

Projectenrapportage Bijlage 2

Inleiding	2
Beveland.....	3
Breekland	6
Dr. Wilminkstraat	10
Lourens Bogtmanstraat	14
De Overbrugging	18
Madderom	21
SV Vrone Woningbouw	25
Westerdel	29
De Draai.....	33
De Vaandel Midden.....	38
De Vaandel Zuid.....	42
Heerhugowaard-Zuid.....	46
Stadshart	50
Stationsgebied - Gildestraat e.o.	54
Berckheidelaan.....	58
De Rotonde (de Klamp).....	61
IKOC Noord-Scharwoude.....	65
Westpoort	69

Inleiding

Bijgaande toelichtingen op de in de inhoudsopgave vermelde grondexploitaties (grexen) geven een actueel beeld van de financiële stand van zaken van deze projecten
Voor nagenoeg alle grexen zijn de onderstaande parameters gehanteerd.

Parameters 2025	
	2025
Rente	0,50%
Discontovoet	2,00%
Kostenstijging	3,00%
Opbrengstenstijging	2,00%

In de afzonderlijke toelichtingen wordt o.a. ingegaan op de inhoud en voortgang van het project, op het resultaat en de verschillenanalyse van kosten en opbrengsten, op eventuele (verplichte) winstnemingen of verliesnemingen en op eventuele risico's.



Toelichting herziening grondexploitatie Beveland per 1-1-2025

10 april 2025

Beveland

Beschrijving

Deze grondexploitatie bevat nog een tweetal aansluitende uit te geven restpercelen. De meeste 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. Het college van B&W heeft 22 april 2025 besloten het TAM-Omgevingsplan voor resterende bouwrijpe kavels ongewijzigd vast te stellen. Na besluitvorming in de raad kan dan de realisatie van 83 sociale huurappartementen, 65 vrije sector appartementen en 1.000 m² bedrijfsruimte mogelijk worden gemaakt. Woonstichting Woonwaard en ontwikkelaar Bot Bouw zullen het woon-werkgebouw realiseren.

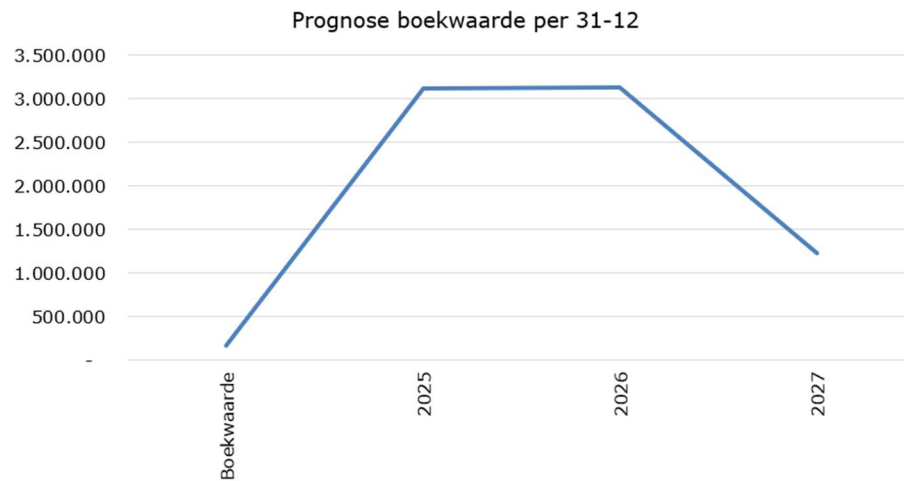
Voortgang

De voorgenomen grondverkoop aan Woonwaard en Bot Bouw is conform beleid gepubliceerd onder de officiële gemeentelijke bekendmakingen. De formele reactietermijn is verlopen op (28 februari 2024). De voorgenomen grondverkoop wordt nu verwerkt naar een definitieve grondverkoop, afgestemd op de vaststellingsprocedure van het TAM-omgevingsplan. Naar verwachting zullen de gronden in kwartaal 3 van 2025 worden overgedragen aan Woonwaard en in kwartaal 4 aan Bot Bouw. Oplevering van de woningen staat gepland voor medio 2027.

Resultaat en verschillenanalyse

Ten opzichte van de herziening uit 2024 zijn er nauwelijks verschillen waar te nemen. Door de planologische wijziging van bedrijfslocatie naar wonen zijn de opbrengsten van het plot destijds met circa € 1 miljoen gestegen. Dit deel van Beveland is op dit moment een werklocatie en verkleurt naar een gemengd gebied 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 hoofdinfrastructuur i.r.t. gebiedsontwikkeling Westpoort, fysieke en sociale veiligheid voor langzaamverkeer, kansen voor meer groen, ruimte voor ontmoeting en spelen en eventuele aanvullende klimaatadaptatiemaatregelen. Het afgelopen jaar is 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. Dat is in deze grondexploitatie verwerkt. In Q4 2025 zal het VO-stedenbouwkundig inrichtingsplan worden uitgewerkt naar een definitief stedenbouwkundig inrichtingsplan. De grondexploitatie heeft momenteel een netto contante waarde van € 1,2 miljoen. Hierin is de winstneming 2024 in meegenomen.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2025			
(Bedragen in €)			
	Exploitatie 2024 (Prijspeil 2024)	Exploitatie 2025 (Prijspeil 2025)	Vershil
Omschrijving	A	B	B-A
Subtotaal kosten	13.843.757	13.720.887	-122.870
Subtotaal opbrengsten	17.836.909	17.836.909	-
Tussentijdse winst- en verliesneming	2.714.780	2.837.780	123.000
Nominaal saldo	1.278.372	1.278.242	-130
Subtotaal inflatie en rente	-48.295	-55.129	-6.833
Resultaat EW	1.230.076	1.223.113	-6.963
Resultaat NCW per 1 januari	1.159.129	1.152.567	-6.562



Tussentijdse winstneming

Vanuit de POC berekening is af te leiden dat er dit jaar een tussentijdse winst kan worden genomen van € 123.000,-. Dit bedrag komt ten gunste van het rekeningresultaat 2024.

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 grondverkopen ook daadwerkelijk gerealiseerd zijn.





Toelichting herziening grondexploitatie Breekland per 1-1-2025

10 april 2025

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).

Voortgang

De grondexploitatie betreft de oorspronkelijke fase 1. Voor dit deel van Breekland is het bestemmingsplan vastgesteld. Breekland is volledig bouwrijp en van de in totaal circa 47 hectare grond is ruim 70% uitgeefbaar. Daarnaast is circa 50% van Breekland fase 1 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 liep 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 viel de gronduitgifte voor het eerst weer tegen en werd er circa 1.600 m² aan grond uitgegeven terwijl de prognose 1,2 hectare was. Ook in 2024 viel de gronduitgifte tegen en werd er circa 1.400 m² aan grond uitgegeven.

