

MEERJAREN PROGNOSE GRONDEXPLOITATIES 2026

GEHEIME BIJLAGE E

Gemeente Alkmaar
Maart 2026



Woningbouw fase 1B Jaagpad Oost

BIJLAGE E

PROJECTBLADEN ACTIEVE GRONDEXPLOITATIES (BIE)

- 1. Boekelermeer Zuid 2**
- 2. Jaagpad Oost**
- 3. Olympiapark**

BIE - Boekelermeer Zuid 2

Grondbeleid	Actief
Bestemming	Bedrijventerrein
Start grondexploitatie	2004
Verwacht jaar van afsluiting	2036 (eind)
Programma	90 hectare
Uitgifte	2004-2036

Projectomschrijving

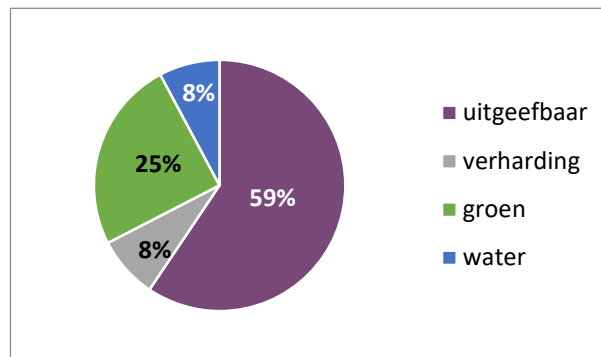
Boekelermeer Zuid 2 is de meest zuidelijke uitbreiding van bedrijventerrein Boekelermeer. Het bruto plangebied is ca. 160 ha groot waarvan ruim 90 ha uitgeefbare gemeentegrond.

Locatie

Het bedrijventerrein ligt aan de zuidzijde van Alkmaar tegen de gemeentegrens met Heiloo, tussen het Noord-Hollands Kanaal en de A9. Adres: Fluorietstraat e.o.

Ruimtegebruik

Functie	Oppervlakte
uitgeefbaar	939.000 m ²
verharding	128.000 m ²
groen	397.000 m ²
water	124.000 m ²
Subtotaal	1.587.000 m ²
te handhaven	13.000 m ²
Totaal	1.600.000 m ²



Grondzaken

	Totaal	Gerealiseerd	Nog realiseren
Grondverwerving	148 ha	148 ha 99,8%	0,2 ha 0,2%
Gronduitgifte	90 ha	65 ha 73%	25 ha 27%



Programma

Het totale programma van deze grondexploitatie bevat ruim 90 hectare uitgeefbare bedrijfskavels. In 2019 is gestart met de herontwikkeling van het oostelijk plandeel, vanwege de groeiende behoefte aan watergebonden bedrijfskavels en kavels met een milieucategorie 4/5 voor onder andere de (mogelijke) verplaatsing van bedrijven uit de Kanaalzone. Ook bestaat in groeiende mate behoefte aan de realisatie van een keerkom en vervoer over water, ter bevordering van een betere verkeersafwikkeling op het Noordhollands Kanaal en de wegen rond Alkmaar.

Met de grootste grondeigenaar in dit oostelijk deelgebied werd in 2020 overeenstemming bereikt over aankoop van de grond. Notariële levering vond medio 2021 plaats.

Eind 2021 kreeg de gemeente daarnaast de mogelijkheid de agrarische gronden in de Romp Zuidoost middels een ABC-transactie te verwerven. Door de verwerving van deze gronden heeft de gemeente zelf de regie gekregen op het voltooiën van de hoofdinfrastructuur en de uitgifte van bedrijfskavels op dit deel van het bedrijventerrein. De enige verwerving (0,2 hectare) die mogelijk nog moet plaatsvinden betreft een perceel in de ecologische zone.

GP Groot en HVC hebben ook bouw kavels in eigendom in het oostelijk havengebied die zij zelf willen ontwikkelen. Met beide partijen zijn overeenkomsten gesloten over de betaling van een exploitatiebijdrage voor de gemeentelijke plankosten. De huidige actualisatie gaat er dus van uit dat de bouw kavels van GP Groot en HVC (totaal ca. 3,8 ha) niet worden aangekocht en dus ook niet *door de gemeente* worden uitgegeven. De totaal uitgeefbare grond voor de gemeente komt daarmee op ca. 90 hectare, waarvan nog ca. 25 hectare moet worden uitgegeven in de periode van 2026 t/m 2036.

Havenontwikkeling

De havenontwikkeling vindt plaats in het oostelijk plangebied van bedrijventerrein Boekelermeer Zuid en is integraal onderdeel van de grondexploitatie Boekelermeer Zuid. Samen met de Provincie Noord-Holland wordt ingezet op de realisatie van een keerkom en publieke overslagkade in dit gebied. De Provincie doet een bijdrage van € 7,5 miljoen. In december 2023 heeft de gemeente een subsidiebeschikking ontvangen voor een bedrag van € 6,8 miljoen. Een bedrag van € 0,7 miljoen is middels een aparte opdracht van de Provincie aan de gemeente verstrekt voor de aanpassing van de oostelijke oeverconstructie in het Kanaal tegenover de haven.

De engineering van het oostelijk havengebied is eind 2019 gestart. Op 28 februari 2024 is de haven feestelijk geopend. Afronding van alle werkzaamheden heeft medio 2024 plaatsgevonden. De aanpassing van de oostelijke oeverconstructie is in de eerste helft van 2025 afgerond.

De gemeente is al langere tijd in onderhandeling met een aantal bedrijven over de ontwikkeling van gronden in het havengebied. In juni 2022 heeft de gemeente een bouwkaavel geleverd (1 ha) aan SCW Systems. Op deze kavel is inmiddels de CO2 Cleanup fabriek gerealiseerd. Met een andere kandidaat is de gemeente in vergevorderde staat van onderhandeling. Er is een koopovereenkomst gesloten maar de leveringsvoorwaarden zijn nog niet definitief. Daarnaast heeft de gemeente een ruilovereenkomst gesloten voor deerschikking van de particuliere kavel van GP Groot zodat een gunstigere indeling mogelijk is van het havengebied. Met HVC is een overeenkomst gesloten met betrekking tot hun eigendom in het havengebied waarbij hun grond in de ecozone aan de gemeente wordt verkocht en HVC een exploitatiebijdrage betaald voor de gemeentelijke plankosten.

Onderdeel van de havenontwikkeling is de realisatie van een overslagkade voor algemeen gebruik. Deze zal in concessie worden uitgegeven aan een marktpartij. De Europese aanbesteding hiervan heeft tweede helft 2024 plaatsgevonden. Helaas heeft dat geen inschrijvingen opgeleverd. De gemeente denkt samen met de provincie na over hoe we de exploitatie van de overslagkade dan kunnen vormgeven. De verwachting is dat hierover in 2026 meer informatie beschikbaar is

VERKEER Nieuwe afspraken nodig over de financiering

Afslag A9 Heiloo in 2032 open

De provincie Noord-Holland schat in dat in 2032 de eerste auto's over de aansluiting van Heiloo op de A9 rijden. Voor die tijd moeten wel nieuwe afspraken worden gemaakt over de financiering van het project.

Noordhollands Dagblad 24 februari 2026

Aansluiting A9

De realisatie van de afslag A9 heeft flinke vertraging opgelopen vanwege de behandeling van de beroepsprocedure bij de Raad van State. Begin 2020 heeft de RvS de benodigde bestemmingsplannen definitief vernietigd. Op basis van deze uitspraak, zullen de bestemmingsplan procedures voor het project opnieuw doorlopen moeten worden. De aanbesteding is tot nader orde opgeschort en kan naar verwachting op z'n vroegst in 2027/2028 plaatsvinden. Alle voor de realisatie benodigde gronden zijn inmiddels verworven. Vooralsnog wordt de openstelling van de afslag verwacht 2032.

In 2025 heeft een actualisatie van de kostenraming voor de aansluiting A9 plaatsgevonden. Dat leidde tot een flink hoger (geraamd) investeringsbedrag. Daartegenover staat een subsidietoekenning van ruim 23 miljoen vanuit de rijksregeling Wonen op korte termijn (WOKT). Deze subsidie wordt verdeeld over de gemeenten en provincie op basis van de overeengekomen verdeelsleutel die ook voor de kosten wordt toegepast. Zowel de aangepaste kostenraming als de toegekende subsidie zijn verwerkt in de voorliggende actualisatie.

Capaciteit elektriciteitsnet

Netwerkbeheerder Liander heeft in het derde kwartaal 2021 bekend gemaakt dat zij geen capaciteit op het netwerk heeft om grootverbruikers aan te sluiten. Samen met Liander is gewerkt aan een oplossing van het stroomprobleem in het havengebied. Bedrijven sluiten aan op het bestaande stroomnetwerk van Liander en sluiten met Liander een nieuw soort contract af. Een gemeentelijke batterij zorgt dat de bedrijven voldoende stroom hebben op de momenten dat het stroomnetwerk van Liander tijdelijk vol is. Op 15 december 2025 is de batterij en het stroomnet officieel in gebruik genomen. Liander heeft aangegeven dat de pilot een tijdelijke oplossing is die duurt totdat het stroomnetwerk in de regio weer volledig op orde is. Liander heeft het over 2032 of later.

Voor de infrastructuur van de tijdelijke stroomoplossing in het Havengebied is het gerealiseerde bedrag van ca. € 0,9 miljoen in de post bouwrijp maken opgenomen. Voor de aanschaf van de batterij heeft de gemeenteraad apart krediet toegekend. Vanuit Europa is daarvoor € 1,1 miljoen subsidie toegekend. De batterij (en subsidie) is geen onderdeel van de grondexploitatie. De gronduitgifte van de batterijkavel aan de Energiecoöperatie is wel onderdeel van de grondexploitatie. Deze uitgifte wordt in 2026 geëffectueerd.

Start realisatie Energiehub Boekelermeer: samenwerken aan slimme energievoorziening

Persbericht gemeente Alkmaar 15 mei 2025

Voor de uitgifbare kavels in Romp Zuid is nog geen oplossing voor de netcongestie. Er is overleg met Taqa over mogelijke inzet van hun overcapaciteit op een leiding van TenneT. Voor zo'n aansluiting (kroonsteentje) en de bijbehorende infra is vooralsnog een bedrag van ruim € 1,1 miljoen opgenomen in de post bouwrijp maken.

