



Heerhugowaard
Stad van kansen

Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2016 (MPG 2016)

31 mei 2016

Cluster Planeconomie
Sector Stadsontwikkeling

Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2016 (MPG 2016)

Inhoudsopgave

BESTUURLIJKE SAMENVATTING	4
1. INLEIDING	6
1.1 DOELSTELLING MPG 2016	7
1.2 GRONDBEDRIJFCOMPLEXEN IN MPG 2016.....	7
2. ALGEMENE INFORMATIE MPG 2016	9
2.1 INLEIDING.....	9
2.2 ACTUALITEITEN GRONDEXPLOITATIES	9
2.2.1 <i>Herziening BBV-verslaggevingsregels grondexploitaties m.i.v. 2016</i>	9
2.2.2 <i>Wet modernisering vennootschapsplicht overheidsondernemingen</i>	11
2.3 FINANCIËLE STAND VAN ZAKEN.....	12
2.4 PROGRAMMERING	13
2.4.1 <i>Prognose op te leveren woningen 2016-2020</i>	13
2.4.2 <i>Woningbehoefte in Heerhugowaard; de planning en programmering</i>	15
2.4.3 <i>Prognose uitgifte m2 bedrijventerrein 2016 - 2020</i>	16
2.5 RESULTAAT	17
2.5.1 <i>Positieve en negatieve resultaatnemingen</i>	17
2.5.2 <i>Risico's</i>	19
2.5.3 <i>Cashflow: Verloop inkomsten -/- uitgaven</i>	21
3. TOELICHTING PER COMPLEX	22
3.1 ACTIEF GRONDBELEID.....	22
3.1.1 <i>Samengestelde grondexploitatie actief grondbeleid</i>	22
3.1.2 <i>Zandhorst III</i>	24
3.1.3 <i>De Horst</i>	25
3.1.4 <i>De Vaandel midden</i>	26
3.1.5 <i>De Draai</i>	29
3.1.6 <i>Heerhugowaard Zuid</i>	32
3.1.7 <i>Middenweg 4</i>	34
3.1.8 <i>Stadshart</i>	36
3.1.9 <i>Beveland</i>	38
3.1.10 <i>Westpoort (RTIC)</i>	39
3.2 PASSIEF GRONDBELEID	41
3.2.1 <i>Verloop boekwaarden passief grondbeleid</i>	41
3.2.2 <i>Middenweg 30</i>	42
3.2.3 <i>Broekhorn</i>	44
3.2.4 <i>Hugo Oord; fase de Pieter Raat Stichting</i>	46
3.2.5 <i>Hugo Oord; fase Woonwaard</i>	48
3.2.6 <i>Tamarixplantsoen</i>	50
3.2.7 <i>Poort Halfweg</i>	52
3.2.8 <i>Acacialaan</i>	54
3.2.9 <i>Middenweg 27</i>	56
3.3 NIET IN EXPLOITATIE GENOMEN GRONDEN (NIEGG).....	58
3.3.1 <i>Verloop boekwaarden NIEGG</i>	58
3.3.2 <i>Zuidelijk deel de Vaandel</i>	58
3.3.3 <i>Noordelijk deel de Vaandel</i>	59
3.4 OVERIGE RUIMTELIJKE PROJECTEN	60
3.4.1 <i>Stationsgebied</i>	60
3.4.2 <i>Nieuw-Waard</i>	63
3.5 AFGESLOTEN COMPLEXEN	64
3.5.1 <i>Bickerstraat</i>	64
3.6 MATERIELE VASTE ACTIVA	66
TOELICHTING & BEGRIPPENLIJST	67

Bestuurlijke samenvatting

Dit jaar presenteert de gemeente Heerhugowaard voor de vijfde keer haar Meerjaren Prognose Grondexploitaties (hierna MPG). Met deze MPG 2016 is wederom getracht om te komen tot een rapportage die heldere, eenduidige, betrouwbare en samenhangende informatie geeft over de financiële meerjaren situatie in de gezamenlijke grondexploitaties van projecten in de woningbouw en utiliteitsbouw. De infrastructuurprojecten worden verantwoord en zijn financieel afgedekt in de Nota Bovenwijkse Kosten I (NBK 1). Het is belangrijk om te beseffen dat de MPG dient te worden gezien als naslag- en/of overzichtsdokument. De raad stelt de kaders inhoudelijk, stedenbouwkundig en financieel vast en het college voert uit binnen de door de raad gestelde kaders.

Met deze MPG wordt een overzicht gepresenteerd waarbij de raad ook haar controlerende rol kan uitvoeren. Het gaat hier dan voornamelijk om een beeld van het totaaloverzicht van de plannen in uitvoering en in voorbereiding, waarbij het zowel gaat om planning, prijs en programma als om een actieve en faciliterende betrokkenheid van de gemeente bij de plannen. Jaarlijks wordt de MPG geactualiseerd. Het document geeft inzicht in het resultaat van keuzes die eerder binnen de afzonderlijke projecten zijn gemaakt. Sturing en bijsturing vinden plaats op projectniveau. Eventuele majeure afwijkingen op deze MPG 2016 zullen in de Burap 2 (oktober 2016) kenbaar worden gemaakt.

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

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

In paragraaf 2.3 is de totale financiële situatie van de gemeentelijke grondbedrijfcomplexen weergegeven. Per project wordt aangegeven wat het geprognosticeerde resultaat is. Voor alle bij elkaar opgetelde actieve grondexploitaties (de zogenaamde samengestelde gemeentelijke grondexploitatie) bedraagt het resultaat +/- € 7.335.000,- (negatief) op netto contante waarde¹ basis. De boekwaarde van de niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) bedraagt +/- € 1.077.000,- (negatief).

Paragraaf 2.4 geeft het geprognosticeerde programma voor woningbouw en uitgifte bedrijventerreinen in Heerhugowaard weer voor de komende 5 jaren. Op dit moment wordt er verwacht dat er de komende 5 jaar vanaf 2016 tot 2020 circa 1505 woningen opgeleverd worden binnen de gemeente. Verder is de verwachting dat er tot 2021 circa 46.000 m² bedrijventerrein zal worden uitgegeven.

Paragraaf 2.5.1 geeft inzicht in de resultaatnemingen van de gemeente in het voorafgaande jaar. Zo heeft de gemeente in het boekjaar 2015 positieve resultaatnemingen gedaan ter grootte van € 581.000,-.

Er hebben diverse mutaties plaatsgevonden in de verliesvoorziening met een totaalbedrag van € 5.698.000,-, waardoor de totale nu benodigde verliesvoorziening momenteel circa € 11,1 miljoen bedraagt (dit was € 16,8 miljoen). Dit bedrag bestaat uit een voorziening voor complexen de Draai, de Vaandel midden, Stadshart en Middenweg 4. Bij het treffen van een voorziening wordt een last genomen in de jaarrekening van het betreffende verslagjaar. Het jaarrekeningresultaat wordt, na eventuele andere resultaatbestemmingen door de raad, toegevoegd of onttrokken aan de algemene reserve. Het treffen van een voorziening werkt daarmee door in de omvang van de algemene reserve. Dit betekent niet direct dat de gemeente dit geld ook daadwerkelijk kwijt is. Het is aannemelijk dat er in de toekomst aanpassingen worden gedaan binnen de plannen (zoals wijzigingen in het programma, bezuinigingen binnen het plan, enz.) waardoor het verwachte negatieve resultaat kan fluctueren. Jaarlijks zal worden bekeken of de getroffen voorziening nog wel toereikend is of kan worden verlaagd.

¹ Zie begrippenlijst voor toelichting van het begrip netto contante waarde

Naast de getroffen voorzieningen is er op complexen De Vaandel Midden, Middenweg 30 en Poort Halfweg een totaal verlies genomen ter hoogte van € 1.645.000,-. Het grootste deel hiervan betreft een afwaardering van de gronden die vanuit de Vaandel Midden zijn overgeheveld naar de materiele vaste activa.

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

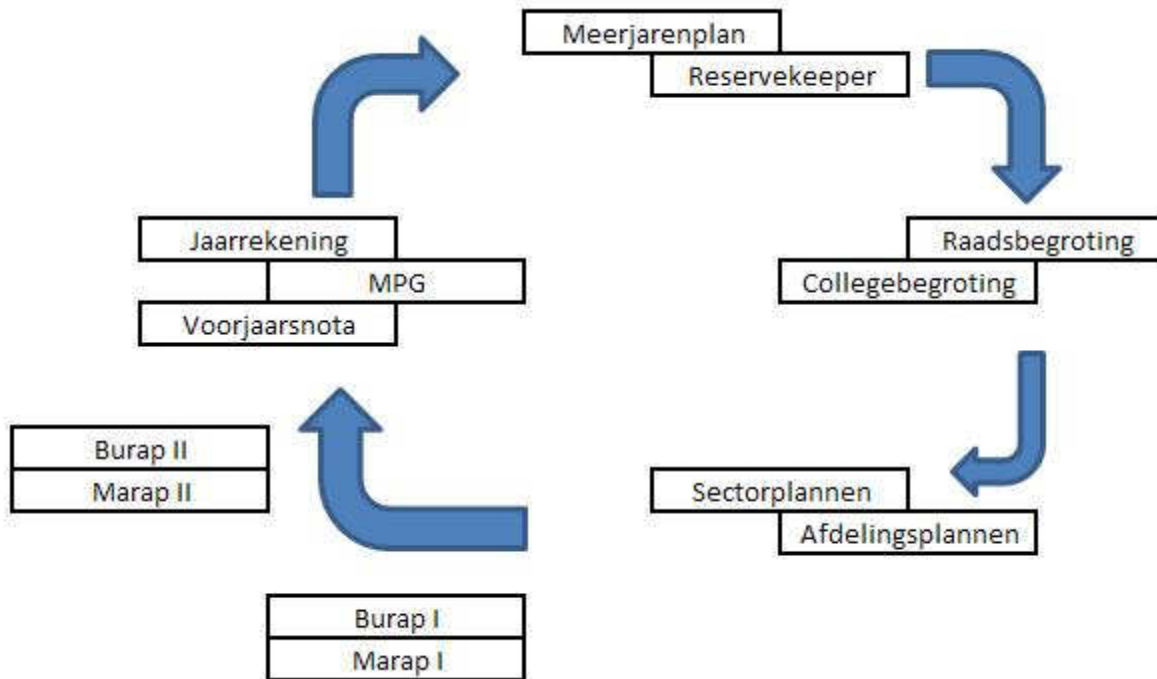
In hoofdstuk 3 wordt per complex een toelichting gegeven met hierin de stand van zaken en er wordt een blik naar de toekomst gegeven. Naast deze tekstuele toelichting wordt ook per complex een financieel overzicht weergegeven met hierin het verloop van de boekwaarde in het afgelopen jaar, de nog te maken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

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

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

1. Inleiding

Figuur 1: Stroomdiagram budgetcyclus



De gemeente Heerhugowaard kent een uitgebreid investeringsprogramma van woningbouw, utiliteitsbouw en infrastructurele projecten. In de “Meerjaren Prognose Grondexploitatie” (hierna: MPG) wordt jaarlijks, in het kader van de budgetcyclus (zie figuur 1), gelijktijdig met de jaarrekening/voorjaarsnota in detail verslag uitgebracht over de woning- en utiliteitsbouwprojecten. De infrastructurele projecten worden verantwoord en zijn financieel afgedekt in de Nota Bovenwijkse Kosten I. Eventuele majeure afwijkingen op de MPG 2016 worden in de Burap 2 (oktober 2016) kenbaar gemaakt.

De projecten die in deze MPG 2016 worden behandeld hebben een meerjarig karakter. Het is daarom niet alleen van belang om de kosten en opbrengsten tot op heden in kaart te brengen, maar ook de financiële doorkijk naar het einde van de planperiode te laten zien. Naast financiële informatie zal ook kort worden ingegaan op de stand van zaken van de verschillende projecten.

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

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

In de MPG 2016 is getracht een zo volledig mogelijk beeld te geven van de lopende grondexploitatie aan de hand van:

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

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

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

1.1 Doelstelling MPG 2016

Met de MPG 2016 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 2016 kan worden gezien als een verdere verdiepingsslag van de zgn. paragraaf G uit de jaarrekening 2015, die vanuit de voorschriften verplicht is.

1.2 Grondbedrijfcomplexen in MPG 2016

De MPG 2016 rapporteert op hoofdlijnen op de volgende complexen:

Actief grondbeleid

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

Passief grondbeleid

- A. Middenweg 30
- B. Broekhorn
- C. Hugo Oord
- D. Gerard Douplantsoen
- E. Tamarixplantsoen
- F. Poort Halfweg
- G. Acacialaan
- H. Middenweg 27

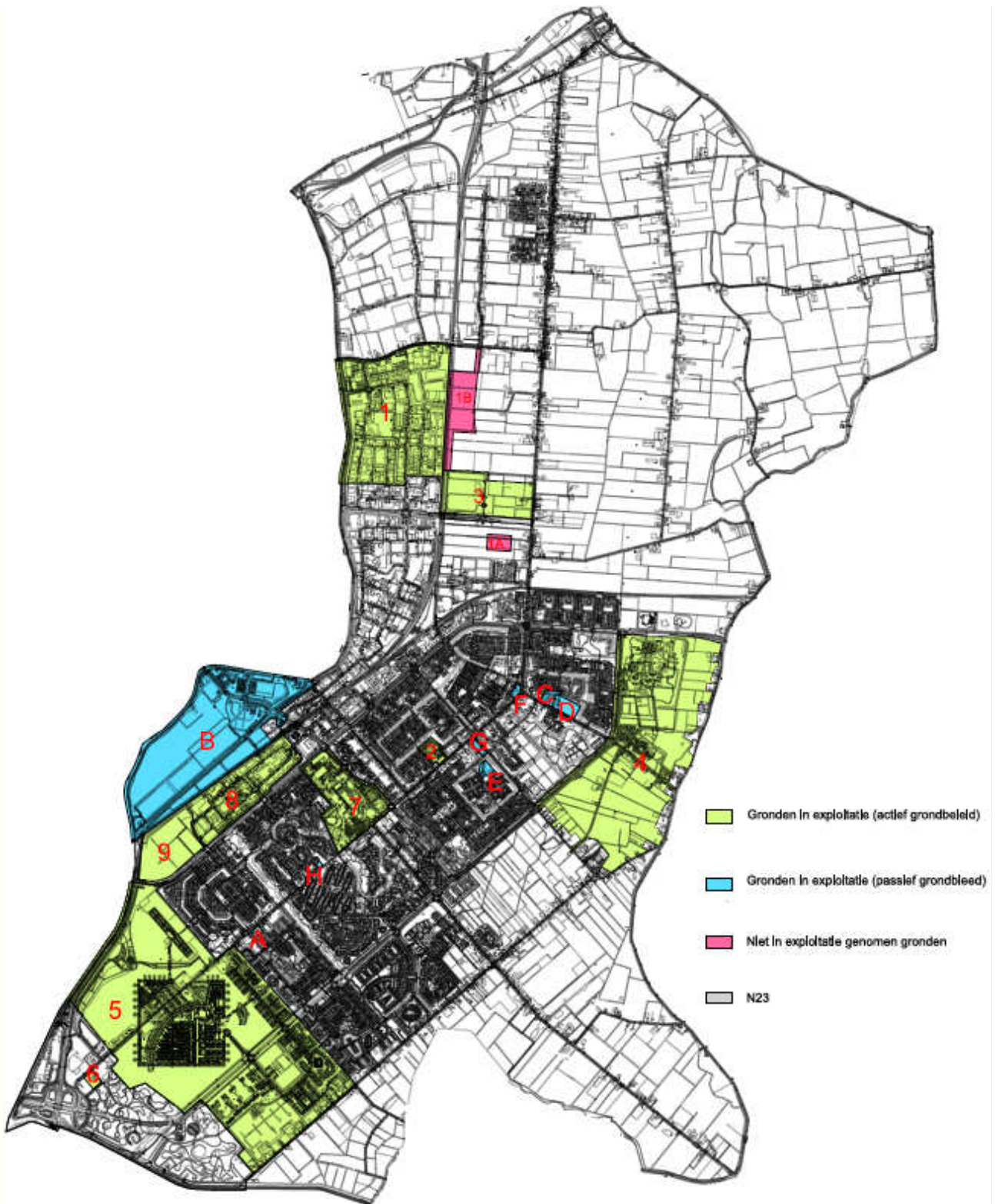
Niet in exploitatie genomen gronden

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

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

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

Figuur 2: overzichtskaart grondbedrijfcomplexen Heerhugowaard



2. Algemene informatie MPG 2016

2.1 Inleiding

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

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

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

2.2 Actualiteiten grondexploitaties

2.2.1 Herziening BBV-verslaggevingsregels grondexploitaties m.i.v. 2016

De commissie BBV heeft de afbakening, definiëring en verslaggevingsregels rondom grondexploitaties kritisch onder de loep genomen. De reden hiervoor is een aantal ontwikkelingen op het gebied van grondexploitaties. Namelijk: de forse afboekingen van gemeenten op grondposities in de afgelopen jaren, de aanbevelingen uit het rapport Vernieuwing BBV over transparantie en vergelijkbaarheid, en de aankomende Omgevingswet.

