

Projectenrapportage

Beveland	3
Breekland	7
Dr. Wilminkstraat	11
Lourens Bogtmanstraat	15
De Overbrugging	19
Madderom	23
SV Vrone woningbouw	27
Westerdel.....	31
De Draai.....	35
De Vaandel Midden	40
De Vaandel Zuid	44
Heerhugowaard-Zuid.....	48
Stadshart	53
Stationsgebied – Gildestraat e.o.	60
Berckheidelaan	64
De Rotonde (de Klamp)	68
IKOC Noord-Scharwoude.....	73
Westpoort	77



Toelichting herziening grondexploitatie Beveland per 1-1-2024

12 april 2024

Beveland

Beschrijving

Deze grondexploitatie bevat nog een tweetal aansluitende uit te geven restpercelen. Alle werkzaamheden op het bedrijventerrein zijn al jaren geleden afgerond. De nog uit te voeren werkzaamheden hebben betrekking op de twee resterende bouwrijpe kavels (totaal 6.200 m²) binnen dit complex. De twee kavels zijn altijd gewaardeerd als bedrijfsgrond. Echter is er de afgelopen jaren nagedacht over een alternatieve invulling met wonen en werken op deze zichtlocatie bij de entree van Heerhugowaard. Aangrenzend is eerder woongebouw De Bever gerealiseerd en is de gebiedsontwikkeling Westpoort in voorbereiding. Medio 2019 is de locatie benoemd als versnellingslocatie voor zowel corporatiehuurwoningen als vrije sector woningen, met een intentie tot samenwerking aan een bouwinitiatief van Bot Bouw BV. Doordat de gemeente in samenwerking met de corporatie Woonwaard en Bot Bouw BV de deellocatie als een totaalplan ter hand nemen kan dit perceel in samenhang, kwalitatief en duurzaam worden ontwikkeld. Dit proces heeft ertoe geleid dat er nu een plan ligt voor de realisatie van 83 sociale huurappartementen en 65 vrije sector appartementen. Daarnaast zal er in de plint onder de vrije sector appartementen circa 1.000 m² bedrijfsruimte worden gerealiseerd.

Voortgang

Momenteel wordt de laatste hand gelegd aan een tweetal koop-/ontwikkelovereenkomsten met woningcorporatie Woonwaard en ontwikkelaar Bot Bouw waarin de realisatie van de in totaal 148 woningen wordt geregeld

De voorgenomen grondverkoop aan Bot Bouw en Woonwaard is conform beleid gepubliceerd onder de officiële gemeentelijke bekendmakingen. De formele reactietermijn is inmiddels verlopen (28 februari 2024). De voorgenomen grondverkoop wordt nu verwerkt naar een definitieve grondverkoop, onder voorbehoud van planologische wijziging naar wonen. In Q2 2024 wordt daarom ook de planologische procedure voor de bestemmingswijziging naar wonen voorbereid.

Programma		
Nog te realiseren aantal woningen	Aantal	%
Sociale huurappartementen	83 stuks	56%
Vrije sector appartementen	65 stuks	44%
Totaal	148 stuks	100%

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m ²)	%
Uitgeefbaar	5837 m ²	94 %
Openbaar	363 m ²	6 %
Totaal (bruto plangebied)	6200 m ²	100%

Projectgegevens	
Kern	Bedrijventerrein, ten westen van Heerhugowaard
Verwacht eindjaar	2026
Restant looptijd	2 jaar
Plangebied	6.200 m ²

Parameters		
Rente	0,65%	
Discontovoet	2,00%	
Kostenstijging (2024, 2025 e.v.)	3,00%	2,50%
Opbrengstenstijging (2024, 2025 e.v.)	1,00%	1,00%

Resultaat en verschillenanalyse

Ten opzichte van de herziening uit 2023 zijn er flinke verschillen waar te nemen. Door de planologische wijziging van bedrijfslocatie naar wonen zijn de opbrengsten van het plot met circa € 1 miljoen gestegen. Daar tegenover staat dat dit deel van Beveland op dit moment een werklocatie is, maar verkleurt met meer wonen. Met de meeropbrengsten in de grondverkoop zullen kosten gemaakt worden om het gebied rondom het plot een upgrade te geven die past bij een woon-werklocatie als deze. Dat zijn aanpassingen in het kader van de infrastructuur i.r.t. gebiedsontwikkeling Westpoort, fysieke en sociale veiligheid voor langzaamverkeer, kansen voor meer groen, ruimte voor ontmoeting en spele en eventuele aanvullende klimaatadaptatiemaatregelen. De komende periode wordt daarom met een VO-stedenbouwkundig inrichtingsplan en kostenraming dit deel van Beveland deels opnieuw ontworpen en op een logische wijze verbonden met de nieuwe gebiedsontwikkeling Westpoort.

Terugdraaien winstneming

De planaanpassing van bedrijfslocatie naar wonen heeft er voor gezorgd dat de nog te maken kosten en de nog te ontvangen opbrengsten hoger zijn geworden. Conform BBV regelgeving is de gemeente bij winstnemingen gebonden aan de zogenoemde POC-methode. Deze methode rekent op basis van de reeds gerealiseerde en nog te realiseren kosten en opbrengsten uit of er in het betreffende jaar een winstneming kan worden gedaan. Doordat de verhouding tussen gerealiseerd en nog te realiseren is gewijzigd is het noodzakelijk een bedrag van circa € 1 miljoen aan eerdere winstneming terug te draaien. Dit bedrag is weer toegevoegd aan de grex. Na afsluiting van de grex kan dit bedrag weer als winst worden genomen, maar het heeft nu een negatief effect op het resultaat van de grexen.

Resultaat

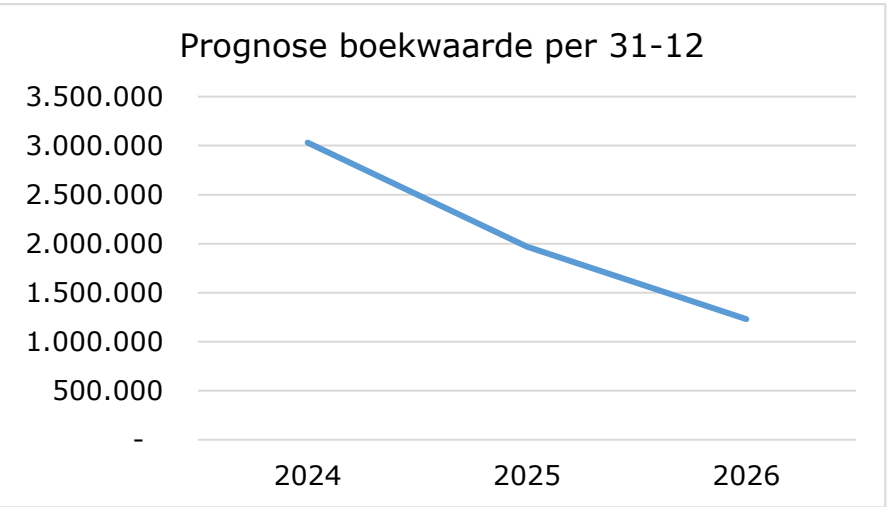
De grondexploitatie heeft een netto contante waarde van € 1.159.129,-. Hierin is dus de teruggedraaide winstneming opgenomen.

Risico's

De risico's binnen dit project zijn beperkt. De kosten voor de upgrade van het gebied passend bij een woon-werklocatie zullen beperkt blijven tot het bedrag wat de grex kan dragen. Deze kosten zullen ook alleen worden gemaakt indien de grondverkoop ook daadwerkelijk gerealiseerd zijn.

Versillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2024 (€)

	Exploitatie 2023 A	Exploitatie 2024 B	Vershil B-A
Subtotaal kosten	15.511.000	16.559.000	1.048.000
Subtotaal opbrengsten	15.801.000	17.837.000	2.036.000
Nominaal saldo	290.000	1.278.000	988.000
Subtotaal inflatie en rente	-12.000	-48.000	-36.000
Resultaat EW per 31 december 2026	278.000	1.230.000	952.000
Resultaat NCW per 1 januari 2024	267.000	1.159.000	892.000
Teruggedraaide tussentijdse winstneming			1.046.000







Toelichting herziening grondexploitatie Breekland per 1-1-2024

12 april 2024

Breekland

Beschrijving

Breekland betreft de ontwikkeling van het bedrijventerrein gelegen ten westen van Oudkarspel ten noorden van de N504. Het oorspronkelijke plangebied (d.d. 28 mei 2001) was opgedeeld in drie fasen: Fase 1, fase 2 en Diepsmeerpark (bufferzone). Gelet op de situatie op de markt voor bedrijventerreinen tien jaar geleden en het overaanbod binnen de regio van dat moment, zijn bij de Jaarstukken 2013 fase 2 en de bufferzone uit de grondexploitatie gehaald (herziening van de grondexploitatie per januari 2014).

Belangrijkste wijzigingen bij de herziening per 1 januari 2024 zijn de volgende:

- Het rentepercentage is aangepast van 0,68% naar 0,65%, conform Programmabegroting 2024;
- Er is voor de resterende grondopbrengsten een prijspeilcorrectie doorgevoerd van 1 januari 2023 naar 1 januari 2024;
- De looptijd is met één jaar verlengd naar 2032;
- Herverdeling nog uit te geven m2 naar uitgiftecategorieën o.b.v. actuele opties;

Voortgang

De grondexploitatie heeft betrekking op de oorspronkelijk fase 1. Voor dit deel van Breekland is het bestemmingsplan vastgesteld. Breekland is volledig bouwrijp en van de in totaal circa 33 hectare uitgeefbare grond is ruim 70% uitgeefbaar. Circa 50% van Breekland fase 1 is ook woonrijp gereed.

Breekland kende een reeks jaren van verminderde uitgifte, met op het dieptepunt van de jaren na de kredietcrisis zelfs een jaar waarin helemaal geen gronden zijn verkocht (2013). Echter loopt de uitgifte sinds enkele jaren weer voorspoedig, zo werd er in 2020 1,5 hectare uitgegeven en werden in 2021 alle verwachtingen overstegen met een recorduitgifte van 5,3 hectare. In 2022 is de prognose ook gehaald met circa 1,1 hectare aan uitgegeven grond. In 2023 valt de gronduitgifte echter wel weer tegen, zo is er circa 1.600 m2 aan grond uitgegeven terwijl de prognose 1,2 hectare was.

In totaal dient nog circa 9,5 hectare bedrijventerrein te worden uitgegeven in de resterende looptijd van 9 jaar. De uitgifte is uitgesmeerd over 2024-2025 en 2029-2031 in verband met netcongestie is de verwachting dat tussen 2026-2028 geen kavels kunnen worden uitgegeven.

Programma		
Nog te realiseren kaveluitgifte	Aantal (m2)	%
Zichtkavels	31.117	33%
Reguliere kavels	64.297	67%
Totaal	95.414	100%

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	328.443	70%
Verharding	37.701	8%
Groen	67.846	14%
Water	35.530	8%
Totaal (bruto plangebied)	469.520	100%

Projectgegevens	
Kern	Uitleglocatie, ten westen van Oudkarspel
Verwacht eindjaar	2032
Restant looptijd	9 jaar
Plangebied	469.520 m2

Parameters		
Rente	0,65%	
Discontovoet	2,00%	
Kostenstijging (2024, 2025 e.v.)	3,00%	2,50%
Opbrengstenstijging (2024, 2025 e.v.)	0,00%	0,00%

Resultaat en verschillenanalyse

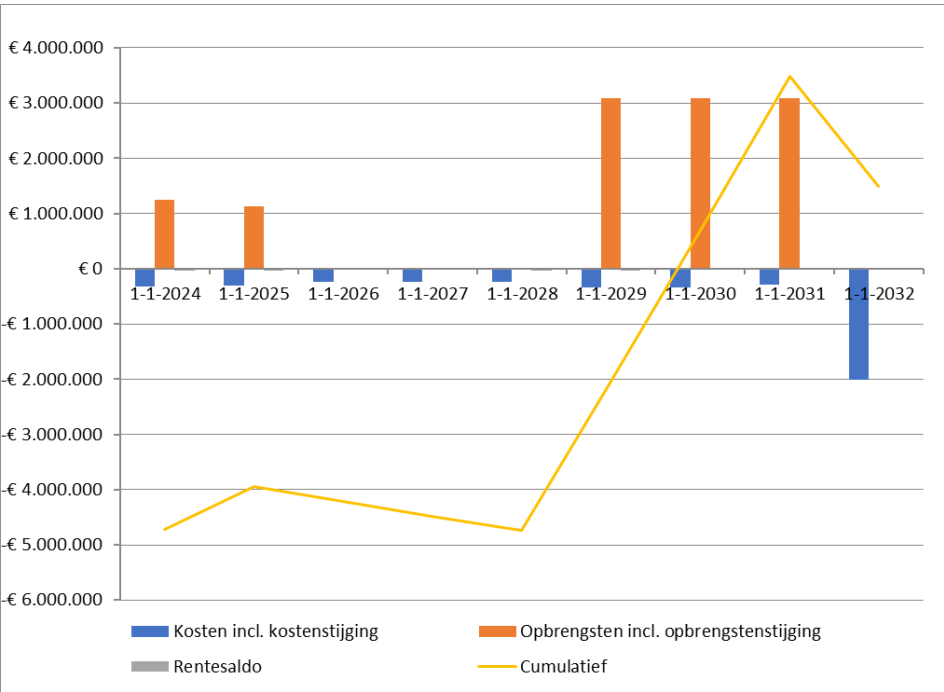
De per 1 januari 2024 herziene grondexploitatie resulteert in een positief saldo van circa € 1,25 miljoen positief. Het netto contante waarde resultaat is daarmee met circa € 14.000,= verbeterd t.o.v. het resultaat op netto contante waarde van de grondexploitatie per 1 januari 2023 (omgerekend naar contante waarde per 1 januari 2024).

Aan de kostenkant zijn de grootste verschillen te zien bij de kosten van tijdelijk beheer gronden en opstallen en plankosten. De kosten zijn met circa € 205.000,= verlaagd, met name door de verlaging van de kosten voor marketing en promotie.

Wat betreft opbrengsten is er een klein voordeel van circa € 17.000 ten opzichte van de grondexploitatie vorig jaar. Dit komt doordat de kavel die verkocht is in 2023 een iets hogere opbrengst had dan van te voren verwacht. Verder is de verwachte uitgifte nog steeds herverdeeld naar uitgiftecategorieën op basis van de grootte van de actuele kaveloptyes en zijn de grondprijzen hetzelfde gebleven als afgelopen jaar.

Verder is het eindjaar verlengd en is de fasering van de uitgifte naar achter geschoven. Dit heeft een negatief effect op de berekende rente en kostenstijging. De verwachte rentekosten zijn met circa € 98.000,= gestegen en de verwachte kostenstijging is met circa € 109.000,= gestegen. De inflatie en rente vormen samen een verschil van circa € 207.000,=.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2024 (€, afgerond op duizendtallen)			
	Exploitatie 2023 (prijsspeil 2023) A	Exploitatie 2024 (prijsspeil 2024) B	Vershil B-A
Subtotaal kosten	36.066.000	35.861.000	205.000-
Subtotaal opbrengsten	38.116.000	38.133.000	17.000
Nominaal saldo	2.050.000	2.272.000	222.000
Subtotaal inflatie en rente	577.000-	784.000-	207.000-
Resultaat EW per 31 december 2032	1.472.000	1.488.000	16.000
Resultaat NCW per 1 januari 2024	1.232.000	1.246.000	14.000
Tussentijdse winstneming per 31-12-2023		2.264.000	
NCW per 1 januari 2024 gecorrigeerd voor winstneming		3.510.000	





<https://www.breekland.nl/>



Toelichting herziening grondexploitatie Dr. Wilminkstraat per 1-1-2024

12 april 2024

Dr. Wilminkstraat

Beschrijving

Ingeklemd tussen de Dr. Wilminkstraat, de Oostelijke Randweg, de handbalvelden en Buitenzorg ligt het voormalig Mavo-veld. Het voormalig Mavo-veld maakt onderdeel uit van de VLOW-locaties (Vrijkomende Locaties Onderwijs en Welzijn). Op het voormalig Mavo-veld (Dr. Wilminkstraat fase 2) worden 44 woningen gerealiseerd. Het gaat om 16 sociale koopappartementen, 12 vrije sector koopappartementen en 16 twee-onder-één-kapwoningen in de vrije sector. Om dit planologisch mogelijk te maken was een procedure voor partiële herziening van het bestemmingsplan opgestart. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zijn in 2019 vastgesteld.

Belangrijke wijzigingen bij de herziening per 1 januari 2024 zijn de volgende:

- De looptijd is met één jaar verlengd;
- Resterende budgetten zijn aangepast, onder andere op basis van de werkelijke in 2023 gemaakte kosten;
- Het rentepercentage is aangepast van 0,68% naar 0,65%, conform Programmabegroting 2024

Voortgang

De woningen zijn verkocht en de openbare ruimte is definitief ingericht. Het enige wat er nu nog moet gebeuren is de terug levering van het openbaar gebied, dit zou afgelopen jaar moeten plaats vinden echter is dit niet nog niet gebeurt. Vandaar dat die nog in 2024 zal plaats vinden. Daarmee kan de grondexploitatie naar verwachting eind 2024 worden afgesloten.

Programma	
Nog te realiseren gronduitgifte	Aantal
Nog uit te geven grond onder woningen	0

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	4.999	55%
Openbaar gebied	4.116	45%
Totaal (bruto plangebied)	9.115	100%

Projectgegevens	
Kern	Noord-Scharwoude
Verwacht eindjaar	2024
Restant looptijd	1 jaar
Plangebied	9.115 m2

Parameters		
Rente	0,65%	
Discontovoet	2,00%	
Kostenstijging (2024, 2025 e.v.)	3,00%	2,50%
Opbrengstenstijging (2024, 2025 e.v.)	1,00%	2,00%

Resultaat en verschillenanalyse

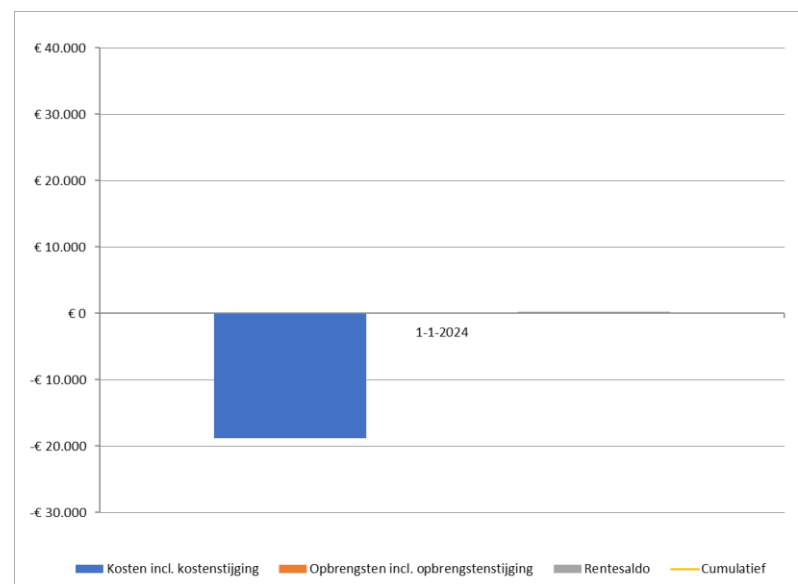
Het resultaat op contante waarde per 1 januari 2024 is circa € 28.000,=. Het resultaat op contante waarde per 1 januari 2024 is daarmee met circa € 52.000,= afgenomen in vergelijking met het netto contante waarde resultaat van de grondexploitatie 2023 (omgerekend naar netto contante waarde per 1 januari 2024). Dat het resultaat afneemt heeft hoofdzakelijk te maken met de tussentijdse winstneming van circa € 57.000,= bij de jaarrekening van 2023.

