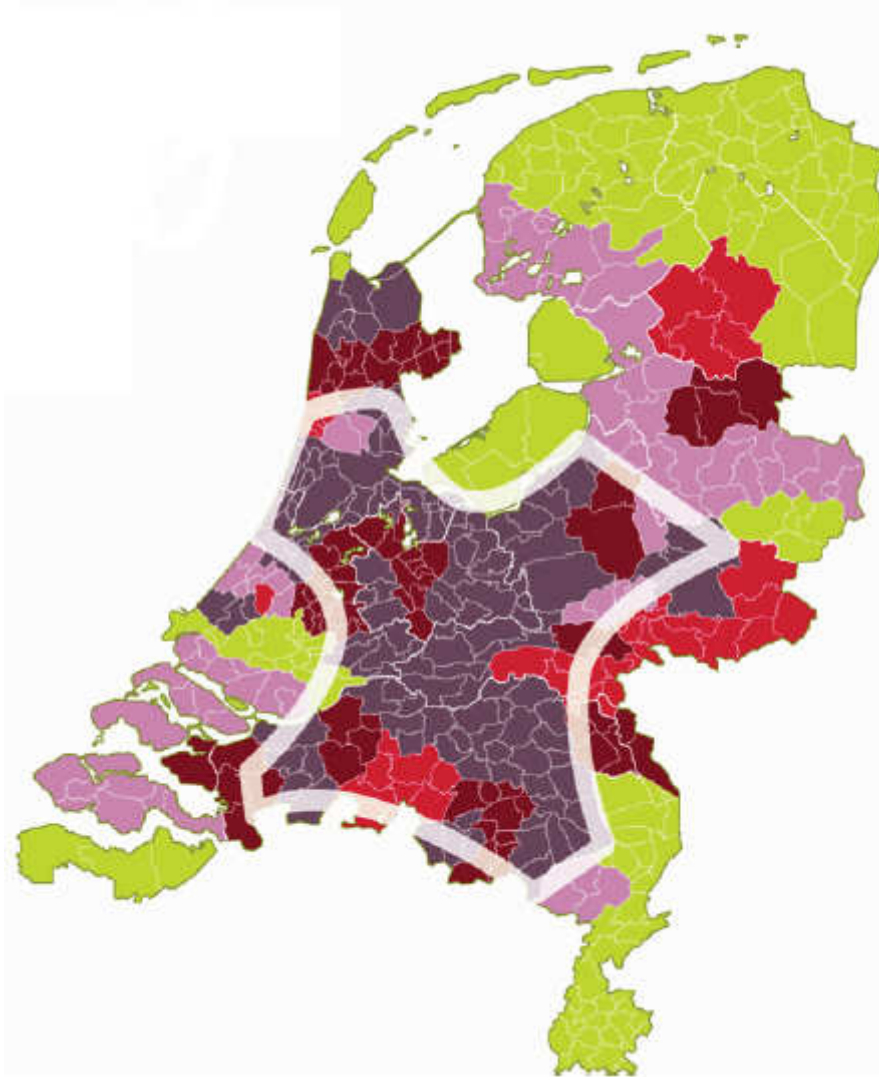
---

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

diverse gemeenten is de totale omvang van nog te realiseren ruimtelijke plannen groter dan de verwachte vraag. In dergelijke gevallen zullen er keuzes moeten worden gemaakt..

- Plaats. De markt voor nieuwbouwwoningen is onder andere afhankelijk van economische groei(potentie) en demografische ontwikkelingen. De vastgoed(prijs)ontwikkeling en vraag naar nieuwbouwwoningen hangt daarmee samen. Van regio's die gelegen zijn in het zogenaamde rompertje (het gebied waar de meeste economische groei wordt verwacht, zie figuur 3) wordt verwacht dat zij beter presteren dan de rest van Nederland. Vooralsnog wordt dit echter beperkt waargenomen, wel is de prijsontwikkeling in dat gebied enigszins afwijkend.

Figuur 3: Het rompertje en overig Nederland



Geconcludeerd wordt dat de crisis op de markt voor nieuwbouwwoningen niet voorbij is. Een eventueel herstel wordt niet eerder dan na 2013 verwacht. In 2015 is het 7 jaar geleden dat de crisis zich aandiende. Nog onlangs meldde de president van de Nederlandse Bank dat een mogelijke prijsdaling van de prijzen van de woningen in het slechtste geval nog maximaal 2 jaar gaat duren, dus t/m 2014. Plannen worden verder getemporeerd (met als gevolg latere ontvangsten en hogere rentekosten). Als gevolg van regionale verschillen en overprogrammering zullen de nodige gemeenten/ regio's plannen voor langere tijd "on hold" moeten zetten of definitief schrappen. Gemaakte kosten kunnen daardoor niet altijd en volledig meer worden goedge maakt.

Positief is dat voorzichtig een begin wordt gemaakt met afstemming hierover tussen gemeenten en marktpartijen. Door op regionaal niveau plannen te prioriteren en in gezamenlijkheid keuzes te maken, kunnen planningen beter op elkaar worden afgestemd, kan beter op verschillende doelgroepen worden ingespeeld, kunnen locaties meer onderscheidend in de markt worden gezet en kan meer keuze worden geboden aan de woonconsument in plaats van méér van hetzelfde aan te bieden. In plaats van

dat gemeenten en marktpartijen elkaar beconcurreren, zou meer en meer gezamenlijk gekeken kunnen worden naar wat er nog wél kan en wáár, en hoe het beste kan worden ingespeeld op de nog steeds bestaande, maar veranderende vraag naar woningen, bedrijfsruimten, winkels en kantoren.

#### Verliezen van grondbedrijven in 2011

Op basis van gegevens van de jaarrekeningen van 151 gemeenten is een analyse gemaakt van de nog te verwachten verliezen bij gemeentelijke grondbedrijven. De analyse wijst uit dat gemeenten in 2011 voor € 2,0 miljard extra aan verliezen hebben genomen. Dit is onder te verdelen in directe verliezen en winstverdamping:

1. De directe (aanvullende) verliezen over 2011 bedragen circa € 1,5 miljard en bestaan uit twee onderdelen.

- De voorziening grondbedrijf is toegenomen met 27%, een verslechtering van € 890 miljoen. Dit zijn directe verliezen (althans geprognosticeerde tekorten bij lopende ruimtelijke plannen) waarvoor gemeenten dekking moeten vinden vanuit reserves.
- De gronden waarvoor nog geen concrete plannen zijn (de post NIEGG). Deze zijn afgenomen met 21%, de boekwaarde is afgewaardeerd met € 770 miljoen. Naar schatting is minimaal € 600 miljoen hiervan te wijten aan afboekingen, omdat de ontwikkelpotentie van deze gronden is afgenomen of niet voldoende kan worden aangetoond. Dit is een afwaardering van de gronden vooruitlopend op de recente aanscherping van de Notitie grondexploitatie door de commissie BBV (februari 2012).

2. De winstverdamping bedraagt € 0,5 miljard, zichtbaar door een daling van het verwachte saldo op positieve grondexploitaties. Dit is een afname van de geraamde winst en betekent lagere toekomstige inkomsten en dus minder beschikbare middelen voor toekomstige (maatschappelijke) investeringen. Vanuit het voorzichtigheidsbeginsel is het gemeenten echter niet toegestaan deze toekomstige winsten mee te nemen in de begroting. Per saldo verwachten gemeenten overigens nog steeds voor circa € 3 miljard aan toekomstige winsten uit grondexploitaties met een positief saldo. In de huidige marktomstandigheden is het de vraag in welke mate en wanneer deze winsten worden gerealiseerd.

Samen met de verliezen die gemeenten in 2010 namen, is het totale verlies dat gemeenten inmiddels hebben genomen hiermee opgelopen tot circa € 2,9 miljard.

#### Nog verwachte verliezen

Gemeenten hebben de afgelopen jaren plannen aangepast en versoerd. Daarbij richtten zij zich primair op:

- Temporiseren van de planning.
- Bijstellen van de grondprijzen en geraamde grondprijsontwikkeling.

Tot op heden hebben gemeenten beperkt gesneden in het woningbouwprogramma. Door het uitstellen van projecten is voor de komende jaren een boeg golf ontstaan van uit te geven gronden. De vraag naar deze gronden blijft naar verwachting echter beperkt, zeker voor de korte termijn, nog los van regionale omstandigheden zoals (toekomstige) krimp. Omdat de prijzen van (nieuwbouw)woningen onder druk staan en een voortgaande daling van de stichtingskosten op korte termijn niet meer voor de hand ligt, blijft er druk op de gemeentelijke grondprijzen. Deze zijn bij residueel rekenen immers het residu van de VON-prijzen verminderd met de stichtingskosten.

Indien rekening wordt gehouden met het verder uitstellen van de overprogrammering en een beperkte verdere daling van grondprijzen, volgt voor gemeenten naar verwachting een nog te nemen verlies van circa € 1,0 tot € 1,5 miljard. Dit verlies komt bovenop de reeds genomen € 2,9 miljard verlies. Daarbij wordt aangetekend dat volgens de huidige prognoses nog steeds circa € 3 miljard aan toekomstige winsten worden verwacht (uit grondexploitaties met een verwacht positief saldo).

**Bron: "Financiële effecten crisis bij gemeentelijke grondbedrijven Actualisatie 2012" Deloitte oktober 2012**

## 2.2.2 Rioleringsheffing

In januari 2011 heeft de gemeenteraad het gemeentelijk rioleringsplan 2011 – 2015 vastgesteld. In de besluitvorming heeft de raad een amendement aangenomen waarin de jaarlijkse stijging van de heffing beperkt is tot 1% (boven de inflatiecorrectie). In het plan is er rekening mee gehouden dat de aanlegkosten van nieuwe rioleringen geheel ten laste komen van de betreffende grondexploitaties. Dit is in lijn met het gebruik van de afgelopen decennia waarin dat ook is gebeurd. De opbrengsten van de rioolheffing zijn nodig voor het dagelijks en periodiek onderhoud en voor de “sparingpot” om op termijn de vervanging van het riool uit te betalen. Doordat de kosten van eerste aanleg van riolering tot nu toe uit de grondexploitaties zijn betaald, behoren de riooltarieven in Heerhugowaard tot de laagste van Nederland. Op de ranglijst van gemeenten, waarbij nummer 1 de goedkoopste is, staat Heerhugowaard op de 20<sup>e</sup> plaats. In Noord-Holland heeft Heerhugowaard na Alkmaar het laagste tarief.

De wet biedt de mogelijkheid om de eerste aanleg van riolering (evenals kosten van onderhoud van bermen en bermsloten) ten laste te brengen van de rioolheffing (Gemeentewet, artikel 228a). In Heerhugowaard is deze wettelijke mogelijkheid tot nu toe niet gebruikt. Dit is begrijpelijk gezien de mogelijkheden die de grondexploitaties in het verleden boden en die overigens ook voor andere belangrijke gemeentelijke voorzieningen geld hebben opgebracht. De situatie is nu echter drastisch anders. In de voorgaande decennia leverden de grondexploitaties veel geld op. De som van alle huidige grondexploitaties eindigen zoals nu is te voorzien ver onder nul. De rioleringskosten dragen voor ruim de helft bij aan het negatieve resultaat. Vanuit dit perspectief was er dan ook een urgente aanleiding om de uitgangspunten voor de rioleringsheffing te herzien. Daarvoor is ook nog een andere aanleiding geweest en die zat hem in de heffingsmaatstaf. De afgelopen twee jaar heeft zich jurisprudentie ontwikkeld die het noodzakelijk maakt tot een herziening van die maatstaf over te gaan. Vooral de verhouding tussen de heffing van woningen en niet-woningen is een belangrijk aandachtspunt.

Deze combinatie van factoren maakt het noodzakelijk dat het kader voor stijging van de tarieven is verruimd.

### Resultaat van grexen zonder riolering en relatie met rekeningresultaat 2012

Als de rioleringskosten in de rioolheffing worden ondergebracht en we ook andere kostenmaatregelen in De Draai en De Vaandel toepassen wijzigt het resultaat van circa 27 miljoen euro negatief in ca. 11,9 miljoen negatief (netto contante waarde 1-1-2103).

Dit bedrag bestaat uit € 7,2 miljoen negatief voor De Draai, € 3,0 miljoen negatief voor De Vaandel en € 1,7 miljoen af te boeken planontwikkelingskosten vanuit project De Vaandel uit de periode voor 2010. Deze kosten zijn niet meer goed te maken en zijn ten laste van het rekeningresultaat gebracht (later in deze MPG wordt hier nader op in gegaan). Er is dus voor De Vaandel sprake van een totaal (voorzien) verlies van € 4,7 miljoen en voor De Draai € 7,2 miljoen.

In 2012 (in de jaarrekening 2011) is reeds een voorziening gevormd van 10 miljoen euro voor De Draai. Die kan nu naar 7,2 miljoen worden bijgesteld. Voor De Vaandel is een voorziening nodig van 3,0 miljoen euro. Met het nog beschikbare restant van De Draai betekent het dat er een extra voorziening nodig is van 0,2 miljoen euro.

Daarnaast is er een verlies van € 1,7 miljoen te nemen voor De Vaandel. In totaal is er dus een bedrag van 1,9 miljoen euro nodig (1,7 miljoen en 0,2 miljoen) om de (voorzien) verliezen van De Draai en De Vaandel af te dekken. Dit bedrag is gedekt uit het rekeningresultaat van 2012.

In de financiële paragraaf 2.5.1 en de projectparagrafen over De Vaandel en De Draai (resp. 3.1.5 & 3.1.6) wordt nader ingegaan op de wijzingen rondom riolering en rioolheffing.

### 2.2.3 Verscherpte regelgeving BBV & consequenties voor de gemeente

Begin 2012 heeft de Commissie BBV (Besluit begroting en verantwoording) haar "Notitie grondexploitatie (bijgesteld)" uitgebracht. Hierin worden een viertal **stellige uitspraken** en een vijftal aanbevelingen gedaan. Een reden voor een aangepaste notitie zijn de gevolgen van de financieel-economische crisis voor de grondexploitaties. De commissie wil door middel van deze aangepaste notitie een nadere verduidelijking geven op het verwerken van de financiële consequenties in begroting en jaarrekening.

Een van de vier **stellige uitspraken** luidt als volgt:

*"Voor het activeren van kosten bij niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) moet een reëel en stellig voornemen bestaan dat deze in de nabije toekomst zal worden bebouwd. Deze verwachting moet zijn gebaseerd op een raadsbesluit, waarin inhoud wordt gegeven aan ambitie en planperiode.*

Deze stellige uitspraak van de commissie BBV heeft het afgelopen jaar directe gevolgen gehad voor een aantal complexen die voorheen werd verantwoord onder de "niet in exploitatie genomen gronden" van de gemeente Heerhugowaard.

Binnen de NIEGG stonden diverse complexen geadmistreerd die niet voldeden aan de hierboven genoemde stellige uitspraak van de commissie BBV. De gronden die binnen deze complexen stonden geadmistreerd zijn dan ook conform de BBV-voorschriften overgeheveld naar de materiele vaste activa (mva) op de balans. Aangezien de gronden enkel op de balans gewaardeerd mogen worden tegen verkrijgingsprijs danwel tegen marktwaarde (indien deze lager is dan de verkrijgingsprijs), heeft deze actie geresulteerd in een afboeking van een aanzienlijk deel (totaal € 1.271.000,-) van de boekwaarde van de betreffende complexen die voorheen onder NIEGG werden verantwoord.

G.731 Gebouwen en gronden buiten grondexploitaties	€	464.000
G.732 Strategische grondaankopen	€	290.000
G.766 Bickerstraat	€	483.000
G.792 Acacialaan	€	19.000
G.793 ter Braaklaan	€	15.000
<b>Totaal</b>	<b>€</b>	<b>1.271.000</b>

In hoofdstuk 3.5 (afgesloten complexen) wordt een toelichting per complex gegeven waar verdere uitleg wordt gegeven over de uitgevoerde acties.