De afbakening is ook onvermijdelijk in het kader van de aankomende vennootschapsbelastingplicht voor gemeenten (Vpb). Het heeft namelijk een bijdrage geleverd in de fiscale discussie over de afbakening van de ondernemersactiviteit en de toe te rekenen kosten en opbrengsten.

Dit heeft geleid tot een aantal wijzigingen in het BBV en de uitwerking hiervan in notities van de Commissie BBV. De wijzigingen leiden tot meer transparantie, eenduidigheid, behoedzaamheid en een vermindering van de administratieve lasten. De wijzigingen zijn met terugwerkende kracht **per 1 januari 2016 van toepassing** en kunnen daarom gevolgen hebben voor de begroting 2016.

De gemeente Heerhugowaard heeft, vooruitlopend op herziening van de BBV-verslaggevingsregels, al rekening gehouden met 2 belangrijke voorgenomen wijzigingen bij de herziening van de grondexploitaties. Te weten het rentepercentage en de looptijd. De financiële gevolgen van het gewijzigde rentepercentage worden toegelicht in de Voorjaarsnota 2016 paragraaf 3.2.2.

De voorgenomen wijzigingen waren al enige tijd bekend en zeker genoeg om hier al op te anticiperen.

Afschaffing balanscategorie NIEGG

In het wijzigingsbesluit vernieuwing BBV is een nieuwe definitie opgenomen voor bouwgrond in exploitatie:

Gronden in eigendom van een provincie onderscheidenlijk een gemeente, waarvoor provinciale staten onderscheidenlijk de raad een grondexploitatiecomplex en een grondexploitatiebegroting heeft vastgesteld.

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

Daarnaast komt de balanscategorie 'niet in exploitatie genomen bouwgronden' niet meer voor in het BBV met ingang van 1 januari 2016. Dit betekent dat gemeenten niet in exploitatie genomen gronden opnieuw moeten rubriceren van de voorraden naar terreinen en gronden bij de materiële vaste activa. Materiële vaste activa hebben als waarderingsgrondslag verkrijgingsprijs of duurzaam lagere marktwaarde. Deze omzetting heeft gevolgen voor de waardering van deze gronden op de balans van gemeenten. Om gemeenten de mogelijkheid te geven de grondportefeuille te evalueren en duidelijkheid te krijgen / creëren over de bestemming van de grond is in het Wijzigingsbesluit een overgangsbepaling opgenomen. Deze overgangsbepaling betekent het volgende:

Huidige NIEGG's en BIE's die per 1 januari 2016 uit exploitatie worden genomen, worden **zonder afwaardering** omgezet tegen de boekwaarde per 1 januari 2016 (ingangdatum Wijzigingsbesluit). Deze overgangsbepaling heeft een looptijd van 4 jaar. Uiterlijk 31 december 2019 moet een toets plaatsvinden op de marktwaarde van deze gronden tegen de geldende bestemming op het moment van de marktwaardetoets. Wordt daarbij een duurzame waardevermindering vastgesteld, dan moet dat uiterlijk 31 december 2019 leiden tot een afwaardering van deze gronden. Het is toegestaan om deze toets gedurende de overgangsperiode van 4 jaar voor de desbetreffende grondportefeuille uit te voeren, de boekwaarde te toetsen en zo nodig bij te stellen (af te waarderen). Afwaardering van een individueel perceel grond / complex kan hierbij niet over een aantal jaren worden gespreid.

Rubricering van de oude NIEG-gronden onder de materiële vaste activa betekent dat het met ingang van 1 januari 2016 niet meer is toegestaan om rente of overige kosten toe te rekenen aan deze gronden.

Nieuwe notitie Grondexploitaties en notitie Faciliterend Grondbeleid

De nieuwe notitie Grondexploitaties 2016 is een herziening van de notitie Grondexploitatie die in 2012 is verschenen. Toen vormde de crisis bij de gemeentelijke grondbedrijven aanleiding om de notitie bij te stellen. Sindsdien heeft zich een tweetal ontwikkelingen voorgedaan die een nieuwe herziening noodzakelijk maken. In 2014 is het rapport van de Advies-Commissie vernieuwing van de begroting en verantwoording van gemeenten verschenen. Deze Commissie signaleert dat de jaarrekening van gemeenten mogelijk te weinig informatie bevat over grondexploitaties en doet verschillende aanbevelingen om de verslagleggingsregels op dit punt aan te vullen en te verduidelijken. Daarnaast kunnen gemeentelijke grondbedrijven vanaf 1 januari 2016 vennootschapsbelastingplichtig zijn. Voor een goede uitvoering van de nieuwe belastingplicht is het noodzakelijk om in de notitie Grondexploitatie richtlijnen te geven over de afbakening van grondexploitaties en de aan de grondexploitatie toe te rekenen kosten.

De notitie Grondexploitatie uit 2012 handelt over zowel actief als passief (ook wel faciliterend) grondbeleid. Hierin wordt met ingang van 2016 onderscheid gemaakt. Deze herziene notitie Grondexploitaties 2016 is daarom alleen van toepassing in gevallen waarin de gemeente een actief grondbeleid voert. Dat betekent dat de gemeente grond koopt, die bouw- en woonrijp maakt en weer verkoopt of in erfpacht uitgeeft aan ontwikkelaars, aannemers en particulieren.

De notitie Grondexploitaties 2016 is **niet** van toepassing in gevallen waarin gemeenten een faciliterend grondbeleid voeren of gezamenlijk met private partijen gronden exploiteren binnen de kaders van een publiekprivaat samenwerkingsverband. Van faciliterend grondbeleid is sprake wanneer bouwplannen worden gerealiseerd op grond van particuliere eigenaren en de gemeente kostenverhaal pleegt. De Commissie BBV heeft de verslaggevingsregels rondom dergelijk faciliterend grondbeleid toegelicht in de notitie Faciliterend Grondbeleid.

Publiekprivate samenwerkingsverbanden gelden binnen het BBV als verbonden partijen. Gemeenten rapporteren daarover in de paragraaf verbonden partijen van de jaarrekening en niet in de paragraaf grondexploitatie.

Inwerkingtreding

De bepalingen en richtlijnen van beide nieuwe notities treden in werking met ingang van het begrotingsjaar 2016. Met deze notitie worden de (eerdere) notities vanaf 1 januari 2016 buiten werking gesteld:

- Notitie grondexploitatie bijgesteld (februari 2012); en
- Toerekening kosten van bestedingen in de openbare ruimte aan grondexploitaties (26 april 2013).

Bron: <http://www.commissiebbv.nl/>

2.2.2 Wet modernisering vennootschapsplicht overheidsondernemingen

Op 1 januari 2016 is de Wet modernisering vennootschapsplicht overheidsondernemingen in werking getreden. Deze wet beoogt de vennootschapsbelasting (Vpb) zodanig aan te passen dat overheidsondernemingen die economische activiteiten ontplooiën op een markt waarop ook niet overheidsondernemingen (private ondernemingen) actief zijn, op dezelfde wijze aan de heffing van vennootschapsbelasting worden onderworpen als die private ondernemingen.

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

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

2.3 Financiële stand van zaken

In onderstaande tabel 1 is per project de financiële situatie van de gemeentelijke grondbedrijfcomplexen weergegeven. Een soortgelijke tabel is te vinden in de jaarrekening 2015 onder de paragraaf G "Grondbeleid". De actieve grondexploitaties hebben gezamenlijk een netto contante waarde resultaat per 1-1-2016 van -/- € 7.335.000,- (negatief).

De passieve grondexploitaties sluiten met een resultaat van € 36.000,- (positief).

De boekwaarde van de niet in exploitatie genomen gronden bedroeg op 1-1-2016 -/- € 1.077.000,- (negatief).

Tabel 1: Stand van zaken grondbedrijfcomplexen per 1-1-2016, alle bedragen x € 1000,-

Complex	Boekwaarde 1-1-2016	Nog te realiseren opbrengsten gecumuleerd en gein- dexeed excl. rente- opbrengst	Nog te maken kos- ten gecumu- leerd en geindexeerd excl. rente- kosten	Rentesaldo	Resultaat op eind- waarde	Verwach- te eindda- tum ex- ploitatie	Prognose resultaat jaarstukken 2015 NCW per 1-1-2016	Verlies- voorziening
Actief grondbeleid								
G.749 Zandhorst III	€ 165	€ 658	€ 244	€ 3	€ 582	31-12-16	€ 570	
G.763 De Horst e.o.	€ 9-	€ 642	€ 28	€ 9	€ 614	31-12-17	€ 515	
G.771 De Vaandel	€ 5.512-	€ 9.752	€ 4.719	€ 881-	€ 1.360-	31-12-25	€ 1.105-	€ 1.105-
G.780 De Draai	€ 46.501-	€ 141.928	€ 89.542	€ 11.212-	€ 5.327-	31-12-30	€ 3.900-	€ 3.900-
G.800 HHW-Zuid (Stedelijk gebied)	€ 9.879-	€ 27.235	€ 13.951	€ 1.296-	€ 2.109	31-12-23	€ 1.535	
G.802 Middenweg 4	€ 173-	€ 663	€ 809	€ 12-	€ 331-	31-12-17	€ 318-	€ 318-
G.842 Stadshart	€ 7.548-	€ 5.152	€ 3.234	€ 1.493-	€ 7.123-	31-12-25	€ 5.787-	€ 5.787-
G.850 Beveland	€ 184	€ 933	€ 239	€ 3	€ 881	31-12-16	€ 863	
G.851 Westpoort	€ 7.770-	€ 21.192	€ 12.596	€ 522-	€ 304	31-12-17	€ 292	
SUBTOTAAL	€ 77.043-	€ 208.155	€ 125.362	€ 15.401-	€ 9.651-		€ 7.335-	€ 1.110-
Passief grondbeleid								
G.733 Middenweg 30	€ 79-	€ 82	€ -	€ 3-	€ -	31-12-16	€ -	
G.753 Broekhorn	€ 1-	€ 56	€ 55	€ -	€ -	31-12-16	€ -	
G.781 Hugo Oord; fase de Pieter Raat Stichting	€ 29	€ -	€ -	€ -	€ -		€ -	
G.782 Hugo Oord; fase Woonwaard	€ 13	€ -	€ -	€ -	€ -		€ -	
G.786 Tamarixplantsoen	€ 405	€ 20	€ 402	€ 14	€ 37	31-12-16	€ 35	
G.787 Poort Halfweg	€ 11-	€ 12	€ 1	€ -	€ -	1-03-16	€ -	
G.797 Acacialaan	€ 229	€ 75	€ 307	€ 5	€ 2	31-12-17	€ 1	
SUBTOTAAL	€ 585	€ 245	€ 765	€ 16	€ 39		€ 36	€ -
Boekwaarden niet in exploitatie genomen gronden								
G 772 De Vaandel Zuid	€ 501-							€ -
G 773 De Vaandel Noord	€ 576-							
SUBTOTAAL	€ 1.077-							€ -
Totaal	€ 77.535-	€ 208.400	€ 126.127	€ 15.385-	€ 9.612-		€ 7.299-	€ 11.110-

2.4 Programmering

In de tabellen 2 en 3 zijn de prognoses weergegeven voor de op te leveren woningen en de uitgifte van bedrijventerreinen voor de komende zes jaar zoals dit begin 2016 bekend was bij de gemeente en zoals dit is ingerekend in de afzonderlijke grondexploitaties. Het betreft hier dus niet de totale bouwproductie of gronduitgifte; in veel gevallen is er namelijk vóór 2016 al geproduceerd en ook ná 2020 zal er binnen verschillende projecten nog productie of gronduitgifte plaatsvinden.