In totaal dient nog circa 9,4 hectare bedrijventerrein te worden uitgegeven in de resterende looptijd van 10 jaar. De uitgifte is verdeeld over de periodes 2025-2031 en 2032-2034. Voor de periode 2025-2031 wordt verwacht dat de gronduitgifte enigszins zal afnemen als gevolg van netcongestie, waarbij wordt uitgegaan van een jaarlijkse uitgifte van 0,5 hectare. Vanaf 2032 zal de gronduitgifte naar verwachting weer voorspoedig verlopen.

Ruimtegebruik		
Oppervlakte		
Omschrijving	m ²	%
Uitgeefbaar	328.443	70%
Verharding	37.701	8%
Groen	67.846	14%
Water	35.530	8%
Totaal	469.520	100%

Programma niet-woningbouw		
Totale kaveluitgifte		
Type	m ²	%
gerealiseerd	234.420	71%
nog te realiseren	94.023	29%
Totaal	328.443	100%

Resultaat en verschillenanalyse

Belangrijkste wijzigingen bij de herziening per 1 januari 2025 zijn de volgende:

- De werkelijke kosten en opbrengsten per 1 januari 2025 zijn verwerkt;
- Het prijspeil van de grondexploitatie is aangepast van 1 januari 2024 naar 1 januari 2025;
- Het rentepercentage is aangepast van 0,65% naar 0,50%, conform Programmabegroting 2025;
- De fasering is geactualiseerd;
- De looptijd is met twee jaar verlengd naar 2034;
- De staffelkorting is komen te vervallen.

Het resultaat op netto contante waarde per 1 januari 2025 bedraagt € 1,174 miljoen positief. Het resultaat van de grondexploitatie per 1 januari 2024 bedroeg, omgerekend naar netto contante waarde per 1 januari 2025, € 1,246 miljoen positief. Het netto contante waarde resultaat is daarmee met circa € 72.000,= verslechterd t.o.v. het resultaat op netto contante waarde van de grondexploitatie per 1 januari 2024 (omgerekend naar contante waarde per 1 januari 2025).

Aan de kostenkant zijn de grootste verschillen te zien bij de plankosten en kosten tijdelijk beheer gronden en opstellen. De totale kosten zijn met circa € 225.000,= toegenomen, met name door de herijking van de plankosten en kosten tijdelijk beheer gronden en opstellen vanwege de verlenging van de looptijd met twee jaar.

Wat betreft opbrengsten is er een klein nadeel van circa € 39.000,= ten opzichte van de grondexploitatie vorig jaar. Dit nadeel is ontstaan door een herschikking van de uitgiftecategorieën.

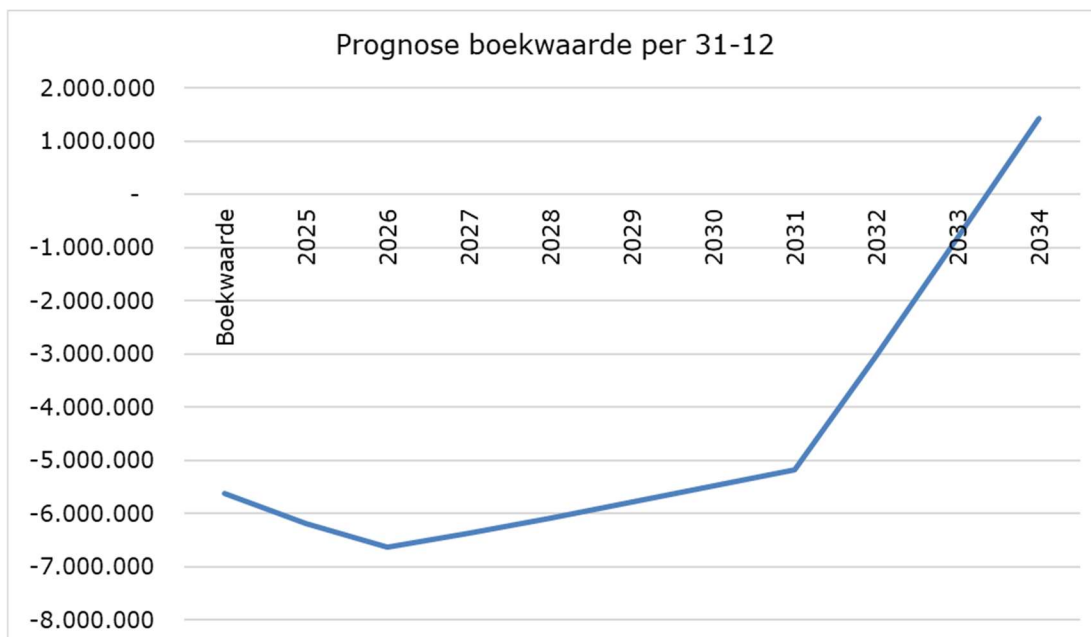
Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2025 (Bedragen in €)			
	Exploitatie 2024 (Prijspeil 2024)	Exploitatie 2025 (Prijspeil 2025)	Vershil
Omschrijving	A	B	B-A
Subtotaal kosten	33.596.989	33.822.131	225.141
Subtotaal opbrengsten	38.133.484	38.094.233	-39.251
Tussentijdse winst- en verliesneming	2.264.000	2.281.000	17.000
Nominaal saldo	2.272.495	1.991.103	-281.392
Subtotaal inflatie en rente	-783.610	-559.951	223.659
Resultaat EW	1.488.885	1.431.152	-57.733
Resultaat NCW per 1 januari	1.245.832	1.174.043	-71.790

Tussentijdse winstneming

Op grond van BBV-regelgeving dient er bij de jaarrekening 2024, volgens de Percentage of Completion-methode, een winst van € 17.000,= te worden genomen.

Risico's

De interesse voor bedrijfskavels op bedrijventerrein Breekland is op dit moment goed. Echter is er een aanzienlijk probleem ten behoeve van de netcongestie. Hierdoor is het onzeker voor bedrijven met een grootverbruikersaansluiting of ze kunnen aansluiten op het stroomnetwerk. In overleg met geïnteresseerde bedrijven wordt onderzocht of tijdelijke oplossingen mogelijk zijn.





**Toelichting herziening grondexploitatie Dr. Wilminkstraat per 1-1-
2025**

10 april 2025

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.

Voortgang

De woningen zijn verkocht en de openbare ruimte is definitief ingericht. In 2025 dient enkel de teruglevering van het openbaar gebied nog plaats te vinden. Daarmee kan de grondexploitatie naar verwachting eind 2025 worden afgesloten.

Resultaat en verschillenanalyse

Belangrijke wijzigingen bij de herziening per 1 januari 2025 zijn de volgende:

- De werkelijke kosten en opbrengsten per 1 januari 2025 zijn verwerkt;
- Het prijspeil van de grondexploitatie is aangepast van 1 januari 2024 naar 1 januari 2025;
- Het rentepercentage is aangepast van 0,65% naar 0,50%, conform Programmabegroting 2025;
- De looptijd is met één jaar verlengd.