Geluid

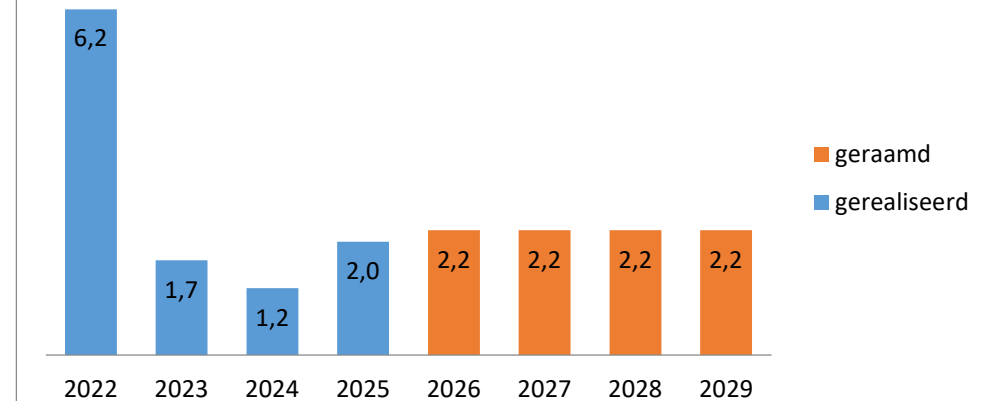
Het industrieterrein Boekelermeer bevond zich in een situatie waarin de beschikbare geluidsruijme nagenoeg volledig is benut. Deze beperking belemmert zowel de vestiging van nieuwe bedrijven als de uitbreidingsmogelijkheden van bestaande ondernemingen. In juni 2025 heeft de gemeenteraad ingestemd met een nieuw bestemmingsplan voor de Geluidszone Boekelermeer, zoals ook de raden van Castricum en Heiloo dat hebben gedaan. Dit nieuwe bestemmingsplan actualiseert de geluidzonering van het gehele industrieterrein Boekelermeer en biedt meer ruimte voor de bedrijfsvestigingen. De bestaande regelingen zijn samengebracht in één planologisch kader. Dit plan biedt duidelijkheid over de vastgelegde geluidsruijme (zonegrenzen en milieucategorieën) en vormt de basis voor toekomstige ruimtelijke en economische ontwikkelingen in het gebied. De geluidszone reikt over het grondgebied van alle drie de gemeenten. Het bestemmingsplan is afgestemd op de actuele milieusituatie en houdt rekening met verplaatsingen, nieuwe initiatieven en de lange termijnontwikkeling van het bedrijventerrein.

Stikstof

Een bedrijf dat zich gaat vestigen op een bedrijventerrein moet beoordelen of (ook) een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit nodig is. Het feit dat de voorgenomen activiteiten planologisch al toegestaan zijn doet hier niet aan af. Zoals overal in het land geldt ook voor de Boekelermeer dat de stikstofruimte (zeer) beperkt is. Omdat de Boekelermeer een bedrijventerrein is dat ruimte biedt aan bedrijven in verschillende milieucategorieën, waaronder ook de zwaardere, is het op voorhand moeilijk te voorspellen of vestiging van zo'n bedrijf mogelijk is. Of dat zo is hangt af van de omstandigheden van het geval. Als bijvoorbeeld gebruik moet worden gemaakt van intern salderen zal dat, gezien de recente rechtspraak daarover, voor de nodige uitdagingen zorgen. Bedrijven kunnen stikstofbeperkende maatregelen toepassen, maar dit veroorzaakt gelijktijdig een grotere stroomvraag. Als gevolg van netcongestie ligt hier echter ook een beperking op.

De provincie (GS, in mandaat bij de omgevingsdienst) is het bevoegd gezag. Voorheen was het zo dat de gemeente bij de aanvraag van een omgevingsvergunning moest toetsen of ook een natuurvergunning nodig was (de zogenoemde aanhaakplicht). Deze aanhaakplicht is onder de omgevingswet komen te vervallen. Het bedrijf in kwestie kan zelf kiezen op welk moment het welke toestemming aanvraagt.

Uitgifte (hectare)



Uitgifte

In de periode 2004 - 2025 is er gemiddeld 3,0 hectare per jaar uitgegeven. De afgelopen 5 jaar lag dit gemiddelde ook op bijna 3,0 hectare per jaar.

Bij de vorige actualisatie was voor 2025 een uitgifte van 2,2 hectare voorzien. In werkelijkheid is ruim 2,0 hectare verkocht. De grondexploitatie gaat voor de totale resterende planperiode van 2026 t/m 2036 uit van een gemiddelde gronduitgifte van 2,2 hectare per jaar. In februari 2026 is al bijna 0,8 hectare verkocht. Verder is er één koopovereenkomst voor in totaal 2,1 hectare ondertekend (maar nog niet notarieel geleverd) en er zit nog ca. 1,5 hectare in de pijplijn aan reserveringen en opties.

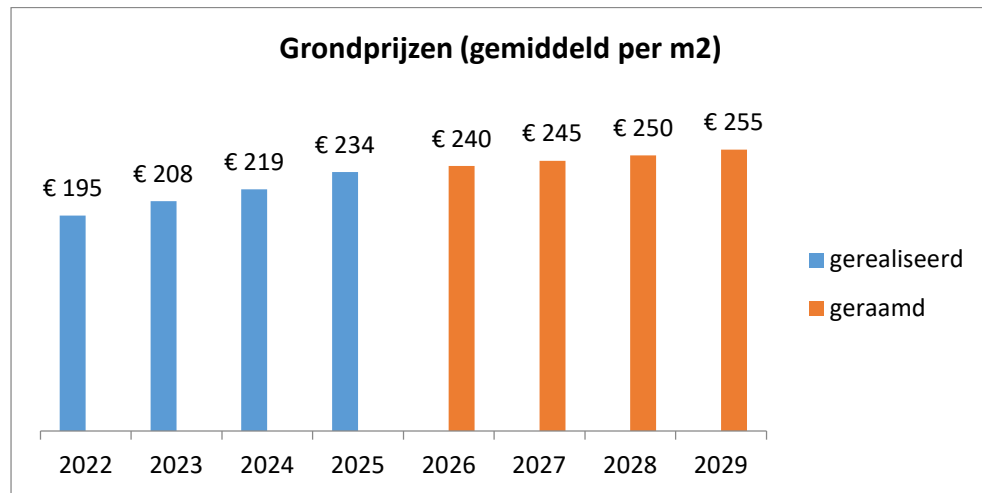
Boekelermeer biedt voor alle sectoren geschikt aanbod. Het bedrijventerrein scoort in de regio positief op de kwantitatieve en kwalitatieve confrontatie van vraag en aanbod. Het verzorgingsgebied van bedrijventerrein Boekelermeer is lokaal tot regionaal en er is hier geen enkel ander terrein waar watergebonden en/of milieu categorie 4/5 bedrijven terecht kunnen. Daarnaast is het terrein, vanwege ligging aan A9 en beschikbaarheid van kavels voor grootschalige bedrijven in hogere milieucategorieën, in potentie interessant voor vestigers die zich buiten de MRA oriënteren.

Een groot gedeelte van de kavels is gereserveerd voor bedrijven, die moeten verplaatsen vanwege woningbouwontwikkeling op hun huidige locatie. Dit zijn langdurige trajecten.

Grondprijzen

In de Nota Grondprijzen is een prijsrange vastgesteld, die het mogelijk maakt een prijsaanbieding op maat te doen afhankelijk van de specifieke ligging of omvang van de kavel of speciale omstandigheden met betrekking tot de kandidaat koper. Voor de kavels in de Ecozone gelden grondprijzen tussen € 220 en € 252 per m². De prijsrange voor de kavels in de Haven is € 240 tot € 280 per m². Voor de overige kavels gelden grondprijzen tussen € 208 en € 270 per m² (Nota Grondprijzen 2026-2027).

In de periode 2004 – 2025 is een gemiddelde grondprijs gerealiseerd van € 180 per m². In 2025 lag dit gemiddelde op € 234 per m². De grondverkoppen die al in 2025 hebben plaatsgevonden hebben een gemiddelde m²-prijs van € 240. De grondexploitatie gaat voor de jaren 2026 t/m 2036 uit van een gemiddelde grondprijs van € 240 per m² met een indexering van 2% per jaar voor de eerste 10 jaar.



Scenarioberekening grondprijs

In onderstaande tabel staan een aantal scenarioberekeningen die laten zien wat een wijziging in de grondprijs doet met het geraamde eindresultaat (als alle andere inputgegevens gelijk blijven). Het gaat dan om een verlaging of verhoging ten opzichte van de gehanteerde gemiddelde grondprijs in de basisberekening (€ 240 per m²).

	resultaat	verschil
Verlaging grondprijs € 10	11.304.000	-2.853.000
Verlaging grondprijs € 5	12.731.000	-1.426.000
Grondprijs € 240 per m ² (grex)	14.157.000	0
Verhoging grondprijs € 5	15.584.000	1.427.000
Verhoging grondprijs € 10	17.011.000	2.854.000

Marktconformiteitstoets Grondprijzen

Begin dit jaar is er al bijna 0,8 hectare verkocht voor € 240 per m². Verder liggen er overeenkomsten ter ondertekening en zijn er diverse opties en reserveringen gevraagd voor een gemiddelde grondprijs van ook ca. € 240 per m². Het idee van schaarste werkt prijsverhogend maar kwesties als stikstof, geluid en elektriciteit dempen dat weer. In de grondexploitatie wordt daarom rekening gehouden met de gerealiseerde gemiddelde grondprijs.

Looptijd

De commissie BBV had per 1-1-2016 een richttermijn gesteld voor de duur van een grondexploitatie van maximaal 10 jaar (voortschrijdend). De raad heeft op 12 mei 2016 besloten om de duur van de grondexploitatie Boekelermeer Zuid te handhaven op meer dan tien jaar en daarbij de verplichte beheersmaatregelen te nemen dat geen indexering mag worden toegepast voor opbrengsten later dan 10 jaar. En verder de volgende aanvullende beheersmaatregelen te handhaven: sturen op een verantwoorde cashflow; risico op kostenoverschrijding minimaliseren; gevoeligheid grondexploitatie monitoren op basis van scenario-analyses; risico opnemen in weerstandvermogen gemeente. Bij de vaststelling van de actualisatie op 16 december 2021 heeft de raad dit besluit herhaald. In de nieuwe notitie BBV (2023) is niet langer opgenomen dat een grondexploitatie in beginsel maar 10 jaar mag lopen. De termijn is vervallen. Motivatie dat een langere planperiode verantwoord is en een overzicht met onderbouwing van de risicobeperkende maatregelen blijft wel verplicht.