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

De getoonde getallen zijn een momentopname, het is aannemelijk dat er nog diverse wijzigingen in de programma's worden doorgevoerd en dat er mogelijk 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 2016-2020

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

In tabel 2 is per project een opsomming gegeven van de totale woningbouwproductie in de periode 2016 – 2020. Er is hierbij onderscheid gemaakt tussen woningen vallend in categorie I/II & III/IV

Categorisering per 1-3-2016

	Koop	Huur
Categorie I	Tot € 181.000,-	tot € 586
Categorie II	€ 181.000 - 225.000,-	€ 586 – 710
Categorie III	€ 225.000 - 325.000,-	> € 710
Categorie IV	Vanaf € 325.000,-	

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

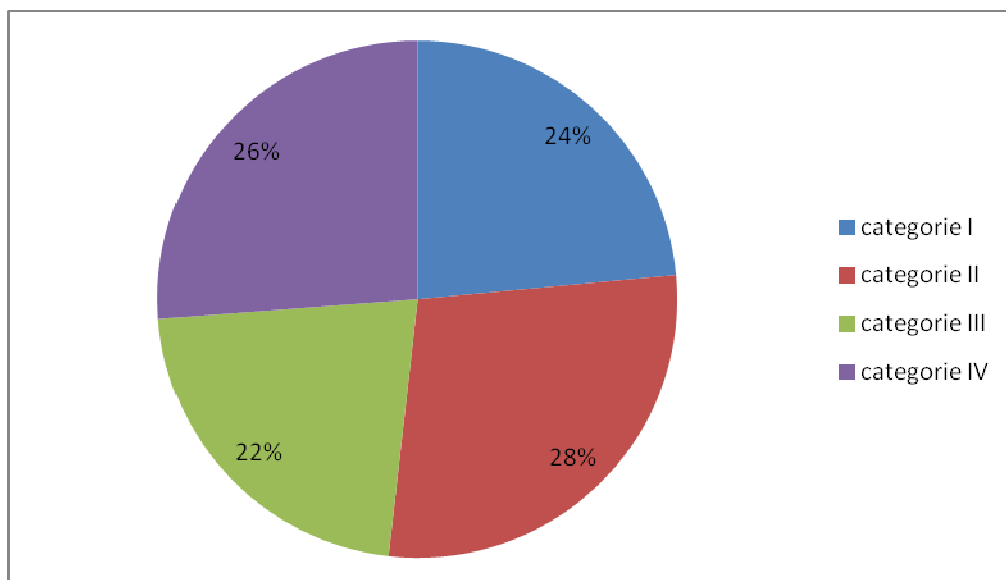
Tabel 2 (Op te leveren woningen 2016 – 2020) geeft aan dat er tussen 2016 en 2020 totaal 1505 woningen (waarvan 441 appartementen) zullen worden gerealiseerd binnen de afzonderlijke projecten. De gemiddelde jaarlijkse bouwproductie bedraagt 376 te realiseren woningen. De verhouding koop/huur bedraagt 72% koop / 28% huur.

Tabel 2: op te leveren woningen 2016 – 2020

Categorie:	2016		2017		2018		2019		TOTAAL				%	
	I&II	III&IV	I&II	III&IV	I&II	III&IV	I&II	III&IV	I&II	III&IV	koop	huur	koop	huur
Heerhugowaard Zuid	67	36	16	43	22	27	18	62	123	168	243	48	84%	16%
Broekhorn	29	65	29	28	11	50	11	33	80	176	256	0	100%	0%
Stadshart	0	0	0	0	0	24	0	0	0	24	24	0	100%	0%
De Draai	56	69	94	42	85	56	77	80	312	247	419	140	75%	25%
Overige ontwikkelingen	51	4	236	24	0	45	11	4	298	77	142	233	38%	62%
Totaal per categorie	203	174	375	137	118	202	117	179	813	692	1084	421	72%	28%
Totaal overall	377		512		320		296		1505					

Figuur 3: Verdeling op te leveren woningen 2016 – 2020 per categorie

	aantal	perc. (%)
gemiddelde jaarlijkse bouwproductie categorie I	83	22%
gemiddelde jaarlijkse bouwproductie categorie II	120	32%
gemiddelde jaarlijkse bouwproductie categorie III	84	22%
gemiddelde jaarlijkse bouwproductie categorie IV	89	24%
gemiddelde jaarlijkse bouwproductie totaal	376	100%



2.4.2 Woningbehoefte in Heerhugowaard; de planning en programmering.

Afspraken met regio en provincie

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

Van aanbodgestuurd naar vraaggestuurd bouwen

Intussen heeft GS van de provincie een nieuwe woningbehoefte prognose vastgesteld. Deze heeft een vraaggestuurd karakter gekregen. Voor de periode 2016-2020 wordt door Regio Alkmaar in overleg met de provincie een nieuwe RAP 2.0 opgesteld. Deze is naar verwachting eind 2016 gereed en zal qua woningbehoefte vooralsnog gebaseerd zijn de bevolking- en woningbehoefte prognose uit de provinciale notitie 'Een prognose gericht op vraaggestuurd bouwen' uit 2013. De resultaten van deze vraaggestuurde prognose zijn in (de eerste helft van) 2015 geactualiseerd. De woningbehoefte is hierin vooral voor de korte termijn (tot 2020) naar beneden bijgesteld.

Wat betekent dit voor Heerhugowaard?

Op 01-01-2016 telt Heerhugowaard 22.377 woningen. De vraaggestuurde prognose heeft een gewenste woningvoorraad in 2020 van 23.190 woningen. Dat betekent een bouwopgave van 813 woningen vanaf 01-01-2016. Volgens de huidige inzichten gaan we in Heerhugowaard uit van de oplevering van ca. 1.505 woningen vanaf 2016 tot 2020, waarvan ca. 520 woningen in De Draai. Uitgangspunt voor de grex is dat de ingerekende uitgifte van bouwrijpe grond 1 jaar voor de oplevering van de woningen zit. In het eerste RAP voor Regio Alkmaar wordt een overcapaciteit van 30% als noodzakelijk beschouwd om planuitval te kunnen compenseren. De nu ingeplande overcapaciteit voor de korte termijn bedraagt ca. 692 woningen (=85% uitgedrukt in de bouwopgave) en valt daarmee niet binnen de afspraken die voor de regio gelden.

Hierbij worden de volgende kanttekeningen geplaatst.

- a) De overcapaciteit bevindt zich in de categorieën 1 en 2, die de onderkant van de markt bedienen en welke redelijk risicoloos zijn te ontwikkelen. In de periode 2016-2020 wordt van het totale aantal van ca. 1505 geplande woningen ca. 812 woningen (is 54%) gebouwd in de categorieën 1 en 2, terwijl in de Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020 is vastgelegd dat tenminste 30% van het totale woningbouwprogramma zou moeten worden gebouwd in de categorieën I en II.
- b) In de behoefteprognose van de provincie is geen rekening gehouden met huisvesting voor statushouders; in feite zou het cijfer van de gewenste provinciale voorraad daarop moeten worden aangepast.
- c) Bij de inventarisatie is uitgegaan van een invulling van ruim 200 huurwoningen voor 1 jaar (i.c. 2017) voor de onderkant van de markt. Daar zitten overigens 24 wooneenheden van Esdége Reigersdaal bij. Uitgaande van de bestuurlijke voorkeur om nog 1 jaar tenminste 200 huurwoningen te ontwikkelen wordt opgemerkt dat deze bouwopgave van nog 1 jaar slechts voor ca. 25% in de cijfers is verwerkt.

Voor de lange termijn (2020-2030) is de bouwopgave ca. 1880 woningen terwijl de ingerekende capaciteit ca. 2366 woningen telt. Een overcapaciteit van ca. 486 woningen (26%), terwijl regionaal een overcapaciteit is afgesproken van ca. 564 woningen gebaseerd op een percentage van 30%.

2.4.3 Prognose uitgifte m² bedrijventerrein 2016 - 2020

Ten opzichte van de MPG 2015 is er een aantal wijzigingen in onderstaand schema waar te nemen.

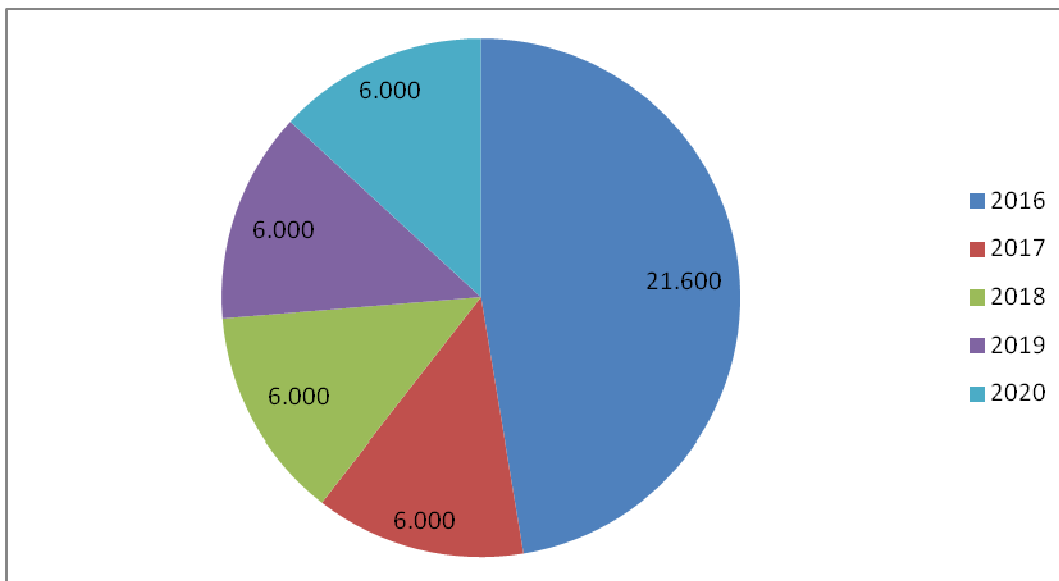
Ten eerste werd er vorig jaar vanuit gegaan dat de laatste percelen op Zandhorst III en Beveland in 2015 verkocht zouden worden. Dit is niet het geval geweest en daarom zijn ze ook weer in deze editie opgenomen.

Ten tweede is de geprognosticeerde uitgifte van gronden in de Vaandel aangepast ten opzichte van de vorige mpg. Voor de jaren 2017 en verder is uitgegaan van een gemiddeld gelijkblijvend uitgiftetempo.

Tabel 3: Programma uitgifte m² bedrijventerrein 2016 – 2020

	2016	2017	2018	2019	2020	Totaal
Zandhorst III	4.400					4.400
De Vaandel	11.000	6.000	6.000	6.000	6.000	35.000
Beveland	6.200					6.200
	21.600	6.000	6.000	6.000	6.000	45.600

Figuur 4: Uitgifte m² bedrijventerrein 2016 – 2020



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 2015:

G.767 Bickerstraat (AHOED)	€	106.000
G.786 Tamarixplantsoen	€	475.000
Totaal	€	581.000

De totale resultaatneming bedraagt € 581.000 en is ten gunste gebracht van het rekeningresultaat 2015.

Verliesname negatieve resultaten

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

G.733 Middenweg 30	€	2.000
G.787 Poort Halfweg	€	12.000
G.771 De Vaandel Midden (afwaardering, gronden naar mv)	€	1.631.000
Totaal	€	1.645.000

Conform de bepalingen opgenomen in het BBV zijn de verliezen ter hoogte van circa € 1.645.000,- direct ten laste van het rekeningresultaat 2015 gebracht.

Voorzieningen

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

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

Voor de volgende complexen is in de jaarrekening 2015 een voorziening getroffen dan wel aangepast:

Complex	Stand voorziening 2015	stand voor- ziening per 1-1-2016
G.771 De Vaandel Midden	-/-€ 2.500.000	-/-€ 1.105.000
G.772 De Vaandel Zuid (NIEGG)	-/-€ 600.000	-/-€ 0
G.780 De Draai	-/-€ 8.158.000	-/-€ 3.900.000
G.842 Stadshart	-/-€ 5.550.000	-/-€ 5.787.000
G.802 Middenweg 4	0	-/-€ 318.000
Totaal	-/-€ 16.808.000	-/-€ 11.110.000

De stand van de verliesvoorzieningen van de grondbedrijfcomplexen tezamen bedraagt per 1-1-2016 ruim € 11,1 miljoen. De mutatie ten opzichte van 2015 bedraagt € 5.698.000,- .

Per saldo is het totale financiële effect op het rekeningresultaat 2015 als volgt:

Saldo winstnemingen 2015	€ 581.000
Saldo verliesnemingen/ afwaarderingen 2015	-/-€ 1.645.000
Mutatie voorzieningen 2015	€ 5.698.000
Totaal	€ 4.634.000

Het totaal aan winst-, verliesneming en de mutatie in de voorzieningen hebben in 2015 gezorgd voor een positief effect van € 4.634.000,- op het rekeningresultaat.

2.5.2 Risico's

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

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

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

De Draai

Afzetrisico complex De Draai: In de meest actuele herziening van De Draai wordt uitgegaan van een afzet van woningen in de periode 2016 t/m 2030. Mocht de horizon 3 jaar opschuiven waardoor een deel van de woningen later wordt afgezet heeft dit een nadelig effect van € 2 miljoen op de Netto Constante Waarde.

Parameters en prijzen complex De Draai: In de uitgangspunten bij de 7e herziening van De Draai is de index op de kostprijzen voor de periode 2013 - 2018 op 1% gezet en voor de periode vanaf 2018 2%. Uitgaande van het scenario dat voor de periode tot 2018 ook wordt uitgegaan van een kostenindex van 2%, is het financieel effect hiervan € 1,2 miljoen.

In de uitgangspunten bij de 7e herziening van De Draai is de index op de grondopbrengsten voor de periode vanaf 2018 tot einde looptijd op 2% gezet. Indien de opbrengsten index voor de periode vanaf 2018 verlaagd wordt naar 1%, heeft dit een nadelig financieel gevolg voor het totale resultaat van De Draai van € 5,4 miljoen.

Er bestaat het risico dat de grondprijzen in hoofdcategorie III mogelijk te hoog zijn. Dit type woningen is nog niet gebouwd waardoor concrete referentiemodellen ontbreken en waardoor er nog niet op bouwkosteniveau een zogenaamde residuele berekening van dit segment is gemaakt. Uitgegaan is van een scenario waarbij de prijzen voor deze specifieke woningen met 10% zijn verlaagd. Het financiële effect is € 1,7 miljoen.

De Vaandel

BIE (bouwgronden in exploitatie): De risico's worden voornamelijk bepaald door de afzet (de grootte en het tempo) en de hoogte van de verkoopprijzen. Echter door de looptijd naar 10 jaar te brengen is een goed beheersbare grondexploitatie ontstaan, waarvan de risico's zich beperken tot tegenvallende omzet en wijzigingen in de gehanteerde percentages. Dit prijsrisico wordt ingeschat op € 1,5 miljoen.

NIEGG Noord: Indien het opstelterrein en de daarbij behorende voorzieningen en bebouwing niet ontwikkeld zullen worden dient er ca. 3 ha naar de MvA overgeheveld te worden. De inschatting van dit risico is € 425.000,-.

NIEGG Zuid: In het meest negatieve geval (uitblijven van verwachte ontwikkelingen) dienen de gronden in zijn geheel overgezet te worden naar de MvA tegen agrarische waarde. Er zal dan ca. 20 ha worden uitgenomen en naar de MvA worden overgeheveld. De omvang van dit risico is € 2,2 miljoen. Inmiddels is reeds ruim 18 hectare overgeheveld naar de MvA tegen de boekwaarde. Binnen 4 jaar zal hier een herwaardering op moeten plaatsvinden.

Heerhugowaard Zuid

Voor plandeel 4B van dit complex vindt nu een herontwikkeling plaats. Dit om in 2017 tot een eerste uitgifte van gronden te komen. Onderdelen van de herontwikkeling zijn vooral het programma, planning en prijs. Dit zal leiden tot een herziening van de grex die naar verwachting na de zomer van 2016 zal worden voorgelegd. Het huidige beeld is dat de risico-inschatting voor dit complex, die gemaakt is bij de jaarrekening 2014 nagenoeg past bij het actuele beeld.