De grond is geleverd en de grondopbrengsten zijn gerealiseerd.

Er worden op basis van de voortgang geen risico's geïdentificeerd voor de grondexploitatie van Dr. Wilminkstraat fase 2.

De tussentijds genomen winst bedraagt in totaal circa € 507.000,=. Bij een tussentijdse winstneming wordt er als het ware tussentijds geld uit de grondexploitatie gehaald. Het resultaat wordt als het ware 'afgeroomd', waardoor het (rest-)resultaat na winstneming lager wordt. Gecorrigeerd voor de winstneming van € 507.000,= bedraagt het resultaat per 1 januari 2024 ongeveer € 0,53 miljoen. Het resultaat exclusief tussentijdse winstnemingen zou je kunnen zien als het 'werkelijke projectresultaat', oftewel het resultaat dat je met dit project in totaliteit gezien naar verwachting zult behalen. Dit vormt in feite een indicator voor de 'financiële project performance'.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2024 (€)			
	Exploitatie 2023 (prijsspeil 2023)	Exploitatie 2024 (prijsspeil 2024)	Vershil
	A	B	B-A
Subtotaal kosten	807.000	861.000	55.000
Subtotaal opbrengsten	890.000	890.000	-
Nominaal saldo	83.000	28.000	55.000-
Subtotaal inflatie en rente	1000	-	1000-
Resultaat EW per 31 december 2024	84.000	28.000	56.000-
Resultaat NCW per 1 januari 2024	80.000	28.000	52.000-
Tussentijdse winstneming per 31-12-2023		507.000	
NCW per 1 januari 2024 gecorrigeerd voor winstneming		535.000	





PLAN GEBIED
9115M²



Toelichting herziening grondexploitatie
Lourens Bogtmanstraat per 1-1-2024

12 april 2024

Lourens Bogtmanstraat

Beschrijving

Op de hoek van de Lourens Bogtmanstraat en de Voorburggracht te Oudkarspel wordt een gebied van circa 5.600 m² herontwikkeld. Er is een deel van het gebied vrij gekomen als gevolg van het realiseren van een Integraal Kind Centrum (IKC) op de plek van twee basisscholen. Op 16 februari 2021 is de grondexploitatie geopend en het stedenbouwkundig ontwerp vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Langedijk.

Belangrijke wijzigingen bij de herziening van de grondexploitatie per 1 januari 2024 zijn:

- Het rentepercentage is aangepast van 0,68% naar 0,65% conform Programmabegroting 2024;
- Kosten voor bouw- en woonrijp maken zijn geactualiseerd op basis van een actuele raming vanuit het ingenieursbureau van de gemeente Dijk en Waard;
- De looptijd is verlengd met één jaar naar 2027;
- De plankosten zijn herijkt.

Voortgang

Op 9 mei 2023 is het bestemmingsplan vastgesteld. Verder zijn de opstellen volledig gesloopt en zijn er geen resterende sloopwerkzaamheden meer. Het bouwrijp maken is aanbesteed en zal naar verwachting in 2024 worden uitgevoerd. De kosten wat betreft het woonrijp maken zijn op basis van het concept definitief stedenbouwkundig ontwerp opgesteld door het ingenieursbureau van de gemeente Dijk en Waard. Verder ontvangt de gemeente een subsidie ten behoeve van de versnelling van woningbouw, genaamd 'Uitvoeringsregeling subsidie versnelling woningbouw gemeenten Noord-Holland 2021'.

Programma		
Nog te realiseren kaveluitgifte	Aantal	%
Grondgebonden hofwoningen	7	23%
Sociale appartementen (Cat. 1)	4	13%
Sociale appartementen (Cat. 2)	7	23%
Rijwoningen	3	10%
Vrije sector appartementen	7	23%
Vrijstaande woningen	2	7%
Totaal	30	100%

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	2.600	46%
Verharding	1.775	32%
Groen	1.251	22%
Totaal (bruto plangebied)	5.626	100%

Projectgegevens	
Kern	Oudkarspel
Verwacht eindjaar	2027
Restant looptijd	4 jaar
Plangebied	5.626 m2

Parameters	
Rente	0,65%
Discontovoet	2,00%
Kostenstijging	3,00% (2024), 2,50% (2024 e.v.)
Opbrengstenstijging	2,50% (sociaal: 0%)

Resultaat en verschillenanalyse

Het resultaat op netto contante waarde per 1 januari 2024 bedraagt circa € 260.000,= negatief. Het resultaat van de grondexploitatie per 1 januari 2023 bedroeg, omgerekend naar netto contante waarde per 1 januari 2024, circa € 10.000,= positief. Het resultaat is met circa € 270.000,= afgenomen. De grootste verschillen worden in het navolgende toegelicht.

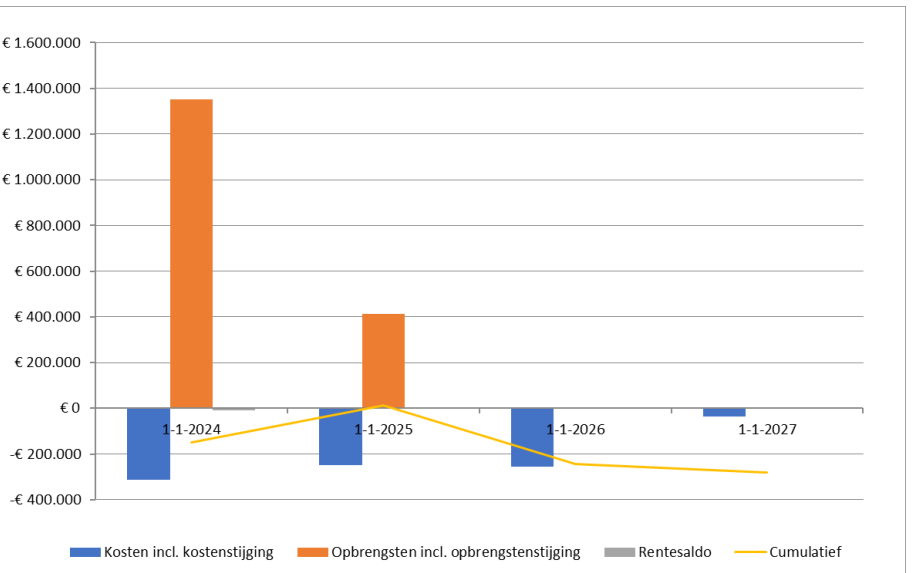
De kostencategorie bouwrijp maken is met € 47.000,= verhoogd omdat de aanbesteding hoger is komen uit te vallen dan van tevoren was geraamd. De kosten voor woonrijp maken zijn met circa € 83.000,= verhoogd naar aanleiding van de nieuwe ramingen gemaakt door het ingenieursbureau van gemeente Dijk en Waard. De plankosten zijn met ongeveer € 92.000,= verhoogd naar aanleiding van de overschrijding in 2023 op de plankosten als gevolg van een wijziging van het programma van het bouwplan van Woonstichting Langedijk. Dit heeft als gevolg een wijziging van het inrichtings- en groenplan en afwijkingen ten opzichte van de vastgestelde stedenbouwkundige- en beeldkwaliteitskaders en de daarbij komende extra projectkosten voor overleg en afstemming. Verder zijn de plankosten herijkt en voor de resterende looptijd is aan de hand van een capaciteitsraming een inschatting gemaakt wat betreft de plankosten. De kosten voorbereiding en toezicht zijn met circa € 57.000,= verhoogd naar aanleiding van de hiervoor benoemde wijziging van het programma van het bouwplan van Woonstichting Langedijk. Verder zijn de kosten voorbereiding en toezicht herijkt en is er voor de resterende looptijd een nieuwe ureninschatting gemaakt.

Risico's

Er zijn een drietal project specifieke risico's voor de grondexploitatie Lourens Bogtmanstraat geïdentificeerd. Dit zijn weerstand van de omgeving, verleggen van kabels en leidingen en vertraging vanwege discussie met de ontwikkelaar. Op dit moment zijn deze risico's allen van beperkte omvang.

Versillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2024 (€)

	Exploitatie 2023 (prijspeil 2023)	Exploitatie 2024 (prijspeil 2024)	Vershil B-A
	A	B	B-A
Subtotaal kosten	1.734.000	1.999.000	265.000
Subtotaal opbrengsten	1.719.000	1.734.000	15.000
Nominaal saldo	15.000-	265.000-	250.000-
Subtotaal inflatie en rente	26.000	16.000-	42.000-
Resultaat EW per 31 december 2027	11.000	281.000-	292.000-
Resultaat NCW per 1 januari 2024	10.000	260.000-	270.000-
Tussentijdse winstneming per 31-12-2023		0	





Conceptaanvraag omgevingsvergunning particuliere koopwoningen
(februari 2023)



Stedenbouwkundig plan
(januari 2021)



Toelichting herziening grondexploitatie De Overbrugging per 1-1-2024

De Overbrugging

Beschrijving

Eind 2016 kwam schoollocatie “De Overbrugging” aan de Dr. Wilminkstraat in Noord-Scharwoude vrij. Eind 2016 heeft college ingestemd met de ontwikkeling en een projectplan vastgesteld. In 2017 heeft het college de (ruimtelijke) uitgangspunten van het project vastgesteld. Het college heeft besloten de locatie voor het programmatische deel van sociale huurwoningen aan te bieden aan Woonstichting Langedijk, ook begeleidten zij de totstandkoming van een stedenbouwkundig plan. In 2019 heeft de gemeenteraad het stedenbouwkundig plan vastgesteld. Ook het bestemmingsplan is onherroepelijk vastgesteld.

Het plan voor De Overbrugging bestaat uit 27 sociale huurappartementen en 5 grondgebonden woningen. De appartementen zijn verdeeld over twee gebouwen welke geschakeld zijn middels een ‘Overbrugging’ die tevens een functie heeft als geluidsscherm tussen de naastgelegen sportvelden en de appartementen.

Per 1 januari 2024 heeft een actualisatie plaatsgevonden van de grondexploitatie. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Het rentepercentage is aangepast van 0,68% naar 0,65%, conform Programmabegroting 2024;
- De looptijd is met één jaar verlengd naar 2024.

Voortgang

In 2021 is de grondverkoop onder de sociale huurwoningen gerealiseerd en in 2022 is de grond onder de vrije sector woningen verkocht. De locatie is bouwrijp gereed en ook een deel van het woonrijp maken is gereed. De verwachting is dat in 2024 het woonrijp maken zal worden afgerond. De grondexploitatie kan naar verwachting eind 2024 worden afgesloten.

Programma		
Nog te realiseren kaveluitgifte	Aantal	%
	0	100%
Totaal	0	100%

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	2.853	49%
Verharding	1.038	17%
Groen	1.939	33%
Totaal (bruto plangebied)	5.830	100%

Projectgegevens	
Kern	Noord-Scharwoude
Verwacht eindjaar	2024
Restant looptijd	1 jaar
Plangebied	5.830 m2

Parameters		
Rente	0,65%	
Discontovoet	2,00%	
Kostenstijging (2024, 2025 e.v.)	3,00%	2,50%
Opbrengstenstijging (2024, 2025 e.v.)	n.v.t.	n.v.t.

Resultaat en verschillenanalyse

Het resultaat op netto contante waarde per 1 januari 2024 bedraagt circa € 0,=. Het resultaat van de grondexploitatie per 1 januari 2023 bedroeg circa € 18.000,= positief.

Het resultaat neemt zo'n € 18.000,= af op contante waarde per 1 januari 2024 in vergelijking met de grondexploitatie van vorig jaar. Hierdoor sluit het resultaat op € 0,=. Dit komt hoofdzakelijk doordat er volgens de BBV-regels winst moet worden genomen in 2023 ter hoogte van € 43.000,=.

Op dit moment worden er op basis van de voortgang geen risico's geïdentificeerd met betrekking tot de grondexploitatie De Overbrugging.

De tussentijds genomen winst bedraagt in totaal circa € 43.000,=. Bij een tussentijdse winstneming wordt er als het ware tussentijds geld uit de grondexploitatie gehaald. Het resultaat wordt als het ware 'afgeroomd', waardoor het (rest-)resultaat na winstneming lager wordt. Gecorrigeerd voor de winstneming van € 43.000,= bedraagt het resultaat per 1 januari 2024 ongeveer € 43.000,=. Het resultaat exclusief tussentijdse winstnemingen zou je kunnen zien als het 'werkelijke projectresultaat', oftewel het resultaat dat je met dit project in totaliteit bezien naar verwachting zult behalen. Dit vormt in feite een indicator voor de 'financiële project performance'.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2024 (€)			
	Exploitatie 2023 (prijspeil 2023)	Exploitatie 2024 (prijspeil 2024)	Verschil
	A	B	B-A
Subtotaal kosten	697.000	717.000	20.000
Subtotaal opbrengsten	716.000	716.000	-
Nominaal saldo	19.000	1.000-	20.000-
Subtotaal inflatie en rente	1000-	1.000	2.000
Resultaat EW per 31 december 2024	18.000	0	18.000-
Resultaat NCW per 1 januari 2024	18.000	0	18.000-
Tussentijdse winstneming per 31-12-2023		43.000	
NCW per 1 januari 2024 gecorrigeerd voor winstneming		43.000	





Toelichting herziening grondexploitatie Madderom per 1-1-2024

12 april 2024

Madderom

Beschrijving

De Westrand van Sint Pancras ontwikkelt zich van achterkant- naar een voorkantsituatie, waarin woningbouw is voorzien langs de Gedempte Veert. In 2011 heeft de gemeenteraad van Langedijk de gebiedsvisie vastgesteld. De kosten worden in gevolge van de Wet Ruimtelijke Ordening verhaald op de groep bouwgegadigden aan wie er planologisch medewerking wordt verleend. De gemeentelijke rol in dit project zal zich beperken tot een faciliterende rol. Te midden van deze kavels ligt ook gemeentelijk eigendom; De Madderomlocatie.

De Madderomlocatie betreft een viertal percelen aan de noordzijde van de Gedempte Veert die in de begin jaren zijn verworven door de voormalig gemeente Langedijk. De totale oppervlakte is 2.753 m². Op deze percelen was het tuincentrum Madderom gevestigd. De locatie leent zich ruimtelijk goed voor huisvesting geschikt voor ouderen. Dit is dan ook onder andere als uitgangspunt genomen in het voortraject waarin verschillende verkavelingsvarianten onderzocht waren. Op 29 januari 2019 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Langedijk ingestemd met de verkaveling voor de Madderomlocatie en op 7 juni 2022 heeft de gemeenteraad van Dijk en Waard de grondexploitatie Madderom geopend. Op 13 september 2022 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Westrand Sint Pancras vastgesteld.

Belangrijkste wijzigingen bij de herziening per 1 januari 2024 zijn de volgende:

- Het rentepercentage is aangepast van 0,68% naar 0,65%, conform Programmabegroting 2024;
- De plankostenraming is herijkt;
- Het prijspeil van de grondexploitatie is aangepast van 1 januari 2023 naar 1 januari 2024.
- Opbrengsten wat betreft het programma voor de appartementen zijn conform de aanbesteding verwerkt.

Voortgang

Het plan voor de Madderomlocatie bestaat uit 11 appartementen en 2 vrije kavels. De verwachting is dat in 2026 de gronden worden verkocht en dat in 2025-2026 alles respectievelijk bouw- en woonrijp gemaakt zal worden.

Programma		
Nog te realiseren kaveluitgifte	Aantal	%
Vrije sector appartementen	11	85%
Vrije kavels	2	15%
Totaal	13	100%

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m ²)	%
Uitgeefbaar	1.594	58%
Verharding	559	20%
Groen	630	22%
Totaal (bruto plangebied)	2.783	100%

Projectgegevens	
Kern	Sint Pancras
Verwacht eindjaar	2026
Restant looptijd	3 jaar
Plangebied	2.783 m ²

Parameters		
Rente	0,65%	
Discontovoet	2,00%	
Kostenstijging (2024, 2025 e.v.)	3,00%	2,50%
Opbrengstenstijging (2024, 2025 e.v.)	1,00%	2,00%

Resultaat grondexploitatie

Het resultaat op netto contante waarde per 1 januari 2024 bedraagt circa € 447.000,= positief. Het resultaat van de grondexploitatie per 1 januari 2023 bedroeg, omgerekend naar netto contante waarde per 1 januari 2024, circa € 365.000,= positief.

Het resultaat is met circa € 82.000,= toegenomen, hoofdzakelijk doordat grondopbrengsten naar boven zijn bijgesteld op basis van de werkelijke grondverkoop van de 11 appartementen. Aan de kostenkant wordt het verschil hoofdzakelijk verklaard door toename van de plankosten. Dit komt door inbreng van historische plankosten en een actualisatie van de nog te realiseren plankosten 2024 en verder.

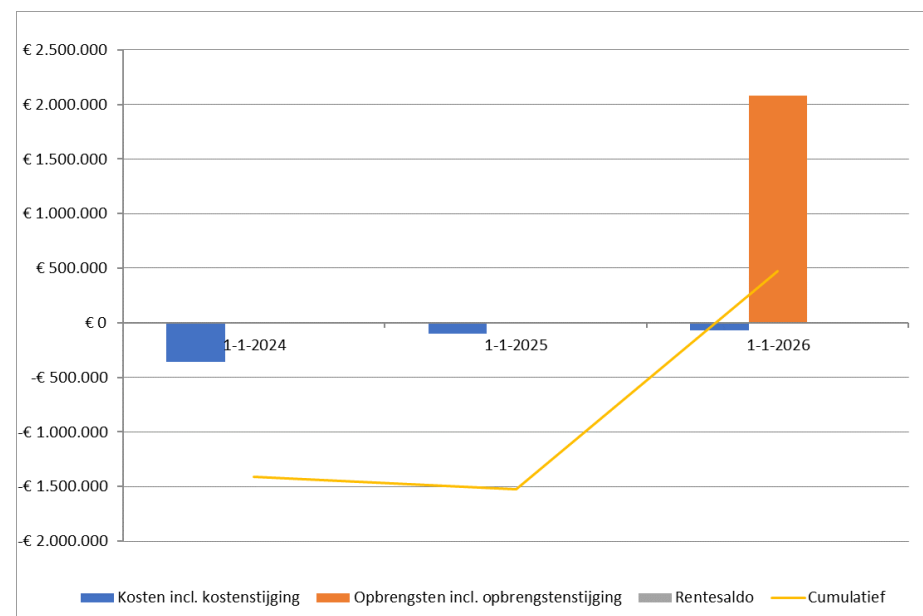
Er wordt verwacht dat de grondexploitatie eind 2026 kan worden afgesloten.

