



Heerhugowaard
Stad van kansen

Meerjaren Prognose Grondexploitatie 2019 (MPG 2019)

29 april 2019
Cluster Planeconomie
Regie & Ontwikkeling

Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2019 (MPG 2019)

Inhoudsopgave

BESTUURLIJKE SAMENVATTING.....	3
1. INLEIDING.....	5
1.1 DOELSTELLING MPG 2019	5
1.2 GRONDBEDRIJFCOMPLEXEN IN MPG 2019.....	6
2. ALGEMENE INFORMATIE MPG 2019	8
2.1 INLEIDING.....	8
2.2 ACTUALITEITEN GRONDEXPLOITATIES	8
2.2.1 Tussentijdse winstneming (POC)	8
2.2.2 Kostenverhaal: van gebiedsontwikkeling naar gebiedjesontwikkeling	10
2.2.3 Energietransitie en klimaatrobustheid	10
2.3 FINANCIËLE STAND VAN ZAKEN.....	12
2.4 PROGRAMMERING	13
2.4.1 Prognose op te leveren woningen 2019-2023	13
2.4.2 Woningbehoefte in Heerhugowaard; de planning en programmering	14
2.4.3 Prognose uitgifte m2 bedrijventerrein 2019 - 2023.....	15
2.5 RESULTAAT	16
2.5.1 Winst- en verliesnemingen	16
2.5.2 Risico's.....	18
2.5.3 Cashflow: Verloop inkomsten -/- uitgaven	20
2.5.4 Parameters: rente en indexen	20
3. TOELICHTING PER COMPLEX.....	22
3.1 ACTIEF GRONDBELEID.....	22
3.1.1 Samengestelde grondexploitatie actief grondbeleid.....	22
3.1.2 van Foreeststraat.....	24
3.1.3 Stationsgebied – Gildestraat e.o.	26
3.1.4 Zandhorst III.....	29
3.1.5 De Horst.....	31
3.1.6 De Vaandel midden	33
3.1.7 De Draai.....	36
3.1.8 Heerhugowaard Zuid	38
3.1.9 Stadshart	40
3.1.10 Beveland	43
3.2 PASSIEF GRONDBELEID	45
3.2.1 Verloop boekwaarden passief grondbeleid	45
3.2.2 Middenweg 30.....	46
3.2.3 Broekhorn	48
3.2.4 Acacialaan	50
3.3 VOORMALIGE BALANSCATEGORIE: NIEGG	52
3.4 OVERIGE RUIMTELIJKE PROJECTEN	53
3.4.1 Stationsgebied	53
3.5 AFGESLOTEN COMPLEXEN	57
3.6 MATERIELE VASTE ACTIVA	58
TOELICHTING & BEGRIPPENLIJST	59

Bestuurlijke samenvatting

Dit jaar presenteert de gemeente Heerhugowaard voor de negende keer haar Meerjaren Prognose Grondexploitaties (hierna MPG). Met deze MPG 2019 is wederom getracht om te komen tot een rapportage die heldere, eenduidige, betrouwbare en samenhangende informatie geeft over de financiële meerjaren situatie in de gezamenlijke grondexploitaties van projecten in de woningbouw en utiliteitsbouw. De infrastructurele projecten worden verantwoord en zijn financieel afgedekt in de Nota Bovenwijkse Kosten I (NBK 1). Het is belangrijk om te beseffen dat de MPG dient te worden gezien als naslag- en/of overzichtsdocument. 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 2019 zullen in de Burap kenbaar worden gemaakt.

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

Na het inleidende hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 actuele zaken behandeld die direct betrekking 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 € 5.849.000,- (positief) op netto contante waarde¹ basis.

Paragraaf 2.4 geeft het geprognosticeerde programma voor woningbouw en uitgifte bedrijventerreinen in Heerhugowaard weer voor de komende 5 jaren. Op dit moment wordt er verwacht dat er de komende 5 jaar circa 2200 woningen opgeleverd worden binnen de gemeente. Verder is de verwachting dat er t/m 2023 circa 65.600 m² bedrijventerrein zal worden uitgegeven.

Paragraaf 2.5 geeft onder andere inzicht in de resultaten van de gemeente binnen de grondexploitaties in het voorafgaande jaar. Zo heeft de gemeente in het boekjaar 2018 € 9.491.000,- aan (tussentijdse) winstnemingen kunnen doen. Dit is mede ingegeven vanuit aangescherpte regelgeving van de Commissie BBV.

Er heeft in 2018 een mutatie plaatsgevonden in de verliesvoorziening met een totaalbedrag van +/- € 17.000,- (nadelig), waardoor de totale nu benodigde verliesvoorziening momenteel circa € 5,8 miljoen bedraagt. Dit bedrag bestaat uit een voorziening voor het complex Stadshart

In boekjaar 2018 zijn er verliezen genomen ter hoogte van +/- € 35.000,-.

Er wordt aangegeven hoe er wordt omgegaan met risico's op de grondcomplexen binnen het gemeentelijk weerstandsvermogen. Er wordt inzicht gegeven in de cashflow voor de komende vijf jaar. En er wordt toegelicht hoe er wordt omgegaan met parameters en indexen.

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

¹ Zie begrippenlijst voor toelichting van het begrip netto contante waarde

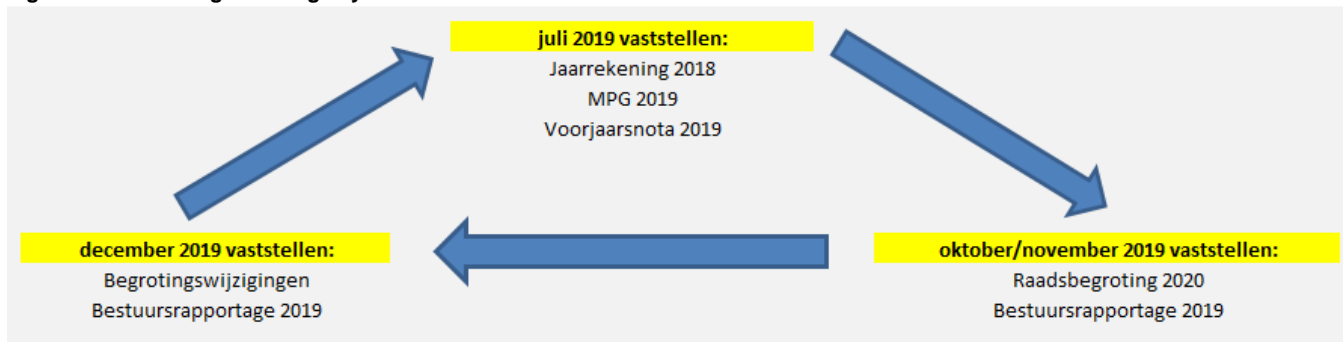
financieel overzicht weergegeven met hierin het verloop van de boekwaarde in het afgelopen jaar, de nog te maken kosten en opbrengsten gespecificeerd naar kostensoort en ten slotte een prognose van het resultaat voor het desbetreffende complex.

Verder wordt er in dit hoofdstuk inzicht gegeven in de boekwaarde van de niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG). Daarnaast worden overige projecten toegelicht waar (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 Grondexploitaties” (hierna: MPG) wordt jaarlijks, in het kader van de budgetcyclus (zie figuur 1), gelijktijdig met de jaarrekening/voorjaarsnota in detail verslag uitgebracht over de woning- en utiliteitsbouwprojecten. De infrastructurele projecten worden verantwoord en zijn financieel afgedekt in de Nota Bovenwijkse Kosten I. Eventuele majeure afwijkingen op de MPG 2019 worden in de Burap (oktober 2019) kenbaar gemaakt.

De projecten die in deze MPG 2019 worden behandeld hebben een meerjarig karakter. Het is daarom niet alleen van belang om de kosten en opbrengsten tot op heden in kaart te brengen, maar ook de financiële doorkijk naar het einde van de planperiode te laten zien. Naast financiële informatie zal ook kort worden ingegaan op de stand van zaken van de verschillende projecten.

In de MPG 2019 is getracht een zo volledig mogelijk beeld te geven van de lopende grondexploitaties aan de hand van:

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

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

1.1 Doelstelling MPG 2019

Met de MPG 2019 wordt de stand van zaken met betrekking tot de verschillende grondbedrijfcomplexen weergegeven. De rapportage wordt gelijktijdig met de jaarrekening en voorjaarsnota

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

aangeboden en biedt transparantie in de huidige en toekomstige financiële situatie van deze complexen. De MPG 2019 kan worden gezien als een verdiepingsslag van de zgn. paragraaf G uit de jaarrekening 2018, die vanuit de voorschriften verplicht is.

1.2 Grondbedrijfcomplexen in MPG 2019

De MPG 2019 rapporteert op hoofdlijnen op de volgende complexen:

Actief grondbeleid

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

Passief / faciliterend grondbeleid

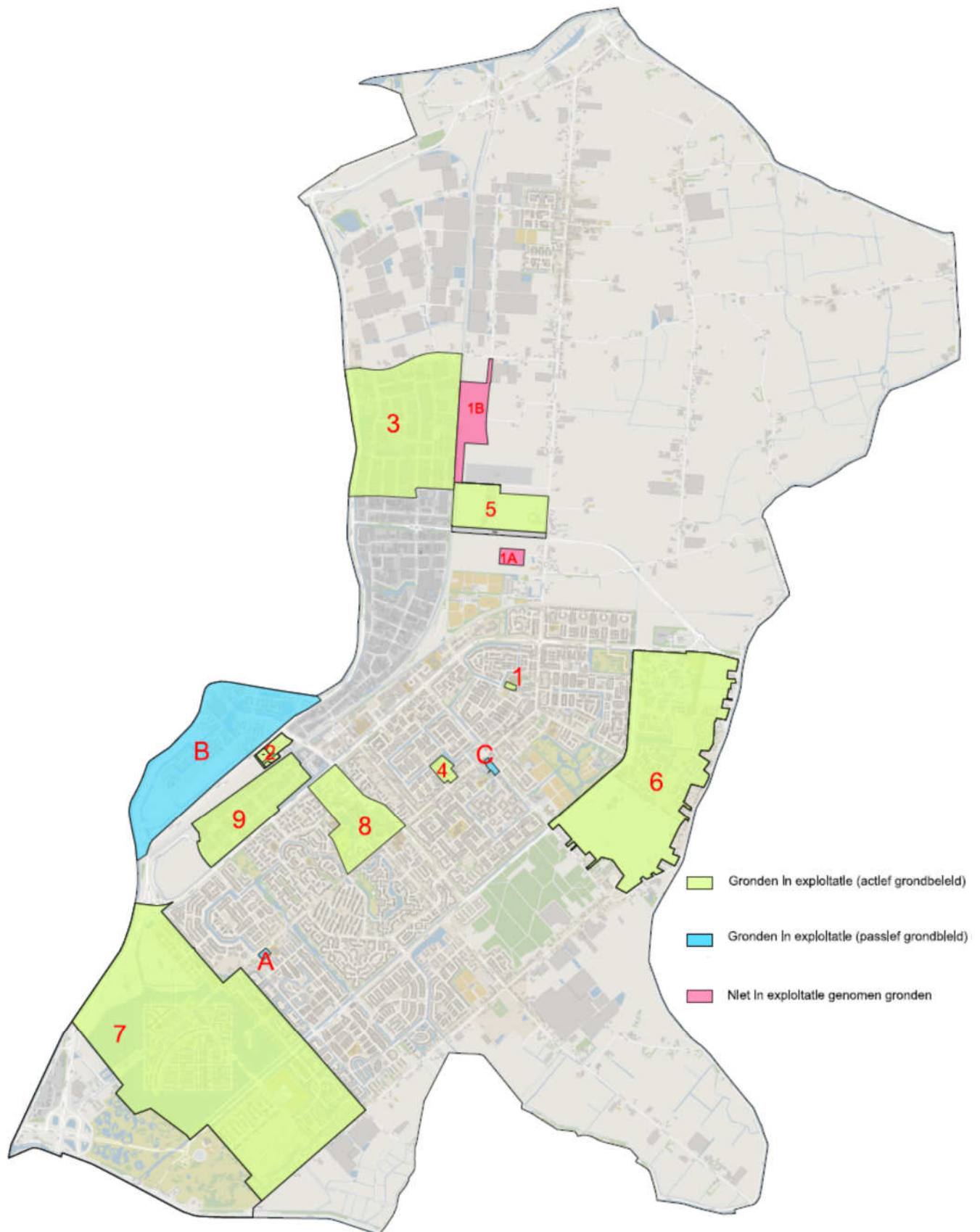
- A. G.733 Middenweg 30
- B. G.753 Broekhorn
- C. G.797 Acacialaan

Voormalige balanscategorie 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.