Geactualiseerde Grondexploitatie per 31-12-2025

Parameters

Voor 2026-2035 wordt gerekend met een **opbrengstenstijging** van 2,0%. Conform de BBV wordt geen indexering meer toegepast voor opbrengsten die later dan 10 jaar worden gerealiseerd (voortschrijdend). Vanwege de lange planperiode wordt voor de **kostenstijging** 2,0% aangehouden. Vanaf vorig jaar wordt de **rente** voor de gehele planperiode gelijk gesteld aan de renteparameter van de kortlopende grondexploitaties. De BBV maakt voor wat betreft de rente namelijk geen onderscheid tussen kort- of langlopende grondexploitaties. Hoewel het niet waarschijnlijk is dat de rente de komende 15 jaar op het huidige lage niveau blijft, wordt daarom ook voor de Boekelermeer gerekend met een rente van 1,0% voor de gehele planperiode.

Opbrengstenstijging	2,0%
Kostenstijging	2,0%
Rente	1,0%

Resultaat

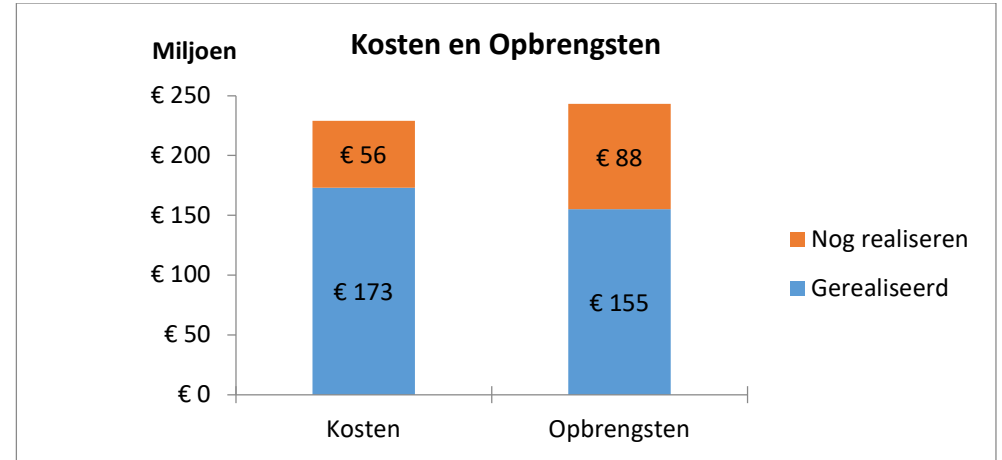
De totale kosten worden geraamd op € 229 miljoen op eindwaarde waarvan 76% al gerealiseerd is. De totale opbrengsten zijn geraamd op ruim € 243 miljoen waarvan 64% al gerealiseerd is.

De boekwaarde bedraagt per 1 januari 2026 bijna € 21 miljoen (na winstneming).

Het resultaat is geraamd op ruim € 14 miljoen positief op eindwaarde.

De contante waarde per 1-1-2026 is ruim € 11 miljoen positief.

BOEKELERMEER ZUID 2	Samenvatting
Basisberekening	
Kosten op Startwaarde	-154.728.000
Kostenstijging	-2.923.000
Kosten op Eindwaarde	-157.651.000
Rentekosten	-71.372.000
Kosten Totaal op Eindwaarde	-229.023.000
Opbrengsten op Startwaarde	187.473.000
Opbrengstenstijging	6.141.000
Opbrengsten op Eindwaarde	193.615.000
Rentebaten	49.566.000
Opbrengsten Totaal op Eindwaarde	243.180.000
Exploitatieresultaat op Eindwaarde	14.157.000
Contante waarde per 1-1-2026	11.386.000
Tussentijdse winstneming t/m 2025	3.014.000
Resultaat na winstneming	11.143.000



Op Eindwaarde	Actualisatie 31-12-24	Boekwaarde 31-12-25	Actualisatie 31-12-25
Verwerving	-65.443.000	-65.228.000	-65.468.000
Sloop	-1.853.000	-1.853.000	-1.853.000
Tijdelijk Beheer	-3.843.000	-2.763.000	-4.639.000
Bouwrijp maken	-36.136.000	-29.379.000	-38.470.000
Woonrijp maken	-9.605.000	-6.514.000	-9.607.000
Planontwikkelingskosten	-18.259.000	-11.824.000	-16.517.000
Aansluiting A9	-20.889.000	-5.972.000	-21.098.000
Rentelasten	-71.491.000	-49.457.000	-71.372.000
Grondverkoop	182.791.000	118.761.000	184.646.000
Bijdrage haven	6.800.000	6.140.000	7.500.000
Bijdragen	1.477.000	1.642.000	1.468.000
Rentebaten	49.432.000	28.488.000	49.566.000
Totaal resultaat	12.982.000	-17.958.000	14.157.000
Tussentijdse winstneming t/m jaar	3.014.000	3.014.000	3.014.000
Na tussentijdse winstneming	9.968.000	-20.972.000	11.143.000

Het verwachte eindresultaat is ten opzichte van vorig jaar met bijna € 1,2 miljoen gestegen. Gezien de nog lange looptijd van deze grondexploitatie en de risico's die verderop staan beschreven is het onzeker of dit geraamde eindresultaat uiteindelijk gerealiseerd wordt.

Tussentijdse winstneming

Sinds de Jaarrekening 2017 wordt de door de BBV voorgeschreven “percentage of completion” (poc) methode toegepast voor de tussentijdse winstneming. Een negatieve stand van de boekwaarde speelt (helaas) geen rol in de poc-methode. Omdat Boekelermeer nog een lange looptijd heeft en het geraamde resultaat dus nog de nodige onzekerheden kent, wordt de tussentijds genomen winst gestort in een bestemmingsreserve die weer kan worden ingezet op het moment dat de exploitatie omslaat naar een negatiever (geraamd) resultaat. De bestemmingsreserve is eind 2025 ruim € 3,0 miljoen.

In de nieuwe notitie BBV (2023) zijn twee wijzigingen opgenomen voor het verplicht tussentijds winst nemen in de eigen gemeentelijke grondexploitaties. De verplichting geldt nu alleen voor grondexploitaties met een resterende looptijd van tien jaar of minder. De commissie BBV doet bovendien een nadrukkelijke aanbeveling om tussentijdse winsten te presenteren in een bestemmingsreserve, wat we voor Boekelermeer dus al doen. Zolang de looptijd van deze grondexploitatie nog langer is dan 10 jaar, wordt er met ingang van dit jaar dus geen tussentijdse winst meer genomen.

Eenheidsprijzen

Verwerving: € 45 per m²
 Bouwrijp maken: € 25 per m²
 Inrichting: € 15 per m² openbaar

Planontwikkelingskosten en Onvoorziene kosten

De looptijd van het project is van 2004 tot eind 2036 dus in totaal 33 jaar.

De Planontwikkelingskosten (POK) worden berekend als percentage over de civiele uitvoeringskosten. Hieronder vallen apparaatskosten, engineering, voorbereiding en toezicht, verzekeringen, taxaties, leges, juridische bijstand, extern advies en onderzoek, promotie en acquisitie, enz. Normaal gesproken zou een percentage tussen 20 en 30% voldoende moeten zijn om de planontwikkelingskosten te dekken. In de Boekelermeer wordt echter met een hoger percentage gerekend vanwege diverse omstandigheden zoals extra eisen ten aanzien van de flora en fauna ontheffing, het vestigen van een voorkeursrecht, de veiligheidscontour rond Taqa, het exploitatieplan, stroomoplossing, geluid enz. Uit de historie van dit project blijkt dat het percentage op ruim 30% ligt.

		totaal	t/m 2025	2026 ev
Planontwikkeling	30%	€ 16.517.000	€ 11.824.000	€ 4.693.000

In de grondexploitatie van Boekelermeer is het risico op Onvoorziene kosten als gevolg van nadere planuitwerking verwerkt in de kostenposten zelf, door een opslag op de eenheidsprijzen of op de totale kosten. Hiermee worden de min of meer verwachte

meerkosten afgedekt die samenhangen met een nadere uitwerking van plannen (werken van grof naar fijn). Het opslagpercentage verschilt per kostenpost; niet ieder onderdeel kent immers dezelfde onzekerheden. Op basis van ervaring zijn de onvoorziene kosten voor bijvoorbeeld de post verwerving hoger geraamd dan voor andere kostenposten. In totaal gaat het om een bedrag van bijna € 4,2 miljoen wat neerkomt op bijna 14% van de nog te realiseren civiele kosten. Het is doorgaans gebruikelijk een percentage van 10% te hanteren over de nog te maken kosten (excl. verwervingskosten en bijdragen) en dit te handhaven tot het moment dat de grondexploitatie wordt afgesloten. Gezien de looptijd en onderdelen van deze grondexploitatie wordt een hoger percentage aannemelijk geacht. Zeker gezien het feit dat bijna 25% van de kosten nog gerealiseerd moet worden (evenals bijna 40% van de opbrengsten).

Een toenemende looptijd van grondexploitaties betekent een toenemend risico op kostenoverschrijdingen. Voor Boekelermeer is veel historische kennis van benodigde werkzaamheden en (eenheids)prijzen; de afgelopen jaren zijn diverse deelgebieden gefaseerd bouw- en woonrijp gemaakt.

Voor Boekelermeer wordt gerekend met een kostenstijging van 2,0% op basis van de langjarig verwachte 2,0% (Metafoor Outlook Grondexploitaties 2026). De opslag voor onvoorziene kosten voor nadere planuitwerking dekt het risico voor het geval de kosten toch nog tegen zouden vallen.

Op dit moment is de verwachting dat eventuele tegenvallers kunnen worden opgevangen doordat er binnen de afzonderlijke kostenposten rekening is gehouden met meerwerk door nadere planuitwerking (totaal ruim € 4,2 miljoen).