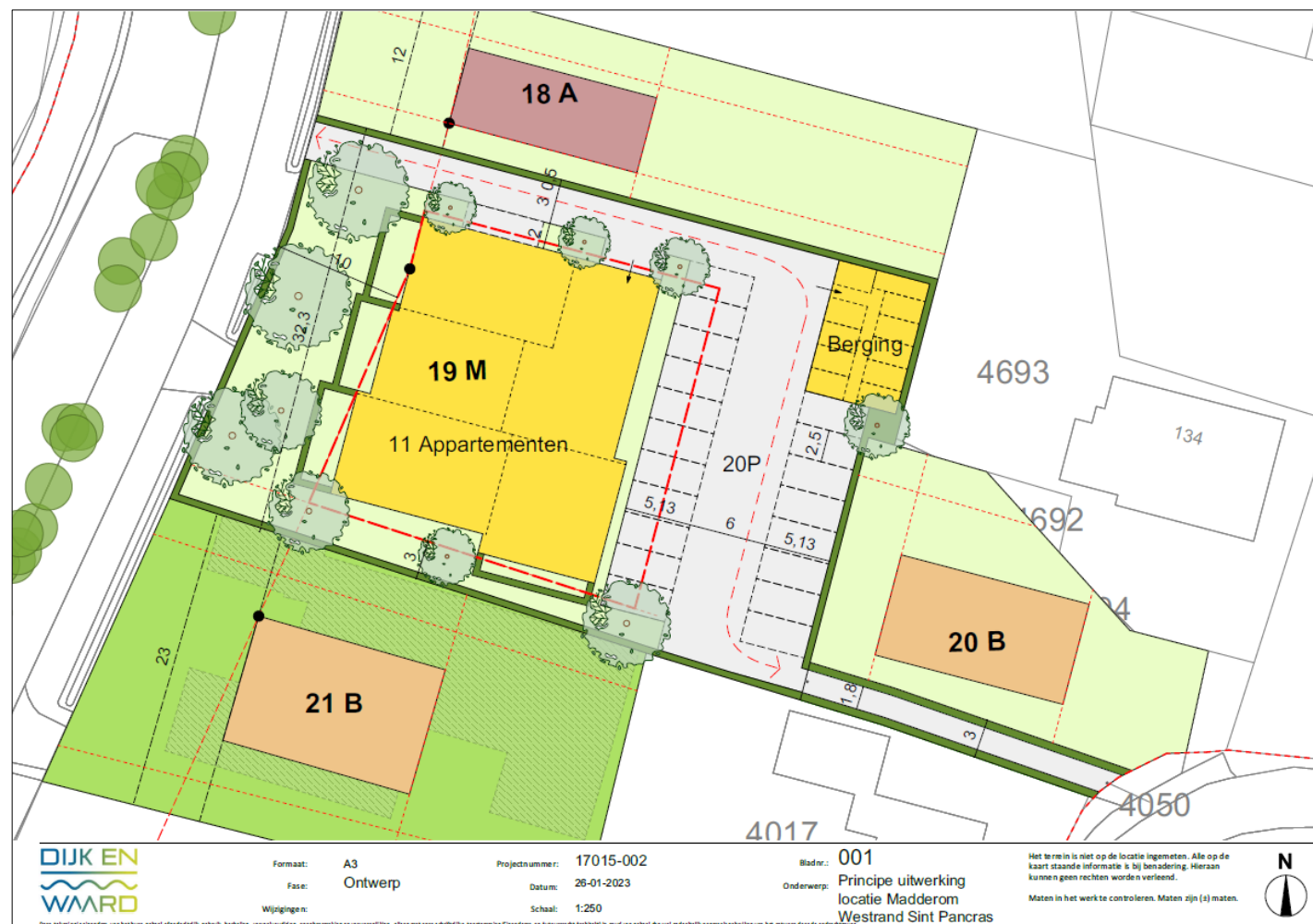
Risico's

Een risico voor de grondexploitatie wordt gevormd door het feit dat er een kans bestaat dat er vertraging komt betreft de start van het bouwrijp maken. Het project is namelijk afhankelijk van nutspartijen die hebben aangegeven op zijn vroegst kunnen starten in het eerste kwartaal van 2025, maar zeker is dit nog niet. Een ander risico wordt gevormd door het feit dat na onderzoek kan blijken dat de eventueel grond vervuild is met PFAS of andere verontreiniging. In de grondexploitatie is een stelpost voor sanering opgenomen, echter er bestaat een risico dat de saneringskosten hoger kunnen zijn dan opgenomen. Verder vormt de courantheid van kavel 20B een risico. Volgens de stedenbouwkundige uitwerking loopt er een voetpad langs de kavel, ook vlak langs het bouwvlak. Dit kan tot gevolg hebben dat deze kavel minder snel wordt afgenomen of wordt afgenomen tegen een lagere prijs. Echter wordt gezien de recente taxatie dit als een klein risico ingeschat.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2024 (€, afgerond op duizendtallen)

	Exploitatie 2023 (prijsspeil 2023) A	Exploitatie 2024 (prijsspeil 2024) B	Vershil B-A
Subtotaal kosten	1.421.000	1.566.000	144.000
Subtotaal opbrengsten	1.795.000	2.053.000	258.000
Nominaal saldo	374.000	486.000	112.000
Subtotaal inflatie en rente	22.000	12.000-	34.000-
Resultaat EW per 31 december 2026	395.000	475.000	79.000
Resultaat NCW per 1 januari 2024	365.000	447.000	82.000
Tussentijdse winstneming per 31-12-2023		0	







Toelichting herziening grondexploitatie SV Vrone Woningbouw per 1-1-2024

12 april 2024

SV Vrone woningbouw

Beschrijving

Het complex SV Vrone in Sint Pancras dient te worden gerevitaliseerd. De ontwikkeling heeft een oppervlakte van circa 9.000 m² en betreft twee woningbouwplots rondom de velden van SV Vrone. De grondexploitatie is op 13 maart 2021 door de gemeenteraad van voormalige gemeente Langedijk vastgesteld. Het resultaat op de grondexploitatie wordt ingezet als dekking voor de kosten voor de revitalisering van het sportcomplex. Na extra consultatie met de buurt is er een aanpassing op het ontwerp gekomen, welke op 22 november 2021 door de gemeente raad is vastgesteld.

Belangrijke wijzigingen bij de herziening van de grondexploitatie per 1 januari 2024 zijn de volgende:

- De werkelijke kosten en opbrengsten per 1 januari 2024 zijn verwerkt;
- Het prijspeil van de grondexploitatie is aangepast van 1 januari 2023 naar 1 januari 2024;
- Het rentepercentage is aangepast van 0,68% naar 0,65%, conform Programmabegroting 2024;
- De looptijd is met één jaar verlengd naar 2027;
- Geraamde kosten en opbrengsten zijn qua fasering met één jaar opgeschoven.

Voortgang

Het woningbouwprogramma betreft in totaal 14 woningen. Dit zijn allen vrije kavels. Daarvan zijn acht kavels gelegen op de hoek van de Destreelaan en de Vinkenlaan, in het noordoosten van het plangebied, en een strook van zes vrije kavels langs de Boeterslaan, ten zuiden van de voetbalvelden. Er wordt verwacht dat de uitgifte van de kavels gerealiseerd wordt in 2025 – 2026. Naar verwachting vindt in 2025 het bouwrijp maken plaats en zal in 2027 het woonrijp maken worden uitgevoerd.

Naar verwachting zal de grondexploitatie eind 2027 kunnen worden afgesloten.

Programma		
Nog te realiseren kaveluitgifte	Aantal	%
Vrije kavels Destreelaan	8	57%
Vrije kavels Boeterslaan	6	43%
Totaal	14	100%

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	6.846	76%
Verharding	2.162	24%
Groen	0	0%
Water	0	0%
Totaal (bruto plangebied)	9.008	100%

Projectgegevens	
Kern	Sint Pancras
Verwacht eindjaar	2027
Restant looptijd	4 jaar
Plangebied	9.008 m2

Parameters		
Rente	0,65%	
Discontovoet	2,00%	
Kostenstijging (2024, 2025 e.v.)	3,00%	2,50%
Opbrengstenstijging (2024, 2025 e.v.)	1,00%	2,00%

Resultaat en verschillenanalyse

Het resultaat op netto contante waarde per 1 januari 2024 bedraagt circa € 1,76 miljoen positief. Het resultaat van de grondexploitatie per 1 januari 2023 bedroeg, omgerekend naar netto contante waarde per 1 januari 2024, circa € 1,99 miljoen positief. Het resultaat op netto contante waarde is hiermee met circa € 233.000,= afgenomen.

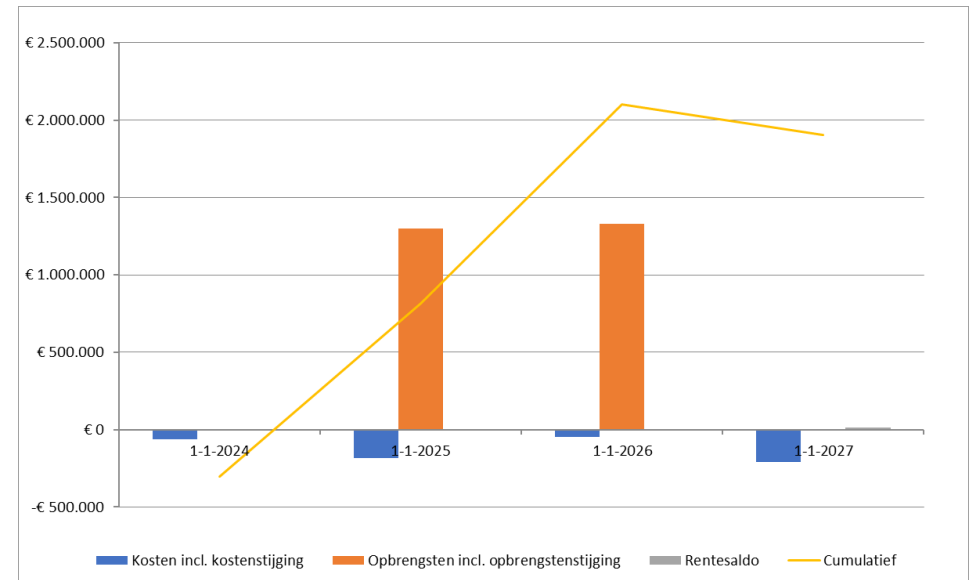
Bouw- en woonrijp maken en plankosten

De kosten voor bouw- en woonrijp maken zijn in totaal met circa € 14.000,= toegenomen door prijspeilcorrectie. De plankosten zijn met circa € 190.000,= toegenomen omdat in 2023 meer kosten ten laste van de grondexploitatie zijn gekomen dan verwacht. Ook is er voor de hele looptijd van het project een nieuwe plankostenraming opgesteld.

Risico's

Een risico voor het project SV Vrone Woningbouw is dat de planologische procedure nog doorlopen moet worden. Het planologisch risico / draagvlak vanuit de omgeving zou kunnen leiden tot vertraging, planschade en wellicht ook gewijzigde programma's met andere opbrengstpotentie. Momenteel wordt onderzocht of op de locatie ook een school gerealiseerd kan worden. Maatschappelijk gezien is dit namelijk erg gewenst, maar dit zal wel een negatief effect hebben op de opbrengsten van het project. Indien dit zal plaatsvinden zal dat separate besluitvorming vragen.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2024 (€)			
	Exploitatie 2023 (prijspeil 2023) A	Exploitatie 2024 (prijspeil 2024) B	Vershil B-A
Subtotaal kosten	478.000	709.000	231.000
Subtotaal opbrengsten	2.552.000	2.552.000	-
Nominaal saldo	2.074.000	1.843.000	231.000-
Subtotaal inflatie en rente	85.000	63.000	22.000-
Resultaat EW per 31 december 2027	2.158.000	1.906.000	252.000-
Resultaat NCW per 1 januari 2024	1.994.000	1.761.000	233.000-
Tussentijdse winstneming per 31-12-2023		0	
NCW per 1 januari 2024 gecorrigeerd voor winstneming		1.761.000	







Toelichting herziening grondexploitatie

Westerdel per 1-1-2024

12 april 2024

Westerdel

Beschrijving

In de gemeente Dijk en Waard wordt de woningbouwlocatie Westerdel ontwikkeld. Een gebied van circa 41,3 hectare is actief door de gemeente in ontwikkeling genomen. De gemeente heeft alle gronden binnen het gebied verworven om deze bouwrijp te maken en vervolgens als bouwrijpe kavels te verkopen aan met name ontwikkelende partijen. Het plangebied bestaat uit drie deelgebieden: Centrale buurt, De Straatjes en De Eilanden.

Belangrijkste wijzigingen bij de herziening per 1 januari 2024 zijn de volgende:

- Het rentepercentage is aangepast van 0,68% naar 0,65%, conform Programmabegroting 2024;
- De fasering van de verwachte kosten en opbrengsten zijn geactualiseerd;
- De plankosten zijn geactualiseerd;
- Het risicoprofiel is afgenomen;
- Kostenramingen zijn geactualiseerd op basis van de aanbestedingsresultaten.

Voortgang

Het bouwrijp maken van de eerste fase (Centrale Buurt) en de tweede fase (De Straatjes) is afgerond. In 2023 is ook het bouwrijp maken van de derde fase (De Eilanden) afgerond. De wijk begint steeds meer zijn definitieve uiterlijk te krijgen wat de woonkwaliteit binnen de wijk verbetert. De eerste fase (Centrale Buurt) en de tweede fase (De Straatjes) zijn geheel woonrijp gereed. In 2023 is er gestart met het woonrijp maken van de derde fase (De Eilanden).

Het projectmatige programma in deelgebied de Eilanden bestaat uit 151 te realiseren woningen. Er hebben nu zes grondleveringen plaatsgevonden (eiland D t/m I), waarbij in totaal de grond onder 130 te realiseren woningen is verkocht en geleverd. Er resteren nog grondleveringen t.b.v. een te realiseren programma van 21 woningen op eiland J.

Verder zijn 59 vrije kavels onderdeel van het woningbouwprogramma in Westerdel. In 2023 zijn 8 gemeentelijke kavels binnen deelgebied De Eilanden verkocht en geleverd. In totaal zijn er nu 55 gemeentelijke kavels verkocht. Per 1 januari 2024 zijn er in deelgebied Centrale Buurt en De Straatjes geen vrije kavels meer beschikbaar. In deelgebied De Eilanden zijn nog 4 te verkopen vrije kavels.

Projectgegevens

Kern	Uitleglocatie, ten noordwesten van Broek op Langedijk
Verwacht eindjaar	2027
Restant looptijd	4 jaar
Plangebied	469.520 m2

Programma

Nog te realiseren kaveluitgifte	Aantal	%
Gemeentelijke kavels	4	16%
Rijwoning	5	20%
Twee-onder-een kap	0	0 %
Vrijstaand	16	64%
Totaal	25	100 %

Ruimtegebruik

Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	167.781	41%
Verharding	61.246	15%
Groen	65.173	16%
Water	98.271	24%
Reservering (groen)	15.073	4%
Totaal (bruto plangebied)	407.543	100%

Parameters

Rente	0,65%	
Discontovoet	2,00%	
Kostenstijging (2024, 2025 e.v.)	3,00%	2,50%
Opbrengstenstijging (2024, 2025 e.v.)	1,00%	2,00%

Resultaat en verschillenanalyse

De per 1 januari 2024 herziene grondexploitatie resulteert in een positief saldo van circa € 0,77 miljoen. Het netto contante waarde resultaat is daarmee met circa € 104.000,= verslechterd ten opzichte van de grondexploitatie per 1 januari 2023. Dat het resultaat afneemt heeft hoofdzakelijk te maken met de tussentijdse winstneming van circa € 1,42 miljoen bij de jaarrekening van 2023.

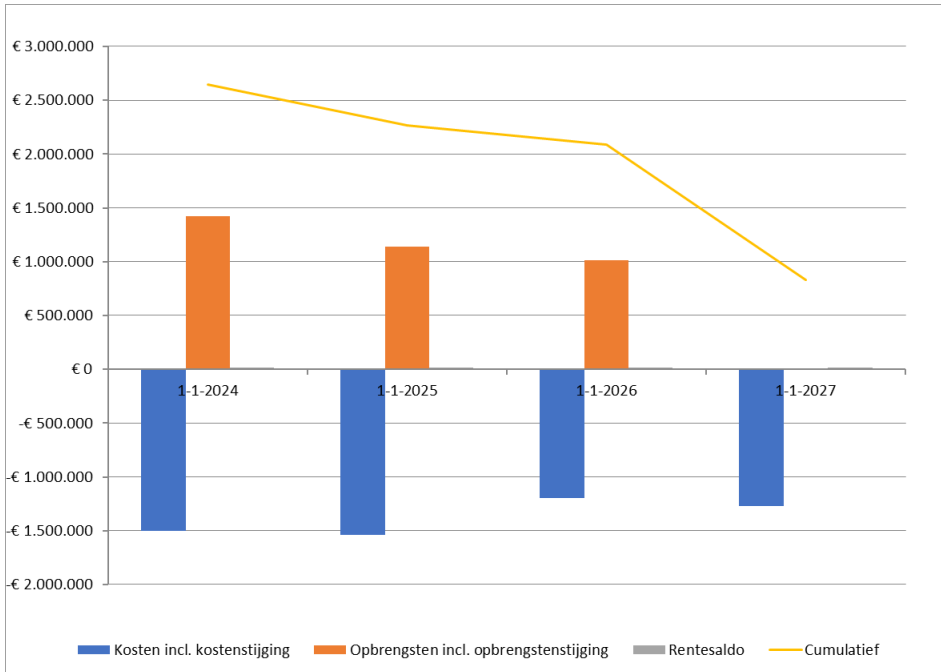
De totale nominale kosten nemen toe met circa € 1,16 miljoen. Dit heeft hoofdzakelijk te maken met de tussentijdse winstneming van € 1,42 miljoen bij de jaarrekening 2023. De winstneming wordt verrekend met de boekwaarde en vormt boekhoudkundig gezien een last voor de grondexploitatie. Tot slot zijn de kosten voor het bouw- en woonrijp maken afgenomen. Dit heeft grotendeels te maken met dat de werken zijn aanbesteed voor een lager bedrag dan van tevoren was geraamd.

De opbrengsten voor grondverkoop nemen toe met circa € 0,91 miljoen. De reden hiervoor is dat bij de verkoop van de gemeentelijke kavels hogere grondprijzen gerealiseerd zijn in vergelijking met de gehanteerde grondprijzen in de grondexploitatie. Daarnaast zijn er in 2023 zowel projectmatig als particulier meer kavels verkocht dan verwacht.