Figuur 2: overzichtskaart grondbedrijfcomplexen 2019 Heerhugowaard



2. Algemene informatie MPG 2019

2.1 Inleiding

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

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

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

2.2 Actualiteiten grondexploitaties

2.2.1 Tussentijdse winstneming (POC)

In 2016 heeft de commissie BBV de Notitie Grondexploitaties 2016 gepubliceerd. Hierin was een andere methode van tussentijdse winstneming opgenomen dan voorheen het geval was. Echter bleken er hieromtrent de nodige vragen te bestaan bij verschillende gemeentes in het land,

Naar aanleiding van de vragen over het onderwerp "tussentijds winst nemen bij positieve grondexploitatiecomplexen" behandeld in de Notitie Grondexploitatie 2016, heeft de commissie BBV een aanvullende notitie grondexploitatie gepubliceerd in maart 2018.

De commissie stelt dat het verantwoorden van tussentijdse winst een verplichting is die voortvloeit uit het realisatiebeginsel en geen keuze. Belangrijke uitgangspunten bij het stelsel van baten en lasten zijn het toerekeningbeginsel, het voorzichtigheidsbeginsel en het realisatiebeginsel. Volgens het realisatiebeginsel moeten baten en lasten en het daar uit volgende resultaat worden toegerekend aan de periode waarin ze zijn gerealiseerd. Bij meerjarige projecten betekent dat (de verwachte) winst gedurende de looptijd van het project ontstaat en ook op die manier wordt verantwoord en niet pas aan het eind van het project als gerealiseerd moet worden aangemerkt. Bij het vaststellen van de tussentijdse winst is het noodzakelijk de nodige voorzichtigheid in acht te nemen. Dit betekent dat er voldoende zekerheid is over het verwachte resultaat van de grondexploitatie, dat deze op een betrouwbare wijze kan worden ingeschat en dat de schatting kan worden onderbouwd.

De Percentage of Completion Methode

Voor het bepalen van de tussentijdse winst geldt de Percentage of Completion (poc) methode. De methode houdt rekening met de specifieke kenmerken van de gemeentelijke grondexploitaties en de (financiële) fase waarin de grondexploitatie zich bevindt. De methode kan worden toegepast op alle grondexploitaties, ook op de enkele uitzonderingen waarbij de grondkavels relatief vlot en dus aan het begin van de grondexploitatie kunnen worden verkocht en de kosten voor voorzieningen zoals

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

infrastructuur pas later worden gerealiseerd. De toepassing van de poc methode leidt in deze gevallen tot een behoudende tussentijdse winst verantwoording.

In de praktijk betekent de poc methode dat de tussentijdse winst wordt berekend op basis van de kosten en opbrengsten die zijn gerealiseerd per individuele grondexploitatie. De totale winst wordt aan de reeds verkochte kavels van de individuele grondexploitatie toegerekend. Er kan geen sprake zijn van gerealiseerde winst als nog geen gronden verkocht zijn. De realisatie tot en met het lopende jaar ten opzichte van het totaal van de kosten en opbrengsten van de grondexploitatie is daarbij leidend.

In formule ziet dat er als volgt uit: % kostenrealisatie x % opbrengstrealisatie = % Poc. (ingeval de kosten voor 50% zijn gerealiseerd en de gronden voor 50% zijn verkocht, dan is de Poc dus 25%.

In de notitie is voor twee opvolgende jaren een rekenvoorbeeld uitgewerkt.

VPB

Tot slot tipt de commissie in de notitie nog even kort het onderwerp van fiscale jaarwinstbepaling aan. Daarover zegt zij:

Voor wat betreft de fiscale jaarwinstbepaling (vpb) zijn er nog geen uniforme regels of methodieken voor gemeentelijke grondexploitaties vastgesteld. In zijn algemeenheid moet de fiscale jaarwinst op basis van goed koopmansgebruik worden berekend. In de ogen van de commissie is de tussentijdse winstbepaling aan de hand van de poc methode een aanvaardbare methodiek om als basis te dienen voor het bepalen van de fiscale winst. Het is uiteraard aan de individuele gemeente en de belastingeenschap om daarbij de specifieke feiten en omstandigheden in ogenschouw te nemen.

Poc methode in de praktijk

In onderstaande tabel is te zien hoe de rekenmethodiek in de praktijk is gebracht voor het complex Beveland:

Tussentijdse winst conform POC				
<u>kengetallen onzekerheid</u>				
opbrengsten		10,0%		
kosten		10,0%		
* 1000	Opbrengsten		Lasten	Resultaat
Raming	15.645.354		14.585.652	1.059.702
Gerealiseerd	14.650.314		14.469.030	
Nog te realiseren	995.040		116.621	
Onzeker	99.504		11.662	
Raming incl onzekerheid	15.545.850		14.597.314	948.536
gerealiseerd/raming		94%	99%	93%
(tussentijdse) winstneming				881.107 zeker

Er is voor zowel kosten als opbrengsten gerekend met 10% onzekerheid. Vervolgens is voor zowel de kosten als opbrengsten aangegeven welke bedragen reeds zijn gerealiseerd. Hierna wordt aan de hand van de onzekerheidspercentages berekend welke bedrag aan onzekerheid wordt afgetrokken van de raming. Hieruit volgt een resultaat minus onzekerheid (€ 948.536,-). Ten slotte wordt het percentage

berekend waar dit resultaat mee vermenigvuldigd dient te worden berekend aan de hand van de gerealiseerde bedragen gedeeld door de raming. Hieruit volgt in dit geval een percentage van 93%. 93% van € 948.536,- is € **881.107,-**. Dit dient als tussentijdse winst te worden genomen binnen de grex Beveland.

Deze methodiek is op alle grondexploitaties losgelaten en dit heeft geresulteerd in het feit dat er binnen de complexen Zandhorst III, Beveland, De Horst en Heerhugowaard Zuid tussentijdse winst dient te worden genomen.

2.2.2 Kostenverhaal: van gebiedsontwikkeling naar gebiedjesontwikkeling

De afgelopen decennia heeft de gemeente hoofdzakelijk een actief grondbeleid gevoerd. Voorbeelden hiervan zijn De Draai, de Vaandel en Heerhugowaard Zuid. De gemeente heeft hier actief gronden verworven in uitleggebieden met als doel minimaal kostendekkend bouwrijpe grond uit te geven ten behoeve van de realisatie van woningbouw en bedrijvigheid. De gemeente verhaalt de door haar gemaakte kosten aan de hand van deze gronduitgifte.

Na 2030 zal naar verwachting de laatste en tevens meest omvangrijke grondexploitatie i.c. de grex De Draai, zijn afgerond. Het is niet aannemelijk dat de gemeente op een dergelijke schaal en met een dergelijke looptijd nog een actief grondbeleid zal gaan voeren. Ten eerste laten de regels van het BBV dit niet toe. Een grondexploitatie mag volgens die regels een maximale looptijd hebben van tien jaar (onder bepaalde voorwaarden mag hiervan worden afgeweken, zoals dit momenteel het geval is bij grex De Draai). Daarnaast is het onwaarschijnlijk dat de gemeente in het buitengebied nog grootschalige woningbouwlocaties gaat toestaan.

De komende jaren zal de gemeente steeds meer een faciliterende rol krijgen bij gebiedsontwikkeling. Er worden door initiatiefnemers steeds vaker aanvragen ingediend voor vaak complexe binnenstedelijke herontwikkelingsprojecten. De gemeente begeleidt de initiatiefnemers in het ontwikkelproces en voert haar publieke taken uit. Deze taak bestaat vooral uit inspraakprocedures, het vaststellen van het bestemmingsplan en de exploitatieovereenkomst en zo nodig het exploitatieplan. De gemeente verwerft in beginsel zelf geen gronden meer voor grootschalige uitbreidingslocaties.

Aangezien de gemeentelijke kosten niet meer kunnen worden verhaald door middel van gronduitgifte, wordt getracht om met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst te sluiten. Op basis van de plankostenscan worden alle kosten die verband houden met het project op transparante wijze berekend en via de anterieure overeenkomst doorbelast. De uitkomst van de plankostenscan zijn de kosten die de gemeente verplicht MOET doorbelasten. Buiten deze verplichte kosten is er in de anterieure overeenkomst alle ruimte om aanvullende afspraken te maken over mogelijke bijdragen van de initiatiefnemer.

2.2.3 Energietransitie en klimaatrobuustheid

Zowel de energietransitie, als klimaatrobuustheid zijn nieuwe, verplichtende elementen die integraal bij project- en gebiedsontwikkeling zullen moeten worden meegenomen en afgewogen.

Energietransitie

Lokale Energiestrategie (LES)

De Raad van Heerhugowaard heeft de ambitieuze doelstelling om CO2 neutraal te zijn in 2030. In het voorjaar van 2019 zal er een Lokale Energiestrategie (LES) zijn opgesteld welke als input zal dienen voor de onderhandelingen t.b.v. de Regionale Energiestrategie (RES). De focus van de LES ligt op de opgaven van alle sectortafels, te weten Gebouwde omgeving, Elektriciteit, Mobiliteit, Industrie en Landbouw en landgebruik.

Regionale Energiestrategie (RES)

In de 2e helft van 2019 wordt, naar verwachting, het nationaal Klimaatakkoord gesloten. Het is de Nederlandse uitwerking van de internationale klimaatafspraken van Parijs (2015). Elke gemeente, provincie en ook waterschap werkt op dit moment binnen regio's samen met stakeholders aan een Regionale Energiestrategie (RES). De RES is een instrument om gezamenlijk te komen tot keuzes voor alleen de klimaattafels opwekking van duurzame Elektriciteit, de warmtetransitie in de Gebouwde omgeving en de daarvoor benodigde opslag en energie infrastructuur.