Nieuw fietspad westelijke ecozone

Risico's

Kosten kunnen mee- of tegenvallen. In de grondexploitatie is met dergelijke verschillen rekening gehouden doordat er binnen de afzonderlijke kostenposten rekening is gehouden met meerwerk door nadere planuitwerking. Door verder te sturen op een verantwoorde cashflow kan een groot tekort worden voorkomen. De huidige boekwaarde bedraagt bijna € 21 miljoen. De tussentijds genomen winst van ruim € 3,0 miljoen is in een bestemmingsreserve gestort voor het geval de grondexploitatie negatiever wordt (verwacht). De gemeente heeft ca. 15 hectare bouwrijpe kavels in voorraad. Deze vertegenwoordigen een verkoopwaarde van bijna € 36 miljoen. Uiteraard zullen nog kosten gemaakt moeten worden voor bouw- en woonrijp maken. Daarnaast heeft de gemeente zich bij overeenkomst verplicht tot een bijdrage aan de afslag A9; hiervan moet nog ca. € 15 miljoen uit de grondexploitatie van de Boekelermeer betaald worden.

Naast onzekerheden in de ramingen en parameters, kunnen er andere oorzaken zijn die gevolgen hebben voor het resultaat en/of de doorlooptijd. Deze worden opgenomen in de gemeentebrede risicoparagraaf waarmee het noodzakelijke weerstandsvermogen wordt bepaald.

Stopsscenario: Normaal gesproken wordt in het weerstandsvermogen een risicobedrag opgenomen dat samenhangt met het resultaat van het zogenaamde stopscenario. Dit scenario gaat uit van een maximale looptijd van 10 jaar waarin dan 22,4 hectare wordt uitgegeven. Tot op heden werd de boekwaarde van jaar 10 in de risicoberekening voor het weerstandsvermogen meegenomen. Echter, de boekwaarde laat na een planperiode van 10 jaar voor de eerste keer een negatief getal zien (€ 5,3 miljoen). Dat wil zeggen dat er op dat moment meer opbrengsten zijn gerealiseerd dan kosten. De gemeente heeft dan ook nog 22.400 m² uitgeefbare grond in haar bezit (waarde ca. € 5 miljoen op basis van huidig prijspeil). Dit scenario leidt daarom niet langer tot een risicobedrag voor het weerstandsvermogen. Eventuele tegenvallers kunnen vooralsnog worden opgevangen binnen de grondexploitatie zelf.

Aansluiting A9: De ontwikkelaar van De Etalage heeft een exploitatiebijdrage betaald van € 550.000 voor de aansluiting A9. Deze is als opbrengst geboekt in de grondexploitatie Boekelermeer Zuid. In de exploitatieovereenkomst is opgenomen dat als de aansluiting niet voor 1 januari 2030 gerealiseerd wordt, dat deze bijdrage dan moet worden terugbetaald door de gemeente. De huidige planning gaat uit van start werkzaamheden eind 2032. De eventuele terugbetaling kan vooralsnog worden opgevangen binnen het geraamde resultaat van de grondexploitatie. Dit is daarom niet meegenomen als risico in het weerstandsvermogen.



Werkzaamheden aan de oostkade van het Kanaal

Wat-als analyses

In de basisberekening is het voorzichtigheidsprincipe gehanteerd waar het gaat om kosten en opbrengsten. De parameters zijn gekozen op basis van de huidige marktsituatie en prognoses voor de (nabije) toekomst. In onderstaande tabel staan de resultaten (op eindwaarde) van de diverse scenarioberekeningen op een rijtje.

<i>aanpassingen t.o.v. gehanteerde parameters/prijs in de basisberekening</i>		resultaat grex (EW)	
Scenario 0 (basis)	Opbrengstenstijging 2% (0% vanaf 2036) Kostenstijging 2,0% Rente 1,0%	14.157.000	verschil
Scenario 1	Opbrengstenstijging -1% Opbrengstenstijging +1%	10.896.000 17.609.000	-3.261.000 3.452.000
Scenario 2	Kostenstijging +1% Kostenstijging -1%	12.520.000 15.716.000	-1.637.000 1.559.000
Scenario 3	Rente +1% (kosten & baten) Rente -1% (kosten & baten)	13.170.000 14.995.000	-987.000 838.000
Scenario 4	Verlaging grondprijs € 10 Verlaging grondprijs € 5 Verhoging grondprijs € 5 Verhoging grondprijs € 10	11.304.000 12.731.000 15.584.000 17.011.000	-2.853.000 -1.426.000 1.427.000 2.854.000
Scenario 5	Verlenging planperiode 1 jaar	14.145.000	-12.000
Scenario 6	Alles binnen 10 jaar	14.279.000	122.000

De scenario-analyses geven een goed beeld van de gevoeligheid danwel de risico's van de betreffende grondexploitatie. Op basis van de huidige actualisatie komt de grondexploitatie niet onder druk te staan door een van deze scenario's.

AANVULLENDE INFORMATIE

Verschillenanalyse Jaarrekening 2025 – Jaarrekening 2024

Post incl. indexering	K/O	Bedrag	Reden verschil
Verwerving	K	25.000	perceel ecozone 1 jaar later; indexatie
Tijdelijk Beheer	K	796.000	extra OZB voor (onverkochte) bouwkavels
Bouwrijp maken	K	2.333.000	Romp Zuid 1 jaar later, netcongestie
Woonrijp maken	K	1.000	wijziging fasering, indexatie
Planontwikkelingskosten	K	-1.742.000	percentage bijgesteld van 35% naar 30%
Aansluiting A9	K	209.000	actualisatie raming budgetbehoefte
Rentelasten	K	-119.000	wijziging fasering kosten
Grondverkoop	O	1.855.000	grondprijs meer dan 4% gestegen
Bijdrage haven	O	700.000	effectuering vergoeding oostelijke kade
Bijdragen	O	-9.000	wijziging fasering, indexatie
Rentebaten	O	134.000	wijziging fasering opbrengsten
KOSTEN	K	1.505.000	minder kosten (≈ 1% van totaal)
OPBRENGSTEN	O	2.680.000	meer opbrengsten (≈ 1% van totaal)
RESULTAAT		1.175.000	positiever (= 0,5% van de totale omzet)
Bouw- en woonrijp maken	K	2.334.000	saldo
Rente	K/O	-253.000	saldo

Verschil raming 2025 en realisatie 2025

Verwerving: nog geen overeenstemming bereikt met grondeigenaar.

Sloop: de werkzaamheden waren vorig jaar al afgerond.

Tijdelijk Beheer: vanuit de grondexploitatie wordt OZB betaald voor bouwrijpe kavels die nog niet verkocht zijn. Omdat er minder kavels verkocht zijn, heeft de gemeente een hogere OZB-aanslag gekregen. Toekomstige fasering ook aangepast.

Bouwrijp maken: het bouwrijp maken van Romp Zuid is wel in 2025 aanbesteed, maar de werkzaamheden starten pas in 2026.

Woonrijp maken: in de grondexploitatie zijn de resterende kosten gelijkelijk verdeeld over de toekomstige jaren, omdat planning en fasering zeer lastig in te schatten zijn. Dat zal betekenen dat er het ene jaar meer wordt uitgegeven en het andere jaar minder ten opzichte van de geraamde bedragen in de betreffende jaarschijf.

Planontwikkelingskosten: de raming voor 2025 was gebaseerd op de uitgave voor 2024. In werkelijkheid zijn er veel minder plankosten gerealiseerd. Dat heeft geleid tot bijstelling van het totale percentage van 35% naar 30%.

Grondverkoop: Bij de Jaarrekening 2024 werd een uitgifte van ca. 22.200 m2 verwacht voor 2025. Uiteindelijk is ca. 20.300 m2 gerealiseerd. Daartegenover was de gemiddelde grondprijs € 234 in plaats van de geraamde € 230.

Op Jaarschijf

Op Eindwaarde	Verwacht 31-12-25	Realisatie 2025	Vershil
Verwerving	-215.000	0	215.000
Sloop	0	0	0
Tijdelijk Beheer	-184.000	-208.000	-24.000
Bouwrijp maken	-2.855.000	-1.865.000	990.000
Woonrijp maken	-269.000	-515.000	-246.000
Planontwikkelingskosten	-800.000	-452.000	348.000
Aansluiting A9	0	0	0
Rentelasten	-1.683.000	-1.683.000	0
KOSTEN TOTAAL	-6.005.000	-4.722.000	1.282.000
Grondverkoop	5.334.000	4.763.000	-571.000
Bijdrage haven	0	700.000	700.000
Bijdragen	-14.000	-25.000	-11.000
Rentebaten	1.451.000	1.451.000	0
OPBRENGSTEN TOTAAL	6.771.000	6.890.000	118.000
TOTAAL VOOR JAARSCHIIF	767.000	2.167.000	1.401.000
Tussentijdse winstneming	0	0	0



Kaderstellende stukken

Ruimtelijk

- Bestemmingsplan Boekelermeer Noord 2013 (onherroepelijk)
- Bestemmingsplan Boekelermeer Zuid 2013 (onherroepelijk)
- Beeldkwaliteitsplan Boekelermeer 2013

Juridisch

- Standaard verkoop overeenkomst Boekelermeer

Financieel

- 1^e vaststelling grondexploitatie; raadsbesluit 8 september 2003
- Exploitatieplan Boekelermeer Zuid 1^e herziening; raadsbesluit 16-12-2014
- Tussentijdse actualisatie grondexploitatie; raadsbesluit 16-12-2021

Draagt in bijzonder bij aan doelstellingen: Economie

- Bereikbaarheid (o.a. afslag A9)
- Duurzaamheid (o.a. meerwarmte, energy innovation park)

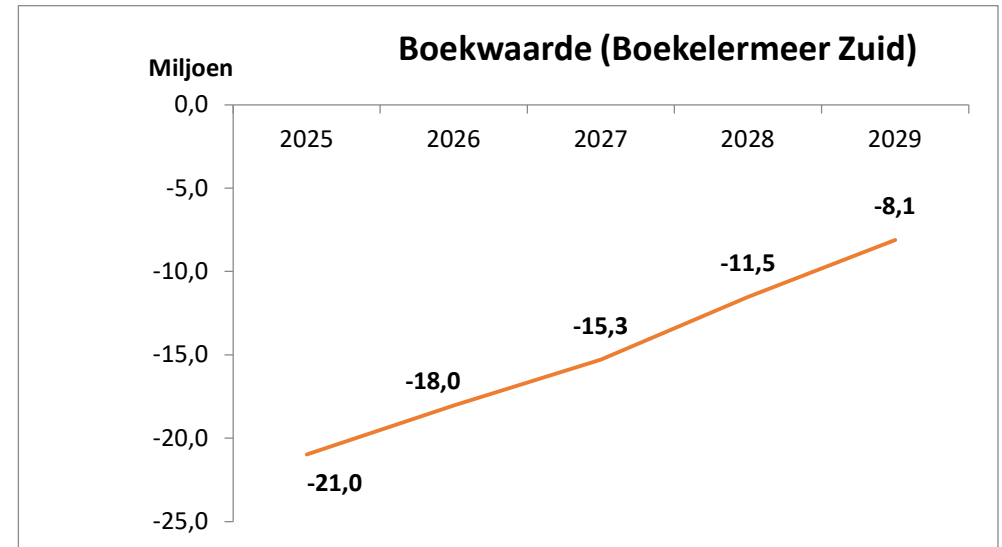
Contactpersonen

Planeconoom: Barbara Bakker (bbakker@alkmaar.nl)

Programmamanager: Robert Rus



Verloop Boekwaarde – NA TUSSENTIJDSE WINSTNEMING!