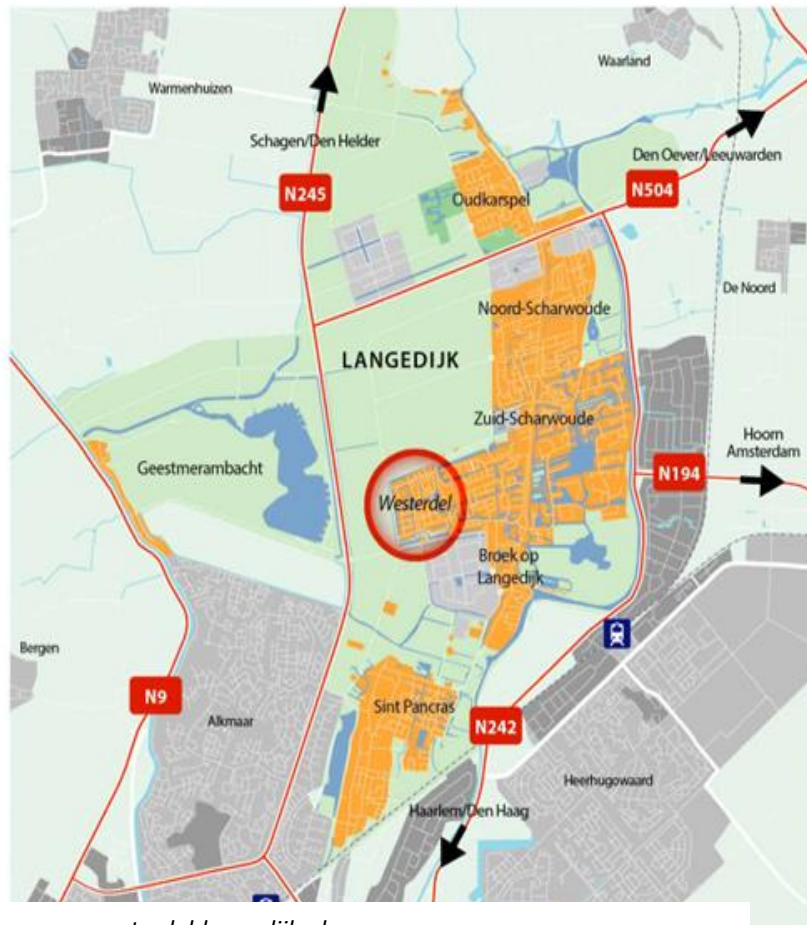
Aangezien het realistisch wordt geacht dat de gronduitgifte binnen de resterende looptijd van 4 jaar gerealiseerd kan worden, blijft de einddatum van de grondexploitatie met 31 december 2027 gehandhaafd. Het saldo van inflatie en rente neemt hierdoor af. Dat komt enerzijds doordat er in 2023 hogere opbrengsten zijn gerealiseerd. Hierdoor loopt de boekwaarde sneller terug, waardoor we lagere rentelasten hebben. Anderzijds kent een deel van dit voordeel een technische verklaring. We zijn een jaar verder, de resterende looptijd is een jaar korter en hierdoor wordt logischerwijs een jaar minder toekomstige rente en kostenstijging gerekend.

Versillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2024 (€, afgerond op duizendtallen)

	Exploitatie 2023 (prijsspeil 2023) A	Exploitatie 2024 (prijsspeil 2024) B	Vershil B-A
Subtotaal kosten	52.017.000	53.181.000	1.164.000
Subtotaal opbrengsten	53.249.000	54.154.000	905.000
Nominaal saldo	1.232.000	973.000	259.000
Subtotaal inflatie en rente	268.000-	142.000-	126.000
Resultaat EW per 31 december 2027	964.000	832.000	132.000-
Resultaat NCW per 1 januari 2024	873.000	769.000	104.000-
Tussentijdse winstneming per 31-12-2023		4.191.000	
NCW per 1 januari 2024 gecorrigeerd voor winstneming		4.960.000	



Kaart Westerdel



www.westerdel-langedijk.nl





Toelichting 15e herziening grondexploitatie

De Draai per 1-1-2024

12 april 2024

De Draai

Beschrijving

Het gebied De Draai wordt omsloten door de Krusemanlaan, de Oostdijk, de Jan Glijnisweg, de Beukenlaan en de Oosttangent. Deze herziene grondexploitatie 2024 vormt inmiddels de 15e editie en omvat de financieel ruimtelijke vertaling van de ontwikkeling van het gebied: de voor Dijk & Waard grootste woningbouwlocatie met een gemeentelijke grondexploitatie. De gemeente heeft in het verleden namelijk nagenoeg alle gronden binnen het gebied verworven om deze bouwrijp te maken en vervolgens als bouwrijpe kavels uit te geven aan bouwclaimhouders en andere ontwikkelende partijen.

De ontwikkeling is dusdanig gevorderd dat er inmiddels voor 1.609 woningen grond is geleverd. De gebeurtenissen in 2023 hebben geleid tot deze herziening en hebben betrekking op het ingerekende Programma, op ingerekende Planning en op de Prijs i.c. de kosten bouw- en woonrijpmaken en de opbrengsten van de uit te geven gronden.

Programma

Vergeleken met vorig jaar is het totale woningprogramma in deze herziening per saldo met 48 woningen afgenomen tot in totaal 2.574 woningen. De afname is voor een groot deel te wijten aan het feit dat er in het noordelijke deel van De Draai op het voormalige terrein van Esdégé-Reigersdaal een gewijzigd programma is ingerekend. De reden hiervan is de sterke wens om meer bestaand groen op het Reigersdaalterrein te kunnen handhaven. Tot nu toe is het uitgangspunt immers geweest dat slechts alleen de waterpartijen (i.c. de tuinvijvers) op het terrein en het groen in de bovenrand van Reigersdaal gehandhaafd zouden worden. Er is nu gekozen voor een ruimtegebruik waarbij ten minste normatief 1 ha. minder wordt uitgegeven ten gunste van te handhaven groen. Tegelijkertijd is het aandeel sociale huur uitgebreid tot 30%. Daarnaast is uit de eerste proefverkavelingen voor De Draai Zuid gebleken dat door de specifieke kenmerken van het gebied het ingerekende programma uit de grex 2023 er net niet volledig inpast. Het programma hiervoor is dan ook licht naar beneden bijgesteld.

Het totale woningbouwprogramma bestaat uit ca. 23% categorie I en 20% categorie II, in totaal 43%. De wooneenheden van Esdégé-Reigersdaal maken hier onderdeel van uit. Dit is verhoudingsgewijs circa 3% meer dan bij de start van de ontwikkeling van De Draai uitgangspunt is geweest: vanaf de start is namelijk met een aandeel van 40% categorie I en II gerekend. Van de in totaal 259 ingerekende appartementen bevindt het leeuwendeel zich in het huursegment en in de goedkoopste categorieën I en II.

Projectgegevens	
Kern	Uitleglocatie, in het noordoosten van HHW
Verwacht eindjaar	2030
Restant looptijd	8 jaar

Programma				
Categorie	Gerealiseerd	Nog te realiseren	Totaal	%
I (incl. ER)	471	118	589	23%
II	280	246	526	20%
III	333	229	562	22%
IV	525	372	897	35%
Totaal	1.609	965	2.574	100%

Specificatie Programma categorie I en II					
Categorie	Totaal	waarvan huur	%	waarvan koop	%
I en II gerealiseerd	751	225		526	
I en II nog te realiseren	364	119		245	
totaal cat. I en II	1.115	344	31%	771	69%

Programma: vergelijking met vorig jaar				
Totaal	Gestapeld		Grondgebonden	
Programma 2024				
2.574	259	10%	2.315	90%
Programma 2023				
2.622	237	9%	2.385	91%
Verschil programma 2024 - 2023				
-48	22		-70	

Planning en fasering

Tot en met december 2023 heeft de gemeente grond geleverd voor de bouw van ca. 1.609 woningen in verschillende prijsklassen. Van dit aantal is in 2023 de grond geleverd van projecten met een omvang van 164 woningen. De fluctuatie in het aantal verkochte woningen per jaar is met name afhankelijk van het tempo van oplevering van bouwrijpe grond door de gemeente (waarbij de aanleg van nutsvoorzieningen vaak een vertragende factor is) en van de duur van het ontwikkeltraject van de woningen tot en met vergunningaanvraag en verkoopmanifestatie. Voor het jaar 2023 was in de vorige herziening een aantal gepland van 246 woningen.

De totale geplande uitgifte voor 2024 beslaat ca. 222 woningen. In het noordelijke deel van De Draai is de versnellingslocatie plan Korenbloemstraat in maart 2024 in verkoop gebracht. De noordelijke ontwikkeling kan gezien worden als een versnellingslocatie waarbij de ontwikkelaar zelf (in nauw overleg met de gemeente) het stedenbouwkundig ontwerp heeft gemaakt. Daarnaast wordt naar verwachting eind van het jaar de eerste grond geleverd aan de ontwikkelaars die in het plan IJsvogelstraat in De Draai Zuid actief zijn. Het gevolg voor de planning is dat de uitgiftejaren 2025 en 2026 een omvang kennen van resp. 79 en 182 woningen. De einddatum van de grondexploitatie met 31 december 2030 blijft vooralsnog gehandhaafd. De gemiddelde gronduitgifte tot 2030 bedraagt percelen voor ca. 135 woningen per jaar.

Prijs: verschillen kosten en opbrengsten

Ontwikkeling van de opbrengsten:

De totale opbrengsten woningbouw en niet-woningbouw zijn t.o.v. vorig jaar met ca. € 1,8 miljoen op eindwaarde licht gestegen als gevolg van:

- een hogere ingerekende en gerealiseerde opbrengst voor de 15 vrije kavels in fase 3 (bouvveld Hermelijnstraat).
- een hogere ingerekende en gerealiseerde opbrengst door een gewijzigd programma in fase 5 (bouvveld Korenbloemstraat).
- een verlaging van het totaal aantal woningen met 48 door een aanpassing van het programma in fase 4 (bouvveld Zomertalingstraat) en fase 5 (voormalige Reigersdaalterrein);

De stijging is afgezet tegen de totale opbrengsten slechts 1%.

Parameters

Rente	0,65%	
Discontovoet	2,00%	
Kostenstijging (1e jaar, volgende jaren)	3,00%	2,50%
Opbrengstenstijging (1e jaar, volgende jaren)	1,00%	2,00%

Ruimtegebruik

Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	529.601	48%
Uitgeefbaar ER	21.285	2%
Verharding	201.018	18%
Groen	49.646	4%
Park	178.482	16%
Water	126.590	11%
Totaal	1.106.622	100%

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2024 (€, afgerond op duizendtallen)

	Exploitatie 2023 A	Exploitatie 2024 B	Verschil B-A
Subtotaal kosten	156.442.000	158.116.000	1.674.000
Subtotaal opbrengsten	170.503.000	172.336.000	1.833.000
Tussentijdse winstneming	4.332.000	6.017.000	1.685.000
Resultaat EW per 31 december 2030	9.729.000	8.203.000	-1.526.000
Resultaat NCW per 1 januari 2024	8.304.000	7.142.000	-1.162.000

Ontwikkeling van de kosten:

De totale kosten zijn t.o.v. vorig jaar met ca. € 1,7 miljoen op eindwaarde licht gestegen met name als gevolg van:

hogere inrichtingskosten voor het nog te ontwikkelen bouwveld Reigersdaal (fase 5) als gevolg van:

- minder uitgeefbaar gebied en meer openbaar gebied;
- hogere lasten tijdelijk beheer bouwrijpe gronden (OZB);
- hogere plankosten.

Ook hier bedraagt de stijging afgezet tegen de totale kosten slechts 1%.

Jaarschijf 2023

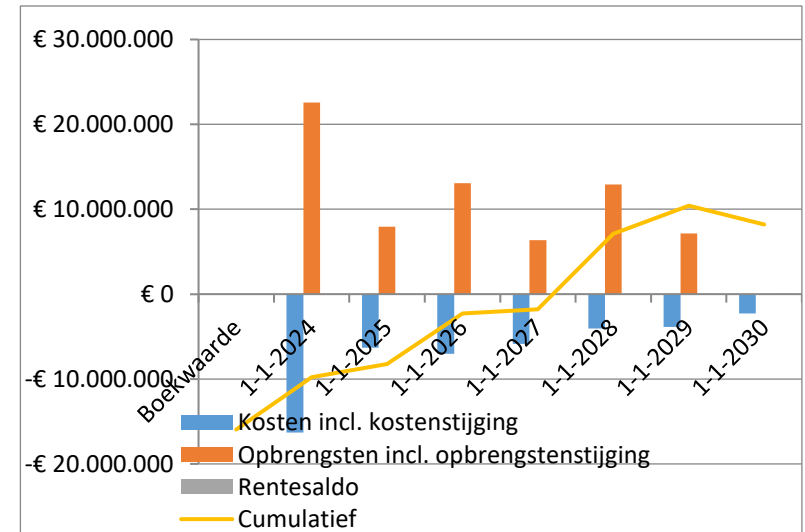
In 2023 is voor ca. € 11,0 miljoen door gronduitgifte aan opbrengsten gerealiseerd. De kosten bedroegen in 2023 circa € 10,5 miljoen. De jaarschijf 2023 laat een positieve cashflow zien van circa € 0,5 miljoen, waardoor de boekwaarde na winstneming (=saldo van gemaakte kosten en gemaakte opbrengsten) is verbeterd naar een niveau van circa € 16,0 miljoen negatief. Hiernaast wordt het verloop van de jaarlijkse cash flow in de tijd grafisch in beeld gebracht.

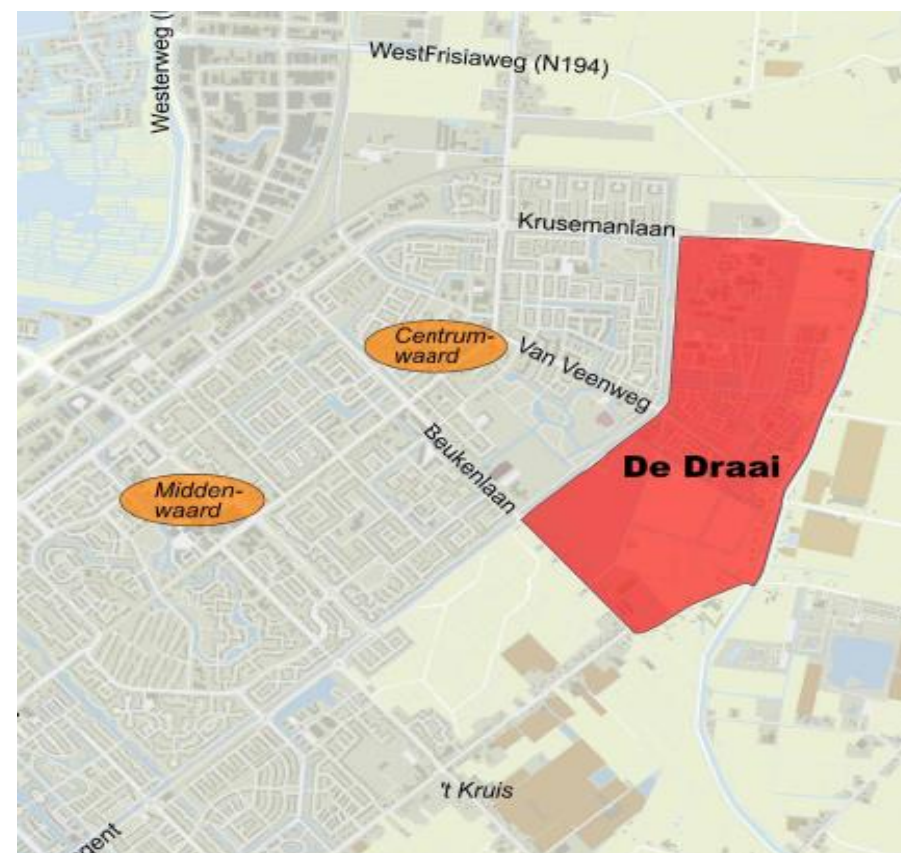
Resultaat inclusief winstneming

De per 1 januari 2024 herziene grondexploitatie voor De Draai resulteert na winstneming in een positief saldo van circa € 7,1 miljoen. Het netto contante waarde resultaat is mede door de winstneming daarmee met circa € 1,1 miljoen verminderd ten opzichte van de grondexploitatie per 1 januari 2023. Conform BBV regelgeving is de gemeente bij winstnemingen gebonden aan een berekeningssystematiek (de zgn POC-methode), die aangeeft op basis van de reeds gerealiseerde en nog te realiseren kosten en opbrengsten of er in het betreffende jaar een winstneming kan worden gedaan. Op basis van de cijfers van deze herziening voor winstneming blijkt uit de zgn. "Percentage of Completion" (POC) methode dat er een tussentijdse winstneming dient te worden genomen van € 1.685.000,-.

Risico's

Er zijn generieke risico's zoals substantiële afwijkingen op parameters als rente en kosten-opbrengstenstijging. Ook verlaging van bepaalde grondwaarden door conjunctuurschommelingen kunnen een risico vormen. De verwachting is dat die qua effect binnen de huidige NCW van ca. € 7,1 miljoen opgevangen kunnen worden.







Toelichting herziening grondexploitatie De Vaandel Midden – Heerhugowaard - per 1-1-2024

12 april 2024

De Vaandel Midden

Beschrijving

De herziene grondexploitatie De Vaandel Midden behelst de ontwikkeling van een bedrijventerrein dat wordt omsloten door de N194 (Westfrisiaweg), de Middenweg, het spoor en de zonneweide in Heerhugowaard.

De basis voor het bedrijventerrein is vastgelegd in het bestemmingsplan de Vork (in 2007). Mede door de effecten van economische recessie rond 2012, is gesteld de ontwikkeling van de Vork op te delen in drie gebieden: De Vaandel Zuid, De Vaandel Midden en De Vaandel Noord. Voor de Vaandel Midden is in 2016 het bestemmingsplan vastgesteld. Door middel van verkleining van het exploitatiegebied in combinatie met een nieuw en soberder ontwerp voor De Vaandel Midden is destijds geprobeerd om de financiële gevolgen van de crisis te lijf te gaan.. De grondexploitatie De Vaandel Midden is bij vaststelling van het bestemmingsplan geopend (december 2016). Sindsdien is de uitgifte gestaag gestart. De afgelopen circa vier jaren is de vraag naar bedrijfslocaties weer fors toegenomen met als gevolg dat het grootste deel van de bedrijfskavels in de Vaandel Midden is verkocht of onder optie zijn. Gelet op de vraag naar bedrijfslocaties is er in 2022 gestart met een haalbaarheidsonderzoek naar de ontwikkeling van het aangrenzende gebied “De Vaandel Noord”. De Vaandel Noord ligt direct aan de Vaandel Midden en is gezamenlijk onderdeel van het bestemmingsplan ‘De Vork’, in 2007 planologisch aangewezen als bedrijventerrein. Het is aannemelijk dat de gronden in de Vaandel Noord binnen afzienbare tijd, middels een separate grondexploitatie in exploitatie worden gebracht.

In het afgelopen jaar (2023) is Vaandel Midden onderhevig geweest aan veranderingen. De doorgevoerde aanpassingen in deze herziening op Programma, Planning en Prijs worden toegelicht.

Programma

Het totale exploitatiegebied bestaat uit circa 14 hectare uitgeefbaar gebied. Begin 2024 is circa 10,7 hectare (78%) uitgegeven. Op het grootste deel van de resterende 2,9 hectare hebben verschillende partijen een optie. In 2023 is circa 1,1 hectare uitgegeven aan 3 verschillende partijen. In totaal zijn er nog 10 kavels beschikbaar. De gemeente is voor alle kavels in onderhandeling met geïnteresseerden.