Klimaatrobuustheid

Klimaatrobuustheid start met het in beeld brengen van de kwetsbaarheden voor wateroverlast, hitte, droogte en overstroming. Gemeenten en waterschappen gebruiken hiervoor stresstesten welke uiterlijk eind 2019 moeten zijn uitgevoerd, zoals benoemd in het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie.

2.3 Financiële stand van zaken

In onderstaande tabel 1 is per project de financiële situatie van de gemeentelijke grondbedrijfcomplexen weergegeven. Een soortgelijke tabel is te vinden in de jaarrekening 2018 onder de paragraaf G "Grondbeleid". De actieve grondexploitaties hebben gezamenlijk een netto contante waarde resultaat per 1-1-2019 van € 5.849.000,- (positief). Deze prognose is aanzienlijk lager dan deze was in de MPG 2018. Dit heeft er mee te maken dat er in 2018 voor ruim € 9 miljoen aan resultaten zijn genomen (zie paragraaf 2.5 Resultaat)

De passieve grondexploitaties sluiten kostendekkend.

Tabel 1: Stand van zaken grondbedrijfcomplexen per 1-1-2019, alle bedragen x € 1000,-

Complex	Boekwaarde 1-1-2019	Nog te realiseren opbrengsten gecumuleerd en geïndexeerd excl. rente-opbrengst	Nog te maken kosten gecumuleerd en geïndexeerd excl. rentekosten	Rentesaldo	Resultaat op eindwaarde	Verwachte einddatum exploitatie	Prognose resultaat jaarstukken 2018 NCW per 1-1-2019	Verliesvoorziening
Actief grondbeleid								
G.735 van Foreeststraat	€ 131	€ -	€ 132	€ 2	€ 1	31-12-19	€ 1	
G.737 Stationsgebied - Gildestraat e	€ 659	€ 1.472	€ 1.308	€ 3	€ 826	31-12-28	€ 680	
G.749 Zandhorst III	€ (431)	€ 702	€ 165	€ 2	€ 108	31-12-19	€ 106	
G.763 De Horst e.o.	€ (387)	€ 515	€ 33	€ (4)	€ 91	31-12-20	€ 88	
G.771 De Vaandel Midden	€ (5.191)	€ 8.215	€ 2.061	€ (122)	€ 841	31-12-26	€ 717	
G.780 De Draai	€ (32.436)	€ 119.162	€ 72.935	€ (3.346)	€ 10.445	31-12-30	€ 8.237	
G.800 HHW-Zuid (Stedelijk gebied)	€ (15.292)	€ 29.302	€ 11.984	€ (238)	€ 1.788	31-12-23	€ 1.619	
G.842 Stadshart	€ (6.395)	€ 6.028	€ 5.913	€ (486)	€ (6.766)	31-12-26	€ (5.774)	€ (5.774)
G.850 Beveland	€ (700)	€ 995	€ 119	€ 2	€ 178	31-12-19	€ 175	
SUBTOTAAL	€ (60.042)	€ 166.391	€ 94.650	€ (4.187)	€ 7.512		€ 5.849	€ (5.774)
Passief grondbeleid								
G.733 Middenweg 30	€ (28)	€ 28	€ -	€ -	€ -	31-12-19	€ -	
G.753 Broekhorn	€ 577	€ 31	€ 615	€ 7	€ -	31-12-19	€ -	
G.797 Acacialaan	€ 62	€ 12	€ 74	€ -	€ -	31-03-19	€ -	
SUBTOTAAL	€ 611	€ 71	€ 689	€ 7	€ -		€ -	€ -
Totaal	€ (59.431)	€ 166.462	€ 95.339	€ (4.180)	€ 7.512		€ 5.849	€ (5.774)

2.4 Programmering

In de tabellen 2 en 3 zijn de prognoses weergegeven voor de op te leveren woningen en de uitgifte van bedrijventerreinen voor de komende vijf jaar zoals dit begin 2019 bekend was bij de gemeente en zoals dit is ingerekend in de afzonderlijke grondexploitaties. Om het beeld zo zuiver mogelijk te houden is ook rekening gehouden met woningbouw door particuliere partijen waarmee de gemeente een exploitatie-overeenkomst heeft gesloten of de verwachting is dat dit op korte termijn zal gebeuren. Het betreft hier niet de totale bouwproductie of gronduitgifte; in veel gevallen is er namelijk vóór 2019 al geproduceerd en ook ná 2023 zal er binnen verschillende projecten nog productie of gronduitgifte plaatsvinden.

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

2.4.1 Prognose op te leveren woningen 2019-2023

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/faciliterend grondbeleid.

In tabel 2 is een opsomming gegeven van de totale woningbouwproductie in de periode 2019 – 2023. Er is hierbij onderscheid gemaakt tussen woningen vallend in categorie I/II en categorie III/IV.

Categorisering per 1-1-2019

	Koop	Huur
Categorie I	Tot € 195.100	tot € 607
Categorie II	Tot € 239.000	tot € 721
Categorie III	€ 240.000 - € 300.000	> € 711
Categorie IV	Hoger dan € 300.000	

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

Tabel 2.1 (Op te leveren grondgebonden woningen 2019 – 2023) geeft aan dat er tussen 2019 en 2023 totaal 1343 grondgebonden woningen zullen worden gerealiseerd binnen de afzonderlijke projecten. De gemiddelde jaarlijkse bouwproductie bedraagt 267 te realiseren woningen. De verhouding koop/huur bedraagt 91% koop / 9% huur.

Tabel 2.1: op te leveren grondgebonden woningen 2019 – 2023

Categorie:	2019		2020		2021		2022		2023		TOTAAL		%			
	1&2	3&4	1&2	3&4	1&2	3&4	1&2	3&4	1&2	3&4	1&2	3&4	koop	huur	koop	huur
Heerhugowaard Zuid	0	40	35	87	16	94	9	46	10	50	70	317	387	0	100%	0%
Broekhorn	11	33	33	73	10	49	10	42	0	0	64	197	261	0	100%	0%
De Draai	10	162	0	31	0	126	19	80	78	72	107	471	467	111	81%	19%
Overige ontwikkelingen	9	10	0	12	24	15	6	15	0	26	39	78	101	16	86%	14%
Totaal per categorie	30	245	68	203	50	284	44	183	88	148	280	1063	1216	127	91%	9%
Totaal overall	275	271	334	227	236	1343										

Tabel 2.2 (Op te leveren appartementen 2019 – 2023) geeft aan dat er tussen 2019 en 2023 totaal 855 appartementen zullen worden gerealiseerd binnen de afzonderlijke projecten. De gemiddelde jaarlijkse bouwproductie bedraagt 171 te realiseren appartementen. De verhouding koop/huur bedraagt 65% koop / 35% huur.

Tabel 2.2: op te leveren appartementen 2019 – 2023

Categorie:	2019		2020		2021		2022		2023		TOTAAL				%	
	1&2	3&4	1&2	3&4	1&2	3&4	1&2	3&4	1&2	3&4	1&2	3&4	koop	huur	koop	huur
De Draai	20	0	24	0	30	0	46	0	0	0	120	0	0	120	0%	100%
Stadshart	0	0	0	80	0	0	62	145	50	60	112	285	341	56	86%	14%
Overige ontwikkelingen	80	73	0	0	90	0	66	29	0	0	236	102	214	124	63%	37%
Totaal categorie	100	73	24	80	120	0	174	174	50	60	468	387	555	300	65%	35%
Totaal overall	173		104		120		348		110		855					

2.4.2 Woningbehoefte in Heerhugowaard; de planning en programmering

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

Regio Alkmaar ziet een vijftal opgaven:

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

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

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

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

De komende maanden wordt de planlijst nader uitgewerkt, waarbij gekeken wordt naar realisatiekracht. Pas als deze planlijst gereed is, in het PORA is besproken en door de colleges in de regio is vastgesteld is ook de regionale woningprogrammering gereed. Deze programmering zal overeenkomstig de in regionale woningbouwafspraken opgenomen procesafspraken periodiek worden geactualiseerd.

Wat betekent dit voor Heerhugowaard?

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

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

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

2.4.3 Prognose uitgifte m2 bedrijventerrein 2019 - 2023

Ten opzichte van de MPG 2018 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 2018 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.

Tabel 3: Programma uitgifte m² bedrijventerrein 2019 – 2023

	2019	2020	2021	2022	2023	Totaal
Zandhorst III	4.400					4.400
De Vaandel	16.500	21.900	6.000	5.400	5.200	55.000
Beveland	6.200					6.200
	27.100	21.900	6.000	5.400	5.200	65.600

2.5 Resultaat

2.5.1 Winst- en verliesnemingen

(Tussentijdse) Winstneming

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

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

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

Volgens het realisatiebeginsel dient in deze gevallen de winst ook te worden genomen. Met deze voorwaarden in ogenschouw moesten de volgende (tussentijdse) winstnemingen worden gedaan in 2018:

G.735 van Foreeststraat	€	645.000
G.749 Zandhorst III	€	602.000
G.763 De Horst	€	371.000
G.786 Tamarixplantsoen (complex afgesloten)	€	3.000
G.800 Heerhugowaard Zuid	€	6.922.000
G.802 Middenweg 4 (complex afgesloten)	€	67.000
G.850 Beveland	€	881.000
Totaal	€	9.491.000

Conform de bepalingen opgenomen in het BBV zijn de winsten ter hoogte van € 9.491.000,- direct ten gunste van het rekeningresultaat 2018 gebracht

Verliesnemingen

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

G.757 Broekhorn	€	9.000
G.797 Acacialaan	€	23.000
G.803 Middenweg 27 (afgesloten)	€	3.000
Totaal	€	35.000

Conform de bepalingen opgenomen in het BBV zijn de verliezen ter hoogte van € 35.000,- direct ten laste van het rekeningresultaat 2018 gebracht

Vorzieningen

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

Voor de volgende complexen is in de jaarrekening 2018 een voorziening getroffen dan wel aangepast:

Complex	Stand voor- ziening 2018	stand voor- ziening per 1-1-2019
G.842 Stadshart	-/-€ 5.757.000	-/-€ 5.774.000
Totaal	-/-€ 5.757.000	-/-€ 5.774.000

De stand van de verliesvoorziening Stadshart bedraagt per 1-1-2019 ruim € 5,7 miljoen. De mutatie ten opzichte van 2018 bedraagt -/- € 17.000,- .

Per saldo is het totale financiële effect op het rekeningresultaat 2018 als volgt:

Saldo winstnemingen 2018	€ 9.491.000
Saldo verliesnemingen/ afwaarderingen 2018	-/-€ 35.000
Mutatie voorzieningen 2018	-/-€ 17.000
Totaal	€ 9.439.000

Het totaal aan winst-, verliesneming en de mutatie in de voorzieningen hebben in 2018 gezorgd voor een positief effect van € 9.439.000,- op het rekeningresultaat. De oorzaak van deze forse winstneming heeft hoofdzakelijk betrekking op de aangescherpte methodiek voor tussentijdse winstneming zoals deze is beschreven in paragraaf 2.2.3 van deze MPG 2019.

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

2.5.2 Risico's

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

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

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

De Draai

Voor de Draai bestaan weliswaar risico's maar de financiële inschatting van deze risico's is lager dan de verwachte Netto Contante Waarde van de laatste herziening.

