

van Duivenvoordestraat

In juni 2020 is de eerste grondexploitatie van Duivenvoordestraat unaniem vastgesteld door de gemeenteraad van Heerhugowaard middels RB2020039. De gemeente was eigenaar van het stuk grond aan de van Foreeststraat 3 op de hoek met de van Duivenvoordestraat waar voorheen een gymzaal stond, welke eind 2017 is gesloopt. Ten behoeve van de realisatie van een appartementencomplex bestaande uit 18 cliëntwoningen voor de Stichting Esdégé-Reigersdaal en 14 koopappartementen inclusief bijbehorend parkeerprogramma heeft de gemeente deze grond in 2021 verkocht aan de ontwikkelaar van het plan..

De nog te maken kosten hebben betrekking op een deel waterberging en het woonrijpmaken van het gebied na oplevering van de woningen.

Met de huidige uitgangspunten sluit de grondexploitatie momenteel op een netto contante waarde van € 535.000,- .

Conform de POC-methode (Percentage of Completion) is het op dit moment gerechtvaardigd om een bedrag van € 185.000,- als tussentijdse winst te nemen binnen dit complex. Voorgesteld wordt om dit bedrag ten gunste van het rekeningresultaat 2021 te brengen.

van Duivenvoordestraat

Parameters / uitgangspunten		
Kostenstijging		2,5%
Opbrengstenstijging		2,0%
Rente		1,18%
Discontovoet / NCW rente		2,00%

Startdatum exploitatie:		1-1-2020
Einddatum exploitatie		31-12-2022

Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2021	€ (57.000)	
Kosten jaarschijf 2021	€ 4.000	
Opbrengsten jaarschijf 2021	€ 700.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2022</i>		€ 639.000

Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 21.000	
Bouw- en woonrijpmaken	€ 80.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2022</i>		€ 101.000

Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Woningbouw	€ -	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2022</i>		€ -
Rente na 1-1-2022		€ 8.000
Resultaat op eindwaarde		€ 546.000
Contante waarde per 1-1-2022		€ 535.000

Stationsgebied - Gildestraat e.o.

In januari 2019 is de eerste grondexploitatie Stationsgebied – Gildestraat e.o. unaniem vastgesteld door de gemeenteraad middels RB2018112. Deze grex behelst de verkoop van een viertal kavels met bedrijfsbestemming en de herinrichting van de Gildestraat. In 2019 is de eerste kavel verkocht aan het Oogcentrum. Deze ontwikkeling is inmiddels gereed.

In het voorjaar van 2021 is fase 1 van de herinrichting van de Gildestraat afgerond. Fase 2 van de herinrichting zal pas plaatsvinden na oplevering van de Scheg. Dit omdat de asfaltweg die er nu ligt als bouwweg zal dienen voor de ontwikkeling van de Scheg. Uiteindelijk zal het asfalt worden vervangen door klimaat-adaptieve gebakken klinkers.

In de loop van 2022 zal meer duidelijkheid komen over de verdere invulling van de nog uit geven kavels. Hierover lopen op dit moment gesprekken met verschillende partijen.

Vanuit de grondexploitatie is af te leiden dat er, als de percelen verkocht zullen worden, eind van de exploitatieperiode een positief resultaat genomen kan worden van circa € 390.000,-

Stationsgebied-Gildestraat

Parameters / uitgangspunten		
Kostenstijging		2,5%
Opbrengstenstijging		2,0%
Rente		1,18%
Discontovoet / NCW rente		2,00%

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

Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2021	€ 489.000	
Kosten jaarschijf 2021	€ 368.000	
Opbrengsten jaarschijf 2021	€ 5.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2022</i>		€ 126.000

Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 361.000	
Bouwrijpmaken	€ 11.000	
Woonrijpmaken	€ 501.000	
Diversen	€ 36.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2022</i>		€ 909.000

Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Grondverkopen	€ 1.247.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2022</i>		€ 1.247.000
Rente na 1-1-2022		€ (8.000)
Resultaat op eindwaarde		€ 456.000
Contante waarde per 1-1-2022		€ 390.000