Programma (in m2)			
Fase	Gerealiseerd	Nog te realiseren	Totaal
1	106.765	29.387	136.152
Totaal	106.765	29.387	136.152

Projectgegevens	
Kern	Uitleglocatie (bedrijven), in het noorden van HHW
Verwacht eindjaar	2028
Restant looptijd	4 jaar

Parameters		
Rente	0,65%	2,50%
Discontovoet	2,00%	
Kostenstijging (2024, 2025 e.v.)	3,00%	1,00%
Opbrengstenstijging (2024, 2025 e.v.)	1,00%	

Planning

Verwacht wordt dat eind 2026 het grootste deel van de kavels verkocht zullen zijn. Op de percelen die eind 2026 worden verkocht, wordt vervolgens nog gebouwd door de individuele eigenaren. Na die realisatie, volgt dan nog het woonrijp maken van het gebied.

Prijs

Eind 2022 is de nieuwe grondprijzennotitie Dijk en Waard door het college van B&W vastgesteld, met hierin de grondprijzen voor onder andere de vaandel Midden. Later dit jaar zal er een nieuwe grondprijzennotitie volgen. De kavelprijzen in 2024 zijn gelijk gebleven aan het jaar ervoor.

Aan de kostenkant zijn prijspeilcorrecties doorgevoerd waardoor met name de ramingen voor bouw- en woonrijp maken hoger zijn geworden.

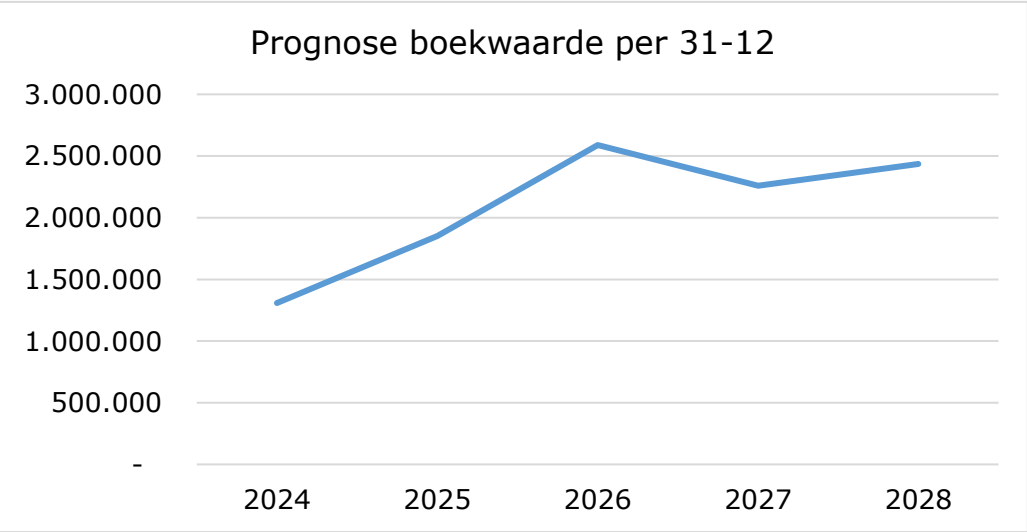
Resultaat en verschillenanalyse

De per 1 januari 2024 herziene grondexploitatie resulteerde in een positief saldo op NCW van circa € 2,2 miljoen. Dit resultaat is daarmee 3 ton lager dan in 2023. Dit komt doordat er een winstneming heeft plaatsgevonden in boekjaar 2023. Daarnaast zijn de kosten voor woonrijp maken verhoogd aan de hand van een inflatiecorrectie.

Verlies- en winstneming

Op basis van de Percentage of Completion (POC) methode is gebleken dat er een tussentijdse winst van circa € 2,5 ton dient te worden genomen. Dit bedrag is in mindering gebracht op het saldo van de NCW.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2024 (€, afgerond op duizendtallen)			
	Exploitatie 2022	Exploitatie 2023	Vershil
	A	B	B-A
Subtotaal kosten	16.670.000	17.080.000	410.000
Subtotaal opbrengsten	19.512.000	19.496.000	-16.000
Nominaal saldo	2.842.000	2.416.000	-426.000
Subtotaal inflatie en rente	49.000	-5.000	-54.000
Resultaat EW per 31 december 2028	2.891.000	2.411.000	-480.000
Resultaat NCW per 1 januari 2024	2.517.000	2.206.000	-311.000
Tussentijdse winstneming			247.000





**Toelichting 4^e herziening grondexploitatie
De Vaandel Zuid per 1-1-2024**

12 april 2024

De Vaandel Zuid

Beschrijving

Het gebied De Vaandel Zuid wordt omsloten door de N194, de Middenweg en de spoorlijnen. Voor dit gebied wordt voorzien in de ontwikkeling van een stukje ‘spontane stad’, gebiedsontwikkeling nieuwe stijl. De ontwikkelingen van het Expertisecentrum en het Buurtschap Waaranders (Hugo’s Tuin) hebben als basis gediend voor het in 2020 vastgestelde Masterplan De Vaandel Zuid.

Programma

Het woningbouwprogramma bestaat grotendeels uit het inmiddels gerealiseerde programma van Hugo’s Tuin (voorheen Buurtschap Waaranders) met 138 woningen waarvan een groot deel grondgebonden woningen en appartementen in de categorie I en II. Hugo’s Tuin biedt ruimte aan mensen met een beperking, ouderen, gezinnen en alleenstaanden. Daarnaast zijn voor de ontwikkeling van de bouwvelden grenzend aan de N194 aan de oostzijde van het gebied (bouwvelden 3A en 3B) op normatieve basis de kosten en opbrengsten ingerekend voor de bouw van maximaal 62 woningen in de categorie II, II+, III en IV. Voor de bovenstaande ontwikkelingen is het bestemmingsplan De Vaandel Zuid vigerend (vastgesteld in maart 2021).

Voor het westelijke deel van De Vaandel Zuid wordt een omgevingsplan De Vaandel Zuidwest voorbereid. Vanwege de milieucontouren vanuit het bedrijventerrein Zandhorst wordt gekeken naar een andere invulling dan woningbouw. Met stakeholders is gesproken over de mogelijke invulling. Naast het bovenstaande programma zijn door de instelling “Dagelijks Leven” 42 wooneenheden voor dementerende ouderen gerealiseerd op een perceel grenzend aan de Middenweg. De kosten en opbrengsten hiervan, die nagenoeg in evenwicht zijn, maken onderdeel uit van deze grex.

Planning

Tot en met december 2023 heeft de gemeente grond geleverd voor de bouw van in totaal 108 woningen van het programma van Hugo’s Tuin en voor de bouw van de resterende 30 appartementen. Voor de ontwikkeling van de 62 woningen in de bouwvelden 3A en 3B zal dit jaar een partij geselecteerd worden waarna in de loop van 2025 deze woningen op de markt zullen komen.

Projectgegevens	
Kern	Locatie in het noorden van HHW
Verwacht eindjaar	2027
Restant looptijd	5 jaar
Plangebied	197.788 m2

Programma				
Categorie	Totaal	waarvan huur	waarvan koop	%
I	82	82	0	34%
II en II+	48		48	20%
III	88		88	36%
IV	24		24	10%
Totaal	242	82	160	100%
Nog in te vullen Bouwveld 4 en 5	n.t.b.			

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	50.986	26%
Verharding	21.820	11%
Groen	17.121	9%
Water	24.232	12%
Nog in te vullen bouwvelden	83.629	42%
Totaal	197.788	100%

Parameters		
Rente	0,65%	
Discontovoet	2,00%	
Kostenstijging (1e jaar, volgende jaren)	3,00%	2,50%
Opbrengstenstijging(1e jaar, volgende jaren)	1,00%	2,00%

Prijs: verschillenanalyse

De totale kosten zijn t.o.v. de vorig jaar vastgestelde grex met circa € 0,6 miljoen gedaald. Na aanbesteding van het woonrijpmaken bleken de kosten lager uit te vallen dan de raming. Er is efficiënt gebruik gemaakt van naastgelegen werk om zo kosten van bouwplaats inrichting, inzet materieel en personeel te besparen.

De totale opbrengsten woningbouw zijn t.o.v. de raming vorig jaar met circa € 0,7 miljoen gestegen als gevolg van een relatief iets duurder ingerekend woningbouwprogramma op de bouwvelden 3A en 3B (voor de locatie zie de kaart Vaandel Zuid hieronder).

Winstneming

Op basis van de cijfers van deze herziening voor winstneming blijkt uit de zgn. Percentage of Completion (POC) methode er een tussentijdse winstneming dient te worden genomen van € 694.000,-.

Resultaat

De 4e herziene grondexploitatie laat na winstneming een positief NCW resultaat zien van circa € 0,8 miljoen per 1-1-2024. Het NCW resultaat is daarmee met circa € 0,5 miljoen verbeterd ten opzichte van de grondexploitatie per 1 januari 2023. De einddatum van de grondexploitatie met 31 december 2027 blijft gehandhaafd. Met de ingerekende fasering is er, gelet op het grote aandeel betaalbare woningen in een vraagmarkt voor betaalbare woningbouw, sprake van een realistische en beheersbare grondexploitatie.

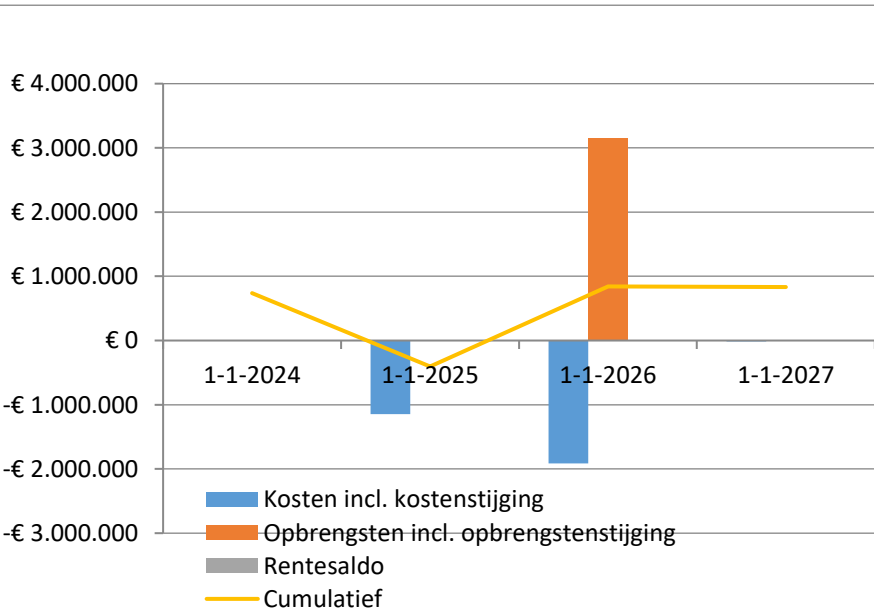
Risico's

De meer generieke risico's, zoals substantiële afwijkingen op parameters als rente etc., kunnen qua effect binnen de huidige NCW van ca. € 0,8 miljoen opgevangen worden.

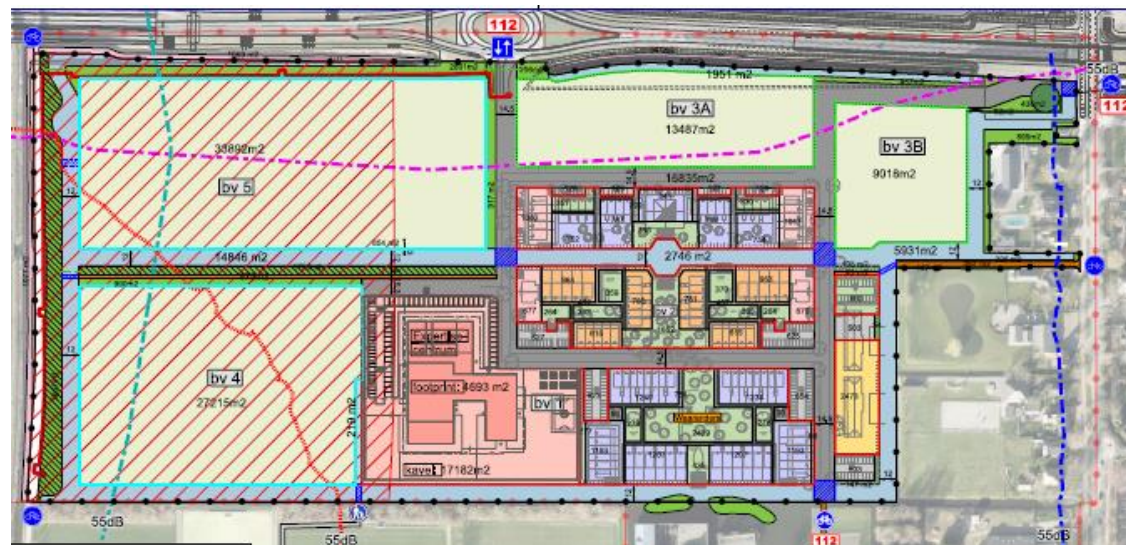
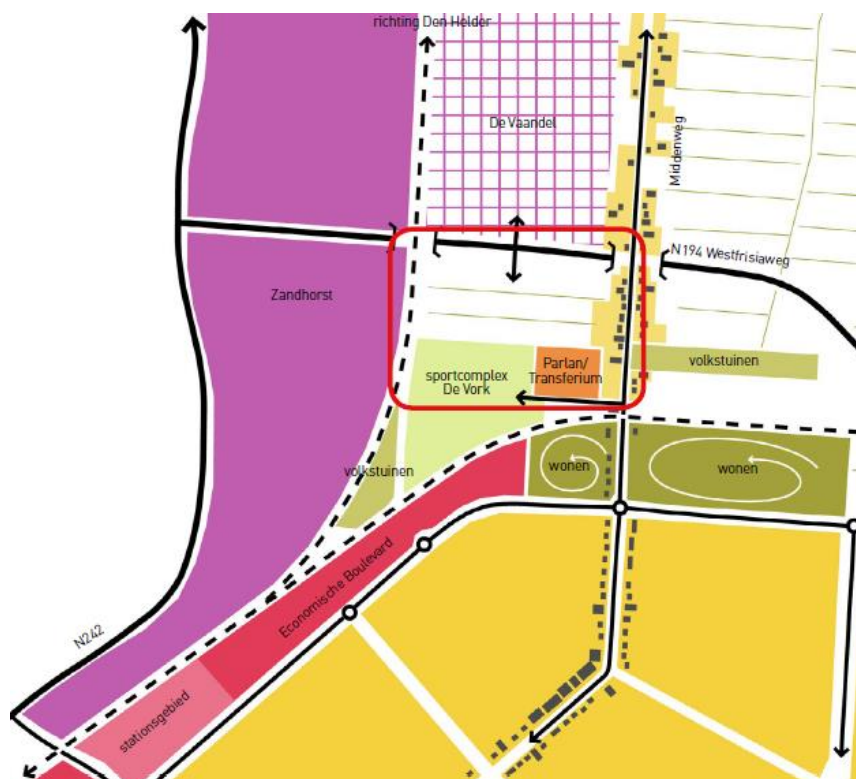
Grootste voordeel is in de aanbesteding geweest. In de raming/toetsing is met onzekerheden gerekend, waardoor deze veel hoger uitkwam dan waar de aannemers voor inschreven.

Versillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2024

	Exploitatie 2022	Exploitatie 2023	Verschil
	A	B	B-A
Subtotaal kosten	10.236.000	9.664.000	-572.000
Subtotaal opbrengsten	10.661.000	11.333.000	672.000
Subtotaal inflatie en rente	-1.000	3.000	4.000
Tussentijdse winstneming	132.000	826.000	694.000
Resultaat EW per 31 december 2027	294.000	840.000	546.000
Resultaat NCW per 1 januari 2024	261.000	776.000	515.000



Kaart De Vaandel zuid





**Toelichting herziening grondexploitatie
Heerhugowaard-Zuid per 1-1-2024**

12 april 2024

Heerhugowaard-Zuid

Beschrijving

Heerhugowaard-Zuid is een gebied dat al ruim 20 jaar in ontwikkeling is en zijn voltooiing nadert. Vanaf het begin is de grondexploitatie (hierna grex) geïntegreerd opgezet. Zoals bekend is het gebied gelegen in het zuiden van Heerhugowaard en bestaat het uit vier plandelen. De plandelen 1 (de Steigers en Sportlandgoed), 2 (het Carré/ Stad van de Zon) en 4A (Land van Luna, grenzend aan de Oosttangent) zijn afgerond; het plandeel 4B (Land van Luna, grenzend aan de Jan Glijnisweg) worden al geruime tijd bewoond en ook het woonrijp maken is nagenoeg afgerond.

Van plandeel 3, Tuinen van Luna, dient het laatste deel nog gerealiseerd te worden. De doorgevoerde aanpassingen in deze herziening hebben dan ook met name betrekking op dit laatste plandeel en worden onderstaand toegelicht op de onderdelen Programma, Planning en Prijs.

Belangrijkste wijzigingen bij de herziening per 1 januari 2024 zijn de volgende:

- De fasering van de resterende kosten en opbrengsten van plandeel 3 Tuinen van Luna zijn geactualiseerd;
- De civieltechnische kostenraming en de grondwaardeberekening op basis van het definitieve woningbouwprogramma zijn geactualiseerd.

Programma

Het totale programma van heel Heerhugowaard-Zuid bestaat uit 3.309 woningen, als volgt verdeeld: De circa 100 woningen in het plan Nieuwwaard (strook direct grenzend aan Butterhuizen) vormen geen onderdeel van de grex; de gemeente heeft die grond destijds niet kunnen aankopen en dit plan is uiteindelijk ontwikkeld door ontwikkelaar Timpaan.

Projectgegevens	
Kern	Locatie in het zuiden van HHW
Verwacht eindjaar	2025
Restant looptijd	2 jaar
Totale plangebied	1.368.774 m2

Parameters			
Rente	0,65%		
Discontovoet	2,00%		
Kostenstijging (2024, 2025 e.v.)	3,00%	2,50%	
Opbrengstenstijging (2024, 2025 e.v.)	1,00%	2,00%	

Aandeel categorie I en II totale programma					
Categorie	Totaal	waarvan huur	%	waarvan koop	%
I en II	1.662	429	26%	1.233	74%

	Plandeel 1	Plandeel 2	Plandeel 3A	Plandeel 3B	Plandeel 4A	Plandeel 4B	Totaal	in %
categorie I & II tot € 255.900,-	432	870	184	48	128	-	1.662	50%
categorie III & IV vanaf € 255.900,-	443	765	20	131	113	175	1.647	50%
Totaal	875	1.635	204	179	241	175	3.309	100%

Programma en fasering plandeel 3

Voor plandeel 3, Tuinen van Luna, met de invulling van 179 woningen is de 1^e fase inmiddels verkocht en is de 2^e fase momenteel in verkoop; het bouwrijp maken is in volle gang en de verwachting is dat medio dit jaar gestart zal worden met de bouw. Er is eind 2021 al met de ontwikkelaar c.q. claimhouder overeenstemming bereikt over de inhoud en waarde van het programma en de voorwaarden waaronder de grond wordt geleverd. Helaas is er vertraging ontstaan doordat er mitigerende maatregelen getroffen moesten worden conform de bepalingen vanuit de Flora- en Faunawet. Ook de aanleg van HVC-leidingen is qua tijdsplanning uit de pas gelopen.