Het resultaat op contante waarde per 1 januari 2025 is € 0,179 miljoen. Het resultaat op contante waarde per 1 januari 2025 is daarmee met circa € 152.000,= toegenomen in vergelijking met het netto contante waarde resultaat van de grondexploitatie 2024 (omgerekend naar netto contante waarde per 1 januari 2025).

De totale nominale kosten nemen toe met circa € 93.000,=. In het kader van klimaatbestendigheid zal in aanvulling op het inrichtingsplan in 2025 nog een kwaliteitsimpuls van het openbaar gebied plaatsvinden.

De gemeente heeft in 2024 een meerwaarde ontvangen van ongeveer € 452.000,=. Deze meerwaarde ontstaat wanneer de woningen tegen hogere prijzen worden verkocht dan oorspronkelijk was afgesproken.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2025 (Bedragen in €)			
	Exploitatie 2024 (Prijspeil 2024)	Exploitatie 2025 (Prijspeil 2025)	Vershil
Omschrijving	A	B	B-A
Subtotaal kosten	354.452	447.642	93.190
Subtotaal opbrengsten	889.592	1.341.143	451.551
Tussentijdse winst- en verliesneming	507.000	712.000	205.000
Nominaal saldo	28.140	181.501	153.361
Subtotaal inflatie en rente	27	1.198	1.171
Resultaat EW	28.167	182.699	154.532
Resultaat NCW per 1 januari	27.615	179.117	151.502

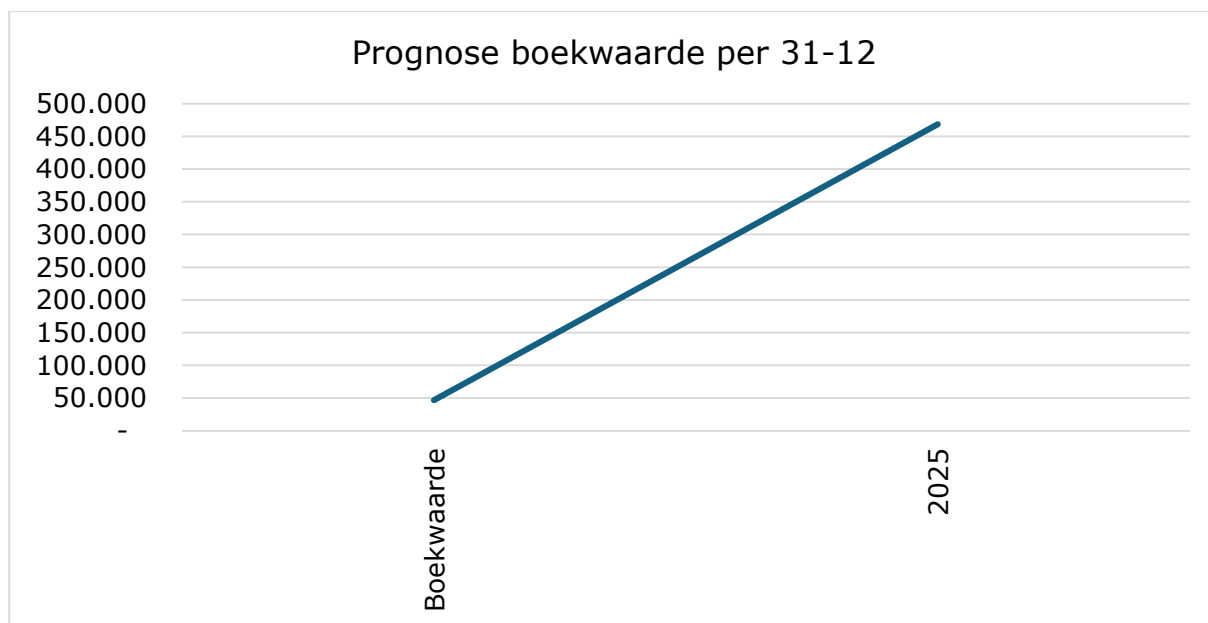
Tussentijdse winstneming

Op grond van BBV-regelgeving dient er bij de jaarrekening 2024, volgens de Percentage of

Completion-methode, een winst van € 205.000,- te worden genomen. De tussentijds genomen winst bedraagt in totaal € 0,712 miljoen. 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.

Risico's

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







**Toelichting herziening grondexploitatie Lourens Bogtmanstraat per
1-1-2025**

10 april 2025

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. Op 9 mei 2023 is het bestemmingsplan vastgesteld (onherroepelijk). Het plan betreft de bouw van 30 woningen rondom een hof. Het plan omvat 17 koopwoningen en 11 sociale huurwoningen. Daarnaast zijn er 2 vrije kavels waarop mensen hun eigen huis kunnen bouwen. Het doel is om een divers aanbod van woningen te creëren, geschikt voor verschillende soorten bewoners zoals jongeren, ouderen en gezinnen.

Voortgang

Het bouwrijp maken is in 2024 volledig afgerond. De kostenraming voor het woonrijp maken zijn geactualiseerd door het ingenieursbureau van de gemeente Dijk en Waard. In 2024 heeft Zeeman Vastgoed de gronden overgedragen aan BCL. Verder heeft de gemeente in 2024 een subsidie ontvangen ten behoeve van de versnelling van woningbouw, genaamd 'Uitvoeringsregeling subsidie versnelling woningbouw gemeenten Noord-Holland 2021'.

Programma woningbouw		
Totale kaveluitgifte		
Type	Aantal	%
Cat. I HUUR Appartement	4	13%
Cat. II HUUR Appartement	7	23%
Cat. III KOOP Rij- hoekwoning	17	57%
Cat. IV KOOP Vrijstaand	2	7%
Totaal	30	100%

Resultaat en verschillenanalyse

Belangrijke wijzigingen bij de herziening van de grondexploitatie per 1 januari 2025 zijn:

- De werkelijke kosten en opbrengsten per 1 januari 2025 zijn verwerkt;
- Het prijspeil van de grondexploitatie is aangepast van 1 januari 2024 naar 1 januari 2025;
- Het rentepercentage is aangepast van 0,65% naar 0,50% conform Programmabegroting 2025;
- Kosten voor woonrijp maken zijn geactualiseerd door het ingenieursbureau van de gemeente Dijk en Waard;
- De plankosten zijn herijkt.

Het resultaat op netto contante waarde per 1 januari 2025 bedraagt € 0,297 miljoen negatief. Het resultaat van de grondexploitatie per 1 januari 2024 bedroeg, omgerekend naar netto contante waarde per 1 januari 2025, circa € 0,26 miljoen negatief. Het resultaat is met circa € 38.000,= afgenomen.