Zandhorst III

De werkzaamheden binnen dit complex zijn in principe al jaren afgerond. De nog uit te voeren werkzaamheden hebben betrekking op de twee resterende bouwrijpe kavels binnen dit complex. Voor een optimale verkaveling van de resterende kavels is een grondruil met de provincie zeer wenselijk. De provincie heeft echter aangegeven dat ze voorlopig niet zullen overgaan tot het ruilen of afstoten van hun gronden aldaar. De gemeente zal zich moeten beraden of hierop gewacht wordt of dat er voor een andere insteek zal worden gekozen.

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 € 54.000,-.

Zandhorst III

Parameters / uitgangspunten		
Kostenstijging	2,5%	
Opbrengstenstijging	2,0%	
Rente	1,18%	
Discontovoet / NCW rente	2,00%	

Startdatum exploitatie:		1-1-1994
Einddatum exploitatie		31-12-2022

Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2021	€ (442.000)	
Kosten jaarschijf 2021	€ 7.000	
Opbrengsten jaarschijf 2021	€ -	
<i>Boekwaarde per 1-1-2022</i>		€ (449.000)

Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 5.000	
Woonrijpmaken	€ 89.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2022</i>		€ 94.000

Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Gronduitgifte	€ 604.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2022</i>		€ 604.000
Rente na 1-1-2022		€ (5.000)
Resultaat op eindwaarde		€ 55.000
Contante waarde per 1-1-2022		€ 54.000

De Horst

Vanuit grondexploitatie De Horst worden op dit moment twee vrijstaande woningen gerealiseerd. De kavels zijn in 2021 verkocht aan bouwbedrijf Kamp en zullen dit jaar worden opgeleverd. Dit zijn de laatste kavels binnen deze betreffende grondexploitatie.

De gemeente dient nog 2 inritten aan te leggen.

Na oplevering van de woningen kan deze grondexploitatie worden afgesloten met een licht negatief resultaat van -/- € 13.000,-. Dit is ontstaan door een omissie in de btw berekening.

de Horst

Parameters / uitgangspunten		
Kostenstijging		2,5%
Opbrengstenstijging		
Rente		1,18%
Discontovoet / NCW rente		2,00%

Startdatum exploitatie:		1-1-2004
Einddatum exploitatie		31-12-2022

Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2021	€ (415.000)	
Kosten jaarschijf 2021	€ 6.000	
Opbrengsten jaarschijf 2021	€ 426.000	
Boekwaarde per 1-1-2022		€ 5.000

Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 5.000	
Woonrijpmaken	€ 13.000	
Totaal kosten na 1-1-2022		€ 18.000

Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Gronduitgifte	€ -	
Totaal opbrengsten na 1-1-2022		€ -
Rente na 1-1-2022		€ -
Resultaat op eindwaarde		€ (13.000)
Contante waarde per 1-1-2022		€ (13.000)

De Rotonde

Dit project behelst een grondverkoop van bouwrijp gemaakte gronden aan Esdégé-Reigersdaal ten behoeve van de realisatie van project De Rotonde.

De realisatie van het gebouw de Rotonde is nagenoeg afgerond. De geraamde kosten hebben betrekking op het aanleggen van een inrit en een reservering voor een extra aftakking op de rotonde die grenst aan het exploitatiegebied.

Momenteel wordt onderzocht op welke manier de locatie op korte termijn ingezet kan worden voor de opvang van vluchtelingen. Voor de lange termijn wordt gekeken welke verdere invulling op deze locatie van toepassing zou kunnen zijn. Verwacht wordt dat er in de loop van dit jaar een voorstel inclusief een herziening van deze grondexploitatie gaat komen. Uitgangspunt hierbij is minimaal kostenneutraliteit.