## 2.3 Financiële stand van zaken

In onderstaande tabel 1 is per project de financiële situatie van de gemeentelijke grondbedrijfcomplexen weergegeven. Een soortgelijke tabel is te vinden in de jaarrekening 2012 onder de paragraaf G "Grondbeleid". De actieve grondexploitaties (exclusief afgesloten complexen) hebben gezamenlijk een netto contante waarde resultaat per 1-1-2013 van -/- € 5.590.000,- (negatief). Vorig jaar bedroeg de netto contante waarde van alle actieve grondexploitaties nog € 1.570.000,- positief. Het verschil is met name te verklaren doordat het resultaat van de Vaandel aanzienlijk is verslechterd. Bij de toelichting op het complex de Vaandel (paragraaf 3.1.5) wordt dit nader toegelicht.

De passieve grondexploitaties sluiten met een licht resultaat van € 263.000,- (positief)

Tabel 1: Stand van zaken grondbedrijfcomplexen per 1-1-2013, alle bedragen x € 1000,-

Complex	Boekwaarde 1-1-2013	Nog te realiseren opbrengsten gecumuleerd en geïndexeerd excl. rente- opbrengst	Nog te maken kosten gecumuleerd en geïndexeerd excl. rentekosten	Rentesaldo	Resultaat op eindwaarde	Verwachte einddatum exploitatie	Prognose resultaat jaarstukken 2012 NCW per 1-1-2013	Verlies- voorziening
<b>Actief grondbeleid</b>								
G.749 Zandhorst III	€ 250	€ 664	€ 250	€ 4	€ 668	31-12-13	€ 668	
G.763 De Horst e.o.	€ 540	€ 730	€ 823	€ 1-	€ 446	31-12-14	€ 415	
G.769 Recreatiegebied HHW-Z	€ 198		€ 189	€ 3	€ 12	31-12-13	€ 11	
G.771 De Vaandel	€ 13.558-	€ 36.180	€ 20.548	€ 7.353-	€ 5.280-	31-12-28	€ 3.000-	€ 3.000-
G.780 De Draai	€ 45.852-	€ 162.778	€ 102.472	€ 27.124-	€ 12.670-	31-12-28	€ 7.200-	€ 7.200-
G.800 HHW-Zuid	€ 10.512-	€ 31.872	€ 16.696	€ 1.752-	€ 2.912	31-12-21	€ 2.118	
G.842 Stadshart	€ 6.239-	€ 10.011	€ 3.417	€ 353-	€ 2	31-12-22	€ 1	
G.850 Beveland	€ 205	€ 933	€ 230	€ 3	€ 911	31-12-13	€ 879	
G.851 Westpoort	€ 5.528-	€ 19.408	€ 13.313	€ 263-	€ 304	31-12-15	€ 274	
<b>SUBTOTAAL</b>	<b>€ 80.496-</b>	<b>€ 262.576</b>	<b>€ 157.938</b>	<b>€ 36.836-</b>	<b>€ 12.695-</b>		<b>€ 5.834-</b>	<b>€ 10200-</b>
<b>Passief grondbeleid</b>								
G.733 Middenweg 30	€ 3	€ -	€ 3	€ -	€ -	30-12-13	€ -	
G.743 Stationsgebied	€ 1.147							
G.753 Broekhorn	€ 11.376-	€ 11.688		€ 312-	€ -	31-12-13	€ -	
G.765 Project Noordereiland	€ 61	€ -	€ 5	€ 1	€ 57	31-12-13	€ 57	
G.782 Hugo Oord; Woonwaard	€ -	€ 573	€ 573	€ -	€ -	31-12-15	€ -	
G.785 Olmenlaan	€ 18	€ 10	€ 139	€ 4-	€ 115-	31-12-13	€ 111-	€ 111-
G.786 Tamarixplantsoen	€ 1.282	€ 200	€ 1.323	€ 190	€ 349	31-12-16	€ 291	
G.787 Poort Halfweg	€ 35-	€ 180	€ 120	€ 2	€ 27	30-03-14	€ 26	
<b>SUBTOTAAL</b>	<b>€ 8.900-</b>	<b>€ 12.651</b>	<b>€ 2.163</b>	<b>€ 123-</b>	<b>€ 318</b>		<b>€ 263</b>	<b>€ 111-</b>
<b>Projecten in initiatief fase</b>								
G.781 Hugo Oord; DPRS	€ 29	€ 72	€ 97	€ 3	€ 7		€ 6	
<b>SUBTOTAAL</b>	<b>€ 29</b>	<b>€ 72</b>	<b>€ 97</b>	<b>€ 3</b>	<b>€ 7</b>		<b>€ 6</b>	<b>€ -</b>
<b>NIEGG</b>								
G.772 Zuidelijk deel de Vaandel	€ 2.880-							
<b>SUBTOTAAL</b>	<b>€ 2.880-</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>		<b>€ -</b>	
<b>Totaal</b>	<b>€ 92.247-</b>	<b>€ 275.299</b>	<b>€ 160.198</b>	<b>€ 36.956-</b>	<b>€ 12.370-</b>		<b>€ 5.565-</b>	<b>€ 10.311-</b>

*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 op te leveren woningen en de uitgifte van bedrijventerreinen voor de komende vijf jaar zoals deze begin 2013 bekend waren 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 2013 al geproduceerd en ook ná 2017 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, ook na aanpassing van de programmering in de verschillende grondexploitaties, aannemelijk dat er nog wijzigingen in de programma's worden doorgevoerd en dat er vertraging op zal treden in de realisatie. Er is binnen de grondexploitaties getracht een zo realistisch mogelijk beeld te schetsen van de te verwachten jaarlijkse bouwproductie.

### 2.4.1 Prognose op te leveren woningen 2013-2017

Binnen de grenzen van Heerhugowaard bestaan drie locaties waar de gemeente een actief grondbeleid voert. Dit zijn 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 2013 – 2017 voor zowel grondgebonden woningen als appartementen. Ook is er binnen deze tabellen een onderscheid per woningbouwcategorie opgenomen. De indeling zoals hieronder aangegeven is afkomstig vanuit de Regionale Woonvisie en kan als volgt worden geïnterpreteerd:

Categorisering per 1-1-2013
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.

In het overzicht is enkel rekening gehouden met plannen waar de gemeente zelf de grondexploitatie voert of plannen waar een getekende exploitatieovereenkomst aan ten grondslag ligt. Er is geen rekening gehouden met woningaantallen die voortvloeien uit verzoeken voor medewerking aan nieuwe particuliere bouwplannen. Indien de gemeente en een private partij het eens worden over de ontwikkeling van een nieuw project, zal een exploitatieovereenkomst worden opgesteld. De hieruit voortvloeiende woningaantallen zullen vervolgens in volgende MPG's worden opgenomen.

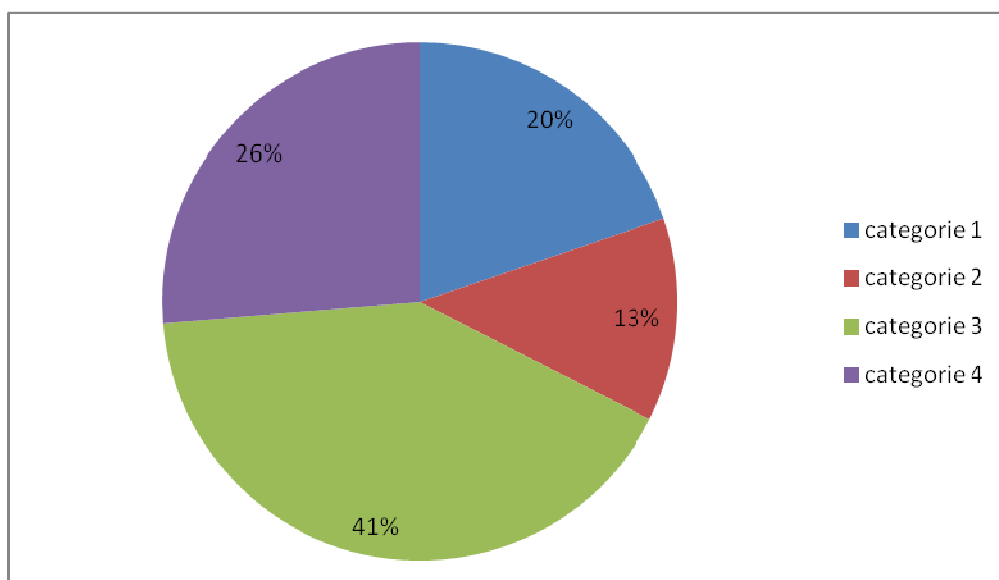
Tabel 2 (Woningbouwprogramma grondgebonden woningen 2013 – 2017) geeft aan dat er tussen 2013 en 2017 totaal 1311 grondgebonden woningen zullen worden gerealiseerd binnen de afzonderlijke projecten. De gemiddelde jaarlijkse bouwproductie bedraagt 262 te realiseren woningen. De verhouding koop/huur bedraagt 89% koop / 11% huur.

Tabel 2: Woningbouwprogramma grondgebonden woningen 2013 - 2017

Categorie:	2013				2014				2015				2016				2017				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								4													0	0	0	4	100%	0%
De Draai	41		5	40	10	8	29	21	46	28	40		69	20	28		15		12	33	181	56	114	94	82%	18%
HHW-Zuid	34	16	56	8	24	12	32	5		12	26	18			12	27	12	7	57	50	70	47	183	108	92%	8%
Broekhorn			32				32	15			53	16			53	53			53	37	0	0	223	121	100%	0%
Project Noordereiland	8	11	6	5																	8	11	6	5	63%	37%
Middenweg 30								5													0	0	0	5	100%	0%
Stadshart													9	10							0	9	10	0	100%	0%
Tamarixplantsoen									14												0	14	0	0	100%	0%
Hugo Oord					20	4			10		8										0	30	4	8	71%	29%
<b>Totaal per categorie</b>	<b>83</b>	<b>27</b>	<b>99</b>	<b>53</b>	<b>34</b>	<b>40</b>	<b>97</b>	<b>50</b>	<b>46</b>	<b>64</b>	<b>119</b>	<b>42</b>	<b>69</b>	<b>29</b>	<b>103</b>	<b>80</b>	<b>27</b>	<b>7</b>	<b>122</b>	<b>120</b>	<b>259</b>	<b>167</b>	<b>540</b>	<b>345</b>	<b>89%</b>	<b>11%</b>
<b>Totaal overall</b>	<b>262</b>				<b>221</b>				<b>271</b>				<b>281</b>				<b>276</b>				<b>1311</b>					

	aantal	perc. (%)
gemiddelde bouwproductie categorie 1	52	20%
gemiddelde bouwproductie categorie 2	33	13%
gemiddelde bouwproductie categorie 3	108	41%
gemiddelde bouwproductie categorie 4	69	26%
gemiddelde jaarlijkse bouwproductie totaal	262	100%
aantal koopwoningen	1172	89%
aantal huurwoningen	139	11%

Figuur 4: Grondgebonden woningen 2013 – 2017



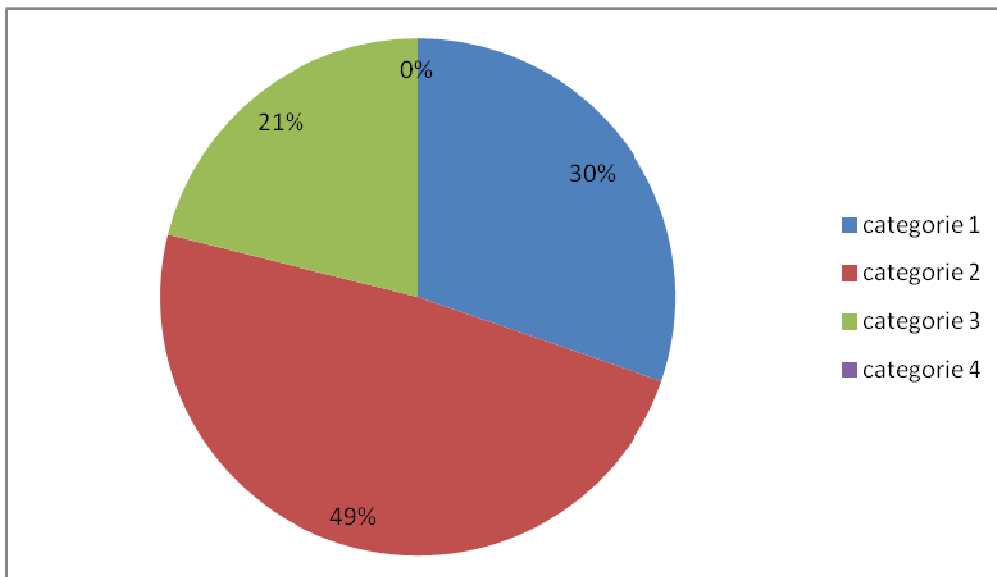
Tabel 3 (Woningbouwprogramma appartementen 2013 – 2017) geeft aan dat er tussen 2013 en 2017 totaal 502 appartementen zullen worden gerealiseerd binnen de afzonderlijke complexen. De gemiddelde jaarlijkse bouwproductie bedraagt 100 te realiseren appartementen. De verhouding koop/huur bedraagt 16% koop / 84% huur.

Tabel 3: Woningbouwprogramma appartementen 2013 – 2017

Categorie:	2013				2014				2015				2016				2017				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 Draai									41				11	11			26	38			78	49	0	0	38%	62%
HHW-Zuid	10	57			40																10	97	0	0	0%	100%
Stadshart									30		30				14						30	0	44	0	41%	59%
Hugo Oord					43																0	43	0	0	0%	100%
Tamarixplantsoen									34	34	62										34	34	62	0	0%	100%
Poort Halfweg		21																			0	21	0	0	0%	100%
<b>Totaal categorie</b>	10	78	0	0	0	83	0	0	105	34	92	0	11	11	14	0	26	38	0	0	152	244	106	0	<b>16%</b>	<b>84%</b>
<b>Totaal overall</b>	<b>88</b>				<b>83</b>				<b>231</b>				<b>36</b>				<b>64</b>				<b>502</b>					

	aantal	perc. (%)
gemiddelde bouwproductie categorie 1	30	30%
gemiddelde bouwproductie categorie 2	49	49%
gemiddelde bouwproductie categorie 3	21	21%
gemiddelde bouwproductie categorie 4	0	0%
gemiddelde jaarlijkse bouwproductie totaal	100	100%
aantal koopwoningen	78	16%
aantal huurwoningen	421	84%

Figuur 5: Appartementen 2013 – 2017



Tabel 4 (Totaal op te leveren woningen 2013 – 2017) geeft per jaar de verwachte hoeveelheid op te leveren woningen aan. De gemeente verwacht dat er de komende vijf jaar ca. 1800 woningen zullen worden opgeleverd. Gezien het onzekere economisch klimaat is het niet ondenkbaar dat bepaalde ontwikkelingen verdere vertraging zullen oplopen of zelfs geen doorgang zullen vinden.