De totale kosten zijn met circa € 72.000,= toegenomen. De kostencategorie bouwrijp maken is met € 37.000,= verlaagd omdat de werkelijke kosten lager zijn uitgevallen dan van tevoren was geraamd. De kosten voor woonrijp maken zijn met circa € 127.000,= verhoogd naar aanleiding van de geactualiseerde de raming van het ingenieursbureau van gemeente Dijk en Waard. De kosten voorbereiding en toezicht, circa € 48.000,= zijn hierin ook verwerkt. De plankostenraming is herijkt en de plankosten zijn met circa € 25.000,= toegenomen. De totale opbrengsten zijn geïndexeerd en zijn met circa € 56.000,= toegenomen.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2025

(Bedragen in €)

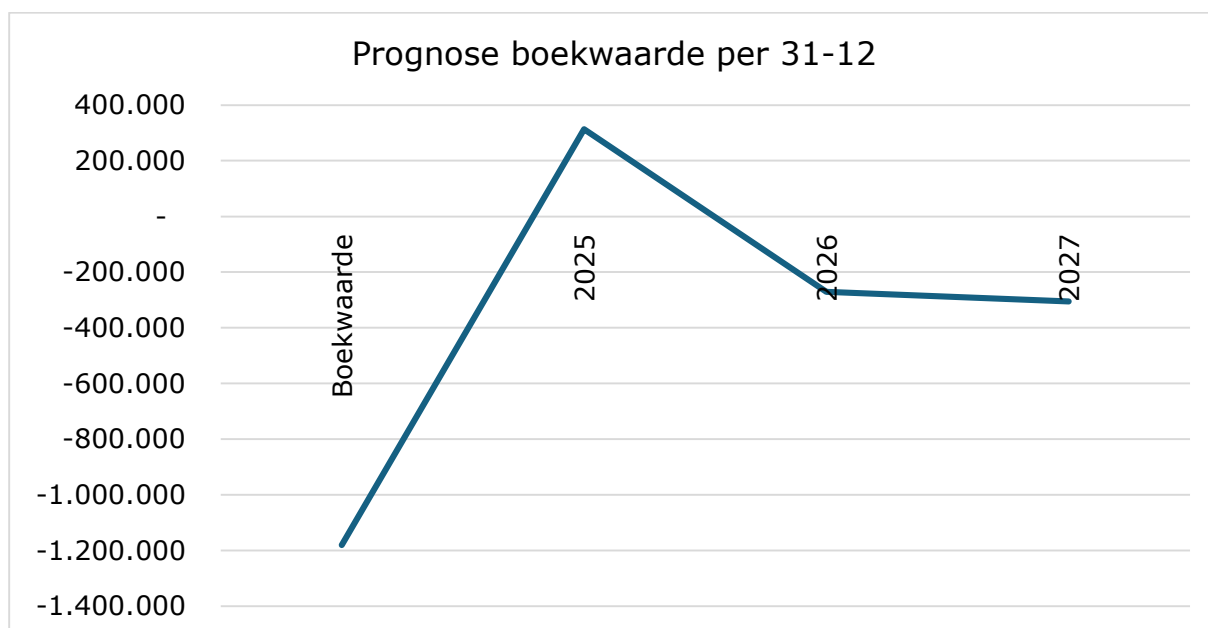
	Exploitatie 2024 (Prijspeil 2024)	Exploitatie 2025 (Prijspeil 2025)	Vershil
Omschrijving	A	B	B-A
Subtotaal kosten	1.998.709	2.070.987	72.278
Subtotaal opbrengsten	1.733.591	1.789.334	55.743
Tussentijdse winst- en verliesneming	-	-	
Nominaal saldo	-265.118	-281.653	-16.535
Subtotaal inflatie en rente	-15.812	-23.553	-7.742
Resultaat EW	-280.929	-305.206	-24.276
Resultaat NCW per 1 januari	-259.535	-287.602	-28.067

Verhogen verliesvoorziening

Door een verslechtering van het resultaat is het nodig om de verliesvoorziening te verhogen met € 28.000.

Risico's

Er bestaat een risico dat de persleiding moet worden omgelegd, wat extra kosten en vertragingen kan veroorzaken. Daarnaast is er tijdens het graven veel puin gevonden. Er bestaat de mogelijkheid dat de gemeente hier extra kosten voor moet maken.







Toelichting herziening grondexploitatie De Overbrugging per 1-1-2025

10 april 2025

De Overbrugging

Beschrijving

Eind 2016 kwam de schoollocatie "De Overbrugging" aan de Dr. Wilminkstraat in Noord-Scharwoude vrij. Het college stemde toen in met de ontwikkeling en stelde een projectplan vast. In 2017 werden de ruimtelijke uitgangspunten van het project door het college vastgesteld. Het college besloot de locatie aan te bieden aan Woonstichting Langedijk voor het programmatische deel van sociale huurwoningen en begeleidde de totstandkoming van een stedenbouwkundig plan. In 2019 stelde de gemeenteraad zowel het stedenbouwkundig plan als het bestemmingsplan vast.

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.

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 is ook grotendeels woonrijp gemaakt. De verwachting is dat in 2025 het woonrijp maken zal definitief worden afgerond. De grondexploitatie kan naar verwachting eind 2025 worden afgesloten.

Resultaat en verschillenanalyse

Per 1 januari 2025 heeft een actualisatie plaatsgevonden van de grondexploitatie. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- De werkelijke kosten en opbrengsten per 1 januari 2025 zijn verwerkt;
- Het prijspeil van de grondexploitatie is aangepast van 1 januari 2024 naar 1 januari 2025;
- Het rentepercentage is aangepast van 0,65% naar 0,50%, conform Programmabegroting 2025;
- De looptijd is met één jaar verlengd naar 2025.

Het resultaat op netto contante waarde per 1 januari 2025 bedraagt € 82.000 negatief. Het resultaat van de grondexploitatie per 1 januari 2024 bedroeg, omgerekend naar netto contante waarde per 1 januari 2025, circa € 0,=.

Aan de kostenkant zijn de grootste verschillen te zien bij de kosten woonrijp maken. De kosten woonrijp maken zijn met € 90.000,= verhoogd. Tijdens de uitvoering van het project is er meerwerk ontstaan op de opdracht van het woonrijp maken van de locatie. Daarnaast zijn er nog te verwachten kosten voor het woonrijp maken in 2025, die onder andere betrekking hebben op de afronding van het project. Verder is de looptijd van de grondexploitatie met één jaar verlengd, waardoor ook nog plankosten voor 2025 zijn meegenomen.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2025			
(Bedragen in €)			
	Exploitatie 2024 (Prijspeil 2024)	Exploitatie 2025 (Prijspeil 2025)	Vershil
Omschrijving	A	B	B-A
Subtotaal kosten	673.867	798.870	125.003
Subtotaal opbrengsten	715.850	715.850	-
Tussentijdse winst- en verliesneming	43.000	-	-43.000
Nominaal saldo	-1.017	-83.020	-82.003
Subtotaal inflatie en rente	659	-1.058	-1.717
Resultaat EW	-358	-84.078	-83.720
Resultaat NCW per 1 januari	-351	-82.429	-82.078