De Vaandel

Het totale gebied de Vaandel is , afhankelijk van de staat van exploitatie, opgesplitst in diverse onderdelen. Het deel in exploitatie (BIE) en de delen niet in exploitatie (NIEG). Daarnaast is ook nog grond verantwoord onder de materiële vaste activa (MVA). Onderstaand worden de te onderscheiden risico's weergegeven.

BIE:

De risico's worden voornamelijk bepaald door de afzet (de grootte en het tempo) en de hoogte van de verkoopprijzen. Echter met een resterende looptijd van 8 jaar betreft het een goed beheersbare grondexploitatie, waarvan de risico's zich beperken tot tegenvallende omzet en wijzigingen in de gehanteerde percentages. Omdat het ingeschatte risico opgevangen kan worden binnen de positieve Netto Contante Waarde wordt dit risico niet meegenomen in het weerstandsvermogen.

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 te hanteren waarde zal dan € 5 P/M2 zijn, de agrarische waarde. Het risico van deze waarde mutatie is € 430.000 (verschil tussen boekwaarde en agrarische waarde).

NIEGG Zuid:

In het meest negatieve geval dienen de gronden in zijn geheel overgezet te worden naar de MvA. Er zal dan ca. 2,6 ha worden uitgenomen en naar de MvA worden overgeheveld. De te hanteren waarde zal dan € 5 per m2 zijn, de agrarische waarde. Het risico van deze waarde mutatie is € 370.000 (verschil tussen boekwaarde en agrarische waarde).

Heerhugowaard-Zuid

Het risico van afzetvertraging en het risico van het niet kunnen afzetten van het ingerekende programma wel of niet in combinatie met veranderende parameters zoals rente en inflatie is reëel. In de algemene risicoanalyse bij de bepaling van het weerstandsvermogen zal dit risico financieel worden meegenomen; de netto contante waarde van deze grex is door de tussentijdse

winstneming afgenomen zodat ingeschat wordt dat niet alle risico effecten financieel kunnen worden opvangen binnen deze grex.

Stadshart

Met een resterende looptijd van 8 jaar en de herziene grondafspraken is er sprake van een goed beheersbare grondexploitatie, waarvan de risico's zich beperken tot wijzigingen in de gehanteerde percentages en tegenvallende saneringskosten. Dit prijsrisico wordt grofweg geschat op € 120.000 en zal worden meegenomen in het weerstandsvermogen.

2.5.3 Cashflow: Verloop inkomsten -/- uitgaven

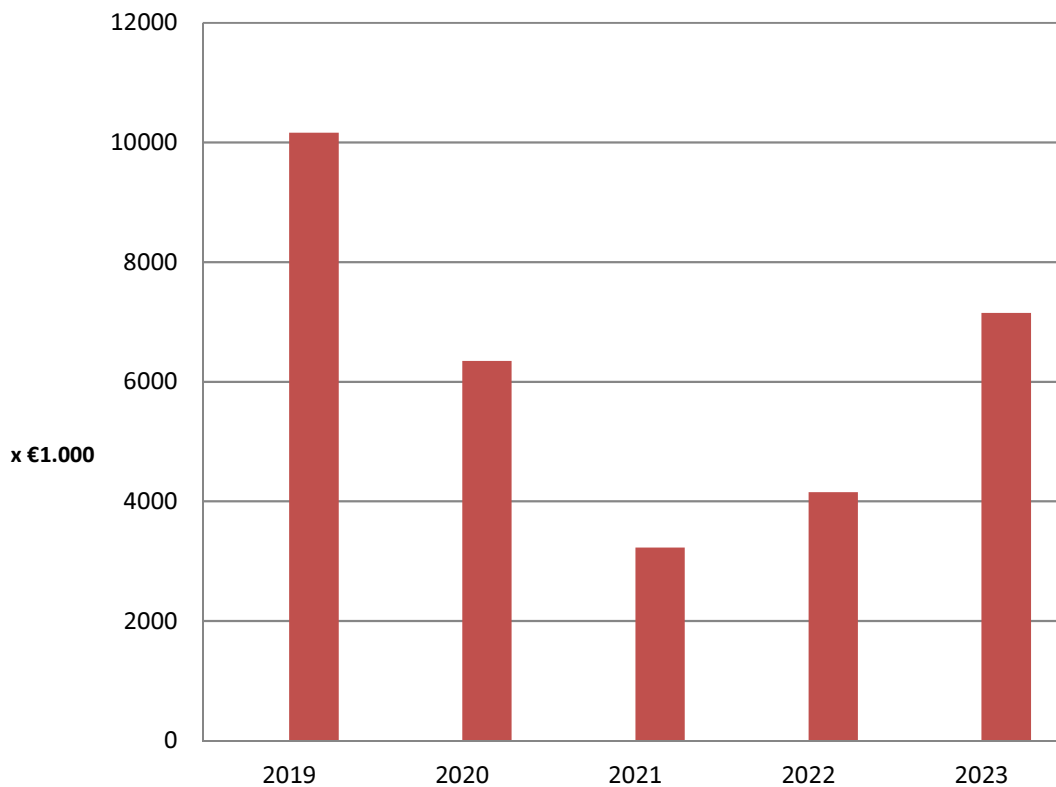
In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de cashflow 2019 t/m 2023 van de vier grootste grondexploitaties waar de gemeente een actief grondbeleid voert. Dit geeft inzicht in de financieringsbehoefte. De overige actieve complexen met een geringe cashflow zijn samengevoegd.

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

Tabel 4: Cashflow 2019-2023, alle bedragen x 1000

	Boekwaarde 1-1-2019	Totaal te faseren	2019	2020	2021	2022	2023	Restant na 2023
De Vaandel	€ 5.191-	€ 6.154	€ 1.845	€ 1.874	€ 510	€ 629	€ 417	€ 880
De Draai	€ 32.436-	€ 46.228	€ 9.786-	€ 7.031	€ 1.269	€ 235-	€ 6.944	€ 41.005
HHW-Zuid	€ 15.292-	€ 17.318	€ 14.456	€ 1.869-	€ 937	€ 3.927	€ 132-	€ -
Stadshart	€ 6.395-	€ 115	€ 2.402	€ 268-	€ 735	€ 150-	€ 70-	€ 2.535-
Overigen	€ 728-	€ 1.928	€ 1.244	€ 421-	€ 222-	€ 21-	€ 11-	€ 1.358
Totaal	€ 60.043-	€ 71.743	€ 10.161	€ 6.347	€ 3.228	€ 4.151	€ 7.147	€ 40.709

Figuur 5: Inkomsten minus uitgaven, alle bedragen x 1000



2.5.4 Parameters: rente en indexen

De toegestane toe te rekenen rente aan een grondexploitatie moet worden gebaseerd op de daadwerkelijk te betalen rente over het vreemd vermogen. Het is niet toegestaan om rente over het eigen vermogen toe te rekenen. Het gewogen gemiddelde rentepercentage van de bestaande leningenportefeuille van de gemeente, naar verhouding vreemd vermogen/totaal vermogen, is voor 2019 bepaald op 1,23%. De rente wordt toegerekend over de boekwaarde per 1 januari van het betreffende boekjaar en wordt bij de berekening van het resultaat voor alle volgende jaren gebruikt.

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

De prijsindices worden elk jaar bekeken en onderling afgestemd.

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

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

3. Toelichting per complex

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

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

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

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

3.1 Actief grondbeleid

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

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

3.1.1 Samengestelde grondexploitatie actief grondbeleid

Hiernaast is de samengestelde grondexploitatie weergegeven voor de complexen waar de gemeente een actief grondbeleid voert. In dit overzicht zijn de boekwaarden, de nog te maken kosten en opbrengsten en de resultaten van alle actieve complexen gecumuleerd. De tabel vertoont gelijkenis met de tabel 1 uit paragraaf 2.3, alleen wordt in dit overzicht de nog te maken kosten en opbrengsten gespecificeerd naar kostensoorten. Tevens is het totale verloop van de boekwaarde in het boekjaar 2018 hier zichtbaar gemaakt. Het totale te verwachten resultaat van de gezamenlijke grondexploitatie bedraagt netto contant € 5.849.000,-.

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

Samengestelde tabel van complexen met actief grondbeleid

Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2018	€ (59.999.000)	
Kosten jaarschijf 2018	€ 7.579.000	
Opbrengsten jaarschijf 2018	€ 16.957.000	
Winstneming	€ 9.421.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2019</i>		€ (60.042.000)
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 12.094.000	
Verwerving, sloop en sanering	€ 10.592.000	
Bouw- en woonrijpmaken	€ 62.921.000	
Diversen	€ 9.043.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2019</i>		€ 94.650.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Gronduitgifte	€ 166.391.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2019</i>		€ 166.391.000
Rente na 1-1-2019		€ (4.187.000)
Resultaat op eindwaarde		€ 7.512.000
Contante waarde per 1-1-2019		€ 5.849.000

3.1.2 van Foreeststraat

Ruimtelijke analyse

Op de locatie van Foreeststraat 4 hebben vroeger enkele noodlokalen gestaan die lang geleden zijn gesloopt. Circa 3 jaar geleden is op een deel van deze locatie een gezondheidscentrum gerealiseerd. Voor de invulling van het resterende perceel wordt nu door Bot Bouwinitiatief (BBI) een woningbouwplan ontwikkeld, bestaande uit 2 woongebouwen met respectievelijk 4 en 5 bouwlagen. In totaal worden er 49 appartementen gebouwd. De gemeente was eigenaar van de grond heeft in 2018 bouwrijpe grond aan de ontwikkelaar geleverd. Het totale perceel is circa 3200 m² groot.

Kaderstellende documenten

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

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

Planning;

De bouwwerkzaamheden zijn medio 2018 gestart. Naar verwachting zal het project eind 2019 worden opgeleverd en kan de grondexploitatie worden afgesloten

Programma;

2 woongebouwen van respectievelijk 22 en 27 appartementen.

Prijs;

De grex laat dit jaar een positieve Netto Contante Waarde (NCW) resultaat zien van € 645.000,-. Conform het voorzichtigheidsbeginsel van het BBV is het verantwoord dit jaar een winstneming uit het project te onttrekken ter hoogte van dit bedrag. De resterende werkzaamheden worden gedekt uit de resterende positieve boekwaarde. Het project zal vervolgens kostenneutraal worden afgesloten in de jaarrekening 2019.

Het bedrag van € 645.000,- zal ten gunste van het rekeningresultaat 2018 worden gebracht. Bij de bestemming van het jaarrekeningresultaat zal aan de raad worden voorgesteld om dit bedrag te reserveren voor de uitvoering van de motie "bereikbare woningen voor iedereen" (Bij18-656).

Risico's

nihil

Duurzaamheid

EPC 0,4 of lager behaald door lage temperatuurverwarming en zonnepanelen.