In de uitgangspunten bij de actualisering van de grondexploitatie van Heerhugowaard-Zuid is de index op de kostprijzen voor de periode 2013 - 2018 op 1% gezet en voor de periode na 2018 2%. Uitgaande van het scenario dat voor de periode tot 2018 ook wordt uitgegaan van een kostenindex van 2%, heeft dit een nadelig financieel gevolg voor het totale resultaat van Heerhugowaard-Zuid van € 120.000,-.

In de uitgangspunten bij de actualisering van de grondexploitatie van Heerhugowaard-Zuid is de index op de grondopbrengsten voor de periode vanaf 2018 tot einde looptijd op 2% gezet. Indien de opbrengsten index voor de periode vanaf 2018 verlaagd wordt naar 1,5%, heeft dit een nadelig financieel gevolg voor het totale resultaat van Heerhugowaard-Zuid van € 190.000,-.

Er bestaat een risico dat de ingerekende prijzen voor de vrije kavels niet kunnen worden gerealiseerd. Uitgegaan is van een scenario waarbij de prijzen voor deze specifieke woningen met 10% zijn verlaagd. De financiële consequentie hiervan bedraagt € 440.000,-.

Er bestaat een risico dat er een afzetvertraging optreedt in de periode 2016 - 2022. Uitgegaan is van een scenario waarbij het ingerekende aantal woningen in de periode 2016 - 2020 ad 221 woningen niet in 7 jaar maar in 8 jaar wordt uitgegeven. De financiële consequentie hiervan bedraagt € 220.000,-.

Stadshart

Het ontbreken van voldoende programma voor de realisatie van de reservelocatie op korte termijn en vertraging in de realisatie van woningbouwlocaties hebben geleid tot een geactualiseerde grondexploitatie met een negatieve contante waarde van € 5,8 miljoen. Er is een verliesvoorziening gevormd voor dit bedrag. In het risicoprofiel is het resterende risico opgenomen voor prijsrisico, vertraging in afzet c.q. programmawijziging. De maximale omvang van dit risico wordt geschat op € 2,3 miljoen.

2.5.3 Cashflow: Verloop inkomsten -/- uitgaven

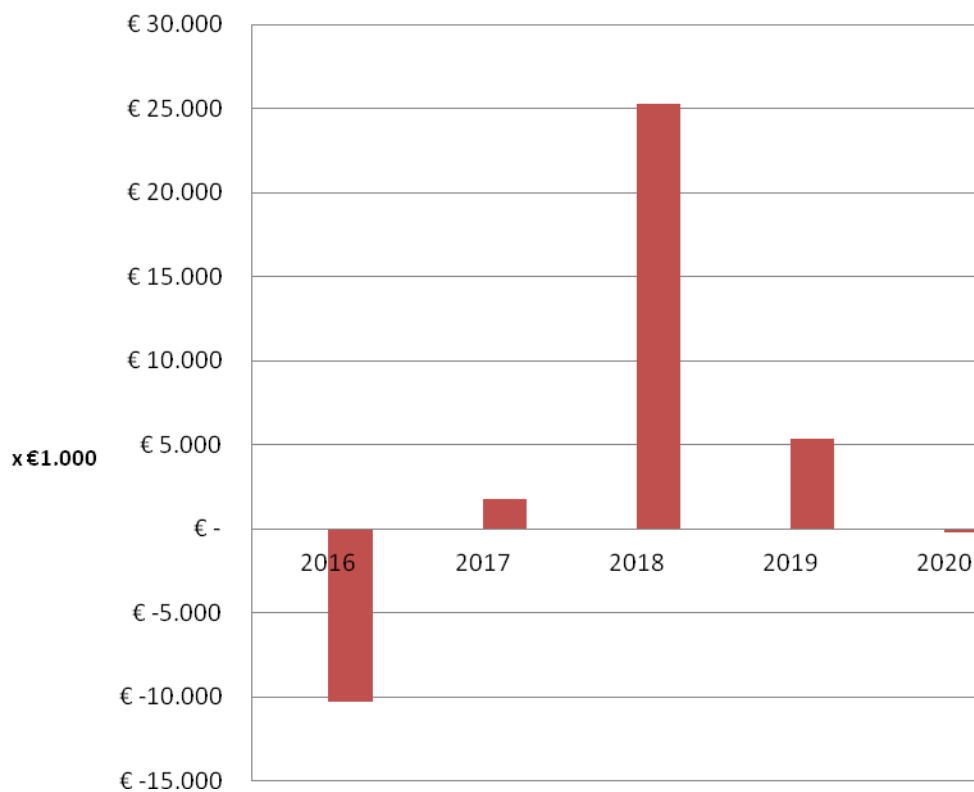
In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de cashflow 2016 t/m 2020 van de vijf grootste grondexploitaties waar de gemeente een actief grondbeleid voert. Dit geeft inzicht in de financieringsbehoefte. De overige actieve complexen met een geringe cashflow zijn samengevoegd.

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

Tabel 4: Cashflow 2016-2020, alle bedragen x 1000

	Boekwaarde 01-01-2016	Totaal te faseren	2016	2017	2018	2019	2020	Restant na 2020
De Vaandel	€ 5.511-	€ 7.133	€ 1.001	€ 1.785	€ 621	€ 635	€ 633-	€ 3.724
De Draai	€ 46.501-	€ 52.387	€ 3.422-	€ 904	€ 1.991	€ 1.905	€ 1.666-	€ 52.674
HHW-Zuid	€ 9.879-	€ 13.284	€ 1.991	€ 173	€ 2.054	€ 2.763	€ 1.551	€ 4.752
Stadshart	€ 7.548-	€ 1.918	€ 158-	€ 61-	€ 883	€ 558-	€ 64-	€ 1.875
Westpoort	€ 7.770-	€ 8.596	€ 10.774-	€ 935-	€ 19.702	€ 604	€ -	€ -
Overigen	€ 166	€ 1.577	€ 1.043	€ 82-	€ -	€ 15-	€ 631	€ -
Totaal	€ 77.043-	€ 84.894	€ 10.320-	€ 1.785	€ 25.251	€ 5.333	€ 180-	€ 63.025

Figuur 5: Inkomsten minus uitgaven, alle bedragen x 1000



3. Toelichting per complex

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

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

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

- gehanteerde parameters in de grondexploitatie;
- het verloop van de boekwaarde in het boekjaar 2015;
- een optelling van de nog te maken kosten na 2015;
- een optelling van de nog te realiseren opbrengsten na 2015;
- 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 2015.

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 2015 hier zichtbaar gemaakt. Het totale te verwachten resultaat van de gezamenlijke grondexploitatie bedraagt netto contant +/- € 7.335.000,- (negatief).

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

**Samengestelde grondexploitatie
Actief grondbeleid**

Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2015	€ -85.546.000	
Kosten jaarschijf 2015	€ 2.416.000	
Opbrengsten jaarschijf 2015	€ 8.819.000	
Gronden naar mva	€ 2.100.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2016</i>		€ -77.043.000
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 13.586.000	
Afdrachten (NBK)	€ 13.878.000	
Verwerving, sloop en sanering	€ 11.058.000	
Hoofdplanstructuur	€ 21.893.000	
Bouwrijpmaken	€ 14.766.000	
Woonrijpmaken	€ 37.562.000	
Diversen	€ 12.619.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2016</i>		€ 125.362.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Woningbouw	€ 168.112.000	
Niet-woningbouw	€ 2.356.000	
Gronduitgifte	€ 37.687.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2016</i>		€ 208.155.000
Rente na 1-1-2016		€ -15.401.000
Resultaat op eindwaarde		€ -9.651.000
Contante waarde per 1-1-2016		€ -7.335.000

3.1.2 Zandhorst III

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

Vanuit de grondexploitatie is af te leiden dat er, als beide percelen (totaal 4385 m²) verkocht zullen worden, eind van de exploitatieperiode een positief resultaat genomen kan worden van circa € 570.000,-.

Ten opzichte van de vastgestelde grex uit 2015 is het resultaat nagenoeg ongewijzigd. Inhoudelijk hebben er dan ook, buiten wat kleine administratieve handelingen, geen werkzaamheden plaatsgevonden binnen dit complex.

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

G.749 Zandhorst III

Parameters / uitgangspunten		t/m 2017
Kostenstijging		1,0%
Opbrengstenstijging		0,0%
Rente verlies		2,1%
Rente winst		2,1%
Discontovoet / NCW rente		2,1%
Startdatum exploitatie:		01-01-1994
Einddatum exploitatie		31-12-2016
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2015	€ 163.000	
Kosten jaarschijf 2015	€ 1.000	
Opbrengsten jaarschijf 2015	€ 3.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2016</i>		€ 165.000
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 5.000	
Afdracht aan NBK	€ 79.000	
Afronding totaalplan	€ 160.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2016</i>		€ 244.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Gronduitgifte	€ 658.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2016</i>		€ 658.000
Rente na 1-1-2016		€ 3.000
Resultaat op eindwaarde		€ 582.000
Contante waarde per 1-1-2016		€ 570.000

3.1.3 De Horst

Ruimtelijke analyse

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

Kaderstellende documenten

- Vigerend bestemmingsplan: de Horst, onherroepelijk 15-7-2011;
- Juridische onderlegger: koopovereenkomst bouwterrein de Horst met Bouwfonds, huurovereenkomst brede school de Horst met Goed Wonen (inmiddels Ymere).

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

Planning:

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

Programma:

Binnen het complex zijn nog vier kavels voor vrijstaande woningen opgenomen aan de Middenweg. Deze zullen in verkoop worden gebracht zodra de vrije kavels in 2016 binnen andere gemeentelijke plannen in Heerhugowaard binnen afzienbare tijd zijn verkocht. Naar verwachting zullen deze kavels in 2017 in verkoop gaan.

Prijs:

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

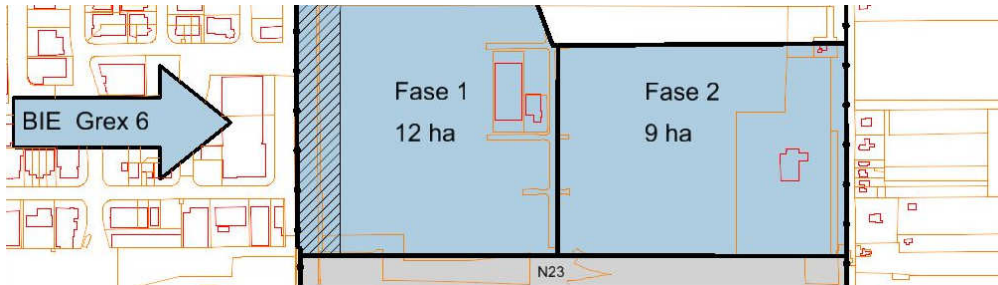
G.763 de Horst

Parameters / uitgangspunten		t/m 2020
Kostenstijging		1,0%
Opbrengstenstijging		0,0%
Rente verlies		2,1%
Rente winst		2,1%
Discontovoet / NCW rente		2,1%
Startdatum exploitatie:		01-01-2004
Einddatum exploitatie		31-12-2020
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2015	€ -7.000	
Kosten jaarschijf 2015	€ 2.000	
Opbrengsten jaarschijf 2015	€ -	
<i>Boekwaarde per 1-1-2016</i>		€ -9.000
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 2.000	
Woonrijpmaken	€ 26.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2016</i>		€ 28.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Woningbouw	€ 642.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2016</i>		€ 642.000
Rente na 1-1-2016		€ 9.000
Resultaat op eindwaarde		€ 614.000
Contante waarde per 1-1-2016		€ 515.000

3.1.4 De Vaandel midden

Ruimtelijke analyse

Het plangebied van de Vaandel Midden grenst aan de Westfrisiaweg, de Middenweg en het spoor en is onderverdeeld in 2 fases.



Kaderstellende documenten

- Vigerend bestemmingsplan; de Vork, onherroepelijk 07-03-2007;
- Duurzaamheidsdoelstelling; de " klimmende ambitie" als uitgangspunt (RB2011120);
- Stedenbouwkundig plan; planboek bedrijventerrein de Vork, Hosper, september 2011, (Raad; RB 2011120 dd 25-10-2011);
- Notitie Strategie De Vaandel: "de gebruiker is aan zet!" (RB2014136 dd 16-12-2014) een nieuwe gebiedsontwikkelingsstrategie voor De Vaandel voor de komende jaren
- Raadsbesluit 6^e herziening grondexploitatie de Vaandel (RB2016031, 24 mei 2016)

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

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) zal in 2016 wijzigen en dit heeft consequenties voor de herziening van deze grondexploitatie. De (verwachte) effecten van deze wijzigingen in zijn in de 6^e herziening van de grondexploitatie De Vaandel verwerkt. Eén van de voorgenomen wijzigingen in het BBV heeft betrekking op de looptijd van projecten. Er kan gemotiveerd worden afgeweken van een looptijd langer dan 10 jaar. Deze motivering dient voorzien te zijn van risicobeperkende beheersmaatregelen. Het is nog steeds te verwachten dat er in totaal 15 ha zal worden uitgegeven langs de Westfrisiaweg, maar er wordt – met inachtneming van de hernieuwde BBV-regels– in deze exploitatie een financiële tussenstap gemaakt. 'Fase 1' bestaat uit een uitgeefbaar areaal van 8 ha; dit betreft reeds bouwrijpgemaakte gronden waar de eerste bedrijven zijn gevestigd. 'Fase 2' zal als tussenstap in de MvA worden opgenomen, maar zal bij verwachting van voldoende vraag weer in de grondexploitatie opgenomen worden. Deze verwachting sluit aan bij het het Stec-rapport 'Advies voor sterke werklocaties in Regio Alkmaar', waarin voor De Vaandel een uitgeefbaar gebied van 15 ha conform de stoplicht-methodiek als groen staat opgenomen. Dit houdt in dat De Vaandel een terrein is dat goed aansluit op de marktvrage en waarvoor het ook vanuit de huidige ruimtelijke uitgangssituatie verstandig is om dit plan door te ontwikkelen.

Planning;

Een resterende looptijd van 10 jaar

Programma;

Het programma voor het actieve exploitatiedeel van De Vaandel blijft onveranderd. De Vaandel wordt ontwikkeld als bedrijventerrein..

Prijs;

De 6^e herziening leidt tot een negatieve netto contante waarde resultaat van € 1,1 miljoen. Er is er gerekend met de aanpassingen; beperking looptijd, aanbiedingsverkoop prijs en verlaging van de rente conform de voorgenomen wijzigingen in het BBV. met als gevolg dat de vorig jaar getroffen voorziening van € 2,5 miljoen verlaagd kan worden met € 1,4 miljoen.

Plaats;

De plaats en positionering van De Vaandel wordt bepaald aan de hand van de context en besluitvorming waarbinnen dit gebied wordt ontwikkeld waaronder de behoefte van bedrijventerreinen in

Noord-Holland-Noord en Regio Alkmaar, de notitie Strategie De Vaandel, de komst van het nieuwe ziekenhuis, de Zaan-corridor ontwikkeling en de aanleg van de N23.