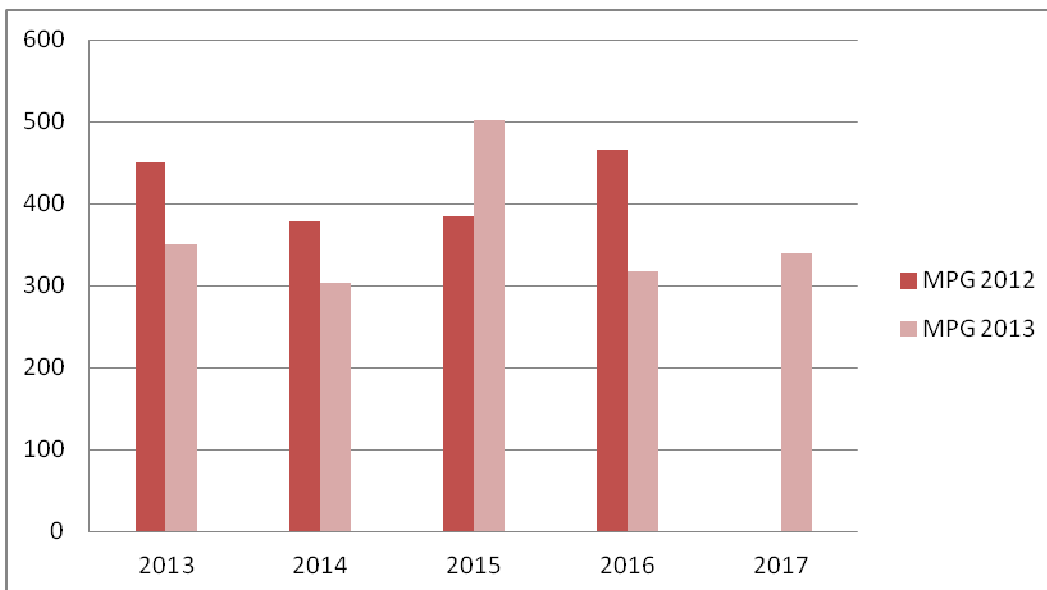
Verder is er in de laatste twee kolommen te zien dat de prognose ten opzichte van de MPG 2012 naar beneden is bijgesteld. Dit vindt grotendeels zijn oorzaak in de aangepaste fasering binnen het project “De Draai”.

Tabel 4: Totaal op te leveren woningen 2013 – 2017

Jaar	ggb	app.	totaal	2012	verschil
2013	262	88	350	451	-101
2014	221	83	304	378	-74
2015	271	231	502	385	117
2016	281	36	317	466	-149
2017	276	64	340		
<b>Totaal</b>	<b>1311</b>	<b>502</b>	<b>1813</b>		
<b>Gemiddeld per jr</b>	<b>262</b>	<b>100</b>	<b>363</b>		

ggb = grondgebonden woningen (eengezinswoningen)  
app = appartementen

Figuur 6: Woningbouwprogramma 2013 – 2017



**Opmerking:** in bovenstaand diagram is geen aantal opgenomen bij jaar 2017 MPG 2012 omdat dat jaartal niet is behandeld in dat stuk.

### 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. De nieuwe regionale woonvisie wordt medio 2013 ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraden.

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 2.000 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 4 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 net als de rapportage van een jaar geleden laag. 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 2012 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 2012 verkocht zouden worden. Dit is niet het geval geweest en daarom zijn ze ook weer in deze editie opgenomen.

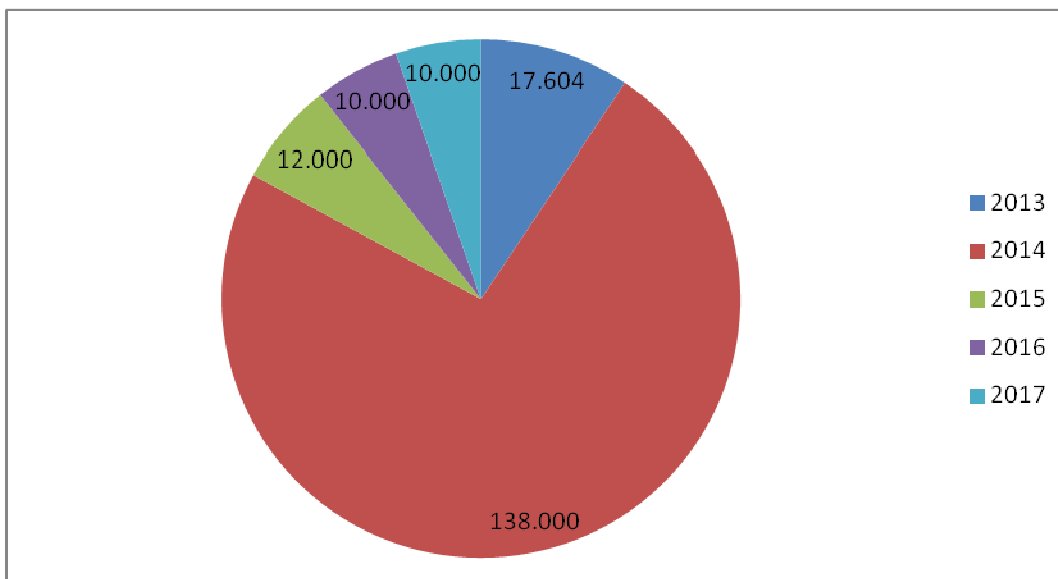
Ten tweede is het uitgiftetempo in het project de Vaandel aanzienlijk naar beneden bijgesteld. In paragraaf 3.1.5 wordt hier nader op ingegaan.

In onderstaand overzicht is de 4 hectare bedrijventerrein in Broekhorn niet genoemd omdat hiervan het jaar van uitgifte onbekend is.

Tabel 5: Programma uitgifte m<sup>2</sup> bedrijventerrein 2013 – 2017

	2013	2014	2015	2016	2017	Totaal
Zandhorst III	4.385					4.385
De Vaandel	7.000	7.000	7.000	10.000	10.000	41.000
Beveland	6.219					6.219
Westpoort (RTIC)		131.000	5.000			136.000
	17.604	138.000	12.000	10.000	10.000	<b>187.604</b>

Figuur 7: Uitgifte m<sup>2</sup> bedrijventerrein 2013 – 2017



## 2.5 Resultaat

### 2.5.1 Positieve en negatieve resultaatnemingen

#### Winstname positieve resultaten

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

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

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

Met deze voorwaarden in ogenschouw zijn de volgende **positieve** resultaatnemingen gerealiseerd in de jaarrekening 2012:

G.749 Zandhorst III	€	102.000
G.769 Recreatiegebied HHW-Zuid	€	250.000
<b>Totaal</b>	<b>€</b>	<b>352.000</b>

De totale winstneming bedraagt € 352.000 en is ten gunste gebracht van het rekeningresultaat 2012.

#### Verliesname negatieve resultaten

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

G.771 De Vaandel	€	1.720.000
<b>Totaal</b>	<b>€</b>	<b>1.720.000</b>

Door verscherpte regelgeving van de commissie BBV is het niet langer geoorloofd gronden binnen de NIEGG te administreren zonder dat er een reëel en stellig voornemen bestaat dat de gronden in de nabije toekomst zullen worden bebouwd. Dit dient tevens vergezeld te gaan met een raadsbesluit hieromtrent. Dit heeft geresulteerd in de volgende afwaarderingen ten laste van het rekeningresultaat 2012:

G.731 Gebouwen en gronden buiten grondexploitaties	€	464.000
G.732 Strategische grondaankopen	€	290.000
G.766 Bickerstraat	€	483.000
G.792 Acacialaan	€	19.000
G.793 ter Braaklaan	€	15.000
<b>Totaal</b>	<b>€</b>	<b>1.271.000</b>

Conform de bepalingen opgenomen in het BBV zijn de verliezen ter hoogte van circa € 3.0 miljoen direct ten laste van het rekeningresultaat 2012 gebracht.

### Vorzieningen

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

Voor de volgende complexen zijn in de jaarrekening 2012 voorzieningen getroffen dan wel aangepast:

Complex	aanpassing 2012		stand voorziening per 1-1- 2013	
G.771 De Vaandel	-/-€	3.000.000	-/-€	3.000.000
G.780 De Draai	€	2.800.000	-/-€	7.200.000
G.785 Olmenlaan	€	109.000	-/-€	111.000
<b>Totaal</b>	<b>-/-€</b>	<b>91.000</b>	<b>-/-€</b>	<b>10.311.000</b>

De stand van de verliesvoorzieningen van de grondbedrijfcomplexen tezamen bedraagt per 1-1-2013 ruim € 10.3 miljoen.

Per saldo is het financiële effect op het rekeningresultaat 2012 als volgt:

Saldo winstnemingen 2012	€	352.000
Saldo verliesnemingen/ afwaarderingen 2012	-/-€	2.991.000
Mutatie voorzieningen 2012	-/-€	91.000
<b>Totaal</b>	<b>-/-€</b>	<b>2.730.000</b>

Het totaal aan winst-, verliesneming en de mutatie in de voorzieningen hebben in 2012 gezorgd voor een negatief effect van ruim € 2.7 miljoen op het rekeningresultaat.

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



## 2.5.2 Risico's

De gemeente onderkent het belang van risicomanagement en acht het wenselijk om ook de risico's van de grondexploitaties in beeld te brengen en te beheersen. Per project wordt een analyse gemaakt en wordt bekeken wat de omvang is. Indien in een project een negatief resultaat wordt verwacht, wordt een voorziening getroffen. Bij risico's daarentegen is er veel meer sprake van een zich mogelijk voordoende situatie met financiële consequenties maar wordt deze situatie nog niet voorzien. Naast andere risico's die de gemeente loopt, zoals 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 van de grondbedrijfcomplexen is dit jaar geraamd op € 12,8 miljoen. Gelet op de kans dat de risico's zich voordoen is hiervoor een bedrag van € 5,4 miljoen opgenomen bij de berekening van het weerstandsvermogen.

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

Het bedrag van € 5,4 miljoen dat ten behoeve van de gemeentelijke grondexploitaties is opgenomen binnen het weerstandsvermogen van de gemeente is afgeleid vanuit onderstaande risicoprofielen:

### De Draai

Bij de 4e herziening van de grondexploitatie De Draai zijn in vervolg op eerdere maatregelen en aanpassingen opnieuw maatregelen genomen. Na deze actualisatie van de grex heeft deze een verwachte nadelige Netto Contante Waarde van € 7,2 miljoen. Hiervoor is een voorziening gevormd. In het risicoprofiel wordt rekening gehouden met een verdere verslechtering. Dit vanwege de onzekerheden op de woningmarkt en het grote volume aan nog te maken kosten en nog te realiseren opbrengsten. Het gaat om 2 risico's; het looptijdrisico (het duurt langer voordat opbrengsten worden gerealiseerd waardoor rentekosten op al gedane uitgaven hoger worden dan ingerekend) en het prijsrisico (de werkelijke opbrengsten zullen lager zijn dan de ingerekende opbrengsten).

Daarnaast is in de uitgangspunten van de 4e herziening van De Draai de index op de kostprijzen voor de periode 2013-2018 op 1% gezet en voor de periode na 2018 op 2%. Verder is in de kostprijs-calculationen (hoeveelheid maal prijs) een post onvoorzien opgenomen van 10%. Het risico is ingeschat ingeval dat deze uitgangspunten niet haalbaar blijken te zijn omdat kostprijzen meer stijgen dan de gevormde buffers.

### De Vaandel

Bij de 3e herziening is de grondexploitatie De Vaandel op voor zowel de planning, het programma als de prijs aangepast. Meest opvallende aanpassing is dat de gronden in de Vaandel-zuid en de Vaandel-noord uit de actieve exploitatie zijn gehaald. De grex laat nu een nadelige verwachte Netto Contante Waarde zien van € 3 miljoen. Voor dit mogelijke verlies is een voorziening gevormd. Deze actualisatie leidt ertoe dat het risicoprofiel ten opzichte van de vorige inschatting van De Vaandel naar beneden is bijgesteld.

### Heerhugowaard Zuid

De huidige marktomstandigheden hebben tot gevolg dat de ontwikkeling in plandeel 4 vertraagt en dat daardoor ook het laatste deel van plandeel 3 doorschuift. De geactualiseerde grex laat een verwachte Netto Contante Waarde zien van € 2 miljoen. Hierbij is wel te betrekken dat er is nog een opbrengst (nominaal) uit verkoop van grondkavels te realiseren is van circa € 30 miljoen. Omdat veel kavels in het dure segment zitten is in het risicoprofiel de mogelijkheid van nadelen door prijs- en looptijdrisico in de exploitatie van Heerhugowaard Zuid verwerkt.

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

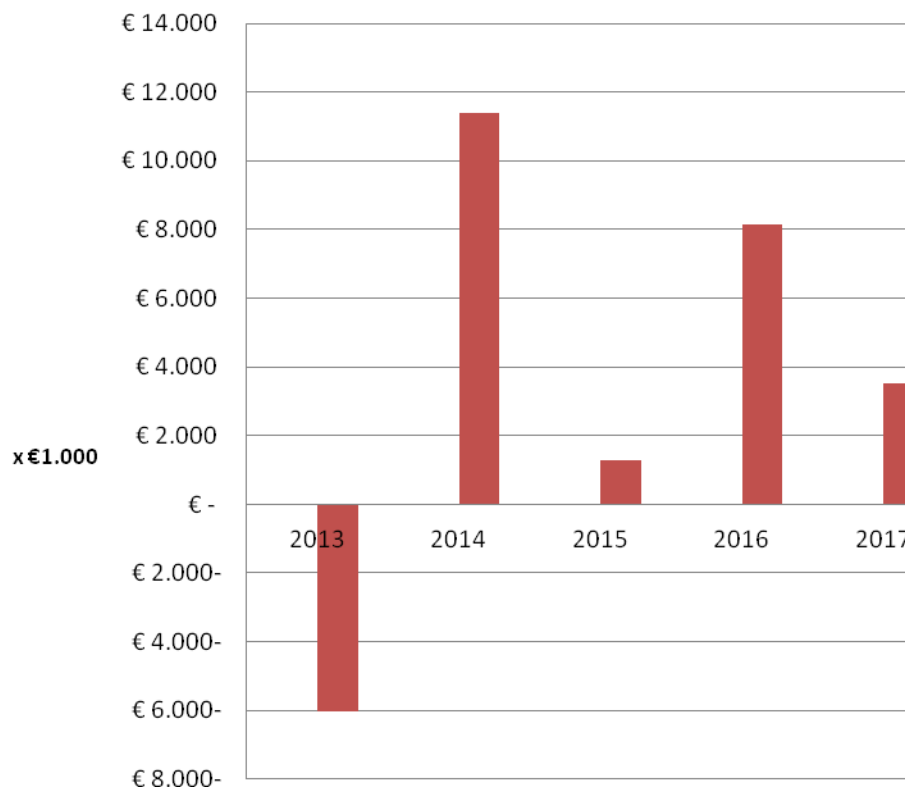
In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de cashflow 2013 t/m 2017 van de vijf grootste grondexploitaties waar de gemeente een actief grondbeleid voert. Dit geeft inzicht in de financieringsbehoefte. De overige actieve complexen met een geringe cashflow zijn samengevoegd.

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

Tabel 6: Cashflow 2013-2017, alle bedragen x 1000

	Boekwaarde 1-1-2013	Totaal te faseren	2013	2014	2015	2016	2017	Restant na 2017
De Vaandel	€ 13.558-	€ 15.632	€ 919-	€ 60	€ 1.016	€ 149-	€ 1.463	€ 14.161
De Draai	€ 45.852-	€ 60.306	€ 2.966-	€ 5.727-	€ 517-	€ 3.313	€ 332	€ 65.871
HHW-Zuid	€ 10.512-	€ 15.176	€ 112	€ 348-	€ 554	€ 5.412	€ 3.253	€ 6.192
Stadshart	€ 6.239-	€ 6.594	€ 1.149	€ 6.766	€ 544	€ 439-	€ 1.527-	€ 101
Westpoort	€ 5.528-	€ 6.095	€ 3.524-	€ 9.945	€ 326-	€ -	€ -	€ -
Overigen	€ 1.193	€ 835	€ 122	€ 714	€ -	€ -	€ -	€ 0-
<b>Totaal</b>	<b>€ 80.496-</b>	<b>€ 104.638</b>	<b>€ 6.026-</b>	<b>€ 11.411</b>	<b>€ 1.272</b>	<b>€ 8.137</b>	<b>€ 3.521</b>	<b>€ 86.324</b>

Figuur 8: Inkomsten minus uitgaven, alle bedragen x 1000



### 3. Toelichting per complex

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

- actieve grondbedrijfcomplexen;
- passieve grondbedrijfcomplexen;
- niet in exploitatie genomen gronden;
- 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 2012;
- een optelling van de nog te maken kosten na 2012;
- een optelling van de nog te realiseren opbrengsten na 2012;
- een prognose van het te verwachten resultaat van de grondexploitatie (zowel op eindwaarde als op netto contante waarde).