Prijs: verschillenanalyse

Ontwikkeling van de opbrengsten:

De totale opbrengsten woningbouw zijn t.o.v. de grex van vorig jaar licht gestegen met circa € 0,5 miljoen op eindwaarde als gevolg van:

- een definitieve grondwaardeberekening o.b.v. een geactualiseerd woningbouwprogramma voor fase 3 Tuinen van Luna

Ontwikkeling van de kosten:

De totale kosten zijn met circa € 0,4 miljoen gestegen als gevolg van:

- een geactualiseerde raming kosten bouw- en woonrijp maken gebaseerd op het aangepaste ruimtegebruik vanuit het definitieve ontwerp van het plan.

Ruimtegebruik Tuinen van Luna		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	42.706	33%
Verharding	22.602	18%
Groen	30.115	24%
Water	32.675	26%
Totaal	128.098	100%

Resterend programma Tuinen van Luna		
Categorie	Nog te realiseren	%
I	20	11%
II	28	16%
III	78	44%
IV	53	30%
Totaal	179	100%

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2024			
	Exploitatie 2023 A	Exploitatie 2024 B	Vershil B-A
Subtotaal kosten	148.798.000	149.232.000	434.000
Subtotaal opbrengsten	163.363.000	163.831.000	468.000
Subtotaal rente en inflatie	5.470.000	5.344.000	-126.000
Tussentijdse winstneming	7.908.000	8.058.000	150.000
Resultaat EW per 31 december 2026	1.187.000	1.197.000	10.000
Resultaat NCW per 1 januari 2024	1.099.000	1.128.000	29.000

Jaarschijf 2023 en verloop boekwaarde

De grondopbengsten van de resterende gronduitgifte in fase 3 Tuinen van Luna worden in 2024 bijgeschreven. De jaarschijf 2023 laat rekening houdend met de tussentijdse winstneming een negatieve cash flow zien van ca. € 0,7 miljoen, waardoor de boekwaarde (=saldo van gemaakte kosten en gemaakte opbrengsten) uitkomt op een niveau van ca. € 5,8 miljoen negatief.

In 2024 worden de resterende gronden voor de ontwikkeling van de Tuinen van Luna bouwrijp geleverd waardoor de boekwaarde volgend jaar positief zal zijn.

Verlies en winstneming

Conform BBV regelgeving is de gemeente bij winstnemingen gebonden aan een berekeningssystematiek (de zgn. POC-methode), die aangeeft op basis van de reeds gerealiseerde en nog te realiseren kosten en opbrengsten of er in het betreffende jaar een winstneming kan worden gedaan. Op basis van de cijfers van deze herziening voor winstneming blijkt uit de zgn. "Percentage of Completion" (POC) methode dat er een tussentijdse winstneming dient te worden genomen van € 150.000,-.

Resultaat

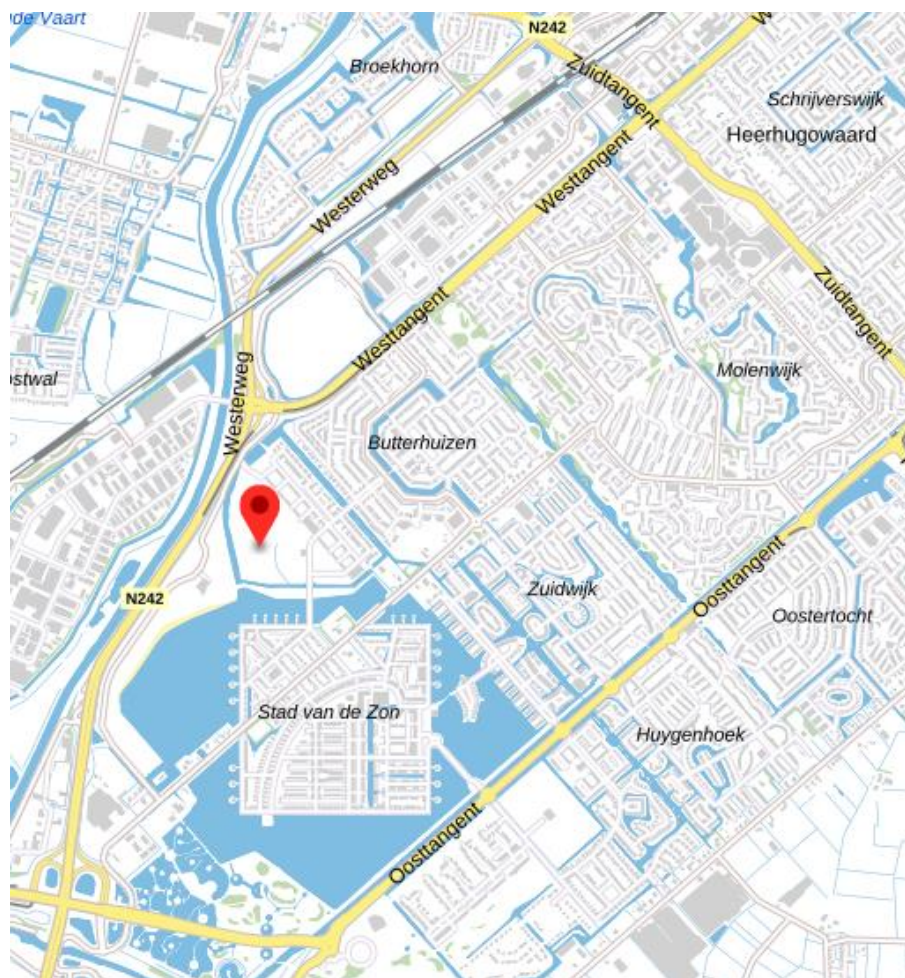
De per 1 januari 2024 herziene grondexploitatie resulteert na winstneming van € 0,15 miljoen in een positief saldo van circa € 1,1 miljoen. Het netto contante waarde resultaat is nagenoeg gelijk gebleven in vergelijking met de grex per 1 januari 2023.

Risico's

Er zijn generieke risico's zoals substantiële afwijkingen op parameters als rente en kosten-opbrengstenstijging. Ook verlaging van bepaalde grondwaarden door conjunctuurschommelingen kunnen een risico vormen. De verwachting is dat die qua effect binnen de huidige NCW van ca. € 1,1 miljoen opgevangen kunnen worden.



Kaart Heerhugowaard Zuid en kaart Plandeel 3 Tuinen van Luna





Toelichting herziening grondexploitatie Stadshart per 1-1-2024

12 april 2024

Stadshart

Beschrijving

De grondexploitatie Stadshart is een langlopende ontwikkeling van een gebied dat (met het Kanaalpark en het Stationsgebied) moet gaan functioneren als het stadse deel van dit hart van Dijk en Waard. Een Stadshart waar naast wonen ook wat te beleven valt met stadse voorzieningen. Daar hoort een klimaatadaptieve, toegankelijke en inclusieve openbare ruimte bij, gericht op ontmoeting. Zo wordt het Stadshart logisch opgenomen in een samenhangend nieuw hart van Dijk en Waard. De 20^e herziening betreft de financieel ruimtelijke vertaling van de laatste resterende ontwikkeling binnen deze grondexploitatie. In 2018 is de herziene grondafsprake met ontwikkelaar De Nijs ondertekend als lumpsumresultaat van een langdurig onderhandelingstraject en met behulp van inzet van arbitrage. De herziene afspraak betrof drie ontwikkellocaties, te weten de Koraallocatie (i.c. gebouw De Coraal achter het gemeentehuis), de Reservelocatie (i.c. gebouw Lapis Lazuli) en de Tangentlocatie (i.c. Woodstone). De eerste twee locaties zijn reeds gerealiseerd en op 14 juli 2023 is de koopovereenkomst ondertekend voor de laatste ontwikkeling Woodstone. Een gedeelte van de openbare ruimte van het Stadshart, rondom Lapis Lazuli en het gemeentehuis is inmiddels klimaatadaptief woonrijp gemaakt, met nadrukkelijke aandacht voor toegankelijkheid en ontmoeting.

De doorgevoerde aanpassingen in deze herziening hebben zoals ieder jaar gebruikelijk betrekking op Programma, Planning en Prijs.

Programma

Vergeleken met vorig jaar, 2022, is het totale woningprogramma van ontwikkelaar De Nijs onveranderd. Op de Tangentlocatie (i.c. Woodstone) zullen 204 appartementen gerealiseerd worden, inclusief bijbehorende parkeervoorzieningen, waarvan de eerste drie van de vijfwoongebouwen in verkoop is gegaan. Woodstone betreft een innovatieve, ambitieuze en integrale duurzame ontwikkeling met een kleine CO2-footprint en circulariteit door houtbouw, met aandacht voor de mobiliteitsopgave en energietransitie Daar hoort een integrale kwalitatieve landschappelijke inpassing bij, op het scharnierpunt van Stationsgebied en Stadshart.

Projectgegevens

Kern	Herontwikkeling Stadshart in het centrum van HHW
Verwacht eindjaar	2026
Restant looptijd	4 jaar
Plangebied	30.534 m2

Ruimtegebruik

Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	12.937	42%
Openbaar gebied	17.597	58%
Totaal	149.000	100%

Parameters

Rente	0,65%	
Discontovoet	2,00%	
Kostenstijging (2024, 2025 e.v.)	3,00%	2,50%
Opbrengstenstijging (2024, 2025 e.v.)	1,00%	2,00%

Programma

Locatie	Status	Aantal apparte- menten	m2 plint
Koraallocatie	gerealiseerd	80	
Reservelocatie	gerealiseerd	207	1.114
Tangentlocatie	koopovereenkomst	204	
Totaal		491	1.114

Planning en fasering

De grond t.b.v. de ontwikkeling Woodstone zal eind mei 2024 bouwrijp verkocht worden, later dan verwacht. Dit is het gevolg van vertraging in de werkzaamheden bouwrijpmaken, veroorzaakt door capaciteitsgebrek bij de nutspartijen. Ook heeft de het omgevingsvergunningsproces vertraging opgelopen in de vaststelling; de ontwikkelaar heeft nadere onderbouwingen t.b.v. de raadsbesluitvorming over de verklaring van geen bedenking moeten voorbereiden. De gronden rondom de Reservelocatie (i.c. Lapis Lazuli) en het gemeentehuis zijn bijna geheel woonrijp gemaakt, kwalitatief hoogwaardig, klimaatadaptief en voor ontmoeting ingericht o.b.v. een integraal inrichtingsplan. De gronden rondom gebouw De Coraal zijn eerder tijdelijk woonrijp gemaakt en zullen afhankelijk van het tempo in de ontwikkeling van de Tangentlocatie (i.c. Woodstone) gezamenlijk definitief woonrijp gemaakt worden vanuit hetzelfde inrichtingsplan. Naar verwachting loopt de grondexploitatie door tot 2026. Ten opzichte van de vorige actualisatie is dit geen verandering.

Prijs

Dit betreft de ontwikkeling van opbrengsten in de grondexploitatie. Alleen voor de Tangentlocatie (i.c. Woodstone) zijn nog opbrengsten door grondverkoop geraamd. Vorig jaar is er een koopovereenkomst ondertekend met ontwikkelaar De Nijs en deze is overeenkomstig de afspraken in de herziene grondexploitatie verwerkt, inclusief de uitwerking van de zienswijze van de raad m.b.t. de kwalitatieve verbinding van het Stationsgebied met het Stadshart via deze scharnierlocatie en verminderd met de reeds ontvangen reserveringsvergoeding.

Dit betreft de ontwikkeling van de kosten in de grondexploitatie. In vergelijking met de actualisatie van vorig jaar (2022) is er sprake van een stijging van de kosten. De kosten m.b.t. het bouwrijpmaken van de kavel waarop Woodstone wordt ontwikkeld zijn hoger dan verwacht werd; er moest ondergronds meer verlegd worden tegen hogere kosten dan vooraf was ingeschat. De kosten woonrijpmaken zijn bovendien gestegen. Dit is voornamelijk als gevolg van de inrichting van de nieuwe openbare ruimte in het grondexploitatiegebied van het Stadshart, op basis van de eisen ten aanzien van de lokale klimaatopgave.

In integrale gebiedsontwikkeling is het een belangrijke opgave om nieuwe exploitatiegebieden en in gemeentelijk beheer zijnde gebieden in samenhang in te richten voor de toekomst. Ten aanzien van een klimaatadaptieve herinrichting van de al in beheer zijnde delen van het Stadshart zijn koppelkansen te behalen. Daartoe dienen de Voorziening WKW en de lokale klimaatopgave op elkaar afgestemd te worden. Die opgave wordt de komende jaren conform de Dijk en Waardse projectmanagementmethodiek opgepakt en afgestemd op de voortgang van de ontwikkeling van Woodstone. De raadsmotie voor een Groen Stadsplein is daar al een goed voorbeeld van.

	Exploitatie 2024 (prijspeil 2024)
Subtotaal kosten	33.716.000
Subtotaal opbrengsten	26.609.000
Resultaat EW per 31 december 2026	- 7.107.000
Resultaat NCW per 1 januari 2024	- 6.697.000
Tussentijdse winstneming per 31-12-2023 NCW per 1 januari 2024 gecorrigeerd voor winstneming	0

Resultaat en verschillenanalyse

De grondexploitatie sluit met een negatief saldo op netto contante waarde van € 6,7 miljoen. Hiermee is het resultaat met circa € 190.000,= verslechterd ten opzichte van de grondexploitatie per 1 januari 2023. Dit wordt veroorzaakt door stijgende kosten en de financiële uitwerking van de zienswijze van de Raad m.b.t. de realisatie van een kwalitatieve verbinding van het Stationskwartier met het Stadshart.

Verlies- en winstneming

Aangezien er sprake is van een negatief netto contante waarde resultaat blijft een verliesvoorziening na deze herziening noodzakelijk en zal deze moeten worden opgehoogd. Het verlies is voor een groot gedeelte ontstaan uit een tussentijdse afdracht van € 3,8 miljoen, gedaan in 2005, ten behoeve van Bovenwijkse voorzieningen. De bijbehorende rentelasten hebben in al die jaren tot een vergroting van het verlies geleid.

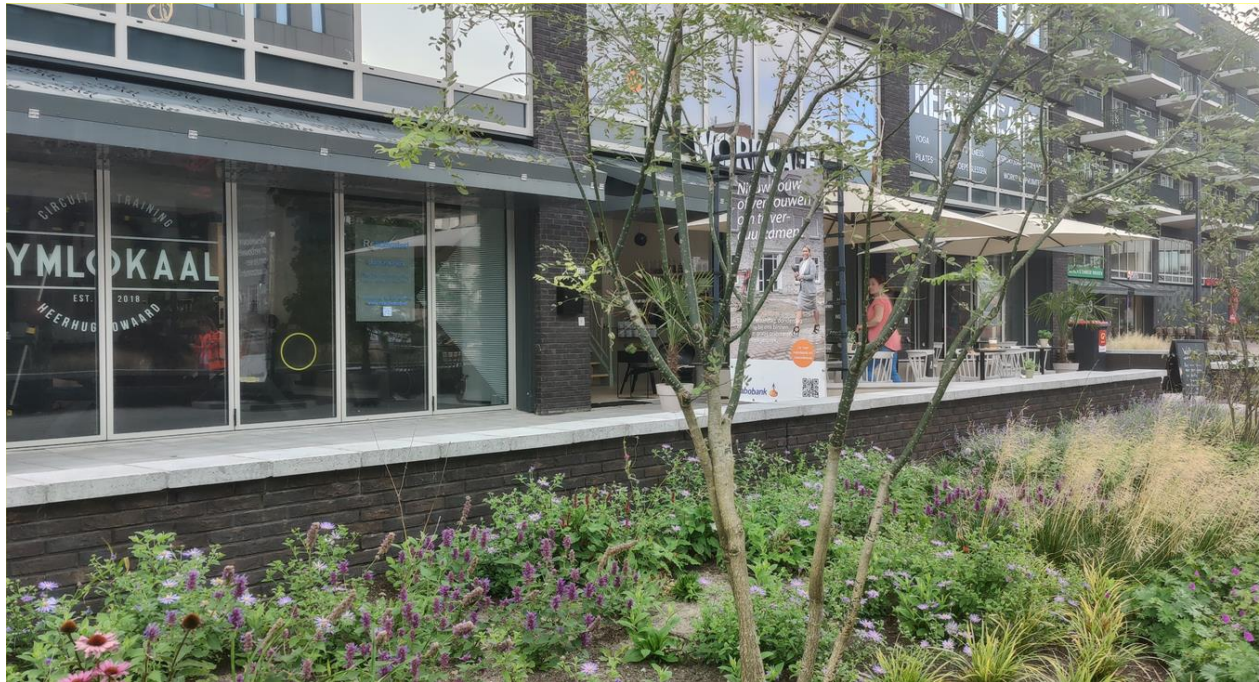
Risico's

Er zijn meerdere generieke risico's, zoals substantiële afwijkingen op parameters als rente etc., die qua effect niet binnen de huidige NCW van ca. € 6,7 miljoen negatief als buffer opgevangen kunnen worden. Het risico van € 0,5 miljoen wordt meegenomen in het risico inventarisatie NARIS bij de bepaling van het weerstandsvermogen.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2024 (€, afgerond op duizendtallen)			
	Exploitatie 2023 (prijspeil 2023) A	Exploitatie 2024(prijspeil 2024) B	Vershil B-A
Subtotaal kosten	33.600.000	33.716.000	- 116.000
Subtotaal opbrengsten	26.556.000	26.609.000	53.000
Resultaat EW per 31 december 2026	-7.044.000	- 7.107.000	- 63.000
Resultaat NCW per 1 januari 2024	- 6.507.000	- 6.697.000	- 190.000

Risico's grondexploitatie per 01-01-2023 (€) (in €, afgerond op duizendtallen)				
Risico	Berekend effect	Kans	Impact op resultaat per 1-1-2024	Risico- bedrag B*A
	A		B	B*A
Afwijkingen op parameters	2 mln. extra kosten	25%	2000.000	500.000
Totaal risicoprofiel				500.000

De openbare ruimte van het Stationsgebied en het Stadshart lopen in de toekomst naadloos in elkaar over. Met 'De Band van Dijk en Waard' wordt deze openbare ruimte uniek en is het tegelijkertijd een plek voor ontmoeting.





Toelichting herziening grondexploitatie Stationsgebied - Gildestraat e.o. per 1-1-2024

12 april 2024

Stationsgebied – Gildestraat e.o.

Beschrijving

In januari 2019 is de eerste grondexploitatie Stationsgebied – Gildestraat e.o. unaniem vastgesteld door de gemeenteraad van voormalig gemeente Heerhugowaard middels RB2018112. Deze grex behelst de verkoop van een viertal kavels met bedrijfsbestemming en de herinrichting van de Gildestraat in het stationsgebied. In 2019 is de eerste kavel verkocht en is hier het Oogcentrum gerealiseerd.

Voortgang

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 het naastgelegen Vaanpark. Dit omdat de asfaltweg die er nu ligt als bouwweg zal dienen voor deze ontwikkeling. Uiteindelijk zal het asfalt worden vervangen door klimaat-adaptieve gebakken klinkers.