Risico's

De risico's worden voornamelijk bepaald door de afzet (de grootte en het tempo) en de hoogte van de verkoopprijzen. Echter door de looptijd naar 10 jaar te brengen is een goed beheersbare grondexploitatie ontstaan, waarvan de risico's zich beperken tot tegenvallende omzet en wijzigingen in de gehanteerde percentages. Het effect hiervan zal in de integrale risico-inventarisatie worden meegenomen en als zodanig worden verwerkt in de risicoparagraaf van de jaarrekening.

Focus voor 2016

- In 2016 wordt het bestemmingsplan in procedure gebracht.
- Met betrekking tot het actieve exploitatiedeel van De Vaandel dienen alle inspanningen er op gericht te zijn tot een voorspoedige verkoop van de grond te komen. Vanuit de regionale samenwerking zal Bedrijventerrein De Vaandel ook in 2016 nadrukkelijker 'gebrand' gaan worden.

Duurzaamheid

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

G.771 de Vaandel Midden

Parameters / uitgangspunten	t/m 2017	> 2017
Kostenstijging	1,0%	2,0%
Opbrengstenstijging	0,0%	1,0%
Rente verlies	2,1%	2,1%
Rente winst	2,1%	2,1%
Discontovoet / NCW rente	2,1%	2,1%
Startdatum exploitatie:		01-01-2002
Einddatum exploitatie		31-12-2025
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2015	€ -7.618.000	
Kosten jaarschijf 2015	€ 513.000	
Opbrengsten jaarschijf 2015	€ 519.000	
Gronden naar MvA 2015	€ 2.100.000	
Boekwaarde per 1-1-2016		€ -5.512.000
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Afdrachten	€ 1.508.000	
Bijdrage aan tunnel	€ 1.277.000	
Bouwrijpmaken	€ 275.000	
Kunstwerken / macrokosten	€ 14.000	
Woonrijpmaken	€ 637.000	
Ontwikkelingskosten	€ 843.000	
Divers	€ 83.000	
Onvoorzien	€ 82.000	
Totaal kosten na 1-1-2016		€ 4.719.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Gronduitgifte	€ 9.752.000	
Totaal opbrengsten na 1-1-2016		€ 9.752.000
Rente na 1-1-2016		€ -881.000
Resultaat op eindwaarde		€ -1.360.000
Contante waarde per 1-1-2016		€ -1.105.000

3.1.5 De Draai

Ruimtelijke analyse

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

Kaderstellende documenten

- Globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht vastgesteld door Raad eind 2004;
- Raadsbesluit d.d. 28-4-2015 vaststelling 6^e herziening grex De Draai; Raadsvoorstel RB2016024 *nog te formaliseren door Raad*
- Samenwerkingsovereenkomst gemeente-ER;
- Samenwerkingsovereenkomst gemeente-BCH;
- Raadsbesluit 2008-042 Masterplan De Draai van 22 april 2008;
- Raadsbesluit 2012-121 Beeldkwaliteitsplan De Draai van 22 januari 2013.
- Raadsbesluit 7^e herziening de Draai (RB2016024, 24 mei 2016)

Inleiding

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

(Financiële) Stand van zaken/prognose conform de 4 p's

Planning

De looptijd van de grondexploitatie wordt in vergelijking met vorig jaar met 1 jaar verlengd tot en met uitgiftejaar 2030 voor de 2.127 ingerekende en nog te realiseren woningen per 1-1-2016; het jaarlijks gemiddelde wordt teruggebracht van 150 naar 142 woningen (excl. de projecten van Esdége-Reigersdaal).

De uitgifte in de jaren 2016 en 2017 zal grotendeels gerealiseerd worden in de bouwvelden 1j en 1n. Er zijn inmiddels concept overeenkomsten met diverse ontwikkelaars voor de bouw van ongeveer 103 woningen. Daarnaast zal naar verwachting in 2016 de verkoop starten van 48 woningen in het bouwveld 3j. Ontwikkelaar Bellevue Wonen bv heeft onlangs een voorverkoopinventarisatie gehouden waaruit is gebleken dat de belangstelling erg groot is. Al met al liggen er voor 2016 verkoopplannen voor 151 woningen. Daarnaast zal naar verwachting in 2016 een project van Woonwaard/Esdége-Reigersdaal met 24 cliëntwoningen en 14 huurwoningen worden ontwikkeld.

Programma

Het totale woningbouwprogramma is in deze 7e herziening in tegenstelling tot voorgaand jaar nagenoeg onveranderd qua aantal woningen. Qua verhouding tussen de hoofdcategorieën is een toename zichtbaar van woningen in categorie 2 en 4 ten koste van categorie 3. Het aandeel categorie 1 en 2 neemt toe van 38,2% naar 40,3%. De financiële grondwaarde van dit nieuwe woningbouwprogramma sluit nagenoeg aan op de waarde van het programma van de grondexploitatie 2015.

Totaal programma	GREX 2015		GREX 2016		verschil
	cat	aantal	%	aantal	
cat. I ER	128		128		0
cat. I	473	23% incl ER	475	23% incl ER	2
cat. II	406*)	15%	455 *)	17%	49
cat. III	891	34%	806	31%	-85
cat. IV	734	28%	761	29%	27
woningen	2.632	100%	2.625	100%	- 7

*) is inclusief de 40 appartementen boven de ER projecten

Het aantal marktappartementen is ongewijzigd gebleven; van de 250 ingerekende appartementen worden er evenals vorig jaar 40 appartementen boven de clusters van Esdége-Reigersdaal geprojecteerd. Ruim de helft van de overige 210 ingerekende appartementen in het reguliere programma bevinden zich in de goedkopere categorieën I en II.

Prijs

De opbrengsten woningbouw zijn ten opzichte van vorig jaar licht gedaald als gevolg van de aanpassingen op het programma. De verschillen in kostensoorten tussen 2016 en 2015 zijn op startwaarde marginaal. De ingerekende kosten in 2016 zijn ten opzichte van 2015 met een jaarlijkse index van 1% verhoogd. In de praktijk is het zo dat delen van de ingerekende budgetten hoofdplanstructuur en bouw- en woonrijpmaken tegelijkertijd beschikbaar worden gesteld voor de uit te voeren werken, die vaak een combinatie zijn van hoofdplanstructuur en bouw- en woonrijpmaken, waardoor de vergelijking per kostensoort wat lastiger wordt.

Parameters

De kostenindex staat voor de komende 2 jaren op 1% en daarna voor de gehele looptijd op 2% terwijl de opbrengstenstijging voor de eerste 2 jaren op 0% staat, daarna op 2% tot 2026; vanaf 2026 (na jaar 10) wordt conform de invoering van de beheersmaatregel geen opbrengstindex ingerekend. Ten aanzien van de rente wordt uitgegaan van 2,1%; dat is conform BBV voornemens het gewogen gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille (exclusief rente over eigen vermogen).

Risico's

Verwezen wordt naar paragraaf 2.5.2 (Risico's) voor inzicht in de risico's met betrekking tot project de Draai.

Focus voor de komende tijd

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

G.780 de Draai

Parameters / uitgangspunten	t/m 2017	> 2017
Kostenstijging	1,0%	2,0%
Opbrengstenstijging	0,0%	2,0%
Rente verlies	2,1%	2,1%
Rente winst	2,1%	2,1%
Discontovoet / NCW rente	2,1%	2,1%
Startdatum exploitatie:		01-01-2009
Einddatum exploitatie		31-12-2030
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2015	€ -51.256.000	
Kosten jaarschijf 2015	€ 2.527.000	
Overboeking Oosttangent NBK	€ 967.000	
Opbrengsten jaarschijf 2015	€ 6.315.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2016</i>		€ -46.501.000
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Sloop en sanering	€ 9.738.000	
Ontwikkelingskosten	€ 10.402.000	
Afdrachten	€ 8.394.000	
Hoofdplanstructuur: Wegen	€ 7.200.000	
Hoofdplanstructuur: Grondverzet	€ 1.941.000	
Hoofdplanstructuur: Kunstwerken	€ 12.738.000	
Bouwrijpmaken	€ 10.194.000	
Woonrijpmaken	€ 23.496.000	
Reserveringen	€ 5.439.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2016</i>		€ 89.542.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Woningbouw	€ 139.572.000	
Niet-woningbouw	€ 2.356.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2016</i>		€ 141.928.000
Rente na 1-1-2016		€ -11.212.000
Resultaat op eindwaarde		€ -5.327.000
Contante waarde per 1-1-2016		€ -3.900.000

3.1.6 Heerhugowaard Zuid

Ruimtelijke analyse

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

Kaderstellende documenten

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

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

Planning & Programma

Het programma bestaat uit 3.247 woningen. Hiervan is de grond voor 2.853 woningen al uitgegeven door de gemeente. De plandelen 1 en 2 (het carré) zijn afgerond. Plandeel 3 wordt gefaseerd bouwrijp gemaakt, terwijl plandeel 4 al grotendeels bouwrijp is gemaakt. worden Naar verwachting worden in 2016 alle woningen in plandeel 4A (grenzend aan de Oosttangent) verkocht c.q. gebouwd.

Na plandeel 4a zijn aan gronduitgiften de gronden nog opgenomen van plandeel 4b en plandeel 3B:

- plandeel 3B: 173 grondgebonden woningen;
- plandeel 4B: 97 grondgebonden woningen;
- plandeel 4B: 22 vrije kavels.
292 woningen

Momenteel wordt in overleg met de claimhouder plandeel 4B intern opnieuw verkaveld, waarbij de huidige markt vraag leidend is. De verwachting is dat in het najaar van 2016 besluitvorming aan de raad zal worden voorgelegd over deze majeure aanpassing.

Prijs

Geen opmerkingen. In het najaar zal naar verwachting een complete herziening ter besluitvorming worden voorgelegd.

Risico's

Verwezen wordt naar paragraaf 2.5.2 van de MPG 2016. De kwantificering van de risico's zijn afgestemd met de accountant en vormen een onderdeel van gemeentelijk risico-inventarisatie, bepalend voor de berekening van het weerstandsvermogen.

Duurzaamheid

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

G.800 Heerhugowaard Zuid

Parameters / uitgangspunten	t/m 2017	> 2017
Kostenstijging	1,0%	2,0%
Opbrengstenstijging	0,0%	2,0%
Rente verlies	2,1%	2,1%
Rente winst	2,1%	2,1%
Discontovoet / NCW rente	2,1%	2,1%
Startdatum exploitatie:		01-01-1999
Einddatum exploitatie		31-12-2023
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2015	€ -12.472.000	
Kosten jaarschijf 2015	€ 955.000	
Opbrengsten jaarschijf 2015	€ 3.548.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2016</i>		€ -9.879.000
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Bouwrijpmaken	€ 1.480.000	
Woonrijpmaken	€ 6.217.000	
Reserveringen	€ 4.663.000	
Ontwikkelingskosten	€ 1.591.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2016</i>		€ 13.951.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Woningbouw	€ 27.235.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2016</i>		€ 27.235.000
Rente na 1-1-2016		€ -1.296.000
Resultaat op eindwaarde		€ 2.109.000
Contante waarde per 1-1-2016		€ 1.535.000

3.1.7 Middenweg 4

Ruimtelijke analyse

In het kader van de ontmanteling van de huidige huisvesting op Reigersdaal is voor een aantal projecten van Stichting Esdégé-Reigersdaal (ER) gekozen voor een locatie buiten De Draai. Het plan beperkt zich thans tot circa de helft van het perceel Middenweg 4; het noordelijke deel waar thans het woonhuis en de overige opstallen op zijn gesitueerd. Voor de andere helft van perceel Middenweg 4 en perceel Middenweg 2/2a is op dit moment nog geen invulling bekend en om die reden maken deze delen geen onderdeel uit van de grondexploitatie Middenweg 4.

Kaderstellende documenten

Door de raad vastgestelde 1e grondexploitatie 27-10-2015; RB2015101;
Samenwerkingsovereenkomst Gemeente – ER en de aanvulling op de samenwerkingsovereenkomst.

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

Planning:

De op de locatie aanwezige bebouwing is inmiddels gesloopt. Er dient nog een bodemsanering plaats te vinden vanwege de aanwezigheid van asbest. Na de saneringswerkzaamheden wordt het perceel op hoogte gebracht en wordt er beschoeiing aangebracht.

Als deze werkzaamheden gereed zijn kan de grond worden geleverd aan ER en/of Woonwaard en behoeve van de realisatie van de woongebouwen en het gebouw voor dagbesteding (datum verwachte levering eind 2016).

Programma:

Door woningcorporatie Woonwaard is op het perceel Middenweg 4 een plan ontwikkeld voor de huisvesting van 31 cliënten van ER en een gebouw voor dagbesteding.

Prijs:

In de aanvulling op de Samenwerkingsovereenkomst is al overeengekomen hoe de benodigde kavel van ca. 8841 m² dient te worden afgerekend.

Risico's

De 1e grex laat een negatieve Netto Contante Waarde (NCW) resultaat zien van € 0,3 miljoen, met als gevolg dat er een verliesvoorziening dient te worden getroffen.

G.802 Middenweg 4

Parameters / uitgangspunten		t/m 2017
Kostenstijging		1,0%
Opbrengstenstijging		0,0%
Rente verlies		2,1%
Rente winst		2,1%
Discontovoet / NCW rente		2,1%
Startdatum exploitatie:		01-01-2015
Einddatum exploitatie		31-12-2017
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2015	€	-
Kosten jaarschijf 2015	€	173.000
Opbrengsten jaarschijf 2015	€	-
<i>Boekwaarde per 1-1-2016</i>		€ -173.000
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Sloop en saneringskosten	€	593.000
Ontwikkelingskosten	€	36.000
Afdrachten	€	31.000
Bouwrijpmaken	€	74.000
Woonrijpmaken	€	75.000
<i>Totaal kosten na 1-1-2016</i>		€ 809.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Woningbouw	€	663.000
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2016</i>		€ 663.000
Rente na 1-1-2016		€ -12.000
Resultaat op eindwaarde		€ -331.000
Contante waarde per 1-1-2016		€ -318.000

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.

Van Projectmanagement naar Centrummanagement

In 2003 ontstond het project Stadshart de 'papierfase' en startte de marktpartijen en de gemeente met de werkelijke bouw van het centrumgebied. In september 2012 waren alle uitbreidingen van het winkelcentrum gereed, stonden de parktorens fier in het hernieuwde stadspark en omlijsten honderden woningen het winkelcentrum. Op dat moment was het gebied 2 pleinen en een boulevard rijker - van horeca tot stadsplein - en maakten een nieuwe bibliotheek, gemeentehuis, het cultuurcentrum Cool en diverse parkeergarages het voorzieningenniveau compleet.

Vorig jaar is gestart met centrummanagement. De stenen zijn prachtig maar gaan niet vanzelf leven - dit doen we met ondernemers, bewoners en met iedereen die het beste voor heeft met een bruisend stadshart. De eerste resultaten laten zich zien in de vorm van gezamenlijke afspraken over het gebruik (bv de horecatijden en terrassen), het organiseren van evenementen en het steeds meer 'aankleden' van de openbare ruimte zoals de vergroening op het stadsterras en het stadsplein. De stad, in het bijzonder centrumgebieden, is altijd in beweging en dynamisch. Dit verlangt een constante flexibele houding om tot antwoorden te komen.