G.735 van Foreeststraat

Parameters / uitgangspunten		
Kostenstijging		2,5%
Opbrengstenstijging		
Rente verlies		1,23%
Rente winst		1,23%
Discontovoet / NCW rente		2,00%
Startdatum exploitatie:		1-1-2018
Einddatum exploitatie		31-12-2019
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2018	€ -	
Kosten jaarschijf 2018	€ 154.000	
Opbrengsten jaarschijf 2018	€ 930.000	
Winstneming	€ 645.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2019</i>		€ 131.000
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 10.000	
Bouwrijpmaken	€ 9.000	
Woonrijpmaken	€ 113.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2019</i>		€ 132.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Woningbouw		
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2019</i>		€ -
Rente na 1-1-2019		€ 2.000
Resultaat op eindwaarde		€ 1.000
Contante waarde per 1-1-2019		€ 1.000

3.1.3 Stationsgebied – Gildestraat e.o.

Ruimtelijke analyse

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

Kaderstellende documenten

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

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

Planning;

Eind 2018 is een deel van de eerste kavel (achter voormalig Hotel Jules) verkocht aan het Oogcentrum. De bouwwerkzaamheden van het nieuwe Oogcentrum zijn in februari van dit jaar gestart. Momenteel lopen de onderhandelingen met een partij over het andere deel van deze betreffende kavel. De kavel die is gelegen aan de spoorzijde van de Gildestraat zal in de toekomst in eerste instantie deels worden ingezet als tijdelijke parkeervoorziening. Daarnaast is het mogelijk dat deze kavel zal komen te dienen als opslag voor materiaal en ketenpark voor aannemers tijdens de realisatie van de ondertunneling van het spoor.



Programma;

Op dit moment is enkel duidelijk dat het Oogcentrum zich hier gaat vestigen. De rest is op dit moment nog onduidelijk. Naast de verkoop van de kavels, zal ook de Gildestraat opnieuw worden ingericht met middelen uit deze grondexploitatie.

Prijs;

De grondexploitatie laat een voordelig resultaat zien van € 680.000,- (NCW). Conform BBV regelgeving is het echter nog onverantwoord om dit jaar winst te nemen.

Risico's

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

Duurzaamheid

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

G.737 Stationsgebied - Gildestraat e.o.

Parameters / uitgangspunten	
Kostenstijging	2,5%
Opbrengstenstijging	1,0%
Rente verlies	1,23%
Rente winst	1,23%
Discontovoet / NCW rente	2,00%

Startdatum exploitatie:		1-1-2019
Einddatum exploitatie		31-12-2028

Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2018	€ -	
Kosten jaarschijf 2018	€ -	
Opbrengsten jaarschijf 2018	€ 659.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2019</i>		€ 659.000

Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 74.000	
Bouwrijpmaken	€ 13.000	
Tijdelijke parkeervoorziening	€ 9.000	
Woonrijpmaken	€ 1.119.000	
Onvoorzien	€ 93.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2019</i>		€ 1.308.000

Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Grondverkopen	€ 1.472.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2019</i>		€ 1.472.000
Rente na 1-1-2019		€ 3.000
Resultaat op eindwaarde		€ 826.000
Contante waarde per 1-1-2019		€ 680.000

3.1.4 Zandhorst III

Het grootste deel van de werkzaamheden binnen de grondexploitatie van bedrijventerrein Zandhorst III zijn jaren geleden al afgerond. Echter liggen er nog een tweetal kavels binnen het gebied die in de toekomst verkocht zullen worden. De nog uit te voeren werkzaamheden en te verwachten opbrengsten hebben betrekking op deze twee resterende bouwkavels.

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 € 696.000,-.

Door een wijziging in de grondprijzen van de resterende kavels en aanpassing van een aantal parameters is het resultaat circa € 43.000,- voordeliger uitgevallen dan dit in 2017 het geval was. Naast een aantal administratieve handelingen hebben er geen inhoudelijke werkzaamheden en wijzigingen plaatsgevonden binnen dit grondcomplex.

Tussentijdse winstneming

In maart 2018 heeft de Commissie BBV een aanvulling op de Notitie Grondexploitatie uitgebracht met als onderwerp "Tussentijds winstnemen aan de hand van de POC – Methode (percentage of completion)" (zie paragraaf 2.2.3 in deze MPG). Op basis van dit nieuwe beleid dient er in de jaarrekening 2018 een tussentijdse winst te worden genomen van € 602.000,- vanuit deze grondexploitatie.

Dit bedrag wordt ten gunste gebracht aan het rekeningresultaat 2018.

Na deze winstneming laat dit complex aan het einde van de looptijd een netto contante waarde van € 106.000,- zien. Bij het afsluiten van dit complex na uitvoering van de resterende werkzaamheden en verkoop van de kavels zal dit bedrag ten gunste worden gebracht van de jaarrekening van het betreffende jaar van afsluiten.

G.749 Zandhorst III

Parameters / uitgangspunten	
Kostenstijging	2,5%
Opbrengstenstijging	2,0%
Rente verlies	1,23%
Rente winst	1,23%
Discontovoet / NCW rente	2,00%

Startdatum exploitatie:		1-1-1994
Einddatum exploitatie		31-12-2019

Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2018	€ 169.000	
Kosten jaarschijf 2018	€ -	
Opbrengsten jaarschijf 2018	€ 2.000	
Tussentijdse winstneming	€ 602.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2019</i>		€ (431.000)

Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 5.000	
Afronding totaalplan	€ 160.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2019</i>		€ 165.000

Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Gronduitgifte	€ 702.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2019</i>		€ 702.000
Rente na 1-1-2019		€ 2.000
Resultaat op eindwaarde		€ 108.000
Contante waarde per 1-1-2019		€ 106.000

3.1.5 De Horst

In de MPG 2018 is aangegeven dat de laatste 4 kavels in dit plan in 2018 op de markt zouden worden gezet. Door uiteenlopende redenen is dit niet gebeurd. Bij het schrijven van dit stuk werd bekend dat B&W akkoord is met verkoop aan een ontwikkelende partij (zie BW18-0565 Verkoop kavels De Horst).

Ten opzichte van de MPG 2018 is de netto contante waarde dit jaar € 186.000,- lager. Dit heeft te maken met het feit dat door de aanwezigheid van monumentale bomen er geen 4 maar slechts 2 kavels kunnen worden verkocht aan de ontwikkelaar. De grondexploitatie sluit evengoed met een ruim voordelig saldo. Naar verwachting zal de grex volgend jaar worden afgesloten.

Tussentijdse winstneming

In maart 2018 heeft de Commissie BBV een aanvulling op de Notitie Grondexploitatie uitgebracht met als onderwerp "Tussentijds winstnemen aan de hand van de POC – Methode (percentage of completion)" (zie bijlage 2 uit dit voorstel). Op basis van dit nieuwe beleid dient er een tussentijdse winst binnen dit complex te worden genomen van € 371.000,-.

Dit bedrag wordt ten gunste gebracht aan het rekeningresultaat 2018.

Na deze winstneming laat dit complex aan het einde van de looptijd een netto contante waarde van € 88.000,- zien.

G.763 de Horst

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

Startdatum exploitatie:		
Einddatum exploitatie		31-12-2020
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2018	€ (11.000)	
Kosten jaarschijf 2018	€ 5.000	
Opbrengsten jaarschijf 2018	€ -	
Tussentijdse winstneming	€ 371.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2019</i>		€ (387.000)
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 6.000	
Woonrijpmaken	€ 27.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2019</i>		€ 33.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Gronduitgifte	€ 515.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2019</i>		€ 515.000
Rente na 1-1-2019		€ (4.000)
Resultaat op eindwaarde		€ 91.000
Contante waarde per 1-1-2019		€ 88.000

3.1.6 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 fase 1 en 2

- Het bestemmingsplan De Vaandel Midden is door de Raad vastgesteld (RB2017027, 26-9-2017).
- Duurzaamheidsdoelstelling; de “ klimmende ambitie” als uitgangspunt (RB2011120);
- Stedenbouwkundig plan; planboek bedrijventerrein de Vork, Hosper, september 2011, (Raad; RB 2011120 dd 25-10-2011);
- Notitie Strategie De Vaandel: “de gebruiker is aan zet!” (RB2014136 dd 16-12-2014) een nieuwe gebiedsontwikkelingsstrategie voor De Vaandel voor de komende jaren
- Raadsbesluit 9^e herziening grondexploitatie de Vaandel (RB2019022)

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

Planning;

De resterende looptijd is 8 jaar. De verwachting is dat dit een reële termijn betreft aangezien de Westfrisia weg inmiddels doorgetrokken is en er vele verkoopgesprekken gevoerd worden. Tevens nemen de ontwikkelingen rondom de vestiging van het opstel terrein t.b.v. ProRail vastere vormen aan.

Programma;

Er is nog 0,67 ha resterend uitgeefbaar gebied, inclusief de ProRail kavel. Voor drie kavels zijn er optieovereenkomsten gesloten en voor vijf kavels zijn er gesprekken met geïnteresseerden gaande.

Prijs;

De verkoopprijzen bevinden zich op een concurrerend niveau en zijn in lijn met het grondbeleid, maar maatwerk is, conform de notitie Strategie De Vaandel, voortdurend een essentieel instrument bij de onderhandelingen. Hiertoe is in 2016 het instrument erfpacht toegevoegd. Er is een gedifferentieerde prijszetting, te weten, kavels gelegen aan de N23, de overige kavels en de kavel ten behoeve van het opstel terrein van ProRail.

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 Zaan-corridor ontwikkeling en de ligging aan 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 met een resterende looptijd van 8 jaar betreft het een goed beheersbare grondexploitatie, waarvan de risico's zich beperken tot tegenvallende omzet en wijzigingen in de gehanteerde percentages. Omdat het ingeschatte risico opgevangen kan worden binnen de positieve Netto Contante Waarde wordt dit risico niet meegenomen in het weerstandsvermogen.

Focus voor 2019

- 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. Met het recent doortrekken van de Westfrisiaweg heeft de vestigingsfactor bereikbaarheid een goede impuls gekregen.

Duurzaamheid

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

G.771 De Vaandel Midden

Parameters / uitgangspunten		
Kostenstijging		2,5%
Opbrengstenstijging		
Rente verlies		1,23%
Rente winst		1,23%
Discontovoet / NCW rente		2,00%
Startdatum exploitatie:		1-1-2002
Einddatum exploitatie		31-12-2026
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2018	€ (4.927.000)	
Kosten jaarschijf 2018	€ 856.000	
Opbrengsten jaarschijf 2018	€ 592.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2019</i>		€ (5.191.000)
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 633.000	
Bouwrijpmaken	€ 326.000	
Woonrijpmaken	€ 806.000	
Divers	€ 296.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2019</i>		€ 2.061.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Grondverkoop	€ 8.215.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2019</i>		€ 8.215.000
Rente na 1-1-2019		€ (122.000)
Resultaat op eindwaarde		€ 841.000
Contante waarde per 1-1-2019		€ 717.000

3.1.7 De Draai

Ruimtelijke analyse

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

Kaderstellende documenten

- Globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht vastgesteld door Raad eind 2004;
- Samenwerkingsovereenkomst gemeente-ER;
- Samenwerkingsovereenkomst gemeente-BCH;
- Raadsbesluit 2008-042 Masterplan De Draai van 22 april 2008;
- Raadsbesluit 2012-121 Beeldkwaliteitsplan De Draai van 22 januari 2013;
- Raadsbesluit 10^e herziening de Draai (RB2019015);

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

Planning

De looptijd van de grondexploitatie is evenals vorig jaar opgezet tot en met uitgiftejaar 2030 voor de 1639 ingerekende en nog te realiseren woningen per 1-1-2019 exclusief de projecten van Esdégé-Reigersdaal; het jaarlijks gemiddeld aantal woningen (qua gronduitgifte) bedraagt 137 woningen zonder deze projecten.