Omdat het voor de niet in exploitatie genomen gronden nog niet duidelijk is wat er op deze complexen gaat gebeuren, kan er nog geen financiële prognose worden gegeven. Voor deze complexen wordt een overzicht gegeven van het verloop van de boekwaarden in het boekjaar 2012.

#### 3.1 Actief grondbeleid

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

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

##### 3.1.1 Samengestelde grondexploitatie actief grondbeleid

Hiernaast is de samengestelde grondexploitatie weergegeven voor de complexen waar de gemeente een actief grondbeleid voert. In dit overzicht zijn de boekwaarden, de nog te maken kosten en opbrengsten en de resultaten van alle actieve complexen gecumuleerd. De tabel vertoont gelijkenis met de tabel 1 uit paragraaf 2.3, alleen wordt in dit overzicht de nog te maken kosten en opbrengsten gespecificeerd naar kostensoorten. Tevens is het totale verloop van de boekwaarde in het boekjaar 2012 hier zichtbaar gemaakt. Het totale resultaat van de gezamenlijke grondexploitatie bedraagt netto contant -/- € 5.590.000,- (negatief).

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

## Samengestelde grondexploitatie Actief grondbeleid

### Samengestelde tabel van complexen met actief grondbeleid

<b>Boekwaarde</b>		
Boekwaarde per 1-1-2012	€ 85.103.000-	
Kosten jaarschijf 2012	€ 10.472.000-	
Activering rioleringslasten 2012	€ 1.704.000	
Tussentijdse verlies-/winstneming	€ 1.368.000	
Gronden naar NIEGG/MVA	€ 7.379.000	
Opbrengsten jaarschijf 2012	€ 7.890.000	
Rentekosten/- opbrengsten 2012	€ 3.262.000-	
<i>Boekwaarde per 1-1-2013</i>		€ 80.496.000-
<b>Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging</b>		
Afdrachten aan NBK	€ 20.659.000	
Verwerving	€ 10.717.000	
Hoofdplanstructuur	€ 34.591.000	
Bouwrijpmaken	€ 18.555.000	
Woonrijpmaken	€ 48.547.000	
Ontwikkelingskosten	€ 13.520.000	
Onvoorzien	€ 11.349.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2013</i>		€ 157.938.000
<b>Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging</b>		
Gronduitgifte	€ 262.576.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2013</i>		€ 262.576.000
Rente na 1-1-2013		€ 36.836.000-
Resultaat op eindwaarde		€ 12.694.000-
Contante waarde per 1-1-2013		€ 5.834.000-

### 3.1.2 Zandhorst III

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

#### ***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 conform de 3 p's***

##### Planning;

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

##### Programma;

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

##### Prijs;

Uit de grondexploitatie is af te leiden dat als beide percelen verkocht zullen worden, er aan het eind van de exploitatieperiode een positief resultaat genomen kan worden van circa € 668.000,-. In de jaarrekening 2012 is reeds een winst van genomen € 102.000,-. Deze resultaatname is verwerkt in het financiële overzicht op de volgende pagina.

Ten opzichte van de vastgestelde grex uit 2012 is het resultaat met ruim anderhalve ton gegroeid. Dit heeft onder andere te maken met het feit dat het resterende budget voor "Groen" aanzienlijk naar beneden is bijgesteld, zoals in de actualisatie van 2012 al was aangekondigd. Een tweetal werken (sloop Pannekeetweg en woonrijpmaken van de Joulestraat) zijn uiteindelijk voordeliger uitgevallen. Verder blijkt dat er minder uren voor projectbegeleiding worden gemaakt dan aanvankelijk was geraamd. Dit alles resulteert dus in een aanzienlijk voordeel binnen dit complex.

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

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

#### ***Duurzaamheid***

Standaard duurzaamheidsambitie.

**G.749 Zandhorst III**

<b>Parameters / uitgangspunten</b>	<b>t/m 2014</b>	
Kostenstijging		1,0%
Opbrengstenstijging		0,0%
Rente verlies		3,6%
Rente winst		1,6%
Discontovoet / NCW rente		3,6%
Startdatum exploitatie:		1-1-1994
Einddatum exploitatie		31-12-2013
<b>Boekwaarde</b>		
Boekwaarde per 1-1-2012	€ 440.000	
Kosten jaarschijf 2012	€ 111.000-	
Opbrengsten jaarschijf 2012	€ 15.000	
Rentekosten/- opbrengsten 2012	€ 8.000	
Winstneming	€ 102.000-	
<i>Boekwaarde per 1-1-2013</i>		€ 250.000
<b>Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging</b>		
Afdracht aan NBK	€ 78.000	
Woonrijpmaken	€ 137.000	
Algemene voorziening	€ 25.000	
Ontwikkelingskosten	€ 10.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2013</i>		€ 250.000
<b>Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging</b>		
gronduitgifte	€ 664.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2013</i>		€ 664.000
Rente na 1-1-2013		€ 4.000
Resultaat op eindwaarde		€ 668.000
Contante waarde per 1-1-2013		€ 668.000

### 3.1.3 De Horst

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

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

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

- Vigerend bestemmingsplan: de Horst, onherroepelijk 15-7-2011;
- 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 conform de 3 p's***

##### Planning:

Gebied wordt dit jaar woonrijp opgeleverd.

##### Programma:

Binnen het complex zijn nog vier kavels voor vrijstaande woningen opgenomen aan de Middenweg. Deze zijn nog niet in de markt gezet. Dit jaar zal worden bekeken of de kavels op korte termijn in de markt worden gezet of dat hiermee gewacht wordt tot de huizenmarkt weer aantrekt.

Ook zijn er plannen om de Middenweg autoluw te maken. Dit zou een waardevermeerderende factor kunnen zijn voor de kavels.

##### Prijs:

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

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

Afzetrisico kavels.

**G.763 De Horst e.o.**

Parameters / uitgangspunten		t/m 2014
Kostenstijging		1,0%
Opbrengstenstijging		0,0%
Rente verlies		3,6%
Rente winst		1,6%
Discontovoet / NCW rente		3,6%
Startdatum exploitatie:		1-1-2004
Einddatum exploitatie		31-12-2014
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2012	€ 613.000	
Kosten jaarschijf 2012	€ 241.000-	
Activering rioleringslasten 2012	€ 152.000	
Opbrengsten jaarschijf 2012	€ 6.000	
Rentekosten/- opbrengsten 2012	€ 10.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2013</i>		€ 540.000
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Planschade	€ 85.000	
Ontwikkelingskosten	€ 37.000	
Woonrijp maken	€ 701.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2013</i>		€ 823.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Woningbouw	€ 730.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2013</i>		€ 730.000
Rente na 1-1-2013		€ 1.000-
Resultaat op eindwaarde		€ 446.000
Contante waarde per 1-1-2013		€ 415.000



### 3.1.4 Recreatiegebied Heerhugowaard Zuid

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

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

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

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

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

##### Planning:

De overdracht naar het recreatieschap Geestmerambacht is bijna afgerond. Dit jaar vindt de notariële overdracht van alle gronden aan het schap plaats.

##### Programma:

Bij de berekening van het resultaat is er rekening gehouden met een post ad € 50.000,- voor het verbreden van de toegangsweg naar de voormalige Waerdse Tempel. Tevens is een bedrag opgenomen ad € 28.000,- voor het afkopen van de extra beheerlasten voor een periode van 17 jaar. Aangezien deze toevoeging buiten de eerder gestelde kaders valt, kunnen deze gelden pas worden uitgegeven nadat de gemeenteraad expliciet hierover besloten heeft. Daarnaast zal ook het recreatieschap i.v.m. het beheer goedkeuring moeten geven.

##### Prijs:

De vorig jaar ingerekende voorziening voor eventuele aanvullende kosten bij de overdracht van de gronden naar het schap is komen te vervallen. Hierdoor kon er dit jaar een bedrag van € 250.000,- worden afgeroomd.

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

- 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.
- Verzoeken planschade in verband met de aanwezigheid van windmolens Park van Luna. In de integrale risico-inventarisatie is een post planschade opgenomen.

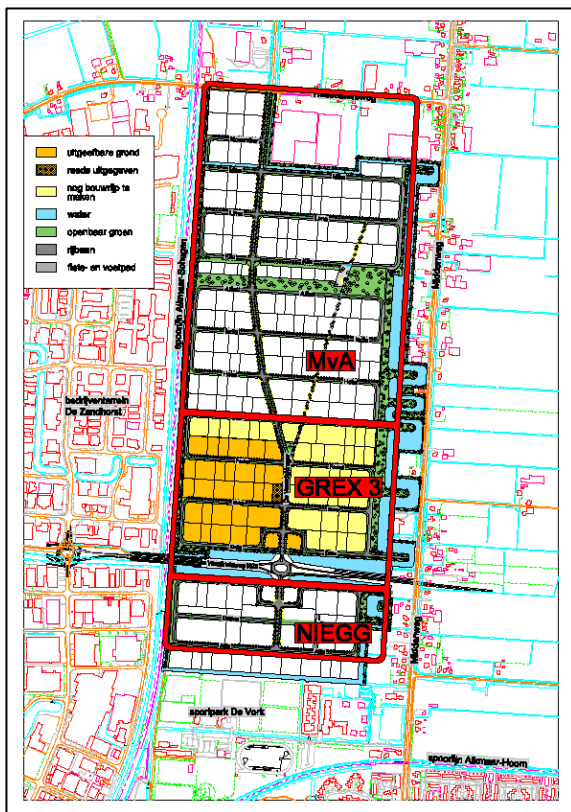
**G.769 Recreatiegebied HHW-Zuid**

Parameters / uitgangspunten		t/m 2014
Kostenstijging		1,0%
Opbrengstenstijging		0,0%
Rente verlies		3,6%
Rente winst		1,6%
Discontovoet / NCW rente		3,6%
Startdatum exploitatie:		1-1-2000
Einddatum exploitatie		31-12-2013
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2012	€ 439.000	
Kosten jaarschijf 2012	€ 50.000-	
Opbrengsten jaarschijf 2012	€ 51.000	
Rentekosten/- opbrengsten 2012	€ 8.000	
Winstneming	€ 250.000-	
<i>Boekwaarde per 1-1-2013</i>		€ 198.000
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 18.000	
Nog af te dragen	€ 68.000	
Voorziening	€ 103.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2013</i>		€ 189.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2013</i>		€ -
Rente na 1-1-2013		€ 3.000
Resultaat op eindwaarde		€ 12.000
Contante waarde per 1-1-2013		€ 11.000

### 3.1.5 De Vaandel

Het momenteel nog agrarische plangebied bestaat ruwweg uit het gebied dat wordt ingesloten door de Middenweg, de Hasselaarsweg, de spoorlijn en de sportvelden aan de zuidzijde. Het totale plan de Vaandel betreft een uit te geven areaal van ca. 70 ha en een looptijd van ca. 26 jaar. Zowel de gemeente, als de door de wetgever ingestelde commissie BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) is van mening dat het werken met zulke grote grondexploitaties, met daarnaast een lange looptijd, uit het oogpunt van beperking van risico's niet verstandig is in tijden van economische tegenwind. In het kader hiervan is het onontkoombaar gebleken de Vaandel te faseren in 3 delen en deze delen boekhoudkundig te verantwoorden als onderstaand:

- 1) De Vaandel-midden; in actieve exploitatie houden (project G771), rapportage onderstaand als herziening uitgewerkt;
- 2) De Vaandel-zuid; gronden opnemen in NIEGG (project G772), 100% eigendom, rapportage onder NIEGG (zie paragraaf 3.3.2);
- 3) De Vaandel-noord; gronden opnemen in Materiele Vaste Activa (MVA) op de balans, betreft versnipperd eigendom (zie paragraaf 2.2.2 & 3.6).



#### **Ruimtelijke analyse**

De actieve exploitatie betreft het gebied GREX3, op bovenstaand kaartje aangeduid met GREX3.

#### **Kaderstellende documenten**

- Vigerend bestemmingsplan; de Vork, onherroepelijk 07-03-2007;
- Duurzaamheidsdoelstelling; de " klimmende ambitie" als uitgangspunt (RB2011120);
- Stedenbouwkundig plan; planboek bedrijventerrein de Vork, Hosper, september 2011, (Raad; RB 2011120 dd 25-10-2011).

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

Als gevolg van de fasering kent de/ het:

Planning;

Een resterende looptijd van 16 jaar.

Programma;

Is in feite onveranderd maar verkleind naar een areaal van ca. 24 ha uitgeefbaar gebied.

Prijs;

Leidt de herziening tot een netto contante waarde resultaat -/- € 3 miljoen, waarvoor bij de jaarrekening 2012 een verliesvoorziening ter waarde van dit bedrag is getroffen. Bij de bepaling van het verlies is er gerekend met onderstaande aanpassingen om dit op verantwoorde wijze terug te dringen:

- Een afboeking van de ontwikkelingskosten uit de periode voor 2010 tot een bedrag van € 1,7 miljoen;
- Het schrappen van de rioleringskosten uit de grondexploitatie, ter waarde van € 1,3 miljoen en deze vervolgens te activeren d.m.v. opname in de tarieven;
- Een vermindering van de afdracht aan de NBK1 tbv de Vaandel-spoortunnel van € 1,2 miljoen.

***Risico's***

Ondanks het feit dat er gewijzigd gefaseerd is, blijven er nog risico's over als gevolg van:

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

***Duurzaamheid***

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

**G771 De Vaandel**

<b>Parameters / uitgangspunten</b>	<b>t/m 2014</b>	<b>t/m 2017</b>	<b>&gt; 2017</b>
Kostenstijging	1,0%	1,0%	2,0%
Opbrengstenstijging	0,0%	0,0%	2,0%
Rente verlies	3,6%	3,6%	3,6%
Rente winst	1,6%	1,6%	1,6%
Discontovoet / NCW rente	3,6%	3,6%	3,6%

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

**Boekwaarde**

Boekwaarde per 1-1-2012	€ 21.770.000-	
Kosten jaarschijf 2012	€ 1.571.000-	
Activering rioleringslasten 2012	€ 580.000	
Afboeken 1e ontwikkelingskosten	€ 1.720.000	
Gronden naar NIEGG	€ 2.880.000	
Gronden naar MvA	€ 4.498.000	
Opbrengsten jaarschijf 2012	€ 950.000	
Rentekosten/- opbrengsten 2012	€ 846.000-	
<i>Boekwaarde per 1-1-2013</i>		€ 13.559.000-

**Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging**

Afdrachten aan NBK	€ 8.552.000	
Verwerving	€ 850.000	
Bouwrijpmaken	€ 6.931.000	
Rioleringskosten	€ -	
Kunstwerken / macrokosten	€ 266.000	
Woonrijpmaken	€ 2.071.000	
Ontwikkelingskosten	€ 1.204.000	
Divers	€ 166.000	
Onvoorzien	€ 508.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2013</i>		€ 20.548.000

**Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging**

Gronduitgifte	€ 36.180.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2013</i>		€ 36.180.000
Rente na 1-1-2013		€ 7.353.000-
Resultaat op eindwaarde		€ 5.280.000-
Contante waarde per 1-1-2013		€ 3.000.000-

### 3.1.6 De Draai

#### **Ruimtelijke analyse**

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

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

#### **Kaderstellende documenten**

- Globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht vastgesteld door Raad eind 2004;
- Raadsbesluit d.d. 27-4-2013 vaststelling 4<sup>e</sup> herziening grex De Draai;
- Samenwerkingsovereenkomst gemeente-ER;
- Samenwerkingsovereenkomst gemeente-Hoorne BV (+Groenveld);
- Samenwerkingsovereenkomst gemeente-BCH;
- Raadsbesluit 2008-042 Masterplan De Draai van 22 april 2008;
- Raadsbesluit 2012-121 Beeldkwaliteitsplan De Draai van 22 januari 2013.