Terugdraaien winstneming

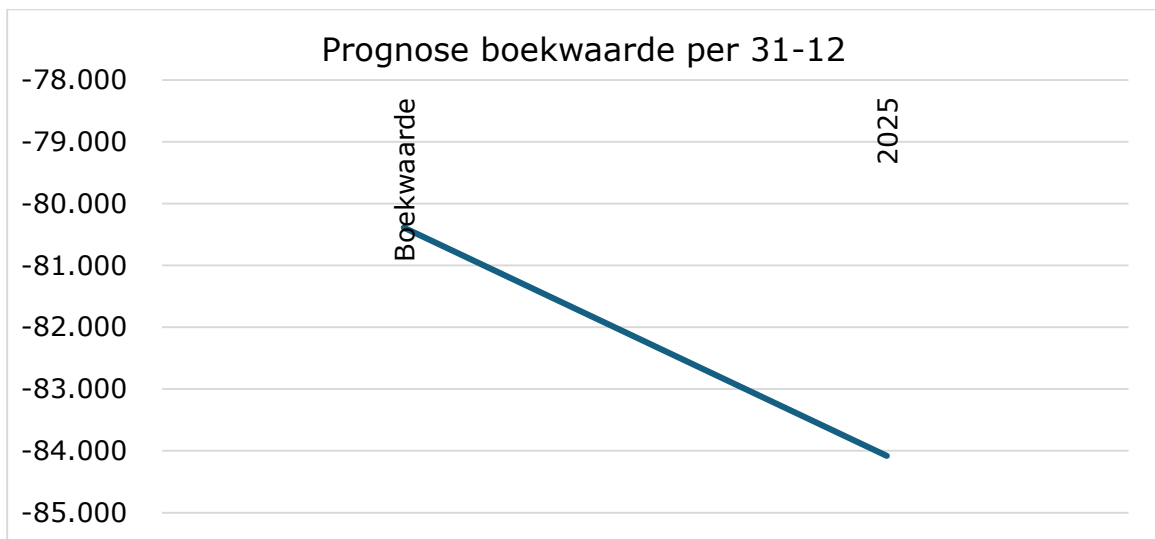
Conform BBV regelgeving is de gemeente bij winstnemingen gebonden aan de POC-methode. Deze methode rekent op basis van de reeds gerealiseerde en nog te realiseren kosten en opbrengsten uit of er in het betreffende jaar een winstneming moet worden gedaan. Aangezien vorig jaar werd verwacht dat er weinig tot geen kosten meer zouden worden gemaakt, is in de jaarrekening van 2023 een winstneming van € 43.000,= opgenomen. Echter, door extra werkzaamheden voor het woonrijp maken zijn de kosten in 2024 hoger uitgevallen dan begroot. Daarom is het noodzakelijk om de winstneming in de jaarrekening van 2023 terug te draaien en weer toe te voegen aan de grondexploitatie.

Verliesvoorziening

Er is een verliesvoorziening getroffen ter hoogte van het negatieve resultaat van € 82.000,=.

Risico's

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





Toelichting herziening grondexploitatie Madderom per 1-1-2025

10 april 2025

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.

Voortgang

Het plan voor de Madderomlocatie bestaat uit 11 (levensloopbestendige) 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 zal worden gemaakt. De grondexploitatie zal naar verwachting eind 2026 kunnen worden afgesloten.

Programma woningbouw		
Totale kaveluitgifte		
Type	Aantal	%
Cat. III KOOP Appartement	11	85%
Cat. IV KOOP Vrije kavel	2	15%
Totaal	13	100%

Resultaat en verschillenanalyse

Belangrijkste wijzigingen bij de herziening per 1 januari 2025 zijn de volgende:

- De werkelijke kosten en opbrengsten per 1 januari 2025 zijn verwerkt;
- Het prijspeil van de grondexploitatie is aangepast van 1 januari 2024 naar 1 januari 2025;
- Het rentepercentage is aangepast van 0,65% naar 0,50%, conform Programmabegroting 2025;
- De plankostenraming is herijkt.

Het resultaat op netto contante waarde per 1 januari 2025 bedraagt € 0,448 miljoen positief. Het resultaat van de grondexploitatie per 1 januari 2024 bedroeg, omgerekend naar netto contante waarde per 1 januari 2025, € 0,447 miljoen positief.

De totale kosten zijn met circa € 40.000,- gestegen. Deze toename is voornamelijk het gevolg van hogere plankosten, veroorzaakt door de extra inspanningen van de projectorganisatie tijdens het gezamenlijke ontwerpproces met de ontwikkelaar en het benodigde juridisch advies. De totale opbrengsten zijn met circa € 17.000,- toegenomen. Deze toename is het gevolg van een lichte verhoging van de opbrengsten van de vrije kavels, gebaseerd op de nieuwe marktontwikkelingen.

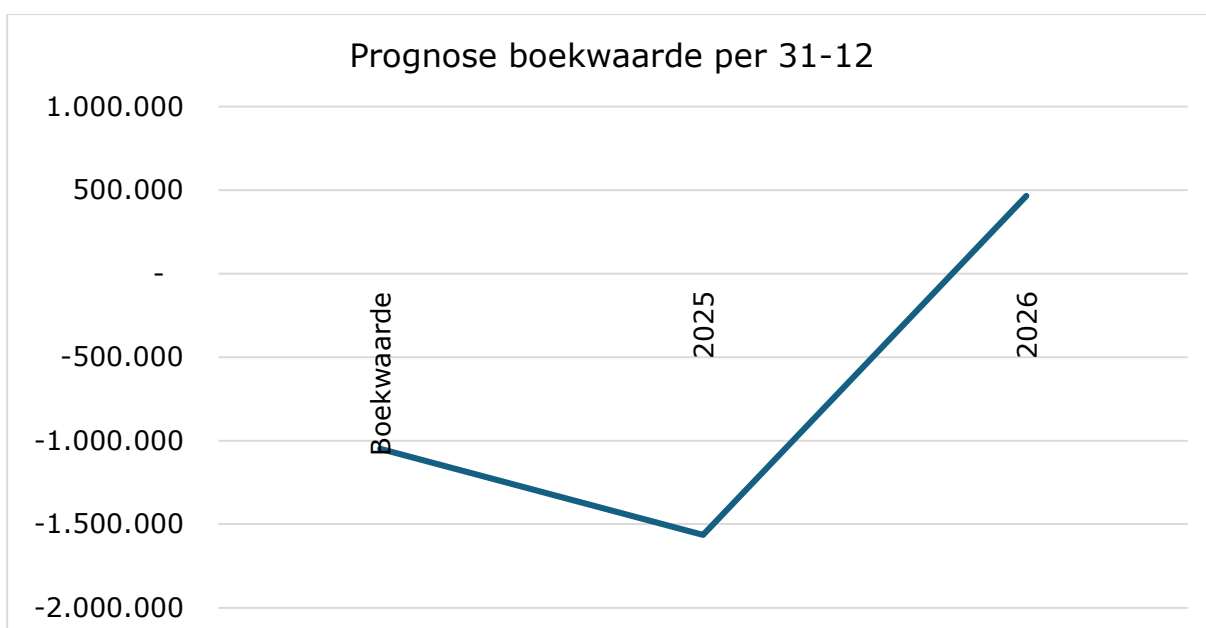
Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2025