Programma

Het aantal marktappartementen is per saldo met 25 appartementen teruggelopen; met name het aantal appartementen boven de te realiseren supermarkt is teruggelopen van 60 naar 30 appartementen. Van de 219 ingerekende appartementen worden er 44 appartementen boven twee clusters van Esdégé-Reigersdaal geprojecteerd. Vanaf 2019 is rekening gehouden met de ontwikkeling van ca. 42 zeer betaalbare zgn. Nero Zero woningen; deze woningen zullen voor de startersmarkt een maximale VON-prijs krijgen, die onder het maximum ligt van categorie I. Deze nieuwe ontwikkeling heeft mede tot gevolg dat het totale woningbouwprogramma vanaf 2019 uit ca. 43% categorie I en II bestaat. Dit is verhoudingsgewijs circa 3% meer dan tot nu toe uitgangspunt is geweest. Vanaf de start van het project is met een verdeling van 40% categorie I en II gerekend.

Prijs

Ontwikkeling van de opbrengsten

De totale opbrengsten woningbouw en niet woningbouw zijn t.o.v. vorig jaar met ca. € 1,4 miljoen op eindwaarde gedaald als gevolg van:

- een verlaging van het aantal woningen, waaronder per saldo een verlaging van het aantal appartementen met 25;
- een verkorting van de periode waarmee met een opbrengstenstijging van 2% wordt gerekend.

Ontwikkelingen van de kostensoorten

De ingerekende kosten over de jaren 2020 en 2021 zijn in de grex 2019 ten opzichte van de grex 2018 met een jaarlijkse index van 2,5% verhoogd in plaats van 2%.

Risico's

De NCW van €8,2 mln vormt een buffer voor de volgende risico's;

- Risico op parameters zoals de rente en de inflatie
- Afzetrisico ingerekend programma
- Prijsrisico i.c. het niveau van de ingerekende grondprijzen en de ramingen van de werken bouw- en woonrijpmaken

G.780 De Draai

Parameters / uitgangspunten		
Kostenstijging		2,5%
Opbrengstenstijging		2,0%
Rente verlies		1,23%
Rente winst		1,23%
Discontovoet / NCW rente		2,00%
Startdatum exploitatie:		1-1-2009
Einddatum exploitatie		31-12-2030
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2018	€ (40.899.000)	
Kosten jaarschijf 2018	€ 4.411.000	
Opbrengsten jaarschijf 2018	€ 12.874.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2019</i>		€ (32.436.000)
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 9.567.000	
Verwerving	€ 10.198.000	
Bouwrijpmaken	€ 25.370.000	
Woonrijpmaken	€ 22.510.000	
Diversen	€ 5.290.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2019</i>		€ 72.935.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Grondverkoop	€119.162.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2019</i>		€ 119.162.000
Rente na 1-1-2019		€ (3.346.000)
Resultaat op eindwaarde		€ 10.445.000
Contante waarde per 1-1-2019		€ 8.237.000

3.1.8 Heerhugowaard Zuid

Ruimtelijke analyse

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

Kaderstellende documenten

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

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

Programma

Het programma bestaat uit 3.303 woningen. Het restant van 349 woningen, waarvan de grond nog dient te worden geleverd, bevindt zich in de plandelen 3B (Tuinen van Luna deel B) en 4B (Land van Luna fase 2). De verhouding tussen de categorieën I&II en III&IV is 51% en 49%.

Planning

De uitgifte van grond voor 349 nog te realiseren woningen is in 4 uitgiftejaren ingerekend. Het gewogen gemiddelde bedraagt 87 woningen. Deze fasering is met de enige claimhouder Hallokaties cv afgestemd.

Prijs

De kosten bouw- en woonrijpmaken zijn ten opzichte van vorig jaar met ca. € 1,7 miljoen op eindwaarde toegenomen. De overschrijding kan geheel worden gecompenseerd doordat eerder ingerekende financiële buffers naar beneden bijgesteld konden worden. Met name de vorig jaar ingerekende reservering voor plandeel 4B is vervallen.

Risico's

Het risico van afzetvertraging en het risico van het niet kunnen afzetten van het ingerekende programma wel of niet in combinatie met veranderende parameters zoals rente en inflatie is reëel. In de algemene risicoanalyse bij de bepaling van het weerstandsvermogen zal dit risico financieel worden meegenomen; de netto contante waarde van deze grex is door de tussentijdse winstneming beperkt zodat ingeschat wordt dat niet alle risico effecten financieel kunnen worden opvangen binnen deze grex.

G.800 HHW-Zuid (Stedelijk gebied)

Parameters / uitgangspunten	
Kostenstijging	2,5%
Opbrengstenstijging	2,0%
Rente verlies	1,23%
Rente winst	1,23%
Discontovoet / NCW rente	2,00%

Startdatum exploitatie:		1-1-1999
Einddatum exploitatie		31-12-2023

Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2018	€ (6.577.000)	
Tussentijdse winstneming	€ 6.922.000	
Kosten jaarschijf 2018	€ 1.816.000	
Opbrengsten jaarschijf 2018	€ 23.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2019</i>		€ (15.292.000)

Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 961.000	
Bouwrijpmaken	€ 2.577.000	
Woonrijpmaken	€ 5.909.000	
Divers	€ 2.537.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2019</i>		€ 11.984.000

Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Grondverkoop	€ 29.302.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2019</i>		€ 29.302.000
Rente na 1-1-2019		€ (238.000)
Resultaat op eindwaarde		€ 1.788.000
Contante waarde per 1-1-2019		€ 1.619.000

3.1.9 Stadshart

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

Herziene grondafspraken

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

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

Ruimtelijke analyse

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

Kaderstellende documenten

- Kadernotitie, (Raad 22-10-2002);
- Nadere samenwerkingsovereenkomst 2004;
- Stedenbouwkundig plan; kwaliteitsdocument Stadshart 02-2004 van Kraaijvanger Urbis;
- Bestemmingsplan Stadshart, (RB2012112, 22 januari 2013).
- Herziene grondafspraken (RB2017056, 7 oktober 2017)
- GREX15 (RB2019025, april 2019)

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

Planning;

Het nieuwe grondcontract heeft tot strakke afspraken geleid en deze zijn als zodanig in de grondexploitatie verwerkt en resulteren in een resterende looptijd van 8 jaar.

Programma;

Er zijn nog 2 resterende ontwikkellocaties, te weten de Reservelocatie (werknaam Lapis Lazuli) en de Tangentlocatie. Het programma (207 appartementen en 1.000 m2 plintfunctie) ten aanzien van de Reservelocatie ligt vast in het al aanwezige ontwerp, conform de herziene grondaafspraken. De Tangentlocatie bestaat uit een geschat programma (190 appartementen). Ten opzichte van vorig jaar is de Koraallocatie verkocht.

Prijs;

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

Risico's

Met een resterende looptijd van 8 jaar en de herziene grondaafspraken is er sprake van een goed beheersbare grondexploitatie, waarvan de risico's zich beperken tot wijziging in de gehanteerde percentages. Dit zal als zodanig worden meegenomen in het weerstandsvermogen.

Duurzaamheid

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

G.842 Stadshart

Parameters / uitgangspunten		
Kostenstijging		2,5%
Opbrengstenstijging		1,0%
Rente verlies		1,23%
Rente winst		1,23%
Discontovoet / NCW rente		2,00%
Startdatum exploitatie:		1-1-1999
Einddatum exploitatie		31-12-2026
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2018	€ (7.944.000)	
Kosten jaarschijf 2018	€ 329.000	
Opbrengsten jaarschijf 2018	€ 1.878.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2019</i>		€ (6.395.000)
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 833.000	
Sanering	€ 394.000	
Bouw- en woonrijpmaken	€ 3.859.000	
Divers	€ 827.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2019</i>		€ 5.913.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Grondverkoop	€ 6.028.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2019</i>		€ 6.028.000
Rente na 1-1-2019		€ (486.000)
Resultaat op eindwaarde		€ (6.766.000)
Contante waarde per 1-1-2019		€ (5.774.000)

3.1.10 Beveland

Het grootste deel van de werkzaamheden binnen de grondexploitatie van bedrijventerrein Beveland zijn jaren geleden al afgerond. Echter liggen er nog een tweetal kavels binnen het gebied die in de toekomst verkocht zullen worden. De nog uit te voeren werkzaamheden en te verwachten opbrengsten hebben betrekking op deze twee resterende bouwkavels.

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 € 1.039.000,-.

Door een wijziging in de grondprijzen van de resterende kavels en aanpassing van een aantal parameters is het resultaat circa € 57.000,- voordeliger uitgevallen dan dit in 2017 het geval was. Naast een aantal administratieve handelingen hebben er geen inhoudelijke werkzaamheden en wijzigingen plaatsgevonden binnen dit grondcomplex.

Tussentijdse winstneming

In maart 2018 heeft de Commissie BBV een aanvulling op de Notitie Grondexploitatie uitgebracht met als onderwerp "Tussentijds winstnemen aan de hand van de POC – Methode (percentage of completion)" (zie paragraaf 2.2.3 in deze MPG). Op basis van dit nieuwe beleid dient er in de jaarrekening 2018 een tussentijdse winst te worden genomen van € 881.000,- vanuit deze grondexploitatie.

Dit bedrag wordt ten gunste gebracht aan het rekeningresultaat 2018.

Na deze winstneming laat dit complex aan het einde van de looptijd een netto contante waarde van € 175.000,- zien. Bij het afsluiten van dit complex na uitvoering van de resterende werkzaamheden en verkoop van de kavels zal dit bedrag ten gunste worden gebracht van de jaarrekening van het betreffende jaar van afsluiten.

G.850 Beveland

Parameters / uitgangspunten		
Kostenstijging	2,5%	
Opbrengstenstijging	2,0%	
Rente verlies	1,23%	
Rente winst	1,23%	
Discontovoet / NCW rente	2,00%	

Startdatum exploitatie:		1-1-1992
Einddatum exploitatie		31-12-2019

Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2018	€ 190.000	
Kosten jaarschijf 2018	€ 8.000	
Opbrengsten jaarschijf 2018	€ (1.000)	
Tussentijdse winstneming	€ 881.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2019</i>		€ (700.000)

Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 5.000	
Waterberging	€ 32.000	
Woonrijpmaken	€ 82.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2019</i>		€ 119.000

Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Gronduitgifte	€ 995.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2019</i>		€ 995.000
Rente na 1-1-2019		€ 2.000
Resultaat op eindwaarde		€ 178.000
Contante waarde per 1-1-2019		€ 175.000

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 1-1-2019 € 611.000,- .

Tabel 7: Verloop boekwaarden passief grondbeleid (2018 – 2019)

Passief grondbeleid			
Complex	per 1-1-2018	per 1-1-2019	mutatie
G.733 Middenweg 30	€ (48.000)	€ (28.000)	€ 20.000
G.753 Broekhorn	€ (35.000)	€ 577.000	€ 612.000
G.797 Acacialaan	€ 39.000	€ 62.000	€ 23.000
Totaal passief grondbeleid	€ (44.000)	€ 611.000	€ 655.000

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)

Stand van zaken

4 kavels zijn inmiddels ontwikkeld, er resteert nog 1 bouwkavel.

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.