Vorig jaar werd gemeld dat er serieuze interesse was voor het kavel (2850 m²) naast het Oogcentrum. Deze interesse is er nog steeds maar de grond is nog niet verkocht.

De twee kavels gelegen aan de spoorzijde zijn altijd ingerekend in de grex als zijnde bedrijfsgrond. Van deze 2 kavels is in 2022 een groot gedeelte aangemerkt als een zogenoemde urgentielocatie voor sociale woningbouw. Aansluitend op de samenwerkingsovereenkomst is inmiddels mondeling overeenstemming met Woningstichting Langedijk over de realisatie van 106 sociale huurwoningen op deze locatie. Er wordt gewerkt aan een koop- realisatieovereenkomst. Het door de raad vastgestelde bestemmingsplan zal 19 april gepubliceerd worden. Het traject rondom de omgevingsvergunning start binnenkort, waarna de bouw, volgens planning, eind 2024 zal starten.

Momenteel wordt er, conform het Masterplan Stationsgebied Dijk en Waard met verschillende stakeholders in het gebied onderzocht of herontwikkeling mogelijk is op gronden van private partijen aan de Gildestraat en er op deze manier een totale gebiedsontwikkeling van te maken.

Programma		
Nog te realiseren kaveluitgifte	Aantal (m2)	%
Kavel 1 (N242 zijde)	2.850	76%
Kavel 2 (spoorzijde)	900	24%
Totaal	3.750	100%

Programma woningbouw		
Nog te realiseren woningbouw	Aantal	%
Categorie 1 huurappartementen	73	69%
Categorie 2 huurappartementen	33	31%
Totaal	106	100%

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	8.000	50%
Openbaar gebied	8.000	50%
Totaal (bruto plangebied)	16.000	100%

Projectgegevens	
Kern	Bedrijfslocatie, ten westen van Heerhugowaard
Verwacht eindjaar	2028
Restant looptijd	4 jaar
Plangebied	16.000 m2

Parameters		
Rente	0,65%	
Discontovoet	2,00%	
Kostenstijging (2024, 2025, e.v.)	3,00%	2,50%
Opbrengstenstijging (2024, 2025, e.v.)	1,00%	1,00%

Resultaat en verschillenanalyse

De netto contante waarde op 1-1-2024 bedraagt € 933.000,-. Dit is € 685.000,- hoger dan het jaar er voor. Dit heeft alles te maken met de transformatie van de bedrijfsgrond naar een woningbouwlocatie, die een stuk hoger gewaardeerd kan worden.

Aan de kostenkant is een reservering van € 700.000,- opgenomen voor een deel van de kosten van de realisatie van een langzaam-verkeerstunnel onder het spoor tussen de Scheg en Westpoort. Deze tunnel heeft een bovenwijks karakter en komt voor 30% ten laste van de NBK. Tevens wordt 30% toegerekend aan zowel de toekomstige grondexploitatie Westpoort als aan de ontwikkelende partij in Westpoort en het Vaanpark. De resterende 10% wordt toegerekend aan de grex Gildestraat.

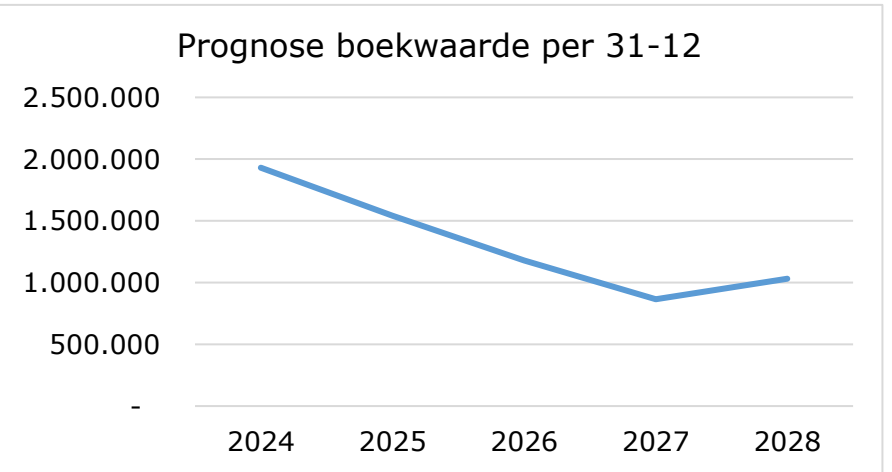
Conform de POC methode kan er dit jaar € 24.000,- aan tussentijdse winst worden genomen binnen dit complex.

Risico's

Er zijn meerdere generieke risico's, zoals substantiële afwijkingen op parameters als rente etc., die qua effect binnen de huidige NCW van ca. € 0,93 miljoen kunnen worden opgevangen)

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2024 (€, afgerond op duizendtallen)

	Exploitatie 2023 A	Exploitatie 2024 B	Verschil B-A
Subtotaal kosten	1.766.000	1.985.000	220.000
Subtotaal opbrengsten	2.047.000	3.021.000	974.000
Nominaal saldo	282.000	1.036.000	754.000
Subtotaal inflatie en rente	-2.000	-5.000	-3.000
Resultaat EW per 31 december 2028	280.000	1.031.000	751.000
Resultaat NCW per 1 januari 2024	249.000	933.000	685.000
Tussentijdse winstneming per 31-12-2023			24.000







Toelichting 2e grondexploitatie Berckheidelaan per 1-1-2024

12 april 2024

Berckheidelaan

Beschrijving

Woonwaard heeft voor de locatie aan de Berckheidelaan een bouwplan ontwikkeld met 29 sociale huurappartementen (cat 1 en 2) , 29 bijbehorende parkeerplaatsen en 3 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Dit plan is goedgekeurd door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de omgevingsvergunningaanvraag is door Woonwaard ingediend. Om het bouwplan te kunnen realiseren dient het perceel aan de Berckheidelaan door de gemeente bouwrijp aan Woonwaard te worden verkocht. De afspraken die tussen gemeente en Woonwaard zijn gemaakt zijn opgenomen in de koop- en realisatieovereenkomst Woonwaard - Berckheidelaan.

Eind 2021 zetten vertegenwoordigers van Woningcorporatie Woonwaard en Woonstichting Langedijk en wethouders van de voormalige gemeenten Heerhugowaard en Langedijk hun handtekening onder een intentieovereenkomst om tot 2030 minimaal 650 sociale huurwoningen te bouwen in Heerhugowaard en nog eens 350 in Langedijk. Dit plan maakt als zogenoemde “urgentielocatie” onderdeel uit van deze doelstelling.

Beschrijving

Het perceel van 2207 m² is in april 2024 bouwrijp overgedragen aan Woonwaard. In het verleden was op deze kavel een basisschool gehuisvest. Deze is jaren geleden gesloopt waarbij de grond is ingezaaid met gras. De werkzaamheden voor het bouwrijp maken beperken zich tot de aanleg van een inrit en een bijdrage in het parkeren in het openbare gebied. Het tweede kwartaal van 2024 zal naar verwachting gestart worden met de bouw van het complex. Woonwaard zal het eigen terrein zelf aanleggen, waaronder o.a. de 29 parkeerplaatsen en de groenvoorzieningen.

Programma		
Nog te realiseren woningen	Aantal	%
Categorie 1 huur appartementen	20	69%
Categorie 2 huur appartementen	9	31%
Totaal	29	100%

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	2.207	100%
Totaal (bruto plangebied)	2.207	100%

Projectgegevens	
Kern	Binnenstedelijke ontwikkeling Schilderswijk Heerhugowaard
Verwacht eindjaar	2025
Restant looptijd	2 jaar
Plangebied	2.207 m2

Parameters			
Rente	0,65%		
Discontovoet	2,00%		
Kostenstijging (2024, 2025 e.v.)	3,00%	2,50%	
Opbrengstenstijging (2024, 2025 e.v.)	1,00%	2,00%	

Resultaat

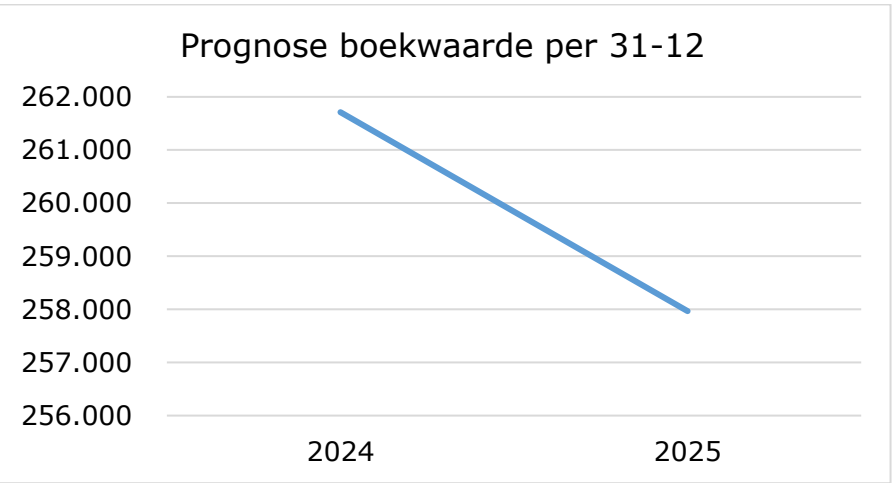
De herziene grondexploitatie Berckheidelaan resulteert in een positieve netto contante waarde van circa € 248.000,-. Gezien het feit dat de werkzaamheden voor het bouwrijpmaken en de grondverkoop in 2024 zullen plaatsvinden, zal er in 2025 alvast een flink deel als tussentijdse winst te worden genomen. Op dat moment zal er een bedrag van € 27.000,- worden toegevoegd aan de NBK.

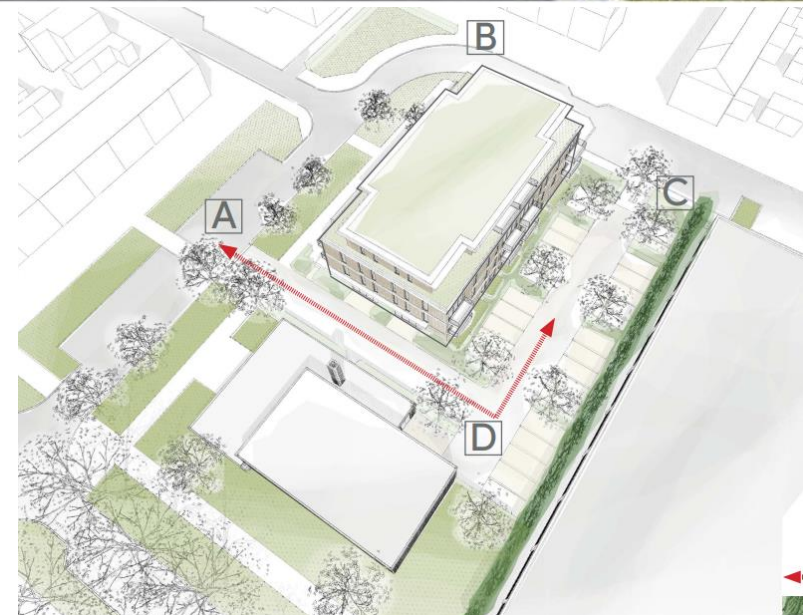
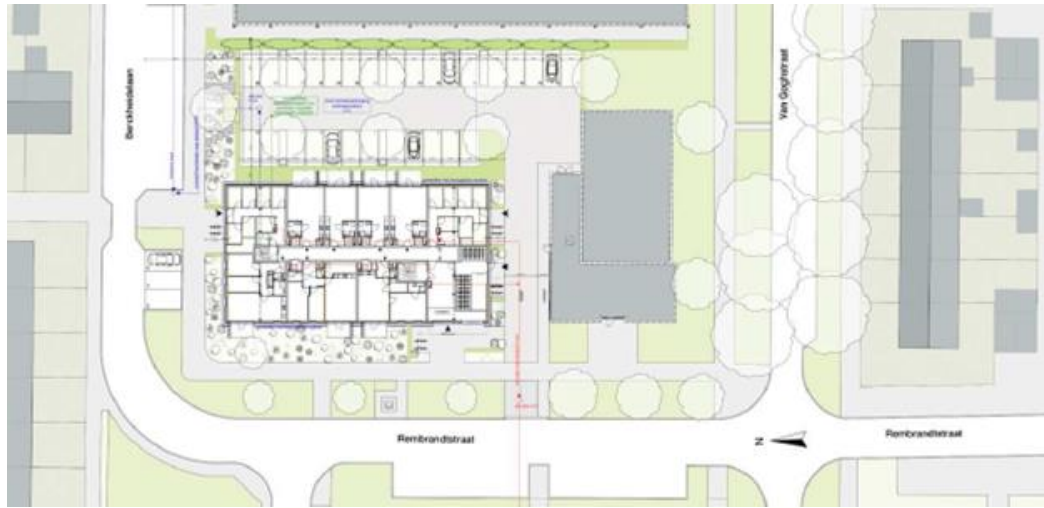
Risico

Er zijn meerdere generieke risico's, zoals substantiële afwijkingen op parameters als rente etc., die qua effect binnen de huidige NCW van ca. € 0,25 miljoen als buffer opgevangen kunnen worden.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2024 (€, afgerond op duizendtallen)

	Exploitatie 2023	Exploitatie 2024	Vershil
	A	B	B-A
Subtotaal kosten	169.000	187.000	18.000
Subtotaal opbrengsten	457.000	445.500	-11.000
Nominaal saldo	288.000	259.000	-29.000
Subtotaal inflatie en rente	2.000	-500	-2.500
Resultaat EW per 31 december 2025	290.000	258.000	-32.000
Resultaat NCW per 1 januari 2024	273.000	248.000	-25.000







Toelichting herziening grondexploitatie De Rotonde (de Klamp) per 1-1-2024

12 april 2024

De Ronde (de Klamp)

Beschrijving

De gemeente is in het voorjaar van 2022 samen met Woonwaard en Woonstichting Langedijk van start gegaan met de ontwikkeling van de urgentielocatie Krusemanlaan Noord (project de Klamp). Doel was het versneld realiseren van sociale huurwoningen om doelgroepen van het woonbeleid te kunnen huisvesten. In een projectteam is alles op alles gezet om de zeer ambitieuze planning te halen. In september 2022 is de samenwerkingsovereenkomst ondertekend. Gezien het tempo wat dit project doorloopt is er binnen de organisatie voor gekozen om de bestaande en aangrenzende grondexploitatie “De Ronde uit te breiden met bovengenoemde ontwikkeling van sociale woningbouw. Het project behelst de realisatie van 59 appartementen en 20 grondgebonden woningen.

Voortgang

Op het moment van schrijven (april 2024) wordt de laatste hand gelegd aan het inplanten van de groenvoorzieningen en de aanleg van de speelvoorzieningen.

De 59 sociale huurappartementen en de 20 grondgebonden sociale huur woningen zijn medio 2023 opgeleverd en verhuurd.

Vanaf medio mei 2024 zal begonnen worden met de aanpassing van de ronde Krusemanlaan.

De verwachting is dat de aangepaste ronde dan in juli wordt opgeleverd.

Programma		
Nog te realiseren woningen	Aantal	%
Appartementen Cat 1/2	59	75%
Grondgebonden woningen Cat 1/2	20	25%
Totaal	79	100%

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	3.600 m ²	23 %
Verharding	5.200 m ²	33 %
Groen	6.400 m ²	41 %
Water	500 m ²	3 %
Totaal (bruto plangebied)	15.700 m ²	100%

Projectgegevens	
Kern	Uitleglocatie, ten noorden van Heerhugowaard
Verwacht eindjaar	2024
Restant looptijd	1 jaar
Plangebied	15.700 m2

Parameters		
Rente	0,65%	
Discontovoet	2,00%	
Kostenstijging (2024, 2025 e.v.)	3,00%	2,50%
Opbrengstenstijging (2024, 2025 e.v.)	1,00%	2,00%

Resultaat en verschillenanalyse

Zoals hierboven vermeld betreft deze herziening een uitbreiding van een bestaande grondexploitatie. Aangrenzend aan bovengenoemd plan is de afgelopen eerder project “De Ronde” van Esdégé-Reigersdaal gerealiseerd. De grond hiervoor is in 2020 verkocht en in 2021 is er een tussentijdse winst genomen van € 414.000,-.

Na de zomer van 2022 is het project in een stroomversnelling beland. Er moest snel geschakeld worden. Daarom is ervoor gekozen de bestaande grex uit te bereiden. Aangezien het hier gaat om de ontwikkeling van enkel sociale woningen, wisten we al dat de grondopbrengsten hier beperkt zouden zijn. Hier tegenover staan in verhouding forse investeringen in de openbare ruimte (verhouding uitgeefbaar openbaar gebied is 23%/77%). Dit heeft per saldo geleid tot een negatieve netto contante waarde van -/€ 228.000,- in boekjaar 2022. Hiervoor is destijds een verliesvoorziening gevormd.

Naar aanleiding van deze ontwikkeling zal ook de aangrenzende rotonde aangepast dienen te worden om de wijk te ontsluiten. Hiervoor zou via een apart traject krediet worden aangevraagd. Echter is er bij nader inzien voor gekozen om de aanpassing van de rotonde om fiscale redenen toch op te nemen in deze grex. De kosten hiervoor bedragen circa € 1,4 miljoen. Om deze reden is de eerdere winstneming van circa € 4 ton weer teruggedraaid en is er een verliesvoorziening gevormd van € 1,3 miljoen.