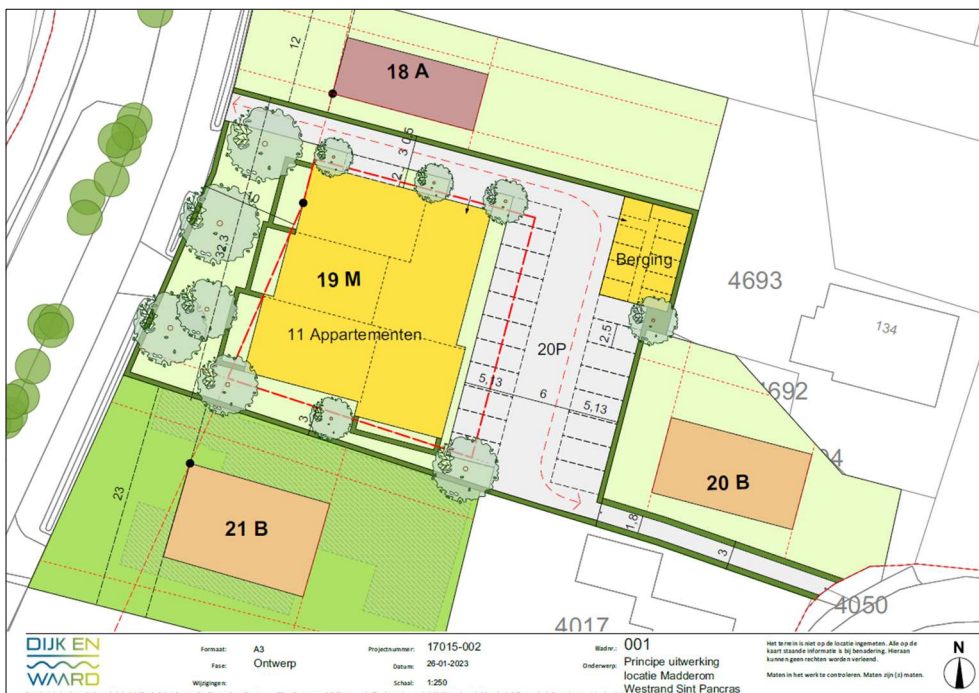
(Bedragen in €)

	Exploitatie 2024 (Prijspeil 2024)	Exploitatie 2025 (Prijspeil 2025)	Vershil
Omschrijving	A	B	B-A
Subtotaal kosten	1.566.040	1.605.991	39.952
Subtotaal opbrengsten	2.052.500	2.069.525	17.025
Tussentijdse winst- en verliesneming	-	-	
Nominaal saldo	486.460	463.534	-22.927
Subtotaal inflatie en rente	-11.778	3.030	14.808
Resultaat EW	474.682	466.564	-8.118
Resultaat NCW per 1 januari	447.304	448.447	1.143

Risico's

Een risico wordt gevormd door het feit dat na onderzoek kan blijken dat de 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. Tot slot kan discussie met de ontwikkelaar mogelijk tot vertraging leiden.







**Toelichting herziening grondexploitatie SV Vrone Woningbouw per
1-1-2025**

10 april 2025

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. Op 2 april 2024 heeft de raad kredietbesluit genomen over het totale project. Tevens is de college opdracht gegeven om onderzoek te doen naar een nieuw schoolgebouw, IKC het Baken, aan de noordoostzijde van het projectgebied.

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 2027 – 2028. Naar verwachting vindt in 2026 – 2027 het bouwrijp maken plaats en zal in 2028 – 2029 het woonrijp maken worden uitgevoerd.

Naar verwachting zal de grondexploitatie eind 2029 kunnen worden afgesloten.

Programma woningbouw		
Totale kaveluitgifte		
Type	Aantal	%
Cat. IV KOOP Vrije kavel	14	100%
Totaal	14	100%

Resultaat en verschillenanalyse

Belangrijke wijzigingen bij de herziening van de grondexploitatie per 1 januari 2025 zijn de volgende:

- De werkelijke kosten en opbrengsten per 1 januari 2025 zijn verwerkt;
- Het prijspeil van de grondexploitatie is aangepast van 1 januari 2024 naar 1 januari 2025;
- Het rentepercentage is aangepast van 0,65% naar 0,50%, conform Programmabegroting 2025;
- Consequenties raadsbesluit 2 april 2024 verwerkt;
- De looptijd is met twee jaar verlengd naar 2029 en de fasering van kosten en opbrengsten is hierop aangepast;

Het resultaat op netto contante waarde per 1 januari 2025 bedraagt circa € 1,68 miljoen positief. Het resultaat van de grondexploitatie per 1 januari 2024 bedroeg, omgerekend naar netto contante waarde per 1 januari 2025, circa € 1,76 miljoen positief. Het resultaat op netto contante waarde is hiermee met circa € 85.000,- afgenomen. Dit komt hoofdzakelijk doordat de onderliggende ramingen uit het raadsbesluit van 2 april 2024 zijn verwerkt. Deze ramingen zijn gebaseerd op het meest actuele VO-ontwerp voor de inrichting van het plangebied.

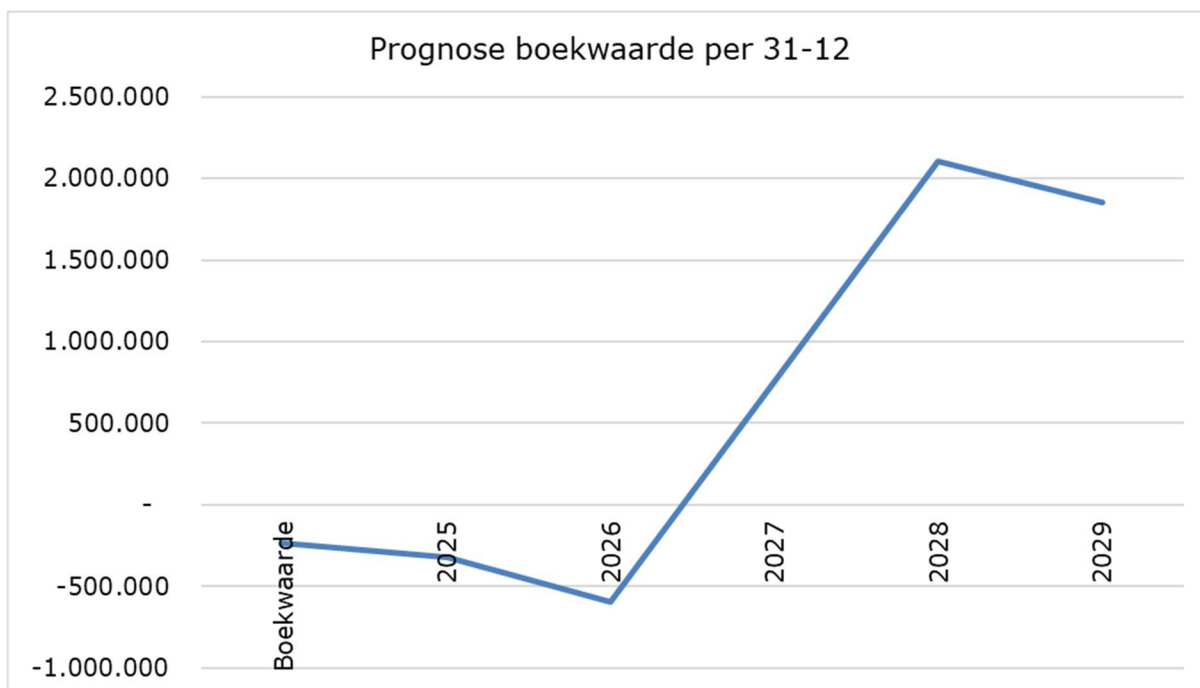
Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2025