NB: In deze grafiek wordt de boekwaarde als negatief getal weergegeven als het saldo van de kosten en opbrengsten negatief is. Dat wil zeggen dat er meer kosten zijn gemaakt dan dat er opbrengsten zijn gerealiseerd.





Romp Zuidwest

BIE – Jaagpad Oost

Grondbeleid	Faciliterend
Bestemming	Wonen
Start grondexploitatie	2010
Verwacht jaar van afsluiting	2027 (eind)
Programma (fase 1)	411 woningen
Oplevering woningen	2024-2027

Projectomschrijving

Jaagpad Oost ligt aan de noordoever van het Noordhollands kanaal, op de voormalige terreinen van de zgn. meelfabriek, de opslaghallen en de stomerij. Het betreft een grootschalige herstructurering van een deel van Bedrijventerrein Oudorp. Het project heeft na 2010 enige tijd stil gelegen vanwege de stagnerende woningmarkt en faillissement van de oorspronkelijke ontwikkelaar.

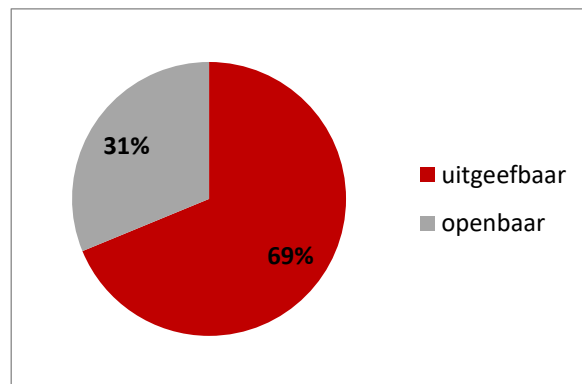
Medio 2016 is het terrein door de bank geveild. De nieuwe ontwikkelaar is 'Alkmaar Hoog BV', een onderneming die specifiek voor dit terrein is opgericht. In april 2018 is een koop/exploitatie-overeenkomst gesloten met de nieuwe ontwikkelaar. Eind 2019 is de Omgevingsvergunning verleend voor de 1^e fase van 411 woningen. In augustus 2020 is een deel van de planontwikkeling overgedragen aan Jaagpad Alkmaar BV (fase 1b en fase 2). Alkmaar Hoog BV blijft verantwoordelijk voor fase 1a. Beide BV's zijn hoofdelijk aansprakelijk voor alle rechten en plichten uit de koop/exploitatie-overeenkomst.

Locatie

Het terrein ligt in Nieuw Oudorp aan het Noordhollands Kanaal tegen het centrum van Alkmaar.
Adres: Schermerweg

Ruimtegebruik

Functie	Oppervlakte
uitgeefbaar	16.300 m ²
openbaar	7.400 m ²
Totaal	23.700 m ²



Programma en Uitgifte

In fase 1 worden in totaal 411 appartementen gerealiseerd. Fase 1A bestaat uit 3 gebouwen met in totaal 228 huurwoningen waarvan 68 in het sociale segment en 63 in het betaalbare segment. Fase 1B bestaat uit één gebouw met 183 koopwoningen waarvan 95 in het betaalbare segment. In juni 2021 is gestart met de bouw, waarbij alleen al voor de fundering en constructie van de twee grote parkeergarages een klein jaar nodig was. Oplevering van de 68 sociale huurwoningen in fase 1a vond plaats in oktober 2024. De overige 160 huurwoningen zijn in 2025 opgeleverd. De oplevering van de koopwoningen in fase 1b is gepland in 2027. Eind 2023 is samen met de ontwikkelaar een rijksbijdrage uit de Startbouwimpuls aangevraagd en toegekend voor de start bouw van fase 1b in 2024.

Omdat de Raad van State goedkeuring heeft onthouden aan een deel van het bestemmingsplan kan een deel van het terrein nog niet ontwikkeld worden. Dit is fase 2. Het in oktober 2025 vastgestelde Ontwikkelkader Nieuw Oudorp vormt het kader voor de uitwerking van de tweede fase van de planontwikkeling.

Grondzaken

Jaagpad Oost wordt door en voor rekening en risico van Alkmaar Hoog BV en Jaagpad Alkmaar BV uitgevoerd. In de koop-exploitatieovereenkomst is onder andere geregeld hoe de inbreng en de levering van de gronden, de wijze en kwaliteit van de uitvoering van de civieltechnische werken, en de overdracht van de openbare ruimten aan de gemeente moet plaatsvinden. Het openbaar gebied langs de kade moet (voor rekening van de ontwikkelaar) ingericht worden als verblijfsgebied met onder andere een wandelboulevard en een doorgaande fietsroute. De ontwikkelaar doorloopt nog een planologische procedure voor de aanleg van het (semi)openbaar gebied en de herbouw/plaatsing van de schoorsteen.

De strook grond langs het Noordhollands kanaal was eigendom van Domeinen. De gemeente heeft deze grond verworven zodat de ontwikkelaar de strook in de toekomst kan ontwikkelen tot openbaar gebied. De koopsom van de grond van Domeinen is middels een exploitatiebijdrage verhaald op de ontwikkelaar.

Exploitatiebijdragen

In de oorspronkelijke koop-exploitatieovereenkomst was bepaald dat de voormalige ontwikkelaar - gefaseerd - een exploitatiebijdrage van bijna € 175.000 moest betalen voor de gemeentelijke kosten voor planontwikkeling. Hiervan was al ruim € 120.000 betaald. Daarnaast heeft de voormalige ontwikkelaar een bijdrage van € 175.000 betaald als vergoeding voor de gemeentelijke verwerving van de strook grond van Domeinen. Met de huidige ontwikkelaar is een exploitatiebijdrage van ruim € 80.000 overeen gekomen. Deze wordt gefaseerd betaald.

De ontwikkelaar van Jaagpad West en Midden (BPD) heeft destijds exploitatiebijdragen betaald voor de ontwikkeling van die deelgebieden. Het niet benutte deel van deze exploitatiebijdrage (bijna € 135.000) is overgeboekt naar de grondexploitatie van Jaagpad Oost, omdat werd voorzien dat de gemeente nog tegen kosten zou aanlopen na oplevering en ingebruikname van het openbaar gebied, met name in het doortrekken van de oeververbinding naar het stadscentrum en naar Jaagpad Oost.

Daarnaast heeft deze ontwikkelaar ook nog een bijdrage betaald van bijna € 38.000 voor de realisatie van zitplekken direct aan het Kanaal. De engineering hiervan is eind 2025 gereedgekomen en uitvoering zal plaatsvinden in 2026.

Schoorsteen

De op het terrein aanwezige schoorsteen wordt door en voor rekening van de ontwikkelaar verplaatst naar toekomstig openbaar gebied. Naar aanleiding van een motie van de raad heeft het college de schoorsteen tot gemeentelijk monument verklaard in februari 2019. In overleg tussen de ontwikkelaar en het college is binnen het plangebied een nieuwe locatie bepaald voor inpassing van de schoorsteen tussen de nieuw te realiseren appartementengebouwen. De schoorsteen is gedemonteerd en in delen opgeslagen. Voor de inrichting van het gebied en de plaatsing van de schoorsteen is op 18 juli 2024 een vergunning verleend. De schoorsteen zal bij de inrichting van het openbaar gebied in 2027 worden herplaatst.



Rijksbijdrage Startbouwimpuls

Het ministerie van BZK heeft bij beschikking van 8 december 2023 een bijdrage uit de Startbouwimpuls toegekend aan het project Jaagpad, fase 1b. Het gaat om een rijksbijdrage van maximaal van € 1,9 miljoen excl. BTW. De Startbouwimpuls is in het leven geroepen omdat door veranderde omstandigheden het steeds moeilijker wordt om nieuwe woningen te bouwen. De ontvangen rijksbijdrage wordt via een addendum op de eerder afgesloten anterieure overeenkomst aan de ontwikkelaar doorbetaald. Om het risico van staatsteun te beheersen wordt de rijksbijdrage doorgelegd naar de ontwikkelaar middels de aankoop/oplevering van openbare voorzieningen en een deminimis-verklaring. De inkomsten uit de subsidie en de doorbetaling aan de ontwikkelaar gaat budgettair neutraal. De inkomsten en uitgaven zijn verwerkt in de grondexploitatie in het jaar 2027 omdat pas op dat moment duidelijk is dat de prestatie waarvoor de bijdrage wordt verstrekt (oplevering woningen) ook echt geleverd is.

Planontwikkelingskosten en Onvoorziene kosten

De looptijd van het project is van 2010 tot eind 2027 dus in totaal 18 jaar.