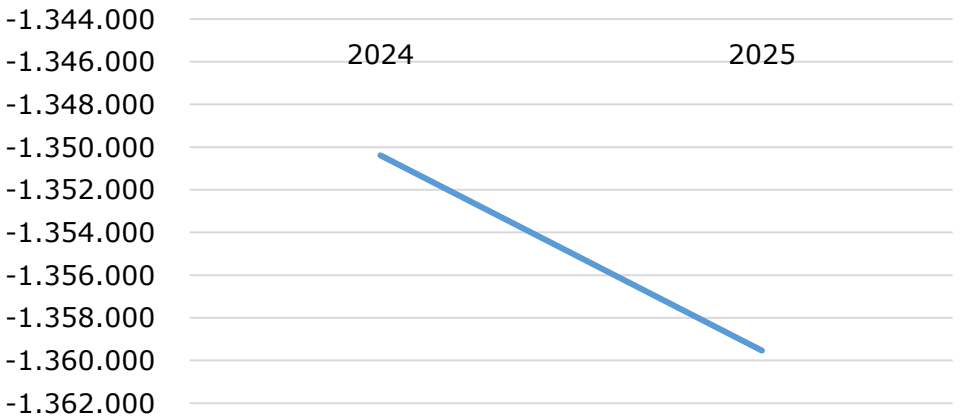
Ten noorden van de ontwikkeling is in 2022 grond aangekocht door een private partij waarmee de gemeente momenteel in gesprek is over een eventuele ontwikkeling. Getracht wordt om bij deze partij volgens de kostenverhaalscriteria: profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit, kosten te verhalen die de gemeente vooruitlopend op deze ontwikkeling heeft gemaakt binnen het plangebied, dus ook een deel van de rotonde.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2024

(€, afgerond op duizendtallen)

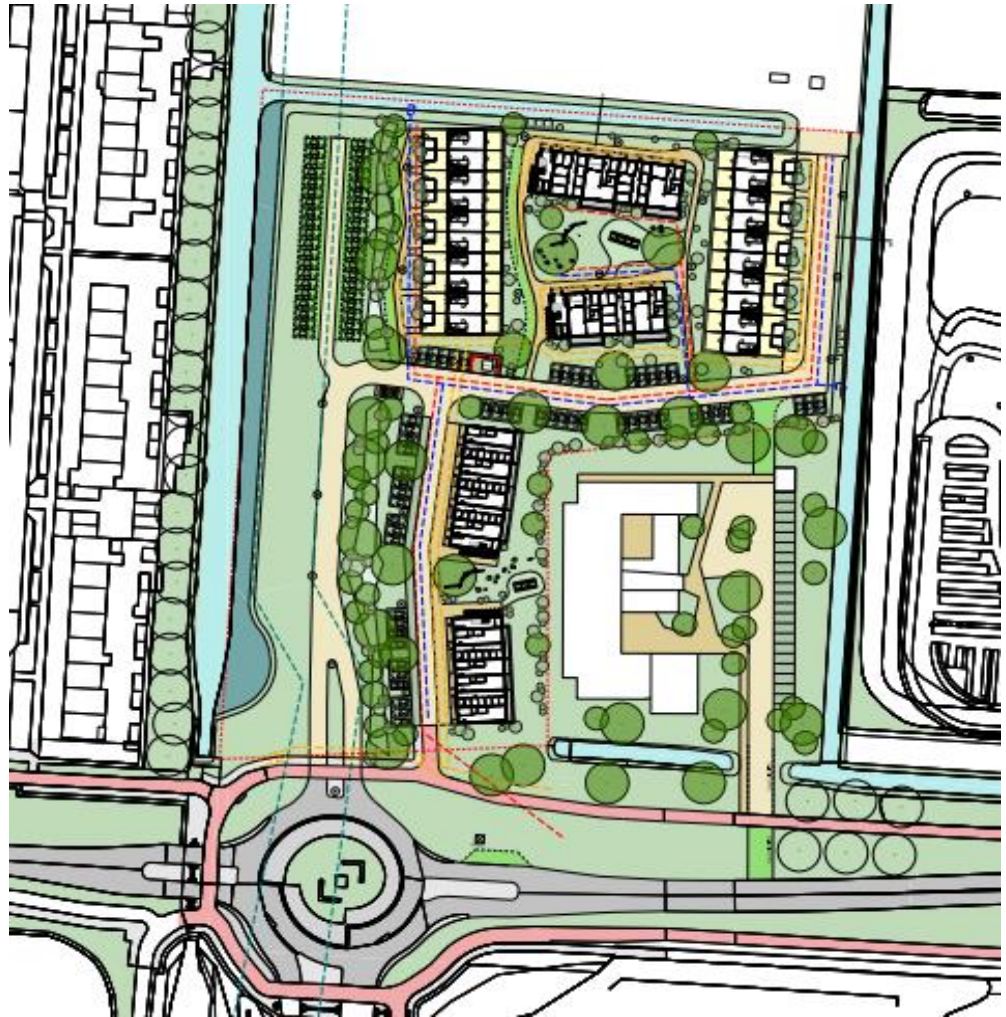
	Exploitatie 2022	Exploitatie 2023	Verschil
	A	B	B-A
Subtotaal kosten	2.052.000	3.163.000	1.110.000
Subtotaal opbrengsten	1.835.000	1.835.000	-
Nominaal saldo	-218.000	-1.328.000	-1.110.000
Subtotaal inflatie en rente	-27.000	-32.000	-5.000
Resultaat EW per 31 december 2025	-244.000	-1.360.000	-1.115.000
Resultaat NCW per 1 januari 2024	-235.000	-1.307.000	-1.072.000
Verliesvoorziening de Ronde	-239.000	-1.307.000	-1.068.000
Teruggedraaide tussentijdse winstneming	0	414.000	414.000

Prognose boekwaarde per 31-12



Risico's

Er zijn meerdere generieke risico's, zoals substantiële afwijkingen op parameters als rente etc., die qua effect niet binnen de huidige NCW van ca. € 1,3 miljoen negatief als buffer opgevangen kunnen worden. Zij dienen worden meegenomen in het risico inventarisatie NARIS bij de bepaling van het weerstandsvermogen.





Toelichting herziening grondexploitatie IKOC Noord-Scharwoude per 1-1-2024

IKOC Noord-Scharwoude

Beschrijving

In oktober 2021 heeft de raad van de voormalig gemeente Langedijk besloten in te stemmen met de voorgestelde richting voor de herontwikkeling van de locatie van de voormalige Mariaschool aan de Tulpenstraat 2 te Noord-Scharwoude. Deze locatie is beschikbaar gekomen voor herontwikkeling, nadat de RKBS Mariaschool en de RKBS De Duizend Eilanden zijn gefuseerd per 01-09-2018 (IKC Waterrijk). De gemeente heeft nagenoeg alle gronden in eigendom. Op 29 november 2022 heeft de raad besloten de grondexploitatie te openen.

De locatie is gelegen tussen de Tulpenstraat (noordzijde) en sportvelden van LSVV (zuidzijde). Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 1 hectare. De grondexploitatie IKOC Noord-Scharwoude behelst de ontwikkeling van 50 zorgappartementen met ondersteunende functies, een onderwijsvoorziening en een kinderopvang voor twee groepen. Parkeren wordt opgelost op eigen terrein. Voor verleggen van de watergang zal grond ten zuiden van het oude schoolgebouw moeten worden afgegraven ter plaatse van de beoogde ligging van de nieuwe waterloop. Hier zal vervolgens de huidige loop van de watergang, ten noorden van het oude schoolgebouw, mee worden gedempt.

Per 1 januari 2024 heeft een actualisatie plaatsgevonden van de grondexploitatie. De belangrijkste wijzigingen daarbij zijn de volgende:

- De werkelijke kosten en opbrengsten per 1 januari 2024 zijn verwerkt;
- Het prijspeil van de grondexploitatie is aangepast van 1 januari 2023 naar 1 januari 2024;
- Het rentepercentage is aangepast van 0,68% naar 0,65%, conform Programmabegroting 2024;
- De plankosten zijn herijkt;
- De looptijd is met één jaar verlengd naar 2027.

Voortgang

De Mariaschool is in 2023 volledig gesloopt. Hier worden geen kosten meer voor verwacht.

Programma	
Nog te realiseren kaveluitgifte	Aantal
Zorgappartementen (sociaal)	50 stuks
School (incl. buitengedeelte)	2.148 m2 bvo*
Kinderopvang (incl. buitengedeelte)	370 m2 bvo*

*Stedenbouwkundige verkenning (DB van den Berg Architecten, 2021)

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	8.200	65%
Verharding openbaar	265	2%
Water	1.700	14%
Groen/oever	2.335	19%
Totaal (bruto plangebied)	12.500	100%

Projectgegevens	
Kern	Noord-Scharwoude
Verwacht eindjaar	2027
Restant looptijd	4 jaar
Plangebied	12.500 m2

Parameters		
Rente	0,65%	
Discontovoet	2,00%	
Kostenstijging (2024, 2025 e.v.)	3,00%	2,50%
Opbrengstenstijging (2024, 2025 e.v.)	1,00%	2,00%

Resultaat en verschillenanalyse

Het resultaat op netto contante waarde per 1 januari 2024 bedraagt circa € 1,01 miljoen negatief. Het resultaat van de grondexploitatie per 1 januari 2023 bedroeg, omgerekend naar netto contante waarde per 1 januari 2024, circa € 1,02 miljoen negatief. Dit is een verschil van circa € 8.000,= hoofdzakelijk doordat de daadwerkelijke sloopkosten lager zijn uitgevallen dan was geraamd.

Risico's

Stijgende GWW-kosten

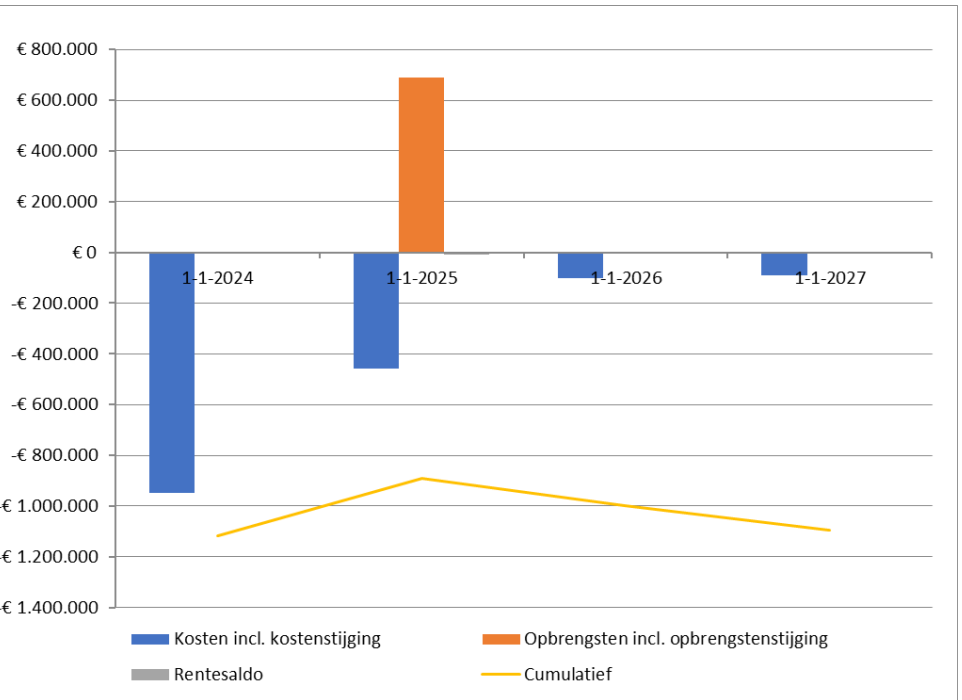
Door verschillende oorzaken stegen de kosten in grond- weg- en waterbouw afgelopen tijd hard. De beheersmaatregel die is getroffen is dat er een opslag wordt gerekend op de kostenstijging. Het zou echter in theorie kunnen dat de kostenstijging in de praktijk nog hoger is dan nu voorzien.

Afneemers van uitgeefbare grond trekken zich terug

De gemeente is al langere tijd in gesprek met de ontwikkelpartners van het IKOC. De kans bestaat in theorie dat zij zich terugtrekken. In dat geval zal de beoogde ontwikkeling niet tot stand kunnen komen en zal de gemeente een andere partij moeten zoeken voor de afname van de grond.

Versillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2024 (€, afgerond op duizendtallen)

	Exploitatie 2023 (prijsspeil 2023) A	Exploitatie 2024 (prijsspeil 2024) B	Vershil B-A
Subtotaal kosten	1.721.000	1.717.000	4.000-
Subtotaal opbrengsten	675.000	675.000	-
Nominaal saldo	1.046.000-	1.042.000-	4.000
Subtotaal inflatie en rente	37.000-	54.000-	17.000-
Resultaat EW per 31 december 2027	1.083.000-	1.096.000-	13.000-
Resultaat NCW per 1 januari 2024	1.020.000-	1.012.000-	8.000





Luchtfoto plangebied e.o. (bewerking van NedGraphics B.V./Kadaster)



Stedenbouwkundige verkenning (DB van den Berg Architecten, 2021)



Toelichting 1e grondexploitatie

Westpoort per 1-1-2024

12 april 2024

Westpoort

Beschrijving

Westpoort is het open terrein aan de zuidwestzijde van Beveland in Heerhugowaard. Het gebied wordt begrensd door de spoorlijn (treinverbindingen Amsterdam-Den Helder en Alkmaar-Hoorn) in het noorden, de N242 in het westen, de Westtangent in het zuiden en de Abe Bonnemaweg in het oosten. De locatie is gemeentelijk eigendom en is op dit moment in gebruik als grasland en depot voor een aantal werken in Heerhugowaard. Gescheiden door de spoorlijn grenst Westpoort aan Vaanpark (voorheen De Scheg) dat eigendom is van BPD. Eind 2024 wordt in Vaanpark gestart met de bouw van de eerste 3 gebouwen met in totaal 343 appartementen. Westpoort wordt ontwikkeld als woongebied en biedt plaats aan een gemengd programma met in totaal ca. 480 woningen in verschillende categorieën. Daarnaast is ruimte voor een aantal voorzieningen. Vanuit het doorlopen planproces van Kansenskaarten en Ruimtelijk Programmatische Verkenning met inwoners, ondernemers en de raad is een plan ontwikkeld met veel aandacht voor groen, klimaatadaptatie en ecologie.

Westpoort wordt in de eerste plaats een woonwijk met een aantrekkelijke, groene en gezonde woon- en leefomgeving. Het stedenbouwkundig plan kenmerkt zich door gesloten bouwblokken zoals bij een campus, waarbij de kavels relatief klein zijn ten gunste van openbaar groen. Dit nieuwe woonlandschap is geen traditionele woonwijk maar een opzet waarbij stedelijke waarden worden gekoppeld aan landschappelijke kwaliteiten. De wijk heeft een stedelijke woonsfeer in een landschappelijke setting. De groenstructuur is dominant en robuust en bestaat uit verbindende groendelen en uit verblijfsplekken.

Voor Westpoort zijn de financieel-ruimtelijke aspecten van deze planopzet vertaald in de eerste normatieve grondexploitatie welke nu ter besluitvorming aan college en raad wordt aangeboden. De gemeente heeft het project Westpoort samen met het project Vaanpark met succes aangemeld voor de Regeling Woningbouwimpuls (WBI). In december 2021 heeft het Ministerie een beschikking afgegeven met daarin de subsidie voor € 4.641.095,-. Het woningbouwplan gaat uit van een gevarieerde woonwijk in een groene klimaat adaptieve omgeving. Het omgevingsplan wordt opgestart. Volgens de planning zal dan in 2026 gestart kunnen worden met de bouw van de eerste woningen.

Projectgegevens	
Kern	Uitleglocatie, in het zuidwesten van HHW
Verwacht eindjaar	2031
Restant looptijd	7 jaar

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	47.400	32%
Verharding	34.400	23%
Groen	44.300	30%
Water	22.900	15%
Totaal	149.000	100%

Parameters		
Rente	0,65%	
Discontovoet	2,00%	
Kostenstijging (1e jaar, volgende jaren)	3,00%	2,50%
Opbrengstenstijging (1e jaar, volgende jaren)	1,00%	2,00%

Programma

Bij het bepalen van het woningbouwprogramma voor Westpoort zijn de uitkomsten gebruikt van de woningmarktanalyse Dijk & Waard 2022 van RIGO. Ook wordt voldaan aan de programmatische voorwaarden van de WBI-beschikking waaraan het programma van Westpoort in combinatie met het programma van Vaanpark aan moet voldoen. Het gaat hierbij om ca. 69% betaalbare woningen, waarvan een aandeel sociale huurwoningen, midden huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Het woningbouwprogramma van 477 woningen behelst dan ook zowel de sociale- en betaalbare woningen als het midden- en dure segment. Daarnaast zullen er ook woon- werkwoningen en ca. 500 m2 commerciële voorzieningen worden ontwikkeld. Van de in totaal 210 ingerekende appartementen bevindt het leeuwendeel zich in het huursegment en in de goedkoopste categorieën I en II.

Planning en fasering

Uitgangspunt voor de planning en fasering van de uitgifte van bouwrijpe grond is 5 jaar: vanaf 2026 t/m 2030. De gemiddelde uitgifte betreft grond voor ca. 95 woningen met daarbij de opmerking dat het aantal woningen de eerste 2 jaren relatief hoger liggen door een gestapeld programma.

Resultaat

Het resultaat op netto contante waarde bedraagt ca. 1,8 miljoen. De opgenomen kosten op startwaarde bedragen € 25,5 miljoen en zijn inclusief de ramingen voor de hoofdplanstructuur die onderdeel vormen van de eerder genoemde en gehonoreerde WBI subsidie van het Rijk. In deze aanvraag is nog uitgegaan van een ongelijkvloerse kruising onder of over de Westangent voor langzaam verkeer maar uit nadere studies bleek deze investering niet noodzakelijk. Het uitgangspunt is nu dat de Abe Bonnemaweg wordt gereconstrueerd in combinatie met de aanleg van een langzaam verkeersbrug vanuit het plan Westpoort naar het kruispunt Abe Bonnemaweg - Westtangent. Ook de bestaande verkeerslichtinstallatie zal worden aangepast. Aangezien deze reconstructie van de Bonnemaweg ook profijt oplevert voor de ontwikkeling van het plan Urban Connection op de aangrenzende locatie Beveland, wordt een aandeel van 25% toegerekend aan de grondexploitatie Beveland.

Door deze aanpassing zal de WBI subsidie wel substantieel lager uitvallen maar daar staat tegenover dat er ook een dure investering vervalt. Deze mutaties zijn in deze eerste grondexploitatie verwerkt. De ingerekenende opbrengsten bestaan voornamelijk uit de voorgenomen grondverkoop voor woningbouw; in totaal zijn de opbrengsten op startwaarde begroot op € 28,0 miljoen.

Programma				
Categorie	huur	koop	Totaal	%
I	44		44	9%
II	98	36	134	28%
III	18	113	131	27%
IV	0	168	168	35%
Totaal	160	317	477	100%

Programma: verdere specificatie				
Totaal	Gestapeld		Grondgebonden	
477	210	44%	267	56%

Exploitatie 2024 (prijspeil 2024)	
Subtotaal kosten	25.482.000
Subtotaal opbrengsten	28.060.000
Nominaal saldo	2.578.000
Subtotaal inflatie en rente	533.000-
Resultaat EW per 31 december 2027	2.046.000
Resultaat NCW per 1 januari 2024	1.781.000
Tussentijdse winstneming per 31-12-2023 NCW per 1 januari 2024 gecorrigeerd voor winstneming	0

Verlies- en winstneming

Hier is vanzelfsprekend nog geen sprake van.

Risico's

A) De gekozen stedenbouwkundige uitgangspunten met gesloten bouwblokken en daarbij een afwijkend ruimtegebruik t.o.v. traditionele verkavelingen zou in een mindere conjunctuur kunnen leiden tot lagere VON-prijzen en daardoor ook tot lagere grondwaarden. Het effect van 10% lagere grondwaarden heeft, uitgaande van een kans van 25% dat dit voorval zich voordoet, een negatief effect op de NCW van ca. € 1,1 miljoen.

B) De onzekerheid over toekomstige aanbestedingen voor de aanleg van de hoofdplanstructuur door snel stijgende kosten grond- weg- en waterbouw. Indien deze kosten met 10% stijgen heeft dit, uitgaande van een kans van 25% dat dit voorval zich voordoet, een negatief effect op de NCW van ca. € 0,5 miljoen.

C) Daarnaast zijn er meer generieke risico's, zoals substantiële afwijkingen op parameters als rente, etc..

De inschatting op dit moment is dat het effect van bovenstaande risico's binnen de huidige NCW van ca. € 1,8 miljoen opgevangen kunnen worden.

Kaart Westpoort