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

##### Planning:

Als gevolg van vertraging in de ontwikkeling van het Buurtcentrum-Noord en als gevolg van implementatie van woningen in de vrijgekomen ruimte door de verkleining van de hoogspanningszone is de looptijd van de grondexploitatie verlengd met 2 jaar tot en met uitgiftejaar 2027. Het gemiddelde aantal op te leveren woningen wordt hiermee verlaagd van 191 tot 170 woningen per jaar. Het gevolg hiervan is een stijging van de rentekosten.

##### Programma:

Het programma is ook bij deze herziening weer op een aantal punten bijgesteld. Doordat de markt bij de verkoopbaarheid van de woningen in bepaalde segmenten duidelijk bovengrenzen aangeeft, worden woningen ontworpen die relatief goedkoper zijn dan vergelijkbare ontwikkelingen in de afgelopen jaren. Er treedt een verschuiving op van categorie III en IV naar cat I/II, dus van duur naar goedkoper. De cat. I/II is met 4,6% toegenomen. Het aantal reguliere appartementen (dus exclusief de appartementen boven de ER-clusters) is met 104 stuks teruggebracht van 345 naar 241 omdat de afzetmogelijkheden van appartementen in uitleggebieden erg beperkt zijn. Met name de appartementen in categorie III zijn (deels) geschrapt en verlaagd naar goedkopere categorieën. Er zijn ter compensatie van het schrappen van appartementen 100 grondgebonden woningen toegevoegd in categorie II.

type	progr. 2012	progr. 2013	verschil
grondgebonden	2.171	2.271	100
gestapeld regulier	345	241	-104
gestapeld ER	206	206	0
<b>totaal</b>	<b>2.722</b>	<b>2.718</b>	<b>-4</b>
<b>verdeling in cat.</b>			
cat I en II	35,5%	40,1%	4,6%
cat III	35,0%	33,0%	-2,0%
cat IV	29,5%	26,9%	-2,5%
<b>totaal</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>0,0%</b>

## Prijs:

### Verlaging van de grondprijzen

Vorig jaar zijn de grondprijzen voor fase 1 met 10% verlaagd voor de categorieën III en IV. Ook zijn in de categorieën I en II prijsaanpassingen doorgevoerd. Gelet op uitspraken en verwachtingen betreffende een mogelijk herstel van de woningmarkt lijkt het er op dat een krachtig herstel er voorlopig niet inziet en dat het prijsniveau van voor de crisis nog ver weg is. Dit heeft er toe geleid dat het vorig jaar verlaagde prijsniveau voor fase 1 nu ook is ingerekend voor de vervolgfases 2 t/m 5. Vanaf 2018 wordt dan weer gerekend met een opbrengststijging van 2%. Al met al betekent deze inrekening dat het gemiddeld prijsniveau voor de periode 2013 - 2026 toch nog steeds door de opbrengstenstijging vanaf 2018 met 17% zal stijgen. De noodzakelijke prijscorrectie in de fase 2 t/m 5 heeft een behoorlijke impact op het resultaat.

**Bovenstaande aanpassingen zouden een zgn. basisgrex opleveren met een negatief Netto Contante Waarde (NCW) resultaat van € - 21,8 miljoen.**

### Aanpassingen om het tekort terug te brengen

- Het schrappen van de rioleringskosten in de grex en deze vervolgens te activeren door middel van een opname in de tarieven.
- Verdere kostenbesparingen; het schrappen van kademuren en het halveren van de voorziening voor bijzondere plekken levert een kostenbesparing op van € 0,6 miljoen.
- Verhoging van de vrije kavelprijzen vanaf 2020 (fase 3). De ingerekende vrije kavelprijzen zijn afhankelijk van de grootte van de kavel voor de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> fase ingerekend in een range van € 280,- tot € 310,- per m2 excl. btw. Vanaf fase 3 zijn deze prijzen met 5% te verhoogd tot een range van € 295,- tot € 325,- excl. btw.

**Met alle bovenstaande aanpassingen laat de 4<sup>e</sup> herziening een negatieve Netto Contante Waarde (NCW) resultaat zien van € - 7,2 miljoen, met als gevolg dat de vorig jaar getroffen voorziening ad in totaal € 10,0 miljoen is teruggebracht met € 2,8 miljoen.**

### Afzetrisico

De verkoopprijzen voor het projectmatige deel zijn weliswaar voor fase 2 t/m 5 teruggebracht naar het niveau van fase 1, echter dit geeft nog geen garantie dat het gemiddeld per jaar ingerekende aantal van 170 woningen daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Dit risico is niet binnen de grex verantwoord en zal evenals voorgaand jaar onderdeel vormen van de algemene risico-inventarisatie.

### Risico in relatie tot programmawijziging marktappartementen boven de woonclusters van Esdege Reigersdaal (ER).

ER wil graag met Woonwaard een overeenkomst sluiten voor de ontwikkeling van hun woonclusters inclusief de bovenliggende marktappartementen. ER stelt dat zij met een dergelijke overeenkomst richting gemeente meer zekerheid kan bieden over de afname van de gronden en de hiervoor ingerekende grondopbrengsten. Woonwaard wil een deel van de appartementen omgezet hebben in grondgebonden eengezinshuurwoningen.

De inschatting is dat het eventueel doorvoeren van een dergelijke programmawijziging niet budgetneutraal kan geschieden. Grondgebonden woningen kennen immers een ander ruimtegebruik dan appartementen en een dergelijk wijziging zal afgestemd moeten worden op het regulier ingerekende programma. Inmiddels maakt Woonwaard door de laatste ontwikkelingen vanuit het rijk een pas op de plaats als het gaat om investeringsbereidheid. Voor de 4<sup>e</sup> herziening is dan ook de aangepaste programmering van vorig jaar, welke is gebaseerd op contractafspraken 2009, in tact gehouden.

### Inflatierisico.

Vorig jaar is in de risico-inventarisatie rekening gehouden met de effecten die zouden kunnen optreden als de inflatie aan de kostenkant naar 1% zou ingaan. Vorig jaar was een percentage van 0 ingerekend; voor dit jaar is 1% ingerekend tot 2018, daarna 2% per jaar. In de risico-inventarisatie is nog steeds een post opgenomen om de effecten van een eventuele hogere inflatie op te vangen.

### Duurzaamheid

Bij de vaststelling van de 2<sup>e</sup> herziening d.d. maart 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).

#### G.780 De Draai

Parameters / uitgangspunten	t/m 2014	t/m 2017	> 2017
Kostenstijging	1,0%	1,0%	2,0%
Opbrengstenstijging	0,0%	0,0%	2,0%
Rente verlies	3,6%	3,6%	3,6%
Rente winst	1,6%	1,6%	1,6%
Discontovoet / NCW rente	3,6%	3,6%	3,6%

Startdatum exploitatie:		1-1-2009
Einddatum exploitatie		1-1-2029

#### Boekwaarde

Boekwaarde per 1-1-2012	€ 43.966.000-	
Kosten jaarschijf 2012	€ 5.693.000-	
Activering rioleringslasten 2012	€ 643.000	
Opbrengsten jaarschijf 2012	€ 4.562.000	
Rentekosten/- opbrengsten 2012	€ 1.398.000-	
<i>Boekwaarde per 1-1-2013</i>		€ 45.852.000-

#### Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging

Verwerving	€ 9.867.000	
Ontwikkelingskosten	€ 9.515.000	
Afdrachten	€ 9.195.000	
Hoofdplanstructuur: wegen	€ 9.627.000	
Hoofdplanstructuur: grondverzet	€ 4.702.000	
Hoofdplanstructuur: kunstwerken	€ 14.042.000	
Bouwrijpmaken	€ 19.524.000	
Activering rioleringskosten	€ 14.507.000-	
Woonrijpmaken	€ 28.482.000	
Hoogspanningstrace	€ 6.110.000	
Reserveringen	€ 5.915.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2013</i>		€ 102.472.000

#### Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging

Woningbouw		€ 160.086.000
Niet-woningbouw		€ 2.692.000
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2013</i>		€ 162.778.000
Rente na 1-1-2013		€ 27.124.000-
Resultaat op eindwaarde		€ 12.670.000-
Contante waarde per 1-1-2013		€ 7.200.000-



### 3.1.7 Heerhugowaard Zuid

#### **Ruimtelijke analyse**

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

#### **Kaderstellende documenten**

- februari 2000: sluitende grondexploitatie door raad vastgesteld. Deze vastgestelde grondexploitatie geldt als kader voor alle herzieningen;
- laatste herziene grondexploitatie van maart 2013; past binnen het door raad vastgestelde kader;
- Samenwerkingsovereenkomst met Hallokaties ondertekend in 2000; bestemmingsplan Heerhugowaard Zuid; Onherroepelijk 01-09-2010;
- Plandeel 3A de Strip: startdocument goedgekeurd; Alle Hesper & V-eld; (stedebouwkundig ontwerp goedgekeurd 2008).
- Plandeel 3B: Tuinen van Luna: de vingers; 2011 startdocument goedgekeurd B&W maart 2009);
- Plandeel 4A: herverkaveling en definitief ontwerp vastgesteld in B&W; juni 2010;
- Plandeel 4B: origineel stedebouwkundig ontwerp 2005;
- Kavelhandboek vrije kavels plandeel 4 (bijgewerkt tot 2013) vaststelling staat ter discussie i.v.m. mogelijke aanpassing van het beeldkwaliteitplan onder druk van huidige markt.

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

##### Planning:

Ten opzichte van vorig jaar is de looptijd i.v.m. vertraging in de uitgifte verlengd met twee jaar.

##### Programma:

Het programma is t.o.v. vorig jaar ongewijzigd. 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.

##### Prijs:

Het niveau van de grondprijzen in plandeel 3B en 4B is naar beneden toe bijgesteld. De gerealiseerde en de geraamde grondprijzen in de Draai hebben hiervoor als basis gediend. Voor plandeel 4A is in 2012 een lumpsum met de ontwikkelaar afgesproken. Het betreft een grondwaarde van ca. € 7,4 mio voor de bouw van 120 woningen met een overeengekomen ingangsdatum rente per 15-5-2012 i.v.m. de reeds beschikbare bouwrijpe grond.

##### Toelichting op resultaat

Het nu berekende positieve resultaat van € 2,1 miljoen op contante waarde per 1-1-2013 is € 2,7 miljoen lager uitgevallen t.o.v. vorig jaar. De bovenstaande mutaties leveren deze verslechtering op. Evenals vorig jaar is het op dit moment niet verantwoord winst te nemen. De huidige negatieve boekwaarde in combinatie met de nog te maken kosten ad € 16 miljoen rechtvaardigen dat het resultaat voorlopig binnen het complex dient te blijven.

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

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

### Duurzaamheid

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

### G.800 HHW-Zuid (Stedelijk gebied)

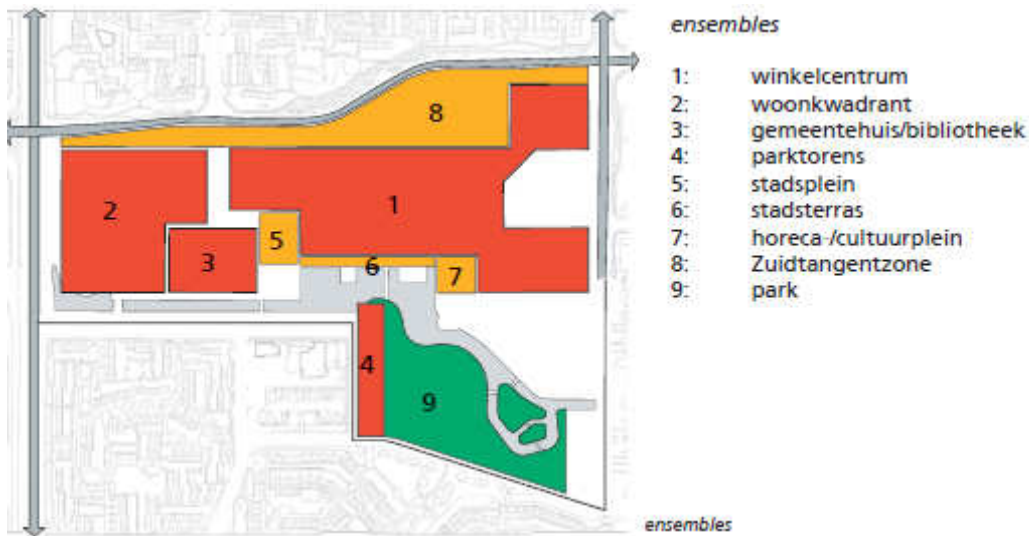
Parameters / uitgangspunten	t/m 2017	> 2017
Kostenstijging	1,0%	2,0%
Opbrengstenstijging	0,0%	2,0%
Rente verlies	3,6%	3,6%
Rente winst	1,6%	1,6%
Discontovoet / NCW rente	3,6%	3,6%
Startdatum exploitatie:		1-1-1999
Einddatum exploitatie		31-12-2021
<b>Boekwaarde</b>		
Boekwaarde per 1-1-2012	€ 10.526.000-	
Kosten jaarschijf 2012	€ 2.145.400-	
Activering rioleringslasten 2012	€ 322.000	
Opbrengsten jaarschijf 2012	€ 2.230.000	
Rentekosten/- opbrengsten 2012	€ 392.600-	
Boekwaarde per 1-1-2013		€ 10.512.000-
<b>Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging</b>		
Afdrachten	€ 242.000	
Bouwrijpmaken	€ 2.878.000	
Woonrijpmaken	€ 9.095.000	
Hoofdplanstructuur	€ 110.000	
Reserveringen	€ 3.062.000	
Ontwikkelingskosten	€ 1.309.000	
Totaal kosten na 1-1-2013		€ 16.696.000
<b>Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging</b>		
Woningbouw	€ 31.872.000	
Totaal opbrengsten na 1-1-2013		€ 31.872.000
Rente na 1-1-2013		€ 1.752.000-
Resultaat op eindwaarde		€ 2.912.000
Contante waarde per 1-1-2013		€ 2.118.000

### 3.1.8 Stadshart

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

#### **Ruimtelijke analyse**

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



#### **Kaderstellende documenten**

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

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

##### Planning;

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

##### Programma;

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

##### Prijs;

Het is de verwachting dat de netto contante waarde rond de € 0 uitkomt.

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

- Het ontbreken van voldoende programma voor de realisatie van de reservelocatie op korte termijn;
- 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	t/m 2014	t/m 2017	> 2017
Kostenstijging	1,0%	1,0%	2,0%
Opbrengstenstijging	0,0%	0,0%	2,0%
Rente verlies	3,6%	3,6%	3,6%
Rente winst	1,6%	1,6%	1,6%
Discontovoet / NCW rente	3,6%	3,6%	3,6%

Startdatum exploitatie:		1-1-1999
Einddatum exploitatie		31-12-2022
<b>Boekwaarde</b>		
Boekwaarde per 1-1-2012	€ 5.472.000-	
Kosten jaarschijf 2012	€ 600.000-	
Activering rioleringslasten 2012	€ 7.000	
Opbrengsten jaarschijf 2012	€ 56.000	
Rentekosten/- opbrengsten 2012	€ 230.000-	
<i>Boekwaarde per 1-1-2013</i>		€ 6.239.000-
<b>Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging</b>		
Bouwrijpmaken	€ 526.000	
Woonrijpmaken	€ 1.867.000	
Ontwikkelingskosten	€ 663.000	
Divers	€ 13.000	
Onvoorzien	€ 348.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2013</i>		€ 3.417.000
<b>Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging</b>		
Gronduitgifte	€ 10.011.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2013</i>		€ 10.011.000
Rente na 1-1-2013		€ 353.000-
Resultaat op eindwaarde		€ 2.000
Contante waarde per 1-1-2013		€ 1.000

### 3.1.9 Beveland

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

#### **Ruimtelijke analyse**

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

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

#### **Kaderstellende documenten**

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

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

##### Planning;

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

##### Programma;

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

##### Prijs;

Vanuit de grondexploitatie is af te leiden dat er, als beide percelen verkocht zullen worden, eind van de exploitatieperiode een positief resultaat genomen kan worden van circa € 879.000,-.