Het stadshart kent ook nog onvoltooide plekken. Vanaf het eerste uur heeft de gemeente afspraken met een ontwikkelaar over ontwikkeling (voornamelijk woningbouw). Ondanks een aantal 'ontwikkelrondjes' is het niet gelukt om deze lege plekken ingevuld te krijgen. Deze lege plekken brengen geen leven in het gebied. De inspanningen zijn er dan ook op gericht om deze locaties gerealiseerd te krijgen of te voorzien van tijdelijke functies om de leegte te doorbreken en bij te dragen aan een bruisend Stadshart.

Het Stadshart kent steeds meer kansen. Heerhugowaard haakt actief aan op de ontwikkeling van de Zaancorridor - één van de corridors binnen het totale stedelijke knooppuntenbeleid van de provincie Noord-Holland. Het beleid is er op gericht om veel meer van elkaars kracht binnen de stedelijke regio's gebruik te maken. Voor Heerhugowaard betekent dit de ontwikkeling van het knooppunt rond het station binnen een contour van 1200 meter. Het Stationsgebied maar ook het stadshart bevinden zich binnen deze contour. Door in te zetten op een goede (openbaar vervoer) verbinding tussen de metropoolregio Amsterdam ontstaat er een mooie voedingsbodemp voor de ontwikkeling rond dit knooppunt.

Ruimtelijke analyse

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

Kaderstellende documenten

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

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

Planning;

De ontwikkeling van de "stand alone" woningbouwlocaties loopt vertraging op als gevolg van de economische crisis. De resterende looptijd is 10 jaar.

Programma;

Zal vermoedelijk bestaan uit commerciële meters, wonen en parkeren.

Prijs;

Het is de verwachting dat de netto contante waarde negatief zal uitkomen op € 5,8 miljoen. De verliesvoorziening zal dit jaar moeten worden verhoogd met €237.000.

Risico's

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

Duurzaamheid

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

G.842 Stadshart

Parameters / uitgangspunten	t/m 2017	> 2017
Kostenstijging	1,0%	2,0%
Opbrengstenstijging	0,0%	1,0%
Rente verlies	2,1%	2,1%
Rente winst	2,1%	2,1%
Discontovoet / NCW rente	2,1%	2,1%
Startdatum exploitatie:		01-01-1999
Einddatum exploitatie		31-12-2025
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2015	€ -7.168.000	
Kosten jaarschijf 2015	€ 370.000	
Opbrengsten jaarschijf 2015	€ -10.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2016</i>		€ -7.548.000
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Bouwrijp en woonrijpmaken	€ 2.743.000	
Ontwikkelingskosten	€ 432.000	
Onvoorzien	€ 59.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2016</i>		€ 3.234.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Gronduitgifte	€ 5.152.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2016</i>		€ 5.152.000
Rente na 1-1-2016		€ -1.493.000
Resultaat op eindwaarde		€ -7.123.000
Contante waarde per 1-1-2016		€ -5.787.000

3.1.9 Beveland

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

Vanuit de grondexploitatie is af te leiden dat er, als beide percelen (totaal 6219 m²) verkocht zullen worden, eind van de exploitatieperiode een positief resultaat genomen kan worden van circa € 863.000,-.

Ten opzichte van de vastgestelde grex uit 2015 is het resultaat nagenoeg ongewijzigd. Inhoudelijk hebben er dan ook, buiten wat kleine administratieve handelingen, geen werkzaamheden plaatsgevonden binnen dit complex.

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

G.850 Beveland

Parameters / uitgangspunten		
Kostenstijging	1,0%	
Opbrengstenstijging	0,0%	
Rente verlies	2,1%	
Rente winst	2,1%	
Discontovoet / NCW rente	2,1%	
Startdatum exploitatie:		01-01-1992
Einddatum exploitatie		31-12-2016
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2015	€ 192.000	
Kosten jaarschijf 2015	€ 11.000	
Opbrengsten jaarschijf 2015	€ 3.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2016</i>		€ 184.000
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 5.000	
Afdracht NBK	€ 113.000	
Woonrijpmaken	€ 121.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2016</i>		€ 239.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Gronduitgifte	€ 933.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2016</i>		€ 933.000
Rente na 1-1-2016		€ 3.000
Resultaat op eindwaarde		€ 881.000
Contante waarde per 1-1-2016		€ 863.000

3.1.10 Westpoort (RTIC)

Ruimtelijke analyse

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

Kaderstellende documenten

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

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

Door de voortdurende onzekerheid is besloten om de cijfers van vorig jaar aan te houden, waarbij de jaarschijf 2015 wel is verwerkt in de boekwaarde per 1-1-2016.

Planning:

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

In de onlangs gevoerde gesprekken met de Noordwest Ziekenhuisgroep blijkt dat de besluitvorming over de vestiging van een ziekenhuis in Heerhugowaard opgeschoven is naar de zomer van 2016. Op dit moment is daarbij het uitgangspunt dat de kavel met een oppervlakte van ruim 13,1 hectare (131.692 m2) in een keer zal worden afgenomen..

Programma:

Geen mutaties.

Prijs:

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

Risico's

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

De huidige boekwaarde per m2 uitgeefbaar op basis van een uitgeefbaar percentage van 65% bedraagt per 1-1-2016 ca. € 54,-. Bij een alternatieve verkaveling met ca. 65% uitgeefbaar is het aannemelijk te maken dat de marktwaarde boven de totale kostprijs ligt.

G.851 Westpoort

Parameters / uitgangspunten		t/m 2017
Kostenstijging		1,0%
Opbrengstenstijging		0,0%
Rente verlies		2,1%
Rente winst		2,1%
Discontovoet / NCW rente		2,1%
Startdatum exploitatie:		01-01-2011
Einddatum exploitatie		31-12-2017
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2015	€ -7.380.000	
Kosten jaarschijf 2015	€ 390.000	
Opbrengsten jaarschijf 2015	€ -	
<i>Boekwaarde per 1-1-2016</i>		€ -7.770.000
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 270.000	
Bouwrijpmaken en sanering	€ 727.000	
Woonrijpmaken	€ 6.830.000	
Voorzieningen	€ 2.293.000	
Afdracht NBK	€ 2.476.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2016</i>		€ 12.596.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Gronduitgifte	€ 21.192.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2016</i>		€ 21.192.000
Rente na 1-1-2016		€ -522.000
Resultaat op eindwaarde		€ 304.000
Contante waarde per 1-1-2016		€ 292.000

3.2 Passief grondbeleid

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

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

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

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

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

3.2.1 Verloop boekwaarden passief grondbeleid

In onderstaande tabel is het verloop van de boekwaarden van de passieve grondbedrijfcomplexen weergegeven. De huidige gecumuleerde boekwaarde van alle passieve complexen bedraagt op 1-1-2016 € 585.000,- . Op 1-1-2015 was dit € 1.160.000,- . Een totale mutatie van +/- € 575.000,- in het boekjaar 2015. De positieve boekwaarde op het complex Acacialaan betreft een subsidie die aan de ontwikkelaar zal worden uitgekeerd in het kader van de grondsanering op de locatie. Verder is in 2015 een BWS subsidie van € 640.000,- aan Woonwaard inzake plan Tamarixplantsoen.

Tabel 7: Verloop boekwaarden passief grondbeleid (2015 – 2016)

Passief grondbeleid			
Complex	per 1-1-2015	per 1-1-2016	mutatie
G.733 Middenweg 30	€ -78.000	€ -79.000	€ -1.000
G.753 Broekhorn	€ 34.000	€ -1.000	€ -35.000
G.781 Hugo Oord; fase de Pieter Raat Stichting	€ 29.000	€ 29.000	€ -
G.782 Hugo Oord; fase Woonwaard	€ 13.000	€ 13.000	€ -
G.786 Tamarixplantsoen	€ 1.088.000	€ 405.000	€ -683.000
G.787 Poort Halfweg	€ 74.000	€ -11.000	€ -85.000
G.797 Acacialaan	€ -	€ 229.000	€ 229.000
Totaal passief grondbeleid	€ 1.160.000	€ 585.000	€ -575.000

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

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

3.2.2 Middenweg 30

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

Ruimtelijke analyse

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

Kaderstellende documenten

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

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

Planning:

De eerste van vijf kavels is momenteel in ontwikkeling en zal dit jaar worden opgeleverd.

Programma:

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

Prijs:

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

Daarnaast heeft de exploitant in 2012 een factuur ontvangen voor de in de exploitatieovereenkomst overeengekomen NBK afdracht. De exploitant heeft echter aangegeven bezwaren te hebben tegen de hoogte van het bedrag van deze afdracht (circa € 82.000,-) en weigerde deze te betalen. In 2014 is de zaak voor de rechter geweest. Daar is uitgesproken dat het door de gemeente in rekening gebrachte bedrag t.a.v. de NBK afdracht rechtmatig is, echter hoeft de exploitant het bedrag niet ineens te betalen. Per kavel worden aparte rekeningen verstuurd na oplevering van de woning. De eerste rekening zal dit jaar worden verstuurd.

De NBK afdracht die in eerste instantie aan de ontwikkelaar in rekening is gebracht, is in 2012 reeds overgeheveld naar de NBK. Destijds was er geen reden om aan te nemen dat we dit bedrag niet zouden ontvangen. In 2014 is deze factuur van circa € 82.000,- gecrediteerd en heeft het complex een negatieve boekwaarde gekregen. Hierdoor zullen rentekosten in rekening worden gebracht op dit complex. Echter wordt er binnen de NBK een zelfde percentage aan renteopbrengsten toegerekend.

Vanuit dit complex is een bedrag van € 2.000,- ten laste van het rekeningresultaat 2015 gebracht.

Risico's

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

Aangezien de totale NBK afdracht in 2012 reeds is overgeheveld naar de NBK is het zaak dat alle kavels uiteindelijk tot ontwikkeling komen om de negatieve boekwaarde op het complex weer goed te maken.

Duurzaamheid

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

G.733 Middenweg 30

Parameters / uitgangspunten		
Kostenstijging	1,0%	
Opbrengstenstijging	0,0%	
Rente verlies	2,1%	
Rente winst	2,1%	
Discontovoet / NCW rente	2,1%	
Startdatum exploitatie:		08-07-2012
Einddatum exploitatie		31-12-2016
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2015	€ -78.000	
Kosten jaarschijf 2015	€ 3.000	
Opbrengsten jaarschijf 2015	€ -	
Verliesname 2015	€ 2.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2016</i>		€ -79.000
Ontwikkelingskosten		
Ontwikkelingskosten	€ -	
<i>Totaal kosten na 1-1-2016</i>		€ -
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Bijdrage NBK	€ 82.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2016</i>		€ 82.000
Rente na 1-1-2016		€ -3.000
Resultaat op eindwaarde		€ -
Contante waarde per 1-1-2016		€ -

3.2.3 Broekhorn

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

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

Ruimtelijke analyse

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

Kaderstellende documenten

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

(Financiële) Stand van zaken/prognose

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

Programma

Met de gemeente is overleg geweest over de wens van BPD om het totaal aantal nog te ontwikkelen woningen in het resterende deel van de Broekhorn, te weten Rietland op 350 stuks vast te stellen. Dit aantal past binnen het totaal aantal van ca. 600 woningen zoals omschreven in het vigerend bestemmingsplan. De gemeente en BPD ontwikkeling hebben overeenstemming over dit aantal woningen. Besloten om dit het bovenstaande als aanvulling op de ROK vast te stellen. Nadere uitwerking van de invulling van de woonvelden binnen het opnieuw vastgestelde programma dient plaats te vinden in overleg met de gemeente.

Risico's

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

G.753 Broekhorn

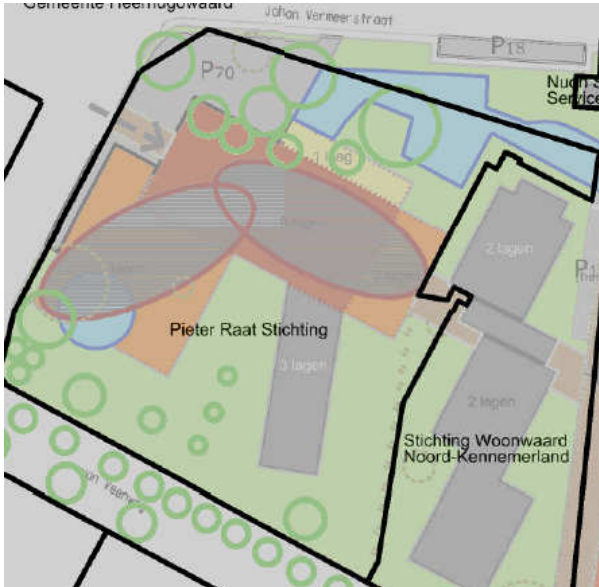
Parameters / uitgangspunten		t/m 2017	
Kostenstijging		1,0%	
Opbrengstenstijging		0,0%	
Rente verlies		2,1%	
Rente winst		2,1%	
Discontovoet / NCW rente		2,1%	
Startdatum exploitatie:			
Einddatum exploitatie			
Boekwaarde			
Boekwaarde per 1-1-2015	€	34.000	
Kosten jaarschijf 2015	€	81.000	
Opbrengsten jaarschijf 2015	€	46.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2016</i>			€ -1.000
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging			
Ontwikkelingskosten	€	50.000	
Onvoorzien	€	5.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2016</i>			€ 55.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging			
Doorbelasten uren	€	56.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2016</i>			€ 56.000
Rente na 1-1-2016			€ -
Resultaat op eindwaarde			€ -
Contante waarde per 1-1-2016			€ -

3.2.4 Hugo Oord; fase de Pieter Raat Stichting

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

Ruimtelijke analyse

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



Kaderstellende documenten

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

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

Planning;

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

Programma;

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

Prijs;

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

Risico's

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

Duurzaamheid

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

G.781 Hugo Oord; fase de Pieter Raat Stichting

Parameters / uitgangspunten		t/m 2017
Kostenstijging		1,0%
Opbrengstenstijging		0,0%
Rente verlies		2,1%
Rente winst		2,1%
Discontovoet / NCW rente		2,1%
Startdatum exploitatie:		
Einddatum exploitatie		
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2015	€ 29.000	
Kosten jaarschijf 2015	€ -	
Opbrengsten jaarschijf 2015	€ -	
<i>Boekwaarde per 1-1-2016</i>		€ 29.000
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Verwerving		
Ontwikkelingskosten		
Onvoorzien		
<i>Totaal kosten na 1-1-2016</i>		€ -
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Gronduitgifte		
Bijdrage in ontwikkelingskosten		
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2016</i>		€ -
Rente na 1-1-2016		
Resultaat op eindwaarde		€ 29.000
Contante waarde per 1-1-2016		

3.2.5 Hugo Oord; fase Woonwaard

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

Ruimtelijke analyse

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



Kaderstellende documenten

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

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

Planning;

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

Programma;

Ca. 85 woningen, zowel grondgebonden als gestapeld.