De Planontwikkelingskosten (POK) worden normaal gesproken berekend als percentage over de civiele uitvoeringskosten. Hieronder vallen apparaatskosten, engineering, voorbereiding en toezicht, verzekeringen, taxaties, leges, juridische bijstand, extern advies en onderzoek, promotie en acquisitie, enz. Normaal gesproken zou een percentage tussen 20 en 30% voldoende moeten zijn om de planontwikkelingskosten te dekken. Jaagpad Oost is echter een facilitaire grondexploitatie waarbij vrijwel alle werkzaamheden worden uitgevoerd door en voor rekening van de ontwikkelaar. Voor de planontwikkelingskosten is daarom een raming gemaakt van de werkzaamheden (uren) die wel door de gemeente worden uitgevoerd, zoals bijvoorbeeld de beoordeling van plannen en bestekken, een stukje projectleiding en de juridische / planeconomische inzet van de gemeente.

		totaal	t/m 2025	2026 ev
Planontwikkeling	nvt	€ 208.500	€ 79.000	€ 129.500

In de grondexploitatie van Jaagpad Oost is het risico op Onvoorziene kosten als gevolg van nadere planuitwerking verwerkt in de kostenposten zelf, door een opslag op de eenheidsprijzen of op de totale kosten. Hiermee worden de min of meer verwachte meerkosten afgedekt die samenhangen met een nadere uitwerking van plannen (werken van grof naar fijn).

Geactualiseerde Grondexploitatie per 31-12-2025

Parameters

Opbrengstenstijging	4,0% (standaard)
Kostenstijging	3,5% (standaard)
Rente	1,0% (standaard)

Resultaat

De totale kosten worden geraamd op ca. € 2,3 miljoen op eindwaarde waarvan 12% al gerealiseerd is. De totale opbrengsten zijn ook geraamd op € 2,3 miljoen waarvan 24% gerealiseerd is.

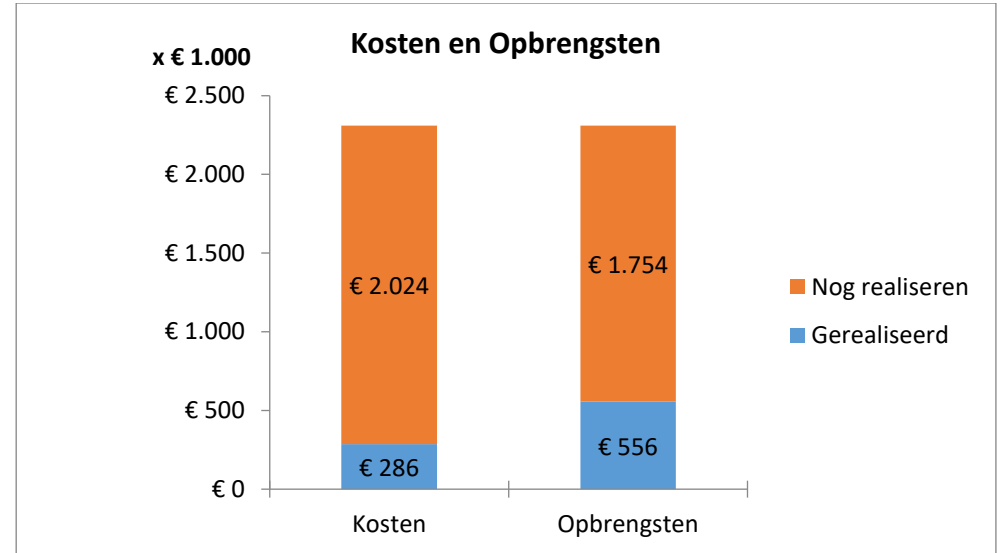
De boekwaarde bedraagt per 1 januari 2026 ca. € 270.000 positief.

Het resultaat is geraamd op € 0 (neutraal).

De contante waarde per 1-1-2026 is ook € 0.

JAAGPAD OOST	Samenvatting
---------------------	--------------

Basisberekening	
Kosten op Startwaarde	-2.254.000
Kostenstijging	-17.000
Kosten op Eindwaarde	-2.271.000
Rentekosten	-39.000
Kosten Totaal op Eindwaarde	-2.310.000
Opbrengsten op Startwaarde	2.215.000
Opbrengstenstijging	14.000
Opbrengsten op Eindwaarde	2.229.000
Rentebaten	81.000
Opbrengsten Totaal op Eindwaarde	2.310.000
Exploitatieresultaat op Eindwaarde	0
Contante waarde per 1-1-2026	0



Deze grondexploitatie valt onder faciliterend grondbeleid waarbij de ontwikkeling voor rekening en risico van een marktpartij plaatsvindt.

Op eindwaarde	Actualisatie 31-12-24	Boekwaarde 31-12-25	Actualisatie 31-12-25
Verwerving	-1.878.000	-175.000	-1.878.000
Woonrijp maken	-190.000	0	-185.000
Planontwikkelingskosten	-213.000	-79.000	-209.000
Rentelasten	-39.000	-32.000	-39.000
Grondverkoop	61.000	0	61.000
Bijdragen	2.174.000	486.000	2.168.000
Rentebaten	81.000	70.000	81.000
Totaal resultaat	0	270.000	0

De rijksbijdrage uit de Startbouwimpuls is verwerkt aan zowel de kostenkant (koopsom openbare voorzieningen) als aan de opbrengstenkant (bijdragen).

Risico's

Eind 2025 bedraagt de boekwaarde ca. € 270.000 positief. De nog te maken kosten voor de gemeente betreffen voornamelijk de gemeentelijke planbegeleidingskosten en een stukje inrichting van de zone langs het Kanaal. Tegenover deze kostenpost staat een (exploitatie)bijdrage van de ontwikkelaar. Kosten kunnen mee- of tegenvallen. In de grondexploitatie is met dergelijke verschillen rekening gehouden doordat er binnen de afzonderlijke kostenposten rekening is gehouden met meerwerk door nadere planuitwerking. Dit terwijl de aanwezige weerstandscapaciteit bedoeld is voor risico's die *niet* verwacht worden. Naast onzekerheden in de ramingen en parameters, kunnen er namelijk andere oorzaken zijn die gevolgen hebben voor het resultaat en/of de doorlooptijd. Deze worden opgenomen in de gemeentebrede risicoparagraaf waarmee het noodzakelijke weerstandsvermogen wordt bepaald.

Voor dit project zijn **geen** risico's opgenomen in de gemeentebrede risicoparagraaf. Aan dit project is een rijksbijdrage Startbouwimpuls van € 1,9 mln toegekend. Deze wordt gefaseerd doorbetaald aan de ontwikkelaar. Het risico op terugbetaling aan het rijk in het geval niet wordt voldaan aan de subsidievoorwaarden is middels een addendum op de exploitatieovereenkomst neergelegd bij de ontwikkelaar. De inkomsten en uitgaven zijn verwerkt in de grondexploitatie in het jaar 2027 omdat op dat moment duidelijk moet zijn dat de prestatie geleverd is (oplevering woningen) waar de steun voor bedoeld is. De verantwoordiging richting de subsidieverlener volgt deze lijn.

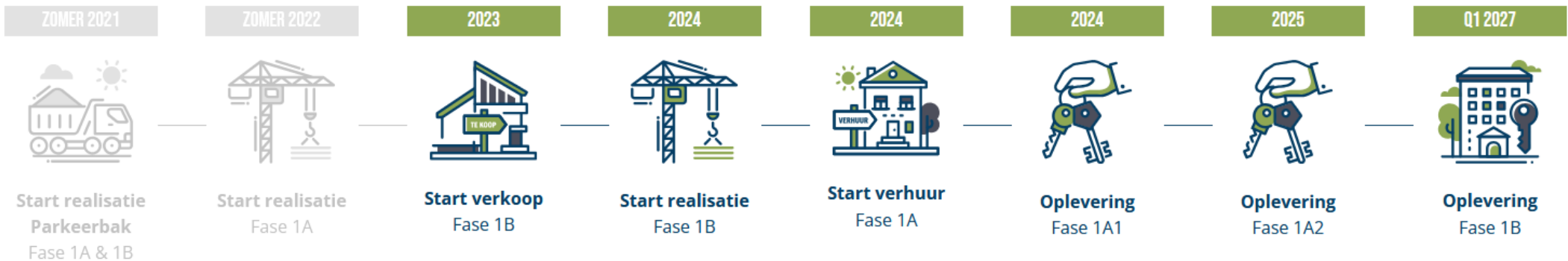
MEEKIJKEN BIJ JAAGPAD

JANUARI 2026

KIJK MEE OP DE BOUWPLAATS



Website Jaagpad-Alkmaar.nl

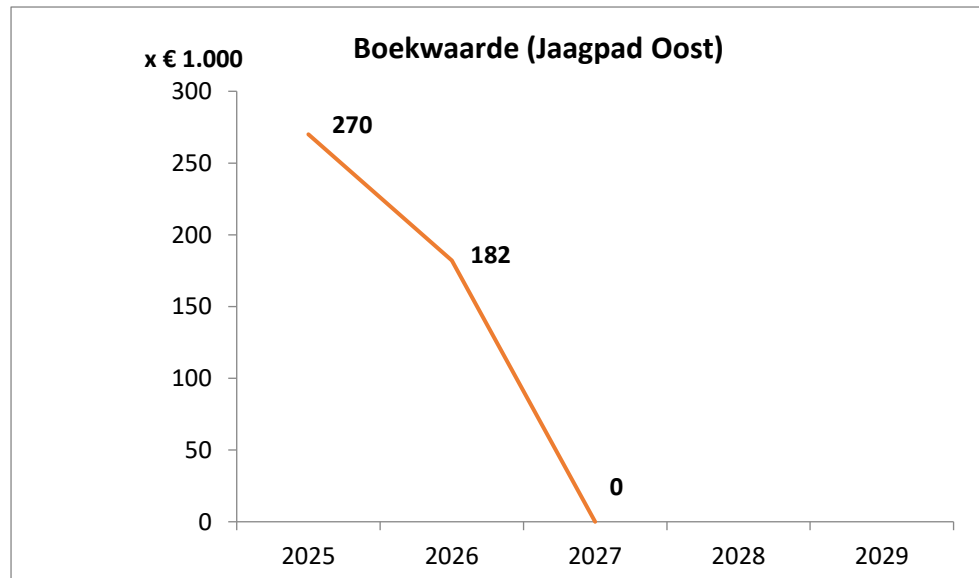


AANVULLENDE INFORMATIE

Verschillenanalyse Jaarrekening 2025 – Jaarrekening 2024

Post	K/O	Bedrag	Reden verschil
Woonrijp maken	K	-5.400	wijziging fasering*
Planontwikkelingskosten	K	-4.400	wijziging fasering*
Bijdragen	O	-9.600	wijziging fasering*

*Door wijziging in fasering ontstaan er verschillen vanwege prijsindexatie



NB: In deze grafiek wordt de boekwaarde als positief getal weergegeven als het saldo van de kosten en opbrengsten positief is. Dat wil zeggen dat er meer opbrengsten zijn gerealiseerd dan dat er kosten zijn gemaakt.