Ten opzichte van de vastgestelde grex uit 2012 is het resultaat met bijna een ton gegroeid. Dit heeft grotendeels te maken met het feit dat het resterende budget voor "Groen" aanzienlijk naar beneden is bijgesteld, zoals in de actualisatie van 2012 al was aangekondigd. Verder blijkt dat er minder uren voor projectbegeleiding worden gemaakt dan aanvankelijk was geraamd, dit heeft ook een positief effect op het resultaat gehad.

Er kan dit jaar 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 rekeningresultaat gebracht.

#### **Risico's**

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

#### **Duurzaamheid**

Standaard duurzaamheidsambitie

**G.850 Beveland**

Parameters / uitgangspunten		t/m 2014
Kostenstijging		1,0%
Opbrengstenstijging		0,0%
Rente verlies		3,6%
Rente winst		1,6%
Discontovoet / NCW rente		3,6%
Startdatum exploitatie:		1-1-1992
Einddatum exploitatie		31-12-2013
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2012	€ 233.000	
Kosten jaarschijf 2012	€ 32.000-	
Opbrengsten jaarschijf 2012	€ -	
Rentekosten/- opbrengsten 2012	€ 4.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2013</i>		€ 205.000
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Afdracht aan NBK	€ 113.000	
Woonrijpmaken	€ 81.000	
Ontwikkelingskosten	€ 5.000	
Diversen	€ 31.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2013</i>		€ 230.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Gronduitgifte	€ 933.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2013</i>		€ 933.000
Rente na 1-1-2013		€ 3.000
Resultaat op eindwaarde		€ 911.000
Contante waarde per 1-1-2013		€ 879.000

### **3.1.10 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 conform de 3 p's***

##### Planning:

Bij de berekeningen is uitgegaan van een geplande levering van de gronden medio 2014. De laatste berichtgeving rondom het RTIC is dat het RTIC in 2018 zal zijn opgeleverd. Dit betekent dat de gronden 2 jaar later geleverd worden dan nu ingerekend. De hieruit voortvloeiende vertragskosten worden echter opgevangen door een hogere prijs: contractueel wordt de overeengekomen prijs namelijk jaarlijks met 2% geïndexeerd. Dit jaar zullen de vergunningen procedures worden afgerond en naar verwachting zal in 2014 een aanvang worden gemaakt met de bouwrijpmaak werkzaamheden.

##### Programma:

Geen mutaties.

##### Prijs:

Geen mutaties.

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 Topklinisch 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 € 274.000,-. De boekwaarde per 1-1-2013 bedraagt ruim € 5,5 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. Hierdoor zullen de rentekosten toenemen.

#### ***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.

**G.851 Westpoort**

<b>Parameters / uitgangspunten</b>	<b>t/m 2014</b>	<b>t/m 2017</b>
Kostenstijging	1,0%	1,0%
Opbrengstenstijging	0,0%	0,0%
Rente verlies	3,6%	3,6%
Rente winst	1,6%	1,6%
Discontovoet / NCW rente	3,6%	3,6%
Startdatum exploitatie:		1-1-2011
Einddatum exploitatie		31-12-2015
<b>Boekwaarde</b>		
Boekwaarde per 1-1-2012	€ 5.093.000-	
Kosten jaarschijf 2012	€ 231.000-	
Opbrengsten jaarschijf 2012	€ -	
Rentekosten/- opbrengsten 2012	€ 204.000-	
<i>Boekwaarde per 1-1-2013</i>		€ 5.528.000-
<b>Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging</b>		
Sanering	€ 1.668.000	
Ontwikkelingskosten	€ 759.000	
Bouwrijpmaken	€ 1.269.000	
Woonrijpmaken	€ 6.045.000	
Voorzieningen	€ 1.093.000	
Afdrachten	€ 2.479.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2013</i>		€ 13.313.000
<b>Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging</b>		
Grondverkoop	€ 19.408.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2013</i>		€ 19.408.000
Rente na 1-1-2013		€ 263.000-
Resultaat op eindwaarde		€ 304.000
Contante waarde per 1-1-2013		€ 274.000



### 3.2 Passief grondbeleid

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

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

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

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

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

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

#### 3.2.1 Verloop boekwaarden passief grondbeleid

In onderstaande tabel is het verloop van de boekwaarden van de passieve grondbedrijfcomplexen weergegeven. De huidige gecumuleerde boekwaarde van alle passieve complexen bedraagt op 1-1-2013 -/- € 8.900.000,- (negatief). Op 1-1-2012 was dit -/- € 8.764.000,- (negatief). Een totale mutatie van -/- € 136.000,- in het boekjaar 2012.

Tabel 7: Verloop boekwaarden passief grondbeleid (2012 – 2013)

<b>Passief grondbeleid</b>			
<b>Complex</b>	<b>per 1-1-2012</b>	<b>per 1-1-2013</b>	<b>mutatie</b>
G.733 Middenweg 30	€ -	€ 3.000	€ 3000
G.743 Stationsgebied	€ 679.000	€ 1.147.000	€ 468.000
G.753 Broekhorn	€ 11.339.000-	€ 11.376.000-	€ 37.000-
G.765 Project Noordereiland	€ 66.000	€ 61.000	€ 5.000-
G.782 Hugo Oord; fase Woonwaard	€ -	€ -	€ -
G.785 Olmenlaan	€ 230.000	€ 18.000	€ 212.000-
G.786 Tamarixplantsoen	€ 1.254.000	€ 1.282.000	€ 28.000
G.787 Poort Halfweg	€ 346.000	€ 35.000-	€ 381.000-
<b>Totaal passief grondbeleid</b>	<b>€ 8.764.000-</b>	<b>€ 8.900.000-</b>	<b>€ 136.000-</b>

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

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

### 3.2.2 Middenweg 30

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

#### **Ruimtelijke analyse**

Het exploitatiegebied van circa 5.000 m<sup>2</sup> is gelegen tussen Middenweg 30a en Middenweg 32.

#### **Kaderstellende documenten**

- Vigerend bestemmingsplan: "Zuidwijk/Huygenhoek" (bekrachtigd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 14-10-1996);
- Exploitatieovereenkomst inzake plan "Middenweg tussen 30a-32" (8-7-2012).

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

##### Planning:

Naar verwachting zullen de bouwkavels in 2013 bouwrijp worden gemaakt

##### Programma:

Het plan behelst de uitgifte van vijf bouwkavels voor vrijstaande woningen met een gemiddelde kavelgrootte van 1.000 m<sup>2</sup>

##### Prijs:

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

In de exploitatieovereenkomst is overeengekomen dat de exploitant een bedrag van circa € 82.000,- dient af te dragen ten behoeve van bovenwijkse voorzieningen.

Verwacht wordt dat er nog circa € 3.000,- aan ambtelijke kosten zal worden besteed in 2013.

#### **Risico's**

Voor wat betreft de dekking van de ambtelijke kosten zijn de risico's gering omdat er uiteindelijk op werkelijke kosten wordt afgerekend en het vooraf geraamde bedrag reeds is ontvangen.

Indien de exploitant weigert de NBK afdracht aan de gemeente te betalen betekent dit dat de NBK dus niet zal worden gevoed vanuit dit plan terwijl de afdracht reeds is ingerekend. Als de exploitant besluit het bedrag niet te betalen is de gemeente gerechtigd om de exploitatieovereenkomst zonder inachtneming van enige termijn, zonder ingebrekestelling en zonder rechterlijke tussenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden. De uitvoering van deze exploitatieovereenkomst valt of staat dus met de betaling van de NBK afdracht door de exploitant.

#### **Duurzaamheid**

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

**G.733 Middenweg 30**

Parameters / uitgangspunten		t/m 2014
Kostenstijging		1,0%
Opbrengstenstijging		0,0%
Rente verlies		3,6%
Rente winst		1,6%
Discontovoet / NCW rente		3,6%
Startdatum exploitatie:		8-7-2012
Einddatum exploitatie		31-12-2013
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2012	€ -	
Kosten jaarschijf 2012	€ 88.000-	
Opbrengsten jaarschijf 2012	€ 91.000	
Rentekosten/- opbrengsten 2012	€ -	
<i>Boekwaarde per 1-1-2013</i>		€ 3.000
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 3.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2013</i>		€ 3.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
	€ -	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2013</i>		€ -
Rente na 1-1-2013		€ -
Resultaat op eindwaarde		€ -
Contante waarde per 1-1-2013		€ -

### 3.2.3 Stationsgebied

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

#### **Ruimtelijke analyse**

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



#### **Kaderstellende documenten**

- Samenvoeging van batig boekwaardesaldo van projecten die binnen het stationsgebied vallen tbv de ontwikkeling van het stationsgebied, beschikbaar na votering door de Raad. (RB2009094 dd 24-11-2009);
- De structuurvisie Stationspark Heerhugowaard is door de Raad vastgesteld. (RB2012154 dd 22-01-2013).

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

##### Planning;

Gezien de complexiteit van de ontwikkeling i.c.m. de beperkte grondpositie van de gemeente is hiervoor geen concreet tijdspad vast te stellen. Het betreft een organische gebiedsontwikkeling.

##### Programma;

Conform structuurvisie.

##### Prijs;

Op 31-12-2012 was er een batig boekwaardesaldo ter waarde van € 1,2 miljoen aanwezig. Een grondexploitatie op hoofdlijnen zal komend jaar worden opgesteld, inclusief exploitatieplan. 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 te regelen door middel van privaatrechtelijke exploitatie overeenkomsten. Tevens zal er getracht worden om voor deze gebiedsontwikkeling actief in te zetten op subsidie en andere externe dekking- en financieringsmogelijkheden.

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

De herontwikkeling van het Stationsgebied zal gezien, enerzijds de geringe grondpositie van de gemeente en anderzijds de gemeentelijke ambitie, waarschijnlijk niet kostendekkend gerealiseerd kunnen worden. Het verhalen van gemeentelijke ontwikkelingskosten op de exploiterende partijen kan

door middel van een exploitatieplan waartoe de nieuwe WRO mogelijkheden biedt. Dit zal echter niet leiden tot een 100% dekking.

***Duurzaamheid***

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

### 3.2.4 Broekhorn

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

Bouwfonds Ontwikkeling B.V. heeft te kennen gegeven toch verder te willen gaan met de ontwikkeling van het project Broekhorn en heeft dan ook besloten geheel voor eigen rekening en risico het plan verder te ontwikkelen en de grondexploitatie te voeren. Om de uitvoering van dit plan mogelijk te maken is een realisatieovereenkomst (ROK) opgesteld tussen Bouwfonds Ontwikkeling B.V. en de gemeente. De overeenkomst leidt niet tot het aangaan of oprichten van een gezamenlijke onderneming of rechtspersoon. Bouwfonds 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<sup>e</sup> partiele herziening van het bestemmingsplan Broekhorn door de raad bekrachtigd;
- getekende realisatieovereenkomst tussen gemeente en Bouwfonds Ontwikkeling B.V.

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

##### Planning:

##### Tijdschema:

- Bouwrijpmaken is inmiddels gestart;
- Start van de bouw (3<sup>e</sup> kwartaal 2013);
- verkoop eerste woningen (2<sup>e</sup> kwartaal 2013).

##### Programma:

Het onderdeel: de Rietlanden-Oost zal naar verwachting, gelet op de specifieke ligging, enigszins verdicht worden met ongeveer 8 woningen.

##### Prijs:

Geen veranderingen.

Bouwfonds Ontwikkeling B.V. zal de gebiedsontwikkeling voor eigen rekening en risico uitvoeren. De gemeente draagt geen risico in de grex. 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 zijn gedekt uit de grex. Uit fiscale overwegingen zijn de gronden onder de bouwvelden thans in eigendom bij de gemeente. Nadat Bouwfonds de toegangswegen in het gebied heeft aangelegd is het volledige gebied voor de btw bouwrijp en worden de gronden door de gemeente aan Bouwfonds (terug)geleverd. Hiermee wordt overdrachtsbelasting bespaard. De gronden worden voor 1 juli 2013 teruggeleverd tegen betaling van de boekwaarde die op het complex Broekhorn rust. Vanaf de datum ondertekening contract per 11-11-2011 is door Bouwfonds rente verschuldigd van 4,5% over de boekwaarde. Mede hierdoor kan de gemeente haar volledige boekwaarde afdekken.

Boekwaarde per 1-1-2013:	€ 11.376.239
Te declareren:	€ 10.875.081
Rente 4,5% vanaf 11-11-2011:	€ 559.096
<b>Stand declaratie per 1-1-2013:</b>	<b>€ 11.434.177</b>

Per saldo betekent het bovenstaande dat het complex kostendekkend zal sluiten (declaratie dekt de boekwaarde).

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

### **Risico's**

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

### **Duurzaamheid**

Volgens geldend beleid.

#### **G.753 Broekhorn**

Parameters / uitgangspunten	t/m 2014	
Rente contract Bouwfonds		4,5%
Rente verlies		3,6%
Rente winst		1,6%
Discontovoet / NCW rente		3,6%
Startdatum exploitatie:		n.v.t.
Einddatum exploitatie		n.v.t.
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2012	€ 11.339.000-	
Kosten jaarschijf 2012	€ 56.000-	
Opbrengsten jaarschijf 2012	€ 453.000	
Rentekosten/- opbrengsten 2012	€ 434.000-	
Boekwaarde per 1-1-2013		€ 11.376.000-
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Totaal kosten na 1-1-2013		€ -
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Bouwfonds	€ 11.688.000	
Totaal opbrengsten na 1-1-2013		€ 11.688.000
Rente na 1-1-2013		€ 312.000-
Resultaat op eindwaarde		€ -
Contante waarde per 1-1-2013		€ -

### 3.2.5 Noordereiland

Het plan Noordereiland aan de Plaetmanstraat is ontwikkeld naar aanleiding van het door de raad vastgestelde Wijkontwikkelingsplan "Kompas 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 woningen en bouwkavels.

#### **Kaderstellende documenten**

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

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

##### Planning:

De tweede fase is momenteel in uitvoering. Verwachting is dat de woningen vlak voor de bouwvak worden opgeleverd. Vervolgens zal worden begonnen met het woonrijpmaken van het gebied. Naar verwachting zullen alle werkzaamheden dit jaar worden afgerond. Hierna zal de openbare ruimte juridisch worden overgedragen aan de gemeente.

##### Programma:

Gerealiseerd 1e fase 31 woningen en 7 appartementen.  
Gestart 2e fase 17 rijwoningen en 8 jongerenwoningen.

##### Prijs:

Dit project heeft een positieve boekwaarde van ruim € 61.000,-. 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.

Naar verwachting zal het complex bij de jaarrekening 2013 kunnen worden afgesloten en kan er circa € 57.000,- als resultaat worden genomen.

#### **Risico's**

Nihil, project nagenoeg afgerond.

#### **Duurzaamheid**

Standaard wettelijke eisen aan duurzaamheid + LTV (lage temperatuurverwarming) voor gezond binnenmilieu en lager energieverbruik.



**G.765 Project Noordereiland**

<b>Parameters / uitgangspunten</b>		<b>t/m 2014</b>
Kostenstijging		1,0%
Opbrengstenstijging		0,0%
Rente verlies		3,6%
Rente winst		1,6%
Discontovoet / NCW rente		3,6%
Startdatum exploitatie:		1-11-2006
Einddatum exploitatie		31-12-2013
<b>Boekwaarde</b>		
Boekwaarde per 1-1-2012	€ 66.000	
Kosten jaarschijf 2012	€ 8.000-	
Opbrengsten jaarschijf 2012	€ 2.000	
Rentekosten/- opbrengsten 2012	€ 1.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2013</i>		€ 61.000
<b>Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging</b>		
Ontwikkelingskosten	€ 5.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2013</i>		€ 5.000
<b>Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging</b>		
	€ -	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2013</i>		€ -
Rente na 1-1-2013		€ 1.000
Resultaat op eindwaarde		€ 57.000
Contante waarde per 1-1-2013		€ 57.000

### 3.2.6 Hugo Oord; fase Woonwaard

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

#### **Ruimtelijke analyse**

T.b.v. een betere beheersbaarheid is, t.o.v. de vorige MPG, de ontwikkeling per ontwikkelende partij opgesplitst in 2 deelprojecten. Dit project betreft de ontwikkeling van Woonwaard, het Gerard Douplantsoen. De totale ontwikkeling omvat huur-, zorg- en koopwoningen, een woonservicezone en sloop van oudere delen.