De rekening voor de eerste twee kavels zijn in juni van 2017 voldaan. De rekening voor de derde kavel is in juni 2018 voldaan. De rekening a € 28.000,- voor de laatste kavel zal in juni 2019 worden verstuurd. Vervolgens kan dit complex kostenneutraal worden afgesloten bij de jaarstukken 2019.

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.

Risico's

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

G.733 Middenweg 30

Parameters / uitgangspunten		
Kostenstijging	2,5%	
Opbrengstenstijging	2,0%	
Rente verlies	1,23%	
Rente winst	1,23%	
Discontovoet / NCW rente	2,00%	

Startdatum exploitatie:		8-7-2012
Einddatum exploitatie		31-12-2019

Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2018	€ (48.000)	
Kosten jaarschijf 2018	€ -	
Opbrengsten jaarschijf 2018	€ 20.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2019</i>		€ (28.000)

Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ -	
<i>Totaal kosten na 1-1-2019</i>		€ -

Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Bijdrage NBK	€ 28.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2019</i>		€ 28.000
Rente na 1-1-2019		€ -
Resultaat op eindwaarde		€ -
Contante waarde per 1-1-2019		€ -

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.

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

Ruimtelijke analyse

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

Kaderstellende documenten

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

(Financiële) Stand van zaken/prognose

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

Programma

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

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

Risico's

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

G.753 Broekhorn

Parameters / uitgangspunten		
Kostenstijging		
Opbrengstenstijging		
Rente verlies	1,23%	
Rente winst	1,23%	
Discontovoet / NCW rente	2,00%	
Startdatum exploitatie:		
Einddatum exploitatie		
Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2018	€ (35.000)	
Kosten jaarschijf 2018	€ 39.000	
Opbrengsten jaarschijf 2018	€ 642.000	
Verliesname 2018	€ (9.000)	
<i>Boekwaarde per 1-1-2019</i>		€ 577.000
Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 20.000	
Teruglevering grond	€ 595.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2019</i>		€ 615.000
Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Doorbelasten uren	€ 31.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2019</i>		€ 31.000
Rente na 1-1-2019		€ 7.000
Resultaat op eindwaarde		€ -
Contante waarde per 1-1-2019		€ -

3.2.4 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;

Naar verwachting wordt het project medio 2019 opgeleverd

Programma;

Het project wordt in één keer in zijn geheel 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 (uitbetaald aan ontwikkelaar)

60% bij de start van de bouw (uitbetaald aan ontwikkelaar)

20% bij de oplevering

In 2018 is met de ontwikkelaar overeengekomen dat de gemeente de kosten voor het leveren en plaatsen van 2 ondergrondse containers voor haar rekening zou nemen. Hier was in eerdere grondexploitaties geen rekening mee gehouden en heeft geresulteerd in een verliesneming van € 23.000,- in 2018.

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

Risico's

Risico voor de gemeente is gering. Ambtelijke kosten zijn afgedekt middels de exploitatiebijdragen in de exploitatieovereenkomst.

Duurzaamheid

Conform bouwstoffenbesluit.

G.797 Acacialaan

Parameters / uitgangspunten		
Kostenstijging	2,5%	
Opbrengstenstijging	2,0%	
Rente verlies	1,23%	
Rente winst	1,23%	
Discontovoet / NCW rente	2,00%	

Startdatum exploitatie:		9-7-2015
Einddatum exploitatie		31-3-2019

Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2018	€ 39.000	
Kosten jaarschijf 2018	€ -	
Opbrengsten jaarschijf 2018	€ -	
Verliesname 2018	€ (23.000)	
<i>Boekwaarde per 1-1-2019</i>		€ 62.000

Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 2.000	
Subsidie	€ 48.000	
Ondergrondse containers	€ 24.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2019</i>		€ 74.000

Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Exploitatiebijdrage	€ 12.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2019</i>		€ 12.000
Rente na 1-1-2019		€ -
Resultaat op eindwaarde		€ -
Contante waarde per 1-1-2019		€ -

3.3 Voormalige balanscategorie: NIEGG

Sinds januari 2016 is de balanscategorie "Niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG)" komen te vervallen naar aanleiding van verscherpte regelgeving van de Commissie BBV. Conform de overgangsbepalingen vanuit deze regelgeving mogen de voormalig NIEGG tegen boekwaarde worden geherrubriceerd onder de materiele vaste activa. 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. Een andere optie is om de gronden voor deze datum in exploitatie te nemen en de boekwaarde in de grondexploitatie in te brengen.

Om te zorgen dat de gronden goed in beeld blijven tot bovengenoemde datum houden we de informatie omtrent de boekwaarde binnen de MPG.

Tabel 8: Verloop boekwaarden Niet in exploitatie genomen gronden (2018 – 2019)

Boekwaarden niet in exploitatie genomen gronden			
Complex	per 1-1-2018	per 1-1-2019	mutatie
G.772 Zuidelijk deel de Vaandel	€ (501.000)	€ (501.000)	€ -
G.773 Noordelijk deel de Vaandel	€ (576.000)	€ (576.000)	€ -
Totaal NIEGG	€ (1.077.000)	€ (1.077.000)	€ -

Op de overzichtskaart op pagina 9 van deze MPG zijn bovenstaande gronden afgebeeld.

3.4 Overige ruimtelijke projecten

Het is belangrijk te melden dat de projecten die in deze MPG zijn beschreven geen limitatieve lijst van projecten in Heerhugowaard is. Er zijn verschillende ontwikkelingen die om uiteenlopende redenen buiten het grondbedrijf vallen, of zich nog in de initiatieffase bevinden waardoor er nog geen exploitatieovereenkomsten zijn gesloten met potentiële ontwikkelaars. Zodra exploitatieovereenkomsten zijn gesloten met de ontwikkelaars en er sprake is van grondverkoop door de gemeente kan er een grondbedrijfcomplex worden geopend en zal het project worden toegevoegd aan de MPG.

Omdat de ontwikkelingen in de gebiedsontwikkeling Stationsgebied complex en langdurig zijn wordt deze wat uitgebreider behandeld in dit hoofdstuk, ondanks dat dit project (nog) geen grondbedrijfcomplex kent. Wel is afgelopen jaar de grondexploitatie voor de Gildestraat geopend, wat een deelgebied binnen het stationsgebied is.

3.4.1 Stationsgebied

Het Heerhugowaardse stationsgebied heeft een belangrijke functie midden in de stedelijke agglomeratie van Heerhugowaard en Langedijk, de regio en als verbinding met de Metropoolregio Amsterdam. Het vormt lokaal de motor van 'de Boulevard', de verbinding tussen Langedijk en het Stadshart en is als regionaal OV-knooppunt onderdeel van de Zaan-corridor. Knooppuntontwikkeling wordt de komende jaren steeds meer een programmatische aanpak van gebiedsontwikkeling en het begeleiden van initiatieven in een cirkel van 1.200 meter rondom het station en een '10-minuten-fietsen-zone'.

Ruimtelijke analyse

Het stationsgebied heeft momenteel nog een onsamenhangende uitstraling, te weinig identiteit en infrastructuurle knelpunten. Met het onderwijs, wonen in hogere dichtheden, (zorg)voorzieningen, ondernemingen en het NS-station is het een gemengd stedelijk gebied waar vitale functies en herontwikkelingslocaties naast elkaar bestaan. Dat is van belang voor de sociaal economische vitaliteit van het gebied en van Heerhugowaard. Er wordt nieuw gebouwd, verbouwd, gesloopt en initiatiefnemers verwerven ook strategisch in het stationsgebied. De bovenregionale voorziening Oogcentrum Noordholland is recentelijk in aanbouw genomen waarmee ook dit deel van het stationsgebied, grenzend aan 'Broekhorn De Scheg' (ontwikkelaar BPD), actief in ontwikkeling is gekomen. Met deze stapsgewijze ontwikkeling wordt actief invulling gegeven aan de Ontwikkelingsstrategie Stationsgebied uit 2016. In 2019 wordt met stakeholders (in het gebied) verder samengewerkt aan het masterplan. Eerder is er vanuit een intensief participatieproces een keuze gemaakt voor de aanpak van de Zuidtangent als oplossing voor o.a. de infrastructuurle knelpunten en onveilige situaties in het stationsgebied. De komst van het PHS-opstelsterrein voor Intercity's in De Vaandel en het eind 2019 te verwachten landelijke OV Toekomstbeeld 2040 leiden dit jaar tot kaders voor spoorpartijen als het gaat om ontwikkelingen in en om het Heerhugowaardse NS-station en de Zaancorridor. Deze bepalen vervolgens ook uitgangspunten voor de te bouwen spooronderdoorgang van de Zuidtangent. De komende jaren wordt gewerkt aan de programmatische organisatie van knooppuntontwikkeling. De besluitvorming in GS en PS over een bijdrage in de Heerhugowaardse knooppuntontwikkeling leidt bovendien een volgende uitvoeringsfase van gebiedsontwikkeling in.

Het Heerhugowaardse stationsgebied zal samen met initiatiefnemers en stakeholders ontwikkeld worden tot een gebied dat functioneert als een dynamisch stedelijk knooppunt. Een OV-knooppunt midden in de regio met een eigen groen-stedelijke en duurzame identiteit, waar de Heerhugowaardse en Langedijkse waarden samen komen. De komende regionale en lokale beleidsontwikkeling op het gebied van wonen, werken en leisure zijn belangrijk, evenals de regionale en lokale opgaven vanuit de energietransitie. En ook de klimaatopgave waar gemeenten voor staan zal verwerkt moeten worden en een stempel gaan drukken op gebiedsontwikkelingen als deze. De uitdaging voor het Heerhugowaardse

stationsgebied is om met voorgaande context de komende tijd programmatisch, financieel en vanuit een fasering samen te brengen tot een integrale gebiedsontwikkeling.

Kaderstellende documenten t.b.v. de gebiedsontwikkeling stationsgebied

- 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).
- Woonvisie Heerhugowaard 2050, juni 2018.
- De notitie Ontwikkelingsstrategie Stationsgebied (RB2016080) van september 2016.
- Raadsbesluit 'Oplossingsrichting Zuidtangent en kredietvotering' van november 2017.
- Besluitvorming in B&W 'subsidieaanvraag provinciaal Programma OV-knooppunten van november 2018.
- Besluitvorming in B&W over 'regionale woningbouwafspraken', maart 2019.
- Besluitvorming in B&W 'inventarisatie woningbouwlocaties' van november 2018 en BOT-overleg gemeenteraad januari 2019.
- Besluitvorming in B&W en BOT-overleg gemeenteraad over 'Groei op het Spoor' (BW19-0086) van februari 2019.
- Besluitvorming PHS-opstelsterrein Intercity's op De Vaandel, PHS-corridor Alkmaar – Amsterdam van februari 2019.
- Vaststelling bestemmingsplan Stationsweg 114, vaststelling bestemmingsplan deprogrammering De Draai, beiden maart 2019.
- Voorjaarsnota, besluitvorming jaarstukken 2019.
- Provinciale beschikking subsidie Programma OV-knooppunten (verwacht zomer van 2019).
- Marktverkenning en ontwikkelingsstrategie Stationsplein, rapportage Bureau Stedelijke Planning (verwacht september 2019).