**Kaderstellende stukken**

Ruimtelijk

- Kanaalovervisie 2002
- Haalbaarheidsonderzoek Jaagpad 2005
- Bestemmingsplan Jaagpad Oost 2010
- RVS Gedeeltelijk goedkeuring onthouden 2013
- Omgevingsvergunning fase 1a en 1b 24 december 2019
- Ontwikkelbeeld Oudorp 4 juli 2019 en Koers Oudorp, 26 mei 2020

Juridisch

- Koop-/realisatieovereenkomst 2010
- Koop-/realisatieovereenkomst 2018

Financieel

- 1^e vaststelling grondexploitatie - raadsbesluit 14 september 2010
- Beschikking Startbouwimpuls Ministerie BZK 8 december 2023

Draagt in bijzonder bij aan doelstellingen:

- Wonen

Contactpersonen

Planeconoom: Barbara Bakker (bbakker@alkmaar.nl)

Projectmanager: Ton Haakman



BIE –Olympiapark Alkmaar

Grondbeleid	Actief
Bestemming	Gemengd
Start grondexploitatie	2011
Verwacht jaar van afsluiting	2026 (eind)
Programma	17.620 m ²
Uitgifte	2014-2026

Projectomschrijving

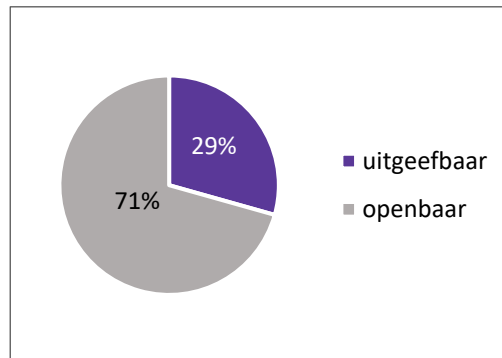
Het Olympiapark Alkmaar (afgekort Olympiapark), is een gemengd terrein. Als gebiedsconcept voor het Olympiapark is het thema 'gezond - bewegen - ontspannen' geformuleerd. Het accent ligt op sport, zowel top- als breedtesport, en gezondheid en daaraan gerelateerde voorzieningen (o.a. medisch, onderwijs en kennis, handel) met een (boven) regionale functie. Leisurefuncties als wellness, horeca, hotel of evenementenhal kunnen dit nog versterken. In (zeer) beperkte mate is kantoorontwikkeling toegestaan. Voor de ontwikkelstrook langs de Olympiaweg, met name de strook direct langs de N9, wordt een bebouwde invulling nagestreefd. Daarnaast wordt de openbare ruimte in het gebied vernieuwd en verbeterd. Het Olympiapark wordt hét regionale centrum voor sport, recreatie en leisure, in een groene parkachtige omgeving.

Locatie

Het terrein ligt op de grens van Alkmaar en Bergen aan de westrand van Alkmaar.
Adres: Olympiaweg e.o.

Ruimtegebruik

Functie	Oppervlakte	%
uitgeefbaar	17.620 m ²	29%
openbaar	42.380 m ²	71%
Subtotaal	60.000 m ²	100%
te handhaven	70.000 m ²	
Totaal	130.000 m ²	



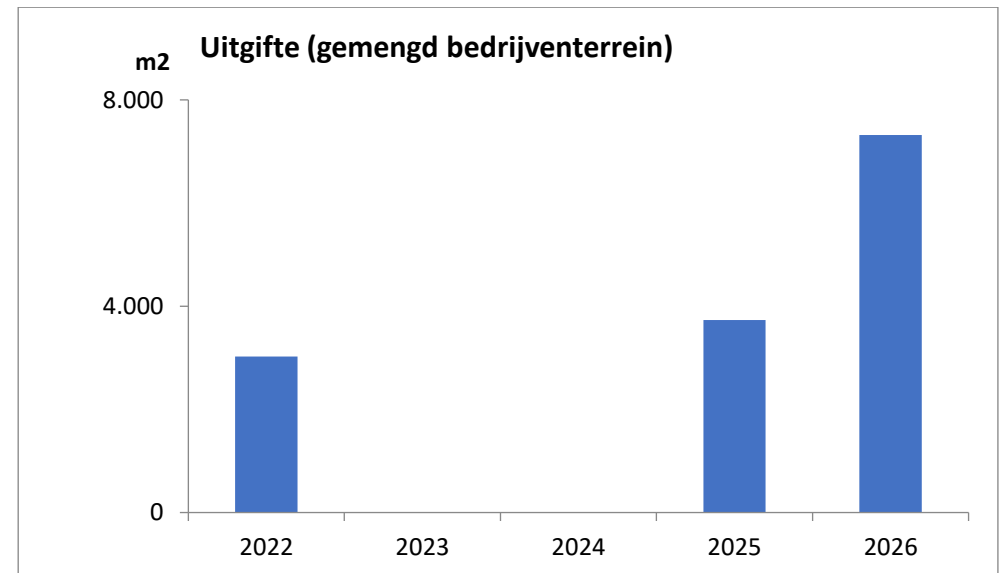
Grondzaken

Het merendeel van de grond is al in eigendom van de gemeente omdat dit openbaar gebied of sportvoorzieningen betreft. Enkele van deze percelen worden verhuurd of zijn in erfpacht uitgegeven.

Uitgifte

In 2014 is een kavel van 1.400 m² geleverd (McDonalds). In 2018 is kavel B met een oppervlak van ca. 2.150 m² geleverd (Febo/Subway) en in 2022 is kavel D (3.024 m²) geleverd aan Health en Medical Olympiapark. Kavel A (3.731 m²) is geleverd in 2025. Kavel C (6.215 m²) is wél al verkocht maar nog niet notarieel geleverd. De levering van kavel C en een klein aansluitend perceel van ca. 1.102 m² (voorheen Olympiaweg 7) wordt verwacht in 2026.

	Totaal	Gerealiseerd	Nog realiseren
Grondverwerving	n.v.t.		
Gronduitgifte	17.620 m ²	10.300 m ² 58%	7.320 m ² 42%



Programma

Het totale programma van deze grondexploitatie bevat bijna 2 hectare uitgeefbare gemengde kavels met als thema 'gezond - bewegen - ontspannen'. De kavels zijn, met behulp van een externe makelaar, op basis van de vigerende bestemmingen op de markt aangeboden. Alle kavels zijn verkocht, alleen kavel C plus het aansluitende perceel (totaal 7.317 m²) is nog niet daadwerkelijk geleverd. Hier zal een hotelontwikkeling gaan plaatsvinden. Deze levering zal naar verwachting in 2026 plaatsvinden.

Grondprijzen - Marktconformiteitstoets

De te verkopen percelen hebben een gemengde (uit te werken) bestemming. Deze gronden zijn gewaardeerd door een externe taxateur. De percelen zijn ondersteund door marketingactiviteiten en met inzet van een externe makelaar, actief op de markt aangeboden. Elk perceel heeft specifieke/unieke kenmerken en op basis daarvan heeft ieder perceel een aparte waardering gekregen. Hierdoor lopen de (getaxeerde) minimum grondprijzen uiteen binnen een bandbreedte tussen € 165 en € 237 per m².

Planontwikkelingskosten en Onvoorziene kosten

De looptijd van het project is van 2011 tot en met 2026 dus in totaal 16 jaar.

De Planontwikkelingskosten (POK) zijn vrijwel 'afgerond'. In 2026 is nog enige begeleiding nodig vanuit Stadswerk om de bouwrijpwerkzaamheden bij o.a. kavel C af te ronden. De eventuele onvoorziene kosten zijn op te vangen door de inzet van de post 'landschappelijke inpassing'.

	totaal	t/m 2025	2026
Planontwikkeling 39%	€ 1.478.100	€ 1.428.100	€ 50.000

Risico's

De risico's aan de kostenkant zijn inmiddels zeer beperkt. Behoudens het afronden van enkele werkzaamheden bouwrijpmaken (incl. begeleiding) zijn er namelijk geen kosten meer geraamd. Daarom kunnen eventuele tegenvallers worden opgevangen vanuit de post 'landschappelijke inpassing' (het groen-blauwe raamwerk).

De grondexploitatie is namelijk zo opgesteld dat het resultaat van de grondexploitatie wordt ingezet voor de landschappelijke inpassing. Op dit moment zijn deel Midden en Zuid van de landschapsrand afgerond. De realisatie van deel Noord is vooralsnog aangehouden vanwege het ontbreken van voldoende budget. Bij het vaststellen van de grondexploitatie is al gecommuniceerd dat de grondopbrengsten mogelijk niet alle kosten van de landschappelijke inpassing kunnen dekken. Waarbij is gesteld is dat onderzocht wordt of, naast positief resultaat uit de grondexploitatie, voor deze groeninvesteringen ook externe fondsen kunnen worden aangewend. Voor de aanleg van de landschapsrand Midden en Zuid is dat gelukt en zijn provinciale subsidies ontvangen.

Naast onzekerheden in de ramingen en parameters, kunnen er andere oorzaken zijn die gevolgen hebben voor het resultaat en/of de doorlooptijd. Deze worden opgenomen in de gemeentebrede risicoparagraaf waarmee het noodzakelijke weerstandsvermogen wordt bepaald. Tot vorig jaar was hierin voor het Olympiapark het risico opgenomen dat de gronduitgifte c.q. grondprijs tegenvalt of vertraagt. Met de grondoverdracht van kavel A in 2025, is dit risico nihil geworden. Eventuele tegenvallers in de grondprijs of verdragingskosten kunnen worden opgevangen binnen de grondexploitatie zelf. Voor dit project is daarom niet langer een financieel risico opgenomen in het weerstandsvermogen.

Hoewel er een ondertekende koopovereenkomst plus addendum is voor kavel C en het aansluitende perceel, moeten er nog wel bestemmingsplanprocedures worden doorlopen om uiteindelijk ook een omgevingsvergunning te kunnen afgeven voor het beoogde gebruik. Het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning is als ontbindende voorwaarde opgenomen in de koopovereenkomsten.