Prijs;

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

Risico's

Financieringsproblemen bij Woonwaard.

Duurzaamheid

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

G782 project Hugo Oord ; fase Woonwaard

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

Startdatum exploitatie:		
Einddatum exploitatie		
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2015	€ 13.000	
Kosten jaarschijf 2015	€ -	
Opbrengsten jaarschijf 2015	€ -	
<i>Boekwaarde per 1-1-2016</i>		€ 13.000
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Verwerving		
Ontwikkelingskosten		
Afdracht NBK		
<i>Totaal kosten na 1-1-2016</i>		€ -
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Gronduitgifte		
Bijdrage in ontwikkelingskosten		
Bijdrage NBK		
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2016</i>		€ -
Rente na 1-1-2016		€ -
Resultaat op eindwaarde		€ 13.000
Contante waarde per 1-1-2016		€ -

3.2.6 Tamarixplantsoen

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

Ruimtelijke analyse

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

Kaderstellende documenten

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

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

Planning:

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

In 2015 zijn 68 appartementen opgeleverd. Onlangs is de vergunningprocedure gestart voor de realisatie van 14 grondgebonden woningen op de locatie. Verwacht wordt dat deze medio 2017 zullen worden opgeleverd.

Programma:

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

Prijs:

Per saldo kende het project een positief resultaat van ruim € 500.000,-. Aangezien de boekwaarde de nog te maken kosten ruim oversteeg, was het geoorloofd om een positieve resultaat van € 475.000,- ten gunste te brengen van het rekeningresultaat 2015.

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

Subsidies

Binnen de boekwaarde van dit complex zijn verschillende subsidies opgenomen:

ISV subsidie + bijdrage Woonwaard tbv gymzaal

ISV tekortsubsidie	€ 202.000,-
ISV tekortsubsidie	€ 85.000,-
Bijdrage Woonwaard gymzaal	€ 110.000,-

Over bovenstaande subsidies is verantwoording afgelegd. De ISV bedragen zijn in beginsel in het project gestopt om de inmiddels gesloopte gymzaal aan de Spirealaan op te knappen. Aangezien de aanwezigheid van een gymzaal in het exploitatiegebied het project Tamarixplantsoen frustreerde, heeft Woonwaard de gemeente aangeboden haar tegemoet te komen met een bijdrage in een nieuw te bouwen gymzaal elders in de omgeving (niet zijnde de sporthal in de Draai). Middels een raadsvoorstel zal worden voorgesteld om de 3 bovenstaande bedragen over te hevelen naar de Reserve Primair Onderwijs tot er duidelijkheid is over de nieuw te bouwen gymzaal.

BWS Woonwaard

BWS Rijkssubsidie	€ 640.000,-
-------------------	-------------

Subsidie is verleend aan Woonwaard door de gemeente Alkmaar (die destijds deze pot beheerde). De subsidie is bedoeld voor de realisatie van 47 sociale huurwoningen (in het huidige plan zijn dit er dus 68) aan de Spirealaan/Tamarixplantsoen. De aanvraag is ingediend door St. Woonwaard Noord-Kennemerland. Uiteindelijk is de subsidie in 2010 toegevoegd aan het complex Tamarixplantsoen. De BWS subsidie is inmiddels in zijn geheel uitgekeerd aan Woonwaard.

Risico's

Nihil

Duurzaamheid

Standaard wettelijke eisen aan duurzaamheid

G.786 Tamarixplantsoen

Parameters / uitgangspunten		
Kostenstijging	1,0%	
Opbrengstenstijging	0,0%	
Rente verlies	2,1%	
Rente winst	2,1%	
Discontovoet / NCW rente	2,1%	
Startdatum exploitatie:		20-02-2007
Einddatum exploitatie		31-12-2016
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2015	€ 1.088.000	
Kosten jaarschijf 2015	€ 649.000	
Opbrengsten jaarschijf 2015	€ 441.000	
Winstneming 2015	€ 475.000	
Boekwaarde per 1-1-2016		€ 405.000
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 5.000	
Kosten mbt tot realisatie nieuwe gymzaal	€ 397.000	
Totaal kosten na 1-1-2016		€ 402.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Exploitatiebijdrage	€ 20.000	
Totaal opbrengsten na 1-1-2016		€ 20.000
Rente na 1-1-2016		€ 14.000
Resultaat op eindwaarde		€ 37.000
Contante waarde per 1-1-2016		€ 35.000

3.2.7 Poort Halfweg

Ruimtelijke analyse

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

Kaderstellende documenten

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

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

Planning: Project is afgerond. Echter kan het complex pas bij de jaarrekening 2016 worden afgesloten aangezien er in 2016 nog een aantal boekingen zijn gedaan.

Programma: 141 appartementen en winkelruimte. Geheel afgerond.

Prijs: In 2015 waren de ambtelijke kosten ten behoeve van de afronding van het project hoger dan vorig jaar is aangenomen. Daarnaast bleken de kosten voor het maken van revisietekeningen uiteindelijk niet meer te verhalen op de ontwikkelaar. Hierdoor heeft het project een negatief saldo van € 12.000,-. Dit bedrag is ten laste gebracht van het rekeningresultaat 2015.

Verder is in 2015 het restant van de BLS en ISV subsidie (totaal € 84.000,-), waar de ontwikkelaar recht op had na afronding van het plan, aan de ontwikkelaar uitgekeerd.

Omdat er in 2016 nog een aantal boekingen hebben plaatsgevonden zal het project pas afgesloten kunnen worden in de jaarrekening 2016.

Risico's

Nihil

Duurzaamheid

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

G.787 Poort Halfweg

Parameters / uitgangspunten		t/m 2017
Kostenstijging		1,0%
Opbrengstenstijging		0,0%
Rente verlies		2,1%
Rente winst		2,1%
Discontovoet / NCW rente		2,1%
Startdatum exploitatie:		01-01-2008
Einddatum exploitatie		01-03-2016
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2015	€ 74.000	
Kosten jaarschijf 2015	€ 14.000	
Opbrengsten jaarschijf 2015	€ -83.000	
Verliesname 2015	€ 12.000	
Boekwaarde per 1-1-2016		€ -11.000
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Kadastrale kosten	€ 1.000	
Totaal kosten na 1-1-2016		€ 1.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Gronduitgifte Steeg	€ 12.000	
Totaal opbrengsten na 1-1-2016		€ 12.000
Rente na 1-1-2016		
Resultaat op eindwaarde		€ -
Contante waarde per 1-1-2016		€ -

3.2.8 Acacialaan

Ruimtelijke analyse

Op de locatie Acacialaan realiseert exploitant Kamp Projects B.V binnen het exploitatiegebied ter grootte van circa 7.080 m² een bouwprogramma bestaande uit twee bouwblokken waarin totaal 44 appartementen, circa 1110 m² bedrijfsvloeroppervlak zullen worden gerealiseerd.

Kaderstellende documenten

- Ruimtelijke visie "Beukenlaan" uit april 2007;
- Juridische onderlegger: Exploitatieovereenkomst Gemeente – Kamp inzake plan Swannerhof/Acacialaan 9 juli 2015.

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

Planning:

De omwonende zullen naar verwachting bezwaar aantekenen tegen de aangevraagde omgevingsvergunning. De behandeling van het bezwaar zal naar verwachting 3 maanden en beslag nemen (crisis en herstelwet). In deze 3 maanden zal de ontwikkelaar starten met de saneringswerkzaamheden op de locatie. Naar verwachting zullen de bouwwerkzaamheden de tweede helft van dit jaar aanvangen.

Programma:

Het project zal in zijn geheel worden uitgevoerd, dit in tegenstelling tot wat er in de exploitatieovereenkomst staat. Daar wordt uitgegaan van 2 fasen. Het programma voor bestaat uit de realisatie van 44 appartementen, primair bedoeld voor starters, alleenstaanden en senioren op de woningmarkt. Daarnaast wordt er op de begane grond 1110 m² commerciële kantoor- en bedrijfsruimte - niet zijnde detailhandel gerealiseerd.

Prijs:

De ambtelijke kosten en de bijdrage aan de NBK zijn afgedekt middels de exploitatieovereenkomst. In deze overeenkomst is tevens opgenomen dat de gemeente de saneringskosten voor de locatie Acacialaan zal vergoeden middels ISV subsidie tot een maximum van € 242.000,-. Deze subsidie wordt in de volgende 3 fasen uitgekeerd aan de ontwikkelaar:

20% bij de start van de sanering

60% bij de start van de bouw

20% bij de oplevering van de 28 appartementen uit fase 1

Naar verwachting zal dit complex na afronding kostenneutraal gesloten kunnen worden.

Risico's

Risico voor de gemeente is nihil. Vooralsnog kan worden aangenomen dat alles is afgedekt middels de exploitatieovereenkomst.

Duurzaamheid

Conform bouwstoffenbesluit.

G.797 Acacialaan

Parameters / uitgangspunten		t/m 2017
Kostenstijging		1,0%
Opbrengstenstijging		0,0%
Rente verlies		2,1%
Rente winst		2,1%
Discontovoet / NCW rente		2,1%
Startdatum exploitatie:		09-07-2015
Einddatum exploitatie		31-12-2017
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2015	€ -	
Kosten jaarschijf 2015	€ -229.000	
Opbrengsten jaarschijf 2015	€ -	
<i>Boekwaarde per 1-1-2016</i>		€ 229.000
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Afdracht aan NBK	€ 45.000	
Ontwikkelingskosten	€ 20.000	
Subsidie	€ 242.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2016</i>		€ 307.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Exploitatiebijdrage	€ 31.000	
Bijdrage aan NBK	€ 44.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2016</i>		€ 75.000
Rente na 1-1-2016		€ 5.000
Resultaat op eindwaarde		€ 2.000
Contante waarde per 1-1-2016		€ 1.000

3.2.9 Middenweg 27

Ruimtelijke analyse

Tussen het groen van de Middenweg en de Edelstenenwijk worden vanaf het eerste kwartaal 2016 twee blokken rug-aan-rug woningen gebouwd door bouwcombinatie K. Dekker – De Geus. Het nieuwbouwproject 'De Zonnestein' is een kleinschalig en duurzaam project dat bestaat uit 20 nieuwbouwwoningen voor starters.

Kaderstellende documenten

- Juridische onderlegger: Exploitatieovereenkomst inzake plan "De Zonnestein" 14 januari 2016
- Ruimtelijke onderbouwing 24 juni 2014

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

Planning:

Naar verwachting gereed eind 2016 / begin 2017.

Programma:

Het programma bestaat uit 20 rug aan rug woningen bedoeld voor starters.

Prijs:

De ambtelijke kosten en de afdracht aan de NBK zijn

Risico's

Nihil:

De woningen worden gebouwd met Woningborg Garantie.

De exploitatiebijdrage ter dekking van de ambtelijke kosten en de afdracht aan de NBK is inmiddels voldaan conform de bepalingen in de exploitatieovereenkomst.

Duurzaamheid

Op alle daken worden zonnepanelen (PV) gemonteerd.

G.803 Middenweg 27

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

Startdatum exploitatie:		01-01-2016
Einddatum exploitatie		31-03-2017

Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2015	€ -	
Kosten jaarschijf 2015	€ -	
Opbrengsten jaarschijf 2015	€ -	
<i>Boekwaarde per 1-1-2016</i>		€ -

Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Afdracht aan NBK	€ 20.000	
Ontwikkelingskosten	€ 35.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2016</i>		€ 55.000

Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Exploitatiebijdrage	€ 35.000	
Bijdrage aan NBK	€ 20.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2016</i>		€ 55.000
Rente na 1-1-2016		€ -
Resultaat op eindwaarde		€ -
Contante waarde per 1-1-2016		€ -

3.3 Niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG)

3.3.1 Verloop boekwaarden NIEGG

Tabel 8: Verloop boekwaarden Niet in exploitatie genomen gronden (2015 – 2016)

Boekwaarden niet in exploitatie genomen gronden			
Complex	per 1-1-2015	per 1-1-2016	mutatie
G.772 Zuidelijk deel de Vaandel	€ -3.668.000	€ -501.000	€ 3.167.000
G.773 Noordelijk deel de Vaandel	€ -556.000	€ -576.000	€ -20.000
Totaal NIEGG	€ -4.224.000	€ -1.077.000	€ 3.147.000

3.3.2 Zuidelijk deel de Vaandel

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

Ruimtelijke analyse

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

Kaderstellende documenten

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

Overheveling naar materiele vaste activa (MVA)

Omdat het niet aannemelijk wordt geacht dat een groot deel van de Vaandel Zuid binnen een afzienbare termijn in ontwikkeling zal worden gebracht, is ervoor gekozen om in totaal 17,4 hectare uit het complex tegen de boekwaarde over te hevelen naar de materiele vaste activa. Binnen 4 jaar dient er een herwaardering plaats te vinden op de waarde van de gronden. Dit kan een afwaardering van ruim € 2 miljoen tot gevolg hebben. Dit risico is opgenomen in de paragraaf weerstandsvermogen in de jaarstukken. Dit jaar is reeds € 600.000,- afgeboekt van de gronden die naar de MVA zijn overgeheveld. Dit bedrag was afkomstig vanuit de middelen die vrijkwamen uit de vrijvallende voorziening die was getroffen op het complex Vaandel Zuid.

De resterende 2,6 hectare die overblijft binnen de NIEGG de mogelijke ontwikkeling van Heliomare en Aloysius.

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

Planning

Indien de ontwikkelingen rondom de mogelijke vestiging van Stichting Heliomare en Aloysius vanuit de ondertekende intentieovereenkomst voorspoedig verlopen, zal binnen afzienbare tijd een gedeelte van de NIEGG Zuid in exploitatie genomen worden.

Programma

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

Prijs

De verkoopprijzen in De Vaandel Zuid zijn in lijn met het vigerende grondbeleid. In de kosten zit geen bijdrage aan de NBK-1 verwerkt en in de NBK-1 staat de afdracht ook niet opgenomen. Deze beleidskeuze zal bij het in exploitatie nemen van De Vaandel Zuid door de raad worden afgewogen. Er is een

stelpost opgenomen om ten behoeve van de spontane stad ontwikkeling een eenvoudige, op bestemmingsverkeer gerichte verbinding met Sportpark De Vork, te realiseren.

Risico

De risico's zijn in de integrale risico-inventarisatie meegenomen en als zodanig verwerkt in de risicoparagraaf van de jaarrekening.

Duurzaamheid

Conform de Vaandel G771.

3.3.3 Noordelijk deel de Vaandel

Ruimtelijke analyse

Het betreft het gedeelte boven het toekomstig tracé N23 (Westfrisiaweg) en de actieve grondexploitatie (GREX6) en is versnipperd in eigendom van de gemeente Heerhugowaard. De Raad heeft zich in 2014 uitgesproken dat er een reëel en stelling voornemen bestaat om de gronden binnen afzienbare tijd te bebouwen.