De Rotonde

Parameters / uitgangspunten		
Kostenstijging	2,5%	
Opbrengstenstijging	2,0%	
Rente	1,18%	
Discontovoet / NCW rente	2,00%	

Startdatum exploitatie:		1-1-2020
Einddatum exploitatie		31-12-2023

Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2021	€ 158.000	
Kosten jaarschijf 2021	€ 24.000	
Opbrengsten jaarschijf 2021	€ 2.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2022</i>		€ 136.000

Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Bouwrijpmaken	€ 137.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2022</i>		€ 137.000

Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Grondverkoop		
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2022</i>		€ -
Rente na 1-1-2022		€ 3.000
Resultaat op eindwaarde		€ 2.000
Contante waarde per 1-1-2022		€ 2.000

Beveland

De meeste werkzaamheden binnen dit complex zijn al jaren geleden afgerond. De nog uit te voeren werkzaamheden hebben betrekking op de twee resterende bouwrijpe kavels (totaal 6200 m²) binnen dit complex.

Momenteel staan de kavels in de grondexploitatie gewaardeerd tegen een grondprijs op basis van de bestemming bedrijfsgrond. Echter is de gemeente momenteel in onderhandeling met een ontwikkelende partij die zowel wonen als werken wil laten landen in dit gebied. Zodra de verschillende partijen overeenstemming hebben over project Urban Connection, zal gelijktijdig met het ruimtelijk besluit een herziening van deze grondexploitatie worden aangeboden aan de raad.

Omdat er momenteel nog geen besluitvorming ligt, zal er nu nog moeten worden uitgegaan van de bestaande kaders. Uitgangspunt blijft een minimaal kostendekkende grondexploitatie.

Beveland

Parameters / uitgangspunten		
Kostenstijging	2,5%	
Opbrengstenstijging	2,0%	
Rente	1,18%	
Discontovoet / NCW rente	2,00%	

Startdatum exploitatie:		1-1-1992
Einddatum exploitatie		31-12-2022

Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2021	€ (791.000)	
Kosten jaarschijf 2021	€ 39.000	
Opbrengsten jaarschijf 2021	€ -	
<i>Boekwaarde per 1-1-2022</i>		€ (830.000)

Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Ontwikkelingskosten	€ 80.000	
Woonrijpmaken	€ 52.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2022</i>		€ 132.000

Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
Gronduitgifte	€ 995.000	
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2022</i>		€ 995.000
Rente na 1-1-2022		€ (7.000)
Resultaat op eindwaarde		€ 26.000
Contante waarde per 1-1-2022		€ 25.000

Broekhorn

Op dit complex werden de werkzaamheden verantwoord die wij uitvoeren ten behoeve van het project Broekhorn. De kosten werden doorbelast aan de ontwikkelaar BPD. Uitgangspunt was hierbij dat alle kosten op de ontwikkelaar worden verhaald.

Het bedrag wat momenteel nog in de boekwaarde zit van ruim € 1 miljoen, dient voor een groot deel verrekend te worden met BPD. Dit heeft te maken met wijzigingen die zijn aangebracht in het ontwerp van de wijk Broekhorn waardoor er onderling gronden zijn geruild tussen gemeente en BPD. Dit dient nog te worden verrekend.

Broekhorn

Parameters / uitgangspunten		
Kostenstijging		
Opbrengstenstijging		
Rente		
Discontovoet / NCW rente		

Startdatum exploitatie:		
Einddatum exploitatie		

Boekwaarde		
Boekwaarde per 1-1-2020	€ 1.037.000	
Kosten jaarschijf 2020	€ 1.000	
Opbrengsten jaarschijf 2020	€ 20.000	
<i>Boekwaarde per 1-1-2021</i>		€ 1.056.000

Nog te verwachten kosten incl. prijsstijging		
Teruglevering grond	€ 1.056.000	
<i>Totaal kosten na 1-1-2021</i>		€ 1.056.000

Nog te realiseren opbrengsten incl. prijsstijging		
<i>Totaal opbrengsten na 1-1-2021</i>		€ -
Rente na 1-1-2021		€ -
Resultaat op eindwaarde		€ -
Contante waarde per 1-1-2021		€ -