De grondexploitatie is zo opgesteld dat het resultaat van de grondexploitatie wordt ingezet voor de landschappelijke inpassing. Op basis van de huidige actualisatie zou dat een bedrag opleveren van bijna € 385.000. Dit is al verwerkt in de grondexploitatie wat leidt tot een neutraal exploitatieresultaat. Het budget komt pas beschikbaar wanneer alle resterende bouw kavels zijn geleverd. Dan kan de grondexploitatie worden beëindigd en is definitief bekend welk positief resultaat in de grondexploitatie resteert voor de landschappelijke inrichting.

Raad van State maakt weg vrij voor Van der Valkhotel in Alkmaar

Jan van Ommen

Alkmaar ■ De Raad van State heeft vrijdag met een spoeduitspraak in principe de weg vrijgemaakt voor de bouw van een nieuw Van der Valk-hotel en een paar kantoorgebouwen langs de Olympiaweg in Alkmaar.

De hoogste bestuursrechter ziet in de bezwaren van burens Mara Ruder en Jos Duin geen reden om een bouwstop op te leggen zolang de Raad nog geen eendoordeel over het hotel- en kantorenplan heeft geveld. Dat betekent dat het bestemmingsplan van kracht blijft en dat de gemeente Alkmaar bouw(omgevings)vergunningen kan verlenen.



Het kantoor dat Klaver Building gaat verhuren met daarachter het nieuwe hotel van Van der Valk in beeld. ILLUSTRATIE GEMEENTE ALKMAAR

Noordhollands Dagblad 6 september 2025

Geactualiseerde Grondexploitatie per 31-12-2025

Parameters

Er wordt aangesloten bij de uniforme parameters behoudens de opbrengstenstijging. Die is lager dan de standaard parameter. Alle kavels zijn namelijk inmiddels verkocht.

Opbrengstenstijging	0,0%
Kostenstijging	3,5% (standaard)
Rente	1,0% (standaard)

Resultaat

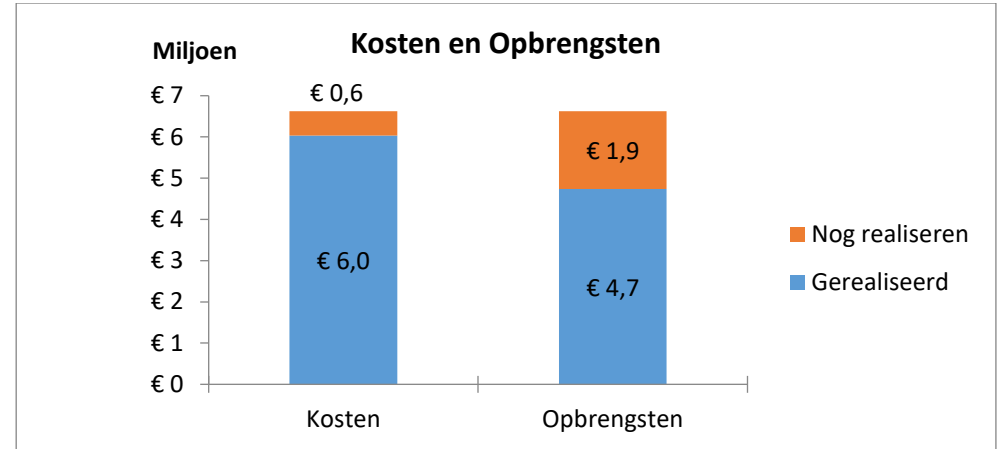
De totale kosten worden geraamd op ruim € 6,6 miljoen op eindwaarde waarvan ruim 90% gerealiseerd is. De totale opbrengsten zijn ook geraamd op ruim € 6,6 miljoen waarvan ruim 70% gerealiseerd is.

De boekwaarde per 1 januari 2026 bedraagt bijna € 1,3 miljoen negatief.

Het resultaat op eindwaarde is geraamd op € 0 (neutraal).

De contante waarde per 1-1-2026 is ook € 0.

OLYMPIAPARK	Samenvatting
Basisberekening	
Kosten op Startwaarde	-5.969.000
Kostenstijging	0
Kosten op Eindwaarde	-5.969.000
Rentekosten	-652.000
Kosten Totaal op Eindwaarde	-6.621.000
Opbrengsten op Startwaarde	6.228.000
Opbrengstenstijging	0
Opbrengsten op Eindwaarde	6.228.000
Rentebaten	393.000
Opbrengsten Totaal op Eindwaarde	6.621.000
Exploitatieresultaat op Eindwaarde	0
Contante waarde per 1-1-2026	0



Op eindwaarde	Actualisatie 31-12-24	Boekwaarde 31-12-25	Actualisatie 31-12-25
Verwerving	-354.000	-354.000	-354.000
Sloop & Tijdelijk Beheer	-124.000	-109.000	-124.000
Bodem- watersanering en archeologie	-15.000	-15.000	-15.000
Bouwrijp maken	-781.000	-638.000	-710.000
Woonrijp maken	-2.901.000	-2.901.000	-2.901.000
Planontwikkelingskosten	-1.471.000	-1.428.000	-1.478.000
Bovenwijkse voorzieningen	-268.000	0	-387.000
Rentelasten	-592.000	-592.000	-652.000
Grondverkoop	4.728.000	2.959.000	4.792.000
Bijdragen	1.432.000	1.436.000	1.436.000
Rentebaten	345.000	345.000	393.000
Totaal resultaat	0	-1.295.000	0

Eenheidsprijzen

Verwerving: n.v.t. (de geraamde kosten betreffen met name verplaatsingskosten)
 Bouwrijp maken: het vermelden van eenheidsprijzen zou een vertekend beeld geven. Het betreft hier maatwerk. De resterende werkzaamheden zijn civiele ramingen opgesteld door Stadswerk.

AANVULLENDE INFORMATIE**OLYMPIAPARK Verschillenanalyse Jaarrekening 2025 – Jaarrekening 2024**

Post	K/O	Bedrag	Reden verschil
Bouwrijp maken	K	-71.000	kosten voor kavel A en D vielen mee
Planontwikkelingskosten	K	7.000	extra jaar
Bovenwijkse voorzieningen	K	119.000	positiever resultaat dus hogere bijdrage
Rentelasten	K	60.000	planperiode 1 jaar verlengd
Grondverkoop	O	64.000	index diverse koopsommen
Bijdragen	O	3.000	extra ontvangen optievergoeding
Rentebaten	O	47.000	planperiode 1 jaar verlengd
KOSTEN	K	115.000	
OPBRENGSTEN	O	114.000	
RESULTAAT	R	1.000	

Vershil raming 2025 en realisatie 2025**Uitgifte**

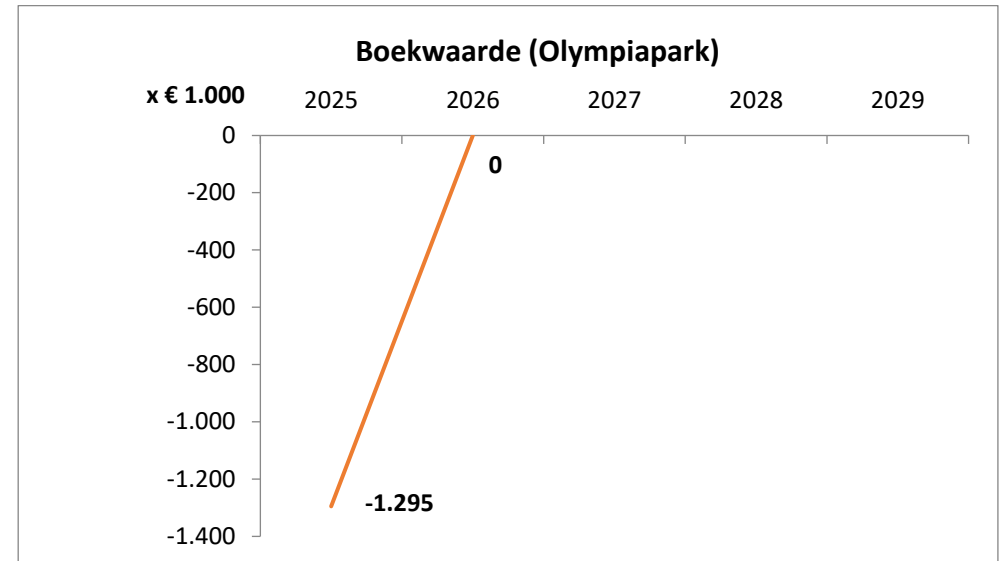
Geraamde uitgifte in jaarrekening 2024 voor 2025: 11.050 m²

Gerealiseerde uitgifte in 2025: 3.730 m²

Verklaring verschil: Voor kavel C is een wijziging in de planvorming aangebracht op initiatief van de koper waardoor een nieuwe ruimtelijke procedure moet worden doorlopen. Hier zijn bezwaren tegen ingediend waardoor vertraging is ontstaan.

Gezien de voorlopige uitspraak van de voorzieningenrechter wordt de levering verwacht in 2026.

Als gevolg van bovengenoemde vertragingen worden de grondprijzen voor de kavels die notarieel nog geleverd moeten worden, op basis van de gemaakte afspraken geïndexeerd. Daarnaast vielen de werkelijke kosten voor het bouwrijp maken van kavel A en D mee t.o.v. de geraamde kosten. Dit betekent dat de post voor de landschappelijke inpassing weer is aangevuld.



NB: In deze grafiek wordt de boekwaarde als negatief getal weergegeven als het saldo van de kosten en opbrengsten negatief is. Dat wil zeggen dat er meer kosten zijn gemaakt dan dat er opbrengsten zijn gerealiseerd.

Kaderstellende stukken**Ruimtelijk**

- Bestemmingsplan Westrand Noord 2013 (onherroepelijk)
- Gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan Westrand Zuid 2014 (onherroepelijk)
- Stedenbouwkundig PvE Westrand Sportcluster 2011
- Beeldkwaliteitplan & welstandscriteria Westrand - Sportcluster 2014

Financieel

- 1^e vaststelling grondexploitatie raadsbesluit 27 november 2011

Draagt in bijzonder bij aan doelstellingen:

- Economie en Sport
- Organische gebiedsontwikkeling

Contactpersonen

Planeconoom: Michael Thoes (mthoes@alkmaar.nl)

Programmamanager: Robert Rus



Bouwwerkzaamheden op kavel A