Kaderstellende documenten

- Vigerend bestemmingsplan; de Vork, onherroepelijk 07-03-2007;
- Raadsbesluit (RB2014074) Vaststelling 4^e grondexploitatie de Vaandel (2014)

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

NIEGG Noord; gevormd uit een gedeelte van de gronden die bij jaarrekening 2012 naar de MVA zijn overgebracht (vanuit GREX3) en een klein deel van de gronden gevormd bij de jaarrekening 2013 uit de verkleining van de actieve GREX4.

Planning; resterende looptijd 10 jaar

Programma / kansen en mogelijkheden;

Het programma is gebaseerd op het opstel terrein van de Nederlandse Spoorwegen.

Risico's

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

3.4 Overige ruimtelijke projecten

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

3.4.1 Stationsgebied

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

Ruimtelijke analyse

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

Ontwikkelingsstrategie

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

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

In het voorjaar van 2016 zijn naar aanleiding van een stakeholdersbijeenkomst en op verzoek van ondernemers van het Stationsplein de eerste stappen gezet naar vergroening en meer activiteiten. Vooruitlopend op een meer grootschalige transformatie in het gebied, zijn onder andere samen met het Clusius College enkele groenvakken ingericht en worden terrassen voor de ondernemers toegestaan. Het ondernemersinitiatief heeft centraal gestaan bij deze werkzaamheden. In 2016 wordt ook gestart met een (groenere) makeover van de Industriestraat.

Kaderstellende documenten

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

- Kredietaanvraag Groot Onderhoud 2016 (RB2015117).
- Voorjaarsnota 2016.

Flankerend beleid

- Intentieovereenkomst Zaancorridor (BW14-0555 d.d. 4 november 2014).
- Onderzoek 'Groei op het Spoor' (BW15-0101 d.d. 24 februari 2014).
- Kadernota Economisch Domein (B&W d.d. 5 april 2016)
- Strategie Boulevard Heerhugowaard (raad: juni 2016)



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

Planning:

De structuurvisie is in 2013 vastgesteld, maar ontwikkelen op basis van een integraal eindplan zal de komende decennia niet meer de praktijk van gebiedsontwikkeling zijn. Dit passieve grondbeleid houdt in dat de gemeente zelf geen grootschalige, integrale grondexploitaties voert, maar dit in principe overlaat aan private partijen. Dit maakt onderdeel uit van een ontwikkelingsstrategie vanuit het principe van uitnodigingsplanologie: vanuit een proactieve houding van de gemeente kansen met ontwikkelende partijen herkennen en benutten, inclusief een passende financiële huishouding. Na de zomer 2016 wordt aan de gemeenteraad een integrale ontwikkelingsstrategie voor het stationsgebied voorgelegd.

Programma:

Het programma is conform de Structuurvisie Stationspark Heerhugowaard. Daarbij, in het kader van het provinciale knooppuntenbeleid "Maak Plaats!" heeft het gemeentebestuur eind 2014 een intentieovereenkomst ondertekend waarin afgesproken is de komende jaren met alle partijen aan de Zaancorridor te werken aan het in samenhang ontwikkelen en stimuleren van ruimtelijke ontwikkelingen rondom openbaar vervoer knooppunten. Medio 2016 informeert de provincie Noord-Holland de gemeenteraden over de samenwerking op de Zaancorridor.

Prijs:

Er is een bestemmingsreserve 'Integrale gebiedsontwikkeling Stationsgebied' van € 200.000,-. Omdat een actieve grondexploitatie nog niet voorhanden is, maar het belang om op ontwikkeling gerichte activiteiten binnen het Stationsgebied blijvend te agenderen, is deze nieuwe bestemmingsreserve gevormd. Aan deze reserve zal een jaarlijks bestedingsplan gekoppeld worden om de strategische beleidsvoorbereiding blijvend te kunnen dekken. Eind 2015 heeft de raad onder andere een besteding t.b.v. een (groenere) make-over van de Industriestraat gevoteerd. Na de zomer 2016 wordt er een inte-

grale gebiedsontwikkelingsstrategie aan de raad voorgelegd. Onderdeel daarvan is een stedenbouwkundig masterplan dat met stakeholders in het gebied wordt opgesteld en dat concrete voorstellen voor verbeteringen in en transformatie van het gebouwd bevat; dekking voor het opstellen van dat masterplan kan worden gevonden in de bestemmingsreserve. Gezien het feit dat de gemeente een zeer beperkte grondpositie heeft in dit gebied, zullen de gemeentelijke eisen, wensen en doelstellingen die ook uit het nieuwe masterplan zullen komen, zoveel mogelijk moeten worden gewaarborgd. Er is namelijk nog geen dekking voorhanden voor grootschalige investeringen in het gebied. Naast mogelijke gemeentelijke investeringen op basis van het op te stellen masterplan, zal financiële onderbouwing moeten worden opgetuigd vanuit het publiekrechtelijke en privaatrechtelijke instrumentarium. Het kostenverhaal zal de gemeente in eerste instantie regelen door middel van privaatrechtelijke exploitatieovereenkomsten. Tevens zal er getracht worden om voor deze gebiedsontwikkeling voortdurend actief in te zetten op subsidie en andere externe dekking- en financieringsmogelijkheden.

Risico's

De herontwikkeling van het Stationsgebied zal vanwege de geringe grondpositie van de gemeente, het economisch belang om 'aan te haken' op de Metropoolregio Amsterdam en vanuit de gemeentelijke ambities voor het gebied, waarschijnlijk niet kostendekkend gerealiseerd kunnen worden. Het rendement van investeringen in het Stationsgebied zijn indirect; betere bereikbaarheid, groene en uitnodigende verblijfsomgeving gericht op ontmoeting en een goede verbinding met het Stadshart leiden tot een interessante ontwikkellocatie voor derden. Het verhalen van gemeentelijke ontwikkelingskosten op de exploiterende partijen kan door middel van een exploitatieplan waartoe de Wet ruimtelijke ordening en straks de Omgevingswet mogelijkheden biedt. Dit zal echter niet leiden tot een 100% dekking. Doordat het eindbeeld gerealiseerd zal worden met een strategie van stapsgewijze, losse projecten, zullen de risico's overzichtelijk blijven. Die stapsgewijze benadering is dan ook een uitgangspunt voor het nieuwe stedenbouwkundig masterplan voor het gebied.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is als randvoorwaarde genoemd in de Structuurvisie Stationspark Heerhugowaard.

3.4.2 Nieuw-Waard

Nieuw Waard wordt een rustige en min of meer besloten woonomgeving met een geheel eigen en authentieke sfeer. De woonstrook biedt een gevarieerd woningaanbod wat betreft grootte en koopsom. Zowel gezinnen, één- en tweepersoonshuishoudens en senioren zullen zich hier thuis voelen. Het project zal worden ontwikkeld door Timpaan.

Ruimtelijke analyse

Nieuw Waard is aan de rand van Heerhugowaard gelegen in de wijk Butterhuizen. De realisatie van de woningen komt op een mooie lange strook, nu nog onbebouwde, grond wat ligt ingesloten tussen de straten 'Zwarte Dolfijn' en 'Keizerfazant' aan de noordoost zijde en de straat 'Velduil' aan de zuidwest zijde. De straat 'Gibbon' deelt de strook grond in tweeën.

Kaderstellende documenten

Momenteel loopt de omgevingsvergunningsprocedure voor het plan. De verwachting is dat deze in het tweede kwartaal van 2016 zal worden afgerond.

De exploitatieovereenkomst met ontwikkelaar Timpaan is in concept gereed.

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

Planning

Indien de vergunningenprocedure geen vertraging oploopt is de verwachting dat de eerste fase (van in totaal drie) begin juni in verkoop gaat.

Programma

Het project zal bestaan uit circa 100 diverse typen woningen. Zoals vrijstaande-, twee-onder-één-kap-, comfort-, eengezins- en verandawoningen. Het project zal naar verwachting in 3 fasen worden gerealiseerd.

Tussen de te realiseren woningen en de bestaande woningen aan de 'Velduil' zal een parkachtige groene strook worden aangelegd. De bestaande watergang tussen de te realiseren woningen en de bestaande woningen aan 'Zwarte Dolfijn' en 'Keizerfazant', in de wijk Butterhuizen, zal worden verbreed waarin kleine natuurlijke eilandjes worden gerealiseerd.

Prijs

De woningen zullen in de woningbouwcategorieën I t/m IV worden aangeboden.

Risico

De gemeente tracht middels de nog te ondertekenen exploitatieovereenkomst alle gemeentelijke risico's uit te sluiten.

Duurzaamheid

EPC 0,4 behaald door onder andere zonnepanelen.

3.5 Afgesloten complexen

3.5.1 Bickerstraat

Dit betreft een ontwikkeling van een AHOED (apotheek en huisartsen onder één dak) op de hoek van de van Foreeststraat en de van Hellemondstraat.

Ruimtelijke analyse

Er is een perceel ter grootte van ca. 1.700 m² BVO verkocht waar, naast een AHOED, ook is voorzien in 27 parkeerplaatsen op het eigen perceel en 18 parkeerplaatsen op gemeentelijke eigendom aan de Van Hellemondstraat.

Kaderstellende documenten

- Bestemmingsplan Kern Noord dd 22-03-2011
- Realisatie- en koopovereenkomst bouwgrond inzake AHOED Heerhugowaard 25 april 2014

(Financiële) Stand van zaken/prognose

Planning;

Het project is afgerond en kan worden afgesloten.

Programma;

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

Prijs;

Het project wordt afgesloten met een positief resultaat van € 106.000,-. Voorgesteld wordt om dit bedrag ten gunste te brengen van het rekeningresultaat van 2015.

G.767 Bickerstraat (AHOED)

Parameters / uitgangspunten		t/m 2015
Kostenstijging		1,0%
Opbrengstenstijging		0,0%
Rente verlies		3,6%
Rente winst		1,6%
Discontovoet / NCW rente		3,6%
Startdatum exploitatie:		01-02-2014
Einddatum exploitatie		31-12-2015
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2015	€ 126.000	
Kosten jaarschijf 2015	€ 25.000	
Opbrengsten jaarschijf 2015	€ 5.000	
Winstname 2015	€ 106.000	
Boekwaarde per 1-1-2016		€ -
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
	€ -	
Totaal kosten na 1-1-2016		€ -
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
	€ -	
Totaal opbrengsten na 1-1-2016		€ -
Rente na 1-1-2016		€ -
Resultaat op eindwaarde		€ -
Contante waarde per 1-1-2016		€ -

3.6 Materiele vaste activa

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

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

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

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

Adres	perceelnummer	oppervlakte in m ²	waarde op balans	herkomst
Oosterweg 1	P 9154 G	7.160	€ 292.000	G732
Oosterweg 6	P 749 G	600	€ 220.000	G732
Van Veenweg 148	P 101 G	3.080	€ 346.000	G732
Middenweg 28	P 5450 G	8.088	€ 157.000	G732
Middenweg 36a	P 5454	3.345	€ 140.000	G732
Callistolaan 2	N 3602	2.419	€ 45.000	G732
Middenweg naast 30 (kweektuin)	P 5604	2.685	€ -	G732
Krusemanlaan	P 4276 G	25.680	€ -	G732
Rustenburgerweg 75	N 6656 G	750	€ -	G732
Jan Glijnisweg 75	P 2138	460	€ -	G732
Jan Glijnisweg 95	P 2130	1.416	€ -	G732
Jan Glijnisweg 99	P 2173	1.139	€ -	G732
Huygendijk 10	O 1855	3.658	€ -	G732
Middenweg 479	S 1061	2.990	€ -	G732
Middenweg 2	P 8930	4.240	€ 226.000	G731
Middenweg 4	P 9075	7.770	€ 131.000	G731
van Foreestraat 4	N 4385 G	360	€ 85.000	G766
Midden deel de Vaandel	diversen	78.167	€ 469.000	G780
Zuidelijk deel de Vaandel	diversen	171.146	€ 2.700.000	G772
Noordelijk deel de Vaandel	diversen	364.153	€ 1.821.000	G771
TOTAAL:		689.306	€ 6.632.000	

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 grondverkoppen.

Afsluiting van grondexploitaties

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

Niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG)

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

Materiële vaste activa (MVA)

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

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

Begrippen

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

- Op verschillende momenten in de tijd heeft geld een andere waarde. Doorgaans daalt de waarde naarmate de tijd verstrijkt (**inflatie**). Een investering van een bepaald bedrag op een bepaald moment kan niet zondermeer vergeleken worden met een investering van een gelijk bedrag op een moment van een aantal jaren later. Door bij een bedrag de **prijspeildatum**, of kortweg **prijspeil** aan te geven kunnen bedragen na een eenvoudige rekensom vergeleken worden.
- De **boekwaarde** is het saldo van de gerealiseerde kosten en gerealiseerde opbrengsten op een bepaald moment in een jaar. In deze boekwaarde zijn ook de rentekosten en – opbrengsten en tussentijds resultaatnemingen verwerkt. De hoogte van de boekwaarde van de grondexploitatie wordt altijd aan het begin en eind van het jaar bepaald. Indien sprake is van een **positieve boekwaarde**, betekent dit dat de gerealiseerde opbrengsten hoger zijn dan de gerealiseerde kosten, bij een **negatieve boekwaarde** zijn de gerealiseerde kosten hoger dan de gerealiseerde opbrengsten.
- De **balanswaarde** is het saldo van de boekwaarde van een complex en (het deel van) de eventuele voorziening van het complex, dat is gevormd ter afdekking van de negatief resultaat van het complex.
- Het **exploitatiesaldo** is het verwachte resultaat van het plan. Dit is het saldo van alle in een grondexploitatie opgenomen kosten en opbrengsten.
- De **nominale waarde** is de waarde van een post op het moment waarop de grondexploitatie is opgesteld (de actuele waarde van een post). In de nominale waarde zijn de effecten van de inflatie en rente niet verwerkt.
- De **reële waarde** is de nominale waarde, vermeerderd met inflatie tot het moment waarop die post gerealiseerd wordt.
- De **eindwaarde** van een post in de grondexploitatie is de reële waarde, vermeerderd met rentekosten dan wel –opbrengsten tot het einde van de looptijd van de grondexploitatie.
- De **netto contante waarde** van de eindwaarde, verdisconteerd met rente tot het moment van opstellen van de grondexploitatie of de datum van de laatste herziening. Een rekenvoorbeeld: Stel per 1 januari 2011 wordt een nieuwe opbrengst van € 200.000,- geraamd. Deze wordt per 1 januari 2013 gerealiseerd. Het complex heeft een looptijd tot 1 januari 2016 dat neerkomt op een looptijd van 5 jaar. Bij een inflatie van 2,6% en een rente van 4% kunnen de waarden als volgt worden berekend:
 - De nominale waarde per 1 januari 2011 is € 200.000,-
 - De reële waarde per 1 januari 2013 is $€ 200.000 \times (1,026^2) = € 210.535,-$
 - 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 civiel-technische werk.
- Alle resultaatnemingen komen ten gunste, respectievelijk ten laste van de **Gemeentelijke exploitatie (Algemene dienst)**



Heerhugowaard
Stad van kansen

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