#### **Kaderstellende documenten**

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

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

##### Planning;

De exploitatieovereenkomst is getekend en de oude woningen zijn gesloopt. Aanvang van de bouw wordt in 2013 verwacht.

##### Programma;

85 woningen, zowel grondgebonden als gestapeld.

##### Prijs;

Complex verwacht te sluiten met een Netto contante Waarde resultaat van € 0.

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

Financieringsproblemen bij Woonwaard kunnen in vertraging resulteren, voornamelijk veroorzaakt door de verhuurdersheffing.

### Duurzaamheid

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

#### G.782 Hugo Oord ; fase Woonwaard

Parameters / uitgangspunten	t/m 2014	t/m 2017
Kostenstijging	1,0%	1,0%
Opbrengstenstijging	0,0%	0,0%
Rente verlies	3,6%	3,6%
Rente winst	1,6%	1,6%
Discontovoet / NCW rente	3,6%	3,6%

Startdatum exploitatie:		1-1-2013
Einddatum exploitatie		31-12-2015

Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2012	€ -	
Kosten jaarschijf 2012	€ -	
Opbrengsten jaarschijf 2012	€ -	
Rentekosten/- opbrengsten 2012		
Boekwaarde per 1-1-2013		€ -

Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Afdrachten aan NBK	€ 28.000	
Verwerving	€ 494.000	
Ontwikkelingskosten	€ 51.000	
Totaal kosten na 1-1-2013		€ 573.000

Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Gronduitgifte	€ 494.000	
Bijdrage NBK door derden	€ 28.000	
Bijdrage in planontwikkelingskosten	€ 51.000	
Totaal opbrengsten na 1-1-2013		€ 573.000
Rente na 1-1-2013		€ -
Resultaat op eindwaarde		€ -
Contante waarde per 1-1-2013		€ -

### 3.2.7 Olmenlaan

Een binnenstedelijke herontwikkeling geïnitieerd door de gemeente vanwege beheersproblemen. Het 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 conform de 3 p's**

##### Planning:

Eind 2011 is er gestart met de inrichting van het plein dit zal in 2013 gereed zijn.

##### Programma:

De verdichting heeft plaatsgevonden door middel van bouw van een nieuw appartementencomplex. Eén van de twee bestaande appartementengebouwen van Woonwaard is gerenoveerd. De renovatie van het tweede appartementengebouw (lage blok) zal medio mei 2013 worden opgeleverd.

##### Prijs:

Dit project verwacht met een negatief resultaat af te sluiten. Als gevolg hiervan is er in de jaarrekening 2012 een verliesvoorziening getroffen van € 111.000,-, wat een verlaging met €109.000 is tov de getroffen voorziening in 2011, veroorzaakt door diverse meevallers. De reden van het negatieve resultaat is dat er tijdens de looptijd van het project diverse herontwikkelingen hebben plaatsgevonden en de herinrichting van het 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.

**G.785 Olmenlaan**

<b>Parameters / uitgangspunten</b>		<b>t/m 2014</b>
Kostenstijging		1,0%
Opbrengstenstijging		0,0%
Rente verlies		3,6%
Rente winst		1,6%
Discontovoet / NCW rente		3,6%
Startdatum exploitatie:		20-2-2007
Einddatum exploitatie		31-12-2013
<b>Boekwaarde</b>		
Boekwaarde per 1-1-2012	€ 230.000	
Kosten jaarschijf 2012	€ 322.000-	
Opbrengsten jaarschijf 2012	€ 104.000	
Rentekosten/- opbrengsten 2012	€ 6.000	
Boekwaarde per 1-1-2013		€ 18.000
<b>Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging</b>		
Woonrijpmaken	€ 136.000	
Ontwikkelingskosten	€ 3.000	
Totaal kosten na 1-1-2013		€ 139.000
<b>Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging</b>		
Bijdragen derden	€ 10.000	
Totaal opbrengsten na 1-1-2013		€ 10.000
Rente na 1-1-2013		€ 4.000-
Resultaat op eindwaarde		€ 115.000-
Contante waarde per 1-1-2013		€ 111.000-

### 3.2.8 Tamarixplantsoen

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

#### **Ruimtelijke analyse**

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

#### **Kaderstellende documenten**

- Vigerend bestemmingsplan; Bomenwijk;
- Ruimtelijke visie Beukenlaan april 2007;
- Besluiten ISV (B&W 21-12-2004, RB 22-03-2005, BW 15-07-2003).

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

##### Planning:

Momenteel wordt de laatste hand gelegd aan de exploitatieovereenkomst tussen Woonwaard en de gemeente inzake de realisatie van het project Tamarixplantsoen. Afhankelijk van de effecten van het regeerakkoord en de borging van de WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) is het onduidelijk of er in 2013 met het werk gestart kan worden.

##### Programma:

34 appartementen en 34 zorgplaatsen in het sociale segment. Daarnaast 14 grondgebonden woningen in het middeldure segment.

De gymzaal op de huidige (Spirealaan) locatie zal worden gesloopt ivm de planvorming. Voor het onderwijs is ruimte voorzien in gymaccommodaties elders in Heerhugowaard. Woonwaard draagt bij aan de dekking van de bouw van een nieuwe gymzaal op een nog nader te bepalen locatie. Voor de resterende dekking ISV worden ISV gelden ingezet.

##### Prijs:

Per saldo kent dit project een positief resultaat. Dit heeft met name te maken met een BWS subsidie die in de boekwaarde zit van € 275.000,-, waar nog geen bestemming voor is gevonden. Zonder deze subsidie sluit deze grondexploitatie kostendekkend.

#### **Risico's**

Gemeente en exploitant realiseren zich dat de exploitatieovereenkomst mogelijk zal worden getekend in een periode van grote onzekerheid betreffende de uitwerking van het regeerakkoord voor de corporatiesector. Vooral nog heeft deze onzekerheid ertoe geleid dat het WSW corporaties geen borgingen verstrekt op leningen voor de periode 2014 en verder.

Voor dit moment betekent dit dat de exploitant van het project niet kan financieren. Verwacht mag worden dat in de loop van 2013 het WSW duidelijkheid verschaft over toekomstige borgingen van leningen in de sector.

De gemeente en exploitant zijn zich bewust van het maatschappelijke belang van het plan. Verwacht wordt dat de overeenkomst op korte termijn zal worden getekend, zodat op het moment de omstandigheden het toelaten het project gerealiseerd kan worden.

#### **Duurzaamheid**

Standaard wettelijke eisen aan duurzaamheid.

**G.786 Tamarixplantsoen**

<b>Parameters / uitgangspunten</b>	<b>t/m 2014</b>	<b>t/m 2017</b>
Kostenstijging	1,0%	1,0%
Opbrengstenstijging	0,0%	0,0%
Rente verlies	3,6%	3,6%
Rente winst	1,6%	1,6%
Discontovoet / NCW rente	3,6%	3,6%
Startdatum exploitatie:		20-2-2007
Einddatum exploitatie		31-12-2016
<b>Boekwaarde</b>		
Boekwaarde per 1-1-2012	€ 1.254.000	
Kosten jaarschijf 2012	€ 11.000-	
Opbrengsten jaarschijf 2012	€ 15.000	
Rentekosten/- opbrengsten 2012	€ 24.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2013</i>		€ 1.282.000
<b>Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging</b>		
Afdracht aan NBK	€ 40.000	
Woonrijpmaken	€ 30.000	
Algemene voorziening	€ 77.000	
Ontwikkelingskosten	€ 51.000	
Kosten mbt realisatie nieuwe gymzaal	€ 459.000	
Diversen	€ 666.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2013</i>		€ 1.323.000
<b>Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging</b>		
Afdracht NBK	€ 40.000	
Exploitatiebijdrage derden	€ 50.000	
Bijdrage nieuwe gymzaal	€ 110.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2013</i>		€ 200.000
Rente na 1-1-2013		€ 190.000
Resultaat op eindwaarde		€ 349.000
Contante waarde per 1-1-2013		€ 291.000

### 3.2.9 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 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 van 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 5.100 m<sup>2</sup> winkels en horeca (begane grond) en 141 appartementen in verschillende typen op verdiepingen. De appartementen hebben de beschikking over 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 Middenweg tussen Raadhuisplein en Middenweg;
- 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 conform de 3 p's**

##### Planning:

Woningbouw fase 2 en woonrijpmaken naar verwachting eind 2013 gereed. Fase 1 is reeds afgerond.

##### Programma:

141 appartementen, waarvan er 120 reeds zijn opgeleverd. De resterende 21 appartementen zijn eind 2013 gereed. In de exploitatieovereenkomst is afgesproken dat de ontwikkelaar 17 appartementen in categorie 1 zou realiseren. Deze appartementen zijn in de eerste fase gerealiseerd en worden worden inmiddels bewoond. Er staan nog 5 appartementen uit het dure segment te koop. De ontwikkelaar gaat proberen om deze te verhuren. De 21 appartementen uit de tweede fase zullen allemaal in de verhuurmarkt worden aangeboden.

Prijs: In 2012 heeft er binnen dit complex een verliesname van € 279.000,- plaatsgevonden. Naar verwachting zal het hierbij blijven en wordt er geen verder verlies voorzien.

Begin maart 2013 is de stand van zaken dat de aannemer het retentierecht heeft uitgesproken over het bouwwerk waardoor de bouw al enige tijd stil ligt. Partijen (bank, aannemer, installateur) zijn voornemens een nieuwe overeenkomst te gaan sluiten waarin BV Poort Halfweg wordt overgenomen en waarbij de oorspronkelijke ontwikkelaar PRN terugtreed.

#### **Risico's**

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

#### **Duurzaamheid**

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



**G.787 Poort Halfweg**

<b>Parameters / uitgangspunten</b>	<b>t/m 2014</b>	
Kostenstijging		1,0%
Opbrengstenstijging		0,0%
Rente verlies		3,6%
Rente winst		1,6%
Discontovoet / NCW rente		3,6%
Startdatum exploitatie:		1-1-2008
Einddatum exploitatie		30-3-2014
<b>Boekwaarde</b>		
Boekwaarde per 1-1-2012	€ 346.000	
Kosten jaarschijf 2012	€ 385.000-	
Opbrengsten jaarschijf 2012	€ -	
Rentekosten/- opbrengsten 2012	€ 4.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2013</i>		€ 35.000-
<b>Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging</b>		
Afdracht aan NBK	€ 15.000	
Ontwikkelingskosten	€ 20.000	
Diversen	€ 85.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2013</i>		€ 120.000
<b>Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging</b>		
Gronduitgifte	€ 12.000	
Bijdragen derden	€ 33.000	
Exploitatieovereenkomst opbrengsten	€ 124.000	
Diversen	€ 11.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2013</i>		€ 180.000
Rente na 1-1-2013		€ 2.000
Resultaat op eindwaarde		€ 27.000
Contante waarde per 1-1-2013		€ 26.000

### 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 1-1-2013 -/- € 2.880.338,-.

Tabel 8: Boekwaarden Niet in exploitatie genomen gronden (2012 – 2013)

Boekwaarden niet in exploitatie genomen gronden			
Complex	per 1-1-2012	per 1-1-2013	mutatie 2012
G.732 Gebouwen/gronden buiten grex	€ 1.594.000-	€ -	€ 1.594.000
G.731 Strategische Grondaankopen	€ 758.000-	€ -	€ 758.000
G.766 Bickerstraat	€ 465.000-	€ -	€ 465.000
G.772 Zuidelijk deel de Vaandel	€ -	€ 2.880.338-	€ 2.880.338-
G.792 Acacialaan	€ 17.000-	€ -	€ 17.000
<b>Totaal NIEGG</b>	<b>€ 2.834.000-</b>	<b>€ 2.880.338-</b>	<b>€ 46.338-</b>

Toelichting NIEGG	
Complex	opmerking
G.732 Gebouwen/gronden buiten grex	gronden overgeveeld naar vaste activa (MVA)
G.731 Strategische Grondaankopen	gronden overgeveeld naar vaste activa (MVA)
G.766 Bickerstraat	totale boekwaarde afgeboekt
G.772 Zuidelijk deel de Vaandel	gronden De Vaandel overgehevels naar NIEGG
G.792 Acacialaan	totale boekwaarde afgeboekt

Zoals reeds aangegeven in paragraaf 2.2.2 (Verscherpte regelgeving BBV & consequenties voor de gemeente) heeft de gemeente, op grond van vernieuwde wetgeving vanuit het Rijk, gronden overgeheveld vanuit de NIEGG naar de materiele vaste activa (mva) op de balans. De resterende boekwaarde is op datzelfde moment ten laste van het rekeningresultaat gebracht en de complexen zijn afgesloten. Hierdoor is de boekwaarde per 1-1-2013 voor de meeste complexen € 0,-. In hfdst. 3.5 (afgesloten complexen) wordt hier dieper op ingegaan.

Ten opzichte van de MPG 2012 is complex "Stationsgebied" uit dit overzicht verdwenen. Dit complex is overgegaan naar hoofdstuk 3.2 "Passief grondbeleid".

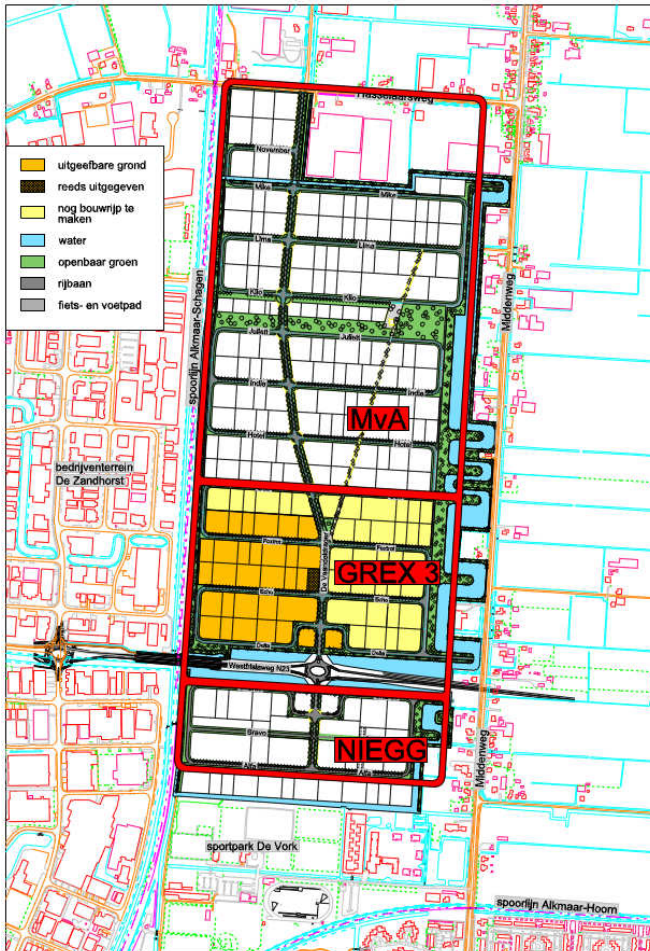
In dit hoofdstuk zal verder alleen het overgebleven complex G.772 "Zuidelijk deel de Vaandel" worden behandeld.

### 3.3.2 Zuidelijk deel de Vaandel

Dit betreft het zuidelijk gelegen deel van de gronden die vorig jaar nog stonden opgenomen binnen het project de Vaandel.

#### **Ruimtelijke analyse**

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



#### **Kaderstellende documenten**

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

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

Planning; Is nog niet bekend, doch wel binnen afzienbare termijn.