Flankerend beleid

- het 'OV Toekomstbeeld 2040 voor Noord-Holland en Flevoland' en het 'nationale OV Toekomstbeeld 2040', verwacht eind 2019.
- Regionale woningbouwafspraken en afstemming provincie Noord-Holland, verwacht eind 2019.
- Omgevingsbeeld Regio Alkmaar, Diversiteit als troef (2017).
- Strategie Boulevard Heerhugowaard (raad: juni 2016)
- Kadernota Economisch Domein (B&W d.d. 5 april 2016)
- Intentieovereenkomst Zaancorridor (BW14-0555 d.d. 4 november 2014).

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

Planning:

De structuurvisie is in 2013 vastgesteld. De openbare ruimte en de hoofdinfrastructuur worden opnieuw ontworpen: daar is een masterplan voor in de maak. Op basis van structuurvisie en (concept-)masterplan wordt nu ook ruimte geboden aan plannen van 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. In september 2016 is dit door de gemeenteraad vastgelegd in de ontwikkelingsstrategie voor het stationsgebied. Met het nieuwe masterplan wordt straks de 'uitnodiging' een

'verleiding', en worden kaders concreter. Het masterplan zal in 2019 gereed zijn. De energietransitie en klimaatopgave zijn belangrijke ingrediënten die verwerkt moeten worden.

Een mijlpaal in het participatieproces voor het masterplan was de gezamenlijk gekozen oplossingsrichting voor de Zuidtangent in het stationsgebied; november 2017 heeft de gemeenteraad die oplossingsrichting van de klankbordgroepen omarmd en werd er (randvoorwaardelijk: co-financiering op het tekort) krediet gevoteerd. Met de besluitvorming in GS en PS over een bijdrage in de Heerhugowaardse knooppuntontwikkeling wordt die randvoorwaardelijkheid ingevuld; in de zomer van 2019 wordt de provinciale beschikking verwacht. Mede met die bijdrage in het achterhoofd, kan de huidige stapsgewijze ontwikkeling de komende tijd programmatisch, financieel en vanuit een fasering samengebracht worden tot een integrale gebiedsontwikkeling. Met de komst van het Oogcentrum Noordholland is bovendien dat deel van het stationsgebied, bij Broekhorn De Scheg, al actief in ontwikkeling gebracht. Daar wordt in paragraaf '3.1.3 Stationsgebied – Gildestraat e.o.' verder op in gegaan.

Programma:

Het programma is conform de Structuurvisie Stationspark Heerhugowaard, de taakstelling van de gemeentelijke Taskforce Wonen en de Woonvisie Heerhugowaard 2050 van juni 2018. Daarbij, in het kader van het provinciale knooppuntenbeleid "Maak Plaats!" heeft het gemeentebestuur een intentieovereenkomst ondertekend waarin afgesproken is met alle partijen aan de Zaancorridor te werken aan het in samenhang ontwikkelen en stimuleren van ruimtelijke ontwikkelingen rondom openbaar vervoer knooppunten. In het Omgevingsbeeld Regio Alkmaar uit 2017 wordt de ontwikkeling van stedelijke knooppunten en de (ov-)bereikbaarheid als speerpunt resp. randvoorwaarde genoemd. De nieuwe regionale Focusagenda heeft dat als focuspunten overgenomen. Zomer 2018 is door de regio Holland Boven Amsterdam een woningbouw-bid aan de metropoolregio gedaan van 40.000 woningen. Het Heerhugowaardse stationsgebied is een van de ontwikkellocaties. Medio 2019 worden de nieuwe regionale woningbouwafspraken afgestemd met het nieuwe college van gedeputeerde staten. Dat zal leiden tot actuele kaders vanuit het woningbouwdossier.

In programmatische zin zijn 'Duurzaamheid' en 'Klimaatopgave' belangrijke programmatische uitgangspunten aan het worden. Zie de laatste subparagraaf.

Prijs:

Er is een bestemmingsreserve 'Integrale gebiedsontwikkeling Stationsgebied'. Uit deze reserve vinden onttrekkingen plaats om de strategische beleidsvoorbereiding van het stationsgebied blijvend te kunnen dekken: in 2016 is dat vormgegeven met de vastgestelde ontwikkelingsstrategie. Gezien het feit dat de gemeente een beperkte grondpositie heeft in dit gebied, zullen de gemeentelijke eisen, wensen en doelstellingen die ook uit het nieuwe masterplan komen, zoveel mogelijk moeten worden gewaarborgd. Naast het geplande regulier groot onderhoud, is er voor de Zuidtangent en spooronderdoorgang een reserve opgebouwd in de NBK-1 en is er een provinciale bijdrage in het vooruitzicht gesteld. 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 regelt de gemeente in eerste instantie door middel van privaatrechtelijke exploitatieovereenkomsten. Tevens wordt voor deze gebiedsontwikkeling voortdurend actief ingezet op subsidie en andere externe dekking- en financieringsmogelijkheden. Een meer actieve grondpolitiek is met de grondverkoop aan het Oogcentrum Noordholland inmiddels ook tot het instrumentarium in deze knooppuntontwikkeling gaan behoren: het deelgebied 'Stationsgebied-Gildestraat e.o.' kent een actieve grondexploitatie. Het wordt de komende tijd steeds belangrijker om de op ontwikkeling gerichte activiteiten binnen het stationsgebied blijvend te agenderen en financieel, programmatisch en qua fasering meer in samenhang te gaan brengen.

Risico's

De herontwikkeling van het stationsgebied zal vanwege de geringe grondpositie van de gemeente waarschijnlijk niet kostendekkend gerealiseerd kunnen worden. Daarentegen zijn het economisch belang om 'aan te haken' op de Metropoolregio Amsterdam, de koppeling te zijn met NHN en al de gemeentelijke ambities voor het gebied belangrijke aspecten die terugkomen in alle domeinen van onze stad. Het rendement van investeringen in het stationsgebied zijn indirect; meer veiligheid, betere bereikbaarheid, groene en uitnodigende verblijfsomgeving gericht op ontmoeting en gezondheid en een goede verbinding met het Stadshart leiden tot een interessante ontwikkellocatie voor derden. Vastgoedontwikkeling door derden betekent een welkome toevoeging van nieuwe woningen voor specifieke doelgroepen en kansen voor oplossingen van vraagstukken binnen het sociaal domein. Het verhalen van gemeentelijke ontwikkelingskosten op de exploiterende partijen kan door middel van een exploitatieplan en exploitatieovereenkomsten 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, zijn de risico's overzichtelijk gebleven. De grondexploitatie voor het deelgebied 'Stationsgebied-Gildestraat e.o.' kent met de gerealiseerde grondverkoop aan het Oogcentrum een bijzonder laag risicoprofiel. Deze stapsgewijze benadering van gebiedsontwikkeling is een uitgangspunt voor het nieuwe masterplan voor het gebied.

Tegelijkertijd komt een meer integrale benadering met samenhang in financiën, programma en fasering in beeld. Er is samenhang met particuliere initiatieven in het gebied, maar daarmee is en blijft risico in tijd en financiering een gemeentelijke aangelegenheid. Met de verwachte provinciale subsidiebeschikking zal de uitvoering van de aanpak van de openbare ruimte en infrastructuur de komende vijf jaar vorm gaan krijgen en nog meer op uitvoering gericht gaan worden. Die doorlooptijd is een risico in deze gebiedsontwikkeling.

Duurzaamheid: Energietransitie en Klimaatopgave

Duurzaamheid is als randvoorwaarde genoemd in de Structuurvisie Stationspark Heerhugowaard. Het is een activiteit uit de door de raad vastgestelde ontwikkelingsstrategie. Bovendien geldt het regionale uitgangspunt 'Van Gas Los'. In programmatische zin zijn met de regionale en lokale energiestrategie (RES resp. LES) en de klimaatopgave (o.a. lokale stresstest) in 2019 nieuwe programma's in de maak die van invloed zijn op gebiedsontwikkelingen zoals in het Heerhugowaardse stationsgebied.

3.5 Afgesloten complexen

Onderstaande complexen zijn afgesloten bij het opstellen van de jaarstukken 2018. Het positieve resultaat is ten gunste gebracht van het rekeningresultaat 2018.

Complex	Boekwaarde 1-1-2018	Opbrengsten in 2018	Kosten in 2018	Voorstel tot (tussentijds) verlies- of winstneming en correcties	Boekwaarde 1-1-2019
---------	---------------------	---------------------	----------------	--	---------------------

Boekwaarden af te sluiten projecten					
G.802 Middenweg 4	€ 34.000	€ -	€ (33.000)	€ 67.000	€ -
G.786 Tamarixplantsoen	€ (2.000)	€ 5.000	€ -	€ 3.000	€ -
G.803 Middenweg 27	€ 21.000	€ 8.000	€ 32.000	€ (3.000)	€ -
TOTAAL	€ 53.000	€ 13.000	€ (1.000)	€ 67.000	€ -

3.6 Materiele vaste activa

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

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
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 (deels)	P 9075	7.770	€ 131.000	G731
de Vaandel *	diversen	628.853	€ 4.990.000	G771
Westpoort **	diversen	139.000	€ 8.204.000	G851
	TOTAAL:	824.405	€13.736.000	

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

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

Mutaties 2018

In 2018 hebben zich de volgende mutaties voorgedaan:

Adres	perceelnummer	oppervlakte in m ²	waarde op balans	opmerking
Middenweg 28	P 5450 G	8.088	€ 157.000	verkoop particulier
van Foreestraat 4	N 4385 G	3257	€ 85.000	ingebracht in grex

Risico

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

Toelichting & begrippenlijst

Het gebruik van een grondexploitatie

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

De opbouw van grondexploitaties

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

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

Het berekenen van de eind- en contante waarde

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

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

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

De bewaking van grondexploitaties

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

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

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

Afsluiting van grondexploitaties

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

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 2019 wordt een nieuwe opbrengst van € 200.000,- geraamd. Deze wordt per 1 januari 2021 gerealiseerd. Het complex heeft een looptijd tot 1 januari 2024 dat neerkomt op een looptijd van 5 jaar. Bij een inflatie van 2,6% en een rente van 4% kunnen de waarden als volgt worden berekend:
 - De nominale waarde per 1 januari 2019 is € 200.000,-
 - De reële waarde per 1 januari 2021 is $€ 200.000 \times (1,026^2) = € 210.535,-$
 - De eindwaarde per 1 januari 2024 is $€ 210.535,- \times (1,04^3) = € 236.823,-$
 - De contante waarde per 1 januari 2019 is $€ 236.823,- / (1,04^5) = € 194.652,-$
- De **Nota Bovenwijkse Kosten (NBK)** is bestemd voor de aanleg van infrastructurele werken met een bovenwijks karakter (= voorzieningen waar meerdere exploitatiegebieden gebruik van maken). Er wordt een bijdrage op basis van verkoopopbrengsten van woningen en bedrijfsmeters d.m.v. een bepaalde systematiek in de NBK gestort.
- De **plankosten** vallen uiteen in twee delen. De kosten van de planontwikkeling voor de bouwfase en de kosten van voorbereiding en toezicht (VTA) tijdens de bouwfase. In de interne uurtarieven is een opslag voor de overheadkosten van de gemeentelijke organisatie verwerkt. De plankosten zijn berekend als percentage over de totale kosten van het civiel-technische werk.
- Alle resultaatnemingen komen ten gunste, respectievelijk ten laste van het **rekeningresultaat** van het betreffende jaar.



Heerhugowaard
Stad van kansen

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