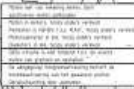
(Bedragen in €)

	Exploitatie 2024 (Prijspeil 2024)	Exploitatie 2025 (Prijspeil 2025)	Vershil
Omschrijving	A	B	B-A
Subtotaal kosten	709.098	1.265.710	556.612
Subtotaal opbrengsten	2.551.865	2.987.125	435.260
Tussentijdse winst- en verliesneming	-	-	-
Nominaal saldo	1.842.767	1.721.415	-121.352
Subtotaal inflatie en rente	62.977	128.678	65.701
Resultaat EW	1.905.744	1.850.093	-55.651
Resultaat NCW per 1 januari	1.760.613	1.675.686	-84.927

Risico's

Er wordt momenteel onderzocht of aan de noordoostzijde van het project een school kan worden gerealiseerd in plaats van woningbouw. Hoewel dit maatschappelijk wenselijk kan zijn, zal het een negatief effect hebben op de opbrengsten van het project. Indien dit doorgang vindt, zal hiervoor afzonderlijke besluitvorming noodzakelijk zijn. Een ander risico is dat de planologische procedure nog moet worden doorlopen. Eventuele bezwaren kunnen leiden tot vertraging.







Toelichting herziening grondexploitatie Westerdel per 1-1-2025

10 april 2025

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.

Voortgang

Het bouwrijp maken van de eerste fase (Centrale Buurt), de tweede fase (De Straatjes) en de derde fase (De Eilanden) is volledig 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). In 2024 zijn Eiland D, E en F volledig afgerond en is de 1^e fase van Eiland G ook afgerond.

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 2024 zijn 3 gemeentelijke kavels binnen deelgebied De Eilanden verkocht en geleverd. In totaal zijn er nu 58 gemeentelijke kavels verkocht. Per 1 januari 2025 zijn er in deelgebied Centrale Buurt en De Straatjes geen vrije kavels meer beschikbaar. In deelgebied De Eilanden is nog 1 te verkopen vrije kavel.

Programma woningbouw		
Nog te realiseren		Totale kaveluitgifte
Type	Aantal	%
Cat. III KOOP Rij- hoekwoning	5	23%
Cat. IV KOOP Vrijstaand	16	73%
Cat. IV KOOP Vrije kavel	1	5%
Totaal	22	100%

Resultaat en verschillenanalyse

Belangrijkste wijzigingen bij de herziening per 1 januari 2025 zijn de volgende:

- De werkelijke kosten en opbrengsten per 1 januari 2025 zijn verwerkt;
- Het prijspeil van de grondexploitatie is aangepast van 1 januari 2024 naar 1 januari 2025;
- Het rentepercentage is aangepast van 0,65% naar 0,50%, conform Programmabegroting 2025;
- De fasering van de verwachte kosten en opbrengsten zijn geactualiseerd;
- De plankosten zijn geactualiseerd;
- Kostenramingen zijn geactualiseerd op basis van de aanbestedingsresultaten.

De per 1 januari 2025 herziene grondexploitatie resulteert in een positief saldo van € 0,99 miljoen. Het netto contante waarde resultaat is daarmee met € 229.000,= verbeterd ten opzichte van de grondexploitatie per 1 januari 2024.

De totale nominale kosten nemen toe met circa € 252.000,=. Dit is grotendeels te wijten aan het feit dat de werkzaamheden voor de aansluiting van de calamiteitenbruggen van Westerdel naar de Veertweg destijds niet zijn opgenomen in het woonrijpmaakbestek van De Eilanden. Daarnaast zijn er in 2024 herstelwerkzaamheden uitgevoerd aan het groen in de deelgebieden De Straatjes en Centrale Buurt, en zal de groeiruimte van de parkeerplaatsen in deelgebied De Straatjes verbeterd moeten worden.

De opbrengsten voor grondverkoop nemen toe met circa € 211.000,=. 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.

De gemeente heeft in 2024 een meerwaarde ontvangen van ongeveer € 3,06 miljoen voor Eiland G, H en I. Deze meerwaarde ontstaat wanneer de woningen tegen hogere prijzen worden verkocht dan oorspronkelijk was afgesproken.

Aangezien het realistisch wordt geacht dat de gronduitgifte binnen de resterende looptijd van 3 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 2024 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.

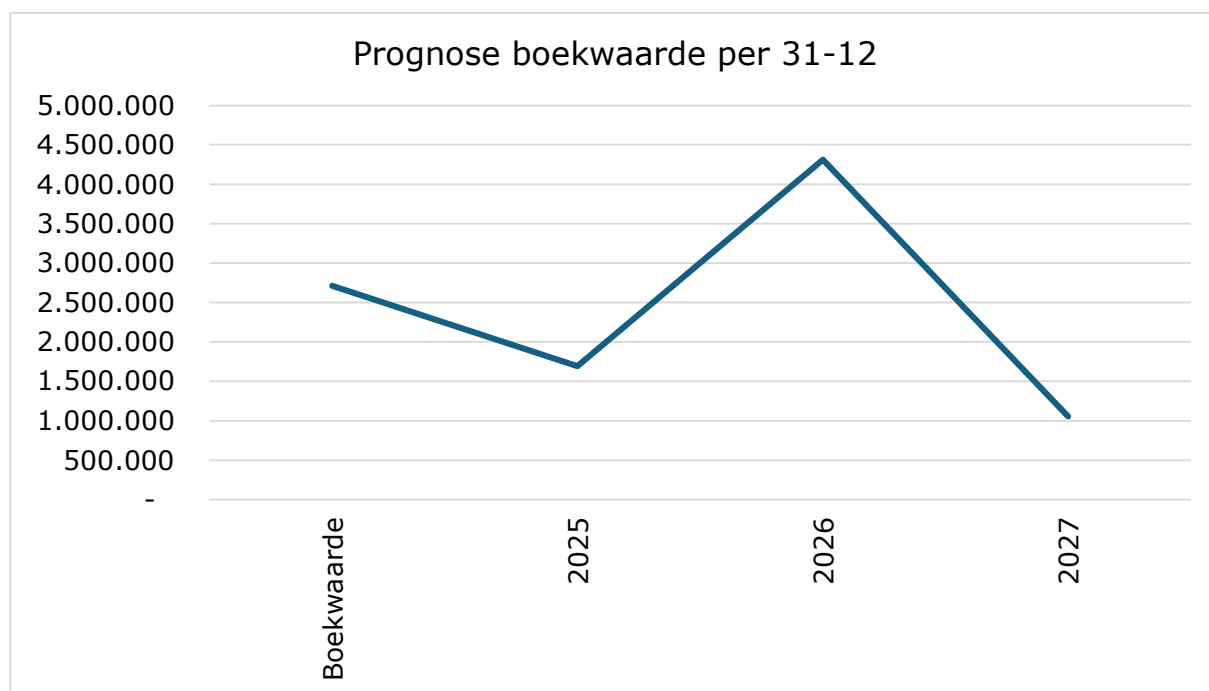
Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2025			
(Bedragen in €)			
	Exploitatie 2024 (Prijspeil 2024)	Exploitatie 2025 (Prijspeil 2025)	Vershil
Omschrijving	A	B	B-A
Subtotaal kosten	48.989.559	49.241.640	252.081
Subtotaal opbrengsten	54.154.281	57.418.363	3.264.082
Tussentijdse winst- en verliesneming	4.191.000	7.011.000	2.820.000
Nominaal saldo	973.722	1.165.723	192.001
Subtotaal inflatie en rente	-141.548	-107.365	34.184
Resultaat EW	832.174	1.058.359	226.185
Resultaat NCW per 1 januari	768.800	997.315	228.515