Programma; In principe conform stedenbouwkundig plan

Prijs; De waarde van de gronden betreft circa € 2,9 miljoen. (ca. 20 ha, prijs € 14,52 per m<sup>2</sup>)

#### **Risico's**

De kans is aanwezig dat de gronden niet binnen afzienbare termijn bebouwd zullen worden, waardoor de gronden naar de Materiele Vaste Activa over dienen te gaan. De vervaardigingskosten zullen in dat geval als verlies moeten worden afgeboekt.

#### **Duurzaamheid**

Conform de Vaandel G771.

### 3.4 Projecten in initiatieffase

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

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

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

##### **Ruimtelijke analyse**

T.b.v. een betere beheersbaarheid is de ontwikkeling t.o.v. de vorige MPG per ontwikkelende partij opgesplitst in 2 deelprojecten. Dit initiatief betreft de ontwikkeling van de Pieter Raat Stichting, het Gerard Douplantsoen. De totale ontwikkeling omvat huur-, zorg- en koopwoningen en een woonservicezone en sloop van oudere delen.



##### **Kaderstellende documenten**

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

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

**Planning;** dit initiatief heeft door de economische recessie vertraging opgelopen waardoor het project weer naar de initiatieffase is verhuisd.

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

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

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

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

##### **Duurzaamheid**

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

### 3.4.2 Berckheideplein

In de omgeving van het Berckheideplein is ruimte vrijgekomen voor herontwikkeling doordat basisschool de Heraut is gesloopt. Tevens is er de aanleiding tot het realiseren van een brede school in gebiedsdeel 2.

#### **Ruimtelijke analyse**

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

#### **Kaderstellende documenten**

- Vigerend bestemmingsplan
- Gebiedsdeel 2, herijking projecten 2013 (BW13-0043, 22-1-2013), de Raad is hierover geïnformeerd.

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

##### Planning:

Begin 2013 heeft het college besloten om de gebiedsvisie voor gebiedsdeel 2 te herijken met de projecten voor 2013. Het document dient als uitgangspunt voor de aanpassing en uitwerking van de projecten. De brede school is één van deze projecten die in een gebiedsbrede context bekeken zal worden. Deze beleidsherijking heeft op dit project tot enige vertraging geleid. De gemeente is echter nog steeds 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 zal de afspraak gelden 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, dit zal in gebiedsbrede context afgewogen zal worden.

#### **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.

### 3.5 Afgesloten complexen

In deze paragraaf zijn de complexen toegelicht die in 2013 zijn afgesloten. De redenen van afsluiting zijn uiteenlopend en wordt verderop in dit hoofdstuk nader toegelicht. Het betreft de volgende vijf complexen:

1. G.731 Strategische grondaankomen
2. G.732 Gebouwen en gronden buiten grondexploitatie
3. G.766 Bickerstraat
4. G.792 Acacialaan
5. G.793 ter Braaklaan

Per saldo is er vanuit de afgesloten complexen een bedrag van € 1.271.000,- ten laste van het rekeningresultaat gebracht.



### 3.5.1 Strategische Grondaankopen

Bij het vaststellen van de Nota Grondbeleid 2008 heeft de gemeenteraad besloten dat de gemeente strategische aankopen mag doen tot een bedrag van € 2,5 mln. Indien dit plafond zou worden bereikt zouden eerst gronden binnen dit complex moeten worden verkocht, dan wel worden overgeheveld naar een grondexploitatie alvorens en nieuwe strategische aankopen konden worden gedaan. Deze situatie heeft zich echter nog nooit voorgedaan.

Eind 2012 stonden er een tweetal percelen aan de Middenweg 2 en 4 geadmistreerd binnen dit complex met een totale boekwaarde van € 797.000,- (1-1-2013). Deze boekwaarde is echter niet alleen opgebouwd uit de aankoopwaarde van de percelen maar tevens uit rentelasten en exploitatielasten en –baten. Er is namelijk nog een woning aanwezig op een van de percelen die door de gemeente wordt verhuurd.

Conform de regelgeving van de BBV over de NIEGG is het niet meer geoorloofd om deze gronden te activeren binnen de NIEGG omdat er geen raadsbesluit ligt over de ontwikkeling van de gronden. Gevolg is dat de gronden dienden te worden overgeheveld naar de mva op de balans en dat er een negatief resultaat ten laste van het rekeningresultaat diende te worden gebracht. Zie tabel hieronder:

	oppervlakte in m <sup>2</sup>	aankoopwaarde	WOZ-waarde 2013
Perceel Middenweg 2 (p 8930)	4240	€ 273.000	€ 226.000
Perceel Middenweg 4 (p 9075)	16780	€ 397.000	€ 281.000
<b>TOTAAL</b>	<b>21020</b>	<b>€ 670.000</b>	<b>€ 507.000</b>
Marktwaarde per m <sup>2</sup>		€ 32	€ 24

Boekwaarde per 1-1-2013	€	797.000
Marktwaarde	€	507.000
Afwaarderen	€	290.000

Voor bepaling van de actuele marktwaarde is uitgegaan van de actuele WOZ-waarde van de gronden. Deze bleken lager te zijn dan de bedragen waarvoor de percelen destijds zijn aangekocht. Voor het berekenen van de afwaardering wordt voorgeschreven om uit te gaan van de marktwaarde indien deze lager is dan de aankoopwaarde.

Beide percelen zijn tegen een waarde van € 507.000,- toegevoegd aan de voorraad gronden onder de materiele vaste activa op de balans. Er is een bedrag van € 290.000,- ten laste van het rekeningresultaat gebracht.

Na de afboeking is dit complex afgesloten. Dit betekent dat de exploitatielasten en –baten en rentekosten voortaan direct op de algemene reserve zullen drukken. Zolang de gronden binnen de MVA staan geregistreerd zal dit een structureel jaarlijks nadelig effect hebben van circa € 18.000,-. Voor de exploitatielasten zal dit per saldo circa € 2.000,- per jaar zijn.

Opgemerkt dient te worden dat bij het in ontwikkeling brengen van het gebied (waarbij een raadsbesluit cruciaal is) de gronden weer kunnen worden ingebracht tegen de marktwaarde. Mogelijk zal de afboeking die nu wordt gedaan in de toekomst weer worden rechtgetrokken met een toekomstige ontwikkeling van de kavels.

### 3.5.2 Gebouwen en gronden buiten grondexploitaties

Gevolg van de "Notitie grondexploitatie (bijgesteld)" is dat de percelen die geboekt staan binnen het complex G732 niet aan de eisen van de Commissie BBV voldeden. De percelen binnen het complex G.732 dienden daarom conform de voorschriften binnen de vaste activa op de balans onder te worden gebracht. Deze percelen mochten echter enkel tegen de historische aankoopwaarde, dan wel tegen de huidige marktwaarde indien deze lager was dan de historische aankoopwaarde, worden gewaardeerd. Dit hield in dat de rente en vaste lasten die sinds 2011 op dit complex zijn geboekt dienden te worden afgewaardeerd samen met de waardedaling van een aantal percelen. Totaal heeft dit geresulteerd in een negatief resultaat van circa € 464.000,- wat ten laste van het rekeningresultaat is gebracht. Hieronder is te zien hoe dit bedrag tot stand is gekomen.

Object	Boekwaarde 31-12-2012	Waarde op balans	Aankoop-/WOZ waarde
Oosterweg 1	€ 195.000	€ 292.000	WOZ
Oosterweg 6	€ 500.000	€ 220.000	WOZ
Van Veenweg 148	€ 490.000	€ 346.000	WOZ
Middenweg 28	€ 156.554	€ 156.554	Aankoopwaarde
Middenweg 36a	€ 139.590	€ 139.590	Aankoopwaarde
Callistolaan 2	€ 45.000	€ 45.000	Aankoopwaarde
Rentekosten	€ 125.912	€ -	
Exploitatielasten	€ 10.706	€ -	
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 1.662.762</b>	<b>€ 1.199.144</b>	

<b>VERSCHIL:</b>	<b>€ 463.618-</b>
------------------	-------------------

Nu de rentekosten niet meer kunnen worden geactiveerd, betekent dit dat de rentekosten rechtstreeks ten laste van de exploitatie zullen komen. Een structureel nadeel van ongeveer € 43.000,- (3,6% van € 1.200.000,-) voor de begroting 2013 en verder.

De achterliggende gedachte van deze actie is dat de boekwaarde van gronden binnen de NIEGG niet onnodig wordt opgeblazen door rentekosten en andersoortige lasten als er geen voornemen bestaat om de grond in de nabije toekomst te gaan bebouwen.

In 2011 heeft er vooruitlopend op de eerste MPG een opschoonactie plaatsgevonden binnen de toenmalige G-structuur. Onderdeel hiervan is geweest dat het toenmalig complex G730 (nu G732) is opgeschoond.

Totaal is er destijds een winstname van circa € 1,4 miljoen gedaan op dit complex. Deze winst is ontstaan vanuit grondverkoop binnen complex G730 maar waren tot 2011 nog nooit geëffectueerd.

De huidige (markt)waarde is bepaald op een totaalbedrag ad € 1.200.000, -. Zodra hiertoe de mogelijkheden zijn, zullen de bezittingen, die uit dit complex afkomstig, zijn worden afgestoten door middel van verkoop. Op dit moment zijn verschillende panden nog in gebruik gegeven voor tijdelijke bewoning. Het ligt in de toekomst opgesloten welke opbrengst kan worden behaald bij de verkoop van deze grond met opstallen.

#### Verzekering en exploitatielasten

Er werden voorheen exploitatielasten geboekt op 2 complexen binnen G 732. Het betreft hier het pand aan de Oosterweg 1 (antikraak) en Middenweg 28. Per saldo wordt hier jaarlijks circa € 4.000,- aan energielasten en € 500,- aan verzekeringskosten (glas- en brandverzekering) geboekt. Deze komen vanaf dit jaar direct ten laste van de algemene reserve.

#### Registratiewaarde gronden zonder aankoopwaarde

Binnen complex G732 stond tevens een aantal percelen geadmistreerd waarvan de aankoopwaarde onbekend was. Momenteel staan deze gronden voor € 0,- in de boeken. Omdat er geen



aankoopwaarde bekend is mag hieraan geen waarde op de balans worden toegekend. Wel mag er een zogenaamde registratiewaarde worden toegekend om de percelen in de administratie in beeld te houden. Hieronder de betreffende gronden.

<b>Object</b>	<b>Boekwaarde</b>	<b>Registratiewaarde</b>
Middenweg naast 30	geen aankoopwaarde bekend	€ 0,01
Krusemanlaan	geen aankoopwaarde bekend	€ 0,01
Rustenburgerweg 75	geen aankoopwaarde bekend	€ 0,01
Jan Glijnisweg 75	geen aankoopwaarde bekend	€ 0,01
Jan Glijnisweg 95	geen aankoopwaarde bekend	€ 0,01
Jan Glijnisweg 99	geen aankoopwaarde bekend	€ 0,01
Huygendijk 10	geen aankoopwaarde bekend	€ 0,01
Middenweg 479	geen aankoopwaarde bekend	€ 0,01
		<b>€ 0,08</b>

### 3.5.3 Bickerstraat

Binnen het complex G766 Bickerstraat was een kavel geadministreerd aan de van Foreestraat 4 ter grootte van 550 m<sup>2</sup>. Het betreft hier het perceel waar het voormalig Kruisgebouw op was gevestigd. Dit is inmiddels gesloopt.

De kavel is betrokken in de plannen rondom AHOED (apotheekhoudende huisartsen onder één dak) . Er is echter nog geen raadsbesluit hieromtrent. De accountant heeft aangegeven dat dit perceel diende te worden overgeheveld naar de materiele vaste activa op de balans, aangezien het niet voldoet aan de vernieuwde regelgeving van de commissie BBV omtrent het activeren van gronden binnen de NIEGG.

Bij het opvragen van de WOZ waarde van het perceel werd duidelijk dat het perceel in een zogenaamde container zit met andere gemeentelijk openbare ruimte zoals wegen en dergelijke. Vervolgens bleek dat het perceel tevens stond geadministreerd binnen de staat C voor een bedrag van circa € 130.000,-.

Aangezien de kavel dus al binnen de materiele vaste activa was geadministreerd, was het vanzelfsprekend niet mogelijk om het kavel daar nog eens naar over te hevelen. Dit hield in dat de volledige boekwaarde ter hoogte van -/- € 483.000,- die op dit complex rustte (bestaande uit grondaankoop, rentelasten en uren) in 2012 ten laste van het rekeningresultaat diende te worden gebracht.

Opgemerkt dient te worden dat bij het in ontwikkeling brengen van het gebied (waarbij een raadsbesluit cruciaal is) de gronden weer kunnen worden ingebracht tegen de marktwaarde. Mogelijk zal de afboeking die nu wordt gedaan in de toekomst weer worden rechtgetrokken met de ontwikkeling van het gebied.

### 3.5.4 Acacialaan

Complex Acacialaan stamt nog uit een tijd waar het nog gebruikelijk was om een grondcomplex te openen voor voorgenomen particuliere initiatieven zonder dat hier een getekende exploitatieovereenkomst aan ten grondslag lag. In 2010 heeft er een schoonmaakactie plaatsgevonden waarbij dit soort "vervuilde" complexen werden afgesloten en het resultaat op de complexen ten gunste dan wel ten laste van het rekeningresultaat werd gebracht.

Destijds is ook overwogen om dit complex af te sluiten. Aangezien de gesprekken over een mogelijke ontwikkeling op de locatie Acacialaan in volle gang waren, werd besloten om dit complex open te houden om hier ambtelijke uren te boeken en eventuele exploitatiebijdragen te ontvangen.

Echter worden de ambtelijke uren die voor dit project worden gemaakt tegenwoordig op een pré projectnummer geboekt. Op dit complex werd niets anders dan rentekosten geboekt. Er waren geen gronden geadministreerd waardoor het complex niet thuis hoort binnen de NIEGG.

De negatieve boekwaarde ter hoogte van € 19.000,- is na besluit van B&W ten laste van het rekeningresultaat gebracht en het complex is afgesloten.

### 3.5.5 Ter Braaklaan

Dit complex zou eigenlijk vorig jaar al worden afgesloten, na de verwerking van de gegevens van de jaarrekening 2011 zijn er nog onverwachte kosten ter hoogte van circa € 15.000,- op dit complex geboekt.

Dit bedrag is ten laste van het rekeningresultaat gebracht en het complex is definitief afgesloten.

### 3.6 Materiele vaste activa

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

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

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

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

Adres	perceelnummer	oppervlakte in m <sup>2</sup>	waarde op balans	herkomst
Oosterweg 1	P 9154 G	7.160	€ 292.000	G732
Oosterweg 6	P 749 G	600	€ 220.000	G732
Van Veenweg 148	P 101 G	3.080	€ 346.000	G732
Middenweg 28	P 5450 G	8.088	€ 156.554	G732
Middenweg 36a	P 5454	3.345	€ 139.590	G732
Callistolaan 2	N 3602	2.419	€ 45.000	G732
Middenweg naast 30 (kweektuin)	P 5604	2.685	€ -	G732
Krusemanlaan	P 4276 G	25.680	€ -	G732
Rustenburgerweg 75	N 6656 G	750	€ -	G732
Jan Glijnisweg 75	P 2138	460	€ -	G732
Jan Glijnisweg 95	P 2130	1.416	€ -	G732
Jan Glijnisweg 99	P 2173	1.139	€ -	G732
Huygendijk 10	O 1855	3.658	€ -	G732
Middenweg 479	S 1061	2.990	€ -	G732
Middenweg 2	P 8930	4.240	€ 226.000	G731
Middenweg 4	P 9075	16.780	€ 281.000	G731
van Foreestraat 4	N 4385 G	550	€ 130.000	G766
Noorderlijk deel de Vaandel	diversen	293.801	€ 4.498.416	G771
<b>TOTAAL:</b>		<b>378.841</b>	<b>€ 6.334.560</b>	

In totaal is er in 2012 circa 38 hectare grond met een waarde van circa € 6,3 miljoen overgeheveld naar de materiele vaste activa. Het grootste deel is afkomstig vanuit grondexploitatie "De Vaandel".

## 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](http://www.heerhugowaard.nl)