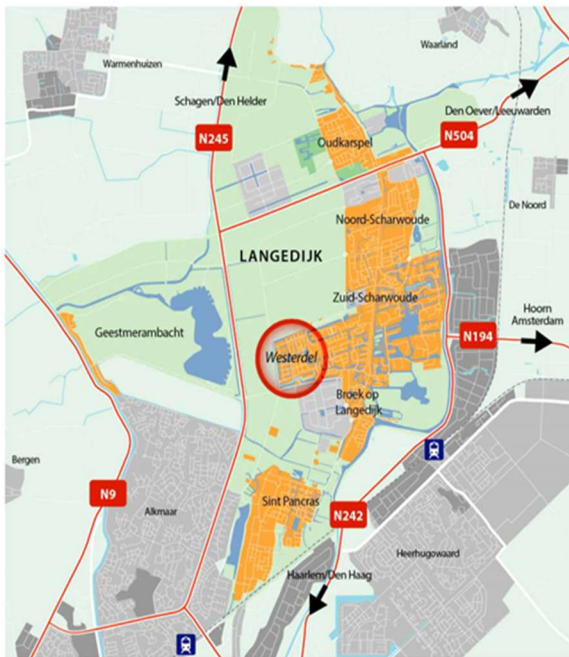
Tussentijdse winstneming

Op grond van BBV-regelgeving dient er bij de jaarrekening 2024, volgens de Percentage of Completion-methode, een winst van € 2.820.000,- te worden genomen.

Risico's

Op basis van de voortgang van het project worden er geen risico's geïdentificeerd.







Toelichting 16e herziening grondexploitatie De Draai per 1-1-2025

10 april 2025

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 2025 vormt inmiddels de 16e editie en omvat de financieel ruimtelijke vertaling van de ontwikkeling van het gebied: de voor Dijk en 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.

Programma

Vergeleken met vorig jaar is het totale woningprogramma in deze herziening per saldo met 42 woningen afgenomen tot in totaal 2.532 woningen. Van dit aantal is er voor 1.911 woningen grond verkocht.

Programma: vergelijking met vorig jaar				
Totaal	Gestapeld		Grondgebonden	
Programma 2025				
2.532	327	13%	2.205	87%
Programma 2024				
2.574	261	10%	2.313	90%
Verschil programma 2025 - 2024				
-42	66		-108	

Bouwweld Nieuw Reigersdaal: De afname in aantal is voor het grootste deel te wijten aan het feit dat er in het noordelijke deel van De Draai op het voormalige terrein van Esdégé-Reigersdaal (bouwweld Nieuw Reigersdaal) een gewijzigd programma is ingerekend. De reden hiervan is dat uit eerste verkenningen is gebleken dat invulling van het uitgangspunt om meer bestaand groen te handhaven meer ruimte kost met als gevolg minder woningen. Tegelijkertijd is het aandeel gestapelde sociale huur en gestapelde koop uitgebreid.

Bouwweld Zomertalingstraat:

Daarnaast is uit de eerste proefverkavelingen voor bouwweld Zomertalingstraat gebleken dat door de specifieke kenmerken van het gebied het ingerekende programma uit de grex 2024 er net niet volledig inpast. Onder andere de vergroting van het aantal levensloopbestendige woningen vraagt iets meer ruimte. Het programma voor bouwweld Zomertalingstraat is dan ook qua aantal woningen licht naar beneden bijgesteld.

Het totale woningbouwprogramma van De Draai bestaat in deze herziening uit ca. 23% categorie I en 19% categorie II, in totaal 42%. De wooneenheden van Esdégé-Reigersdaal maken hier overigens wel onderdeel van uit. Verhoudingsgewijs is er circa 2% meer categorie I en II gebouwd en gepland 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.

Programma				
Categorie	Gerealiseerd	Nog te realiseren	Totaal	%
I (incl. ER)	518	60	578	23%
II	347	134	481	19%
III	415	235	650	26%
IV	631	192	823	33%
Totaal	1.911	621	2.532	100%

Specificatie programma categorie I en II					
Categorie	Totaal	Waarvan huur	%	Waarvan koop	%
I en II gerealiseerd	865	202	23%	663	77%
I en II nog te realiseren	194	89	46%	105	54%
Totaal cat. I en II	1059	291		768	

Van de in totaal 327 ingerekende appartementen bevindt het leeuwendeel zich in het huursegment en in de goedkoopste categorieën I en II. Het ingerekende programma voor Nieuw Reigersdaal is uitgebreid met 2 appartementengebouwen, die Woonwaard in het sociale segment gaat ontwikkelen en verhuren. Daarnaast is in dit programma een tweetal gebouwen ingerekend voor 44 categorie III appartementen. Het gevolg hiervan is een lichte toename van het aantal nog te realiseren appartementen.

Voortgang

Zoals hierboven genoemd heeft de gemeente tot en met december 2024 grond geleverd voor de bouw van ca. 1.911 woningen in verschillende prijsklassen. Van dit aantal is in 2024 de grond geleverd van projecten met een omvang van 293 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, net als vorig jaar, de aanleg van nutsvoorzieningen vaak een onzekere en vertragende factor is bij de bepaling van de duur van het ontwikkeltraject van de woningen tot en met vergunningaanvraag en verkoopmanifestatie. Voor het jaar 2024 was in de vorige herziening een aantal gepland van 328 woningen.

De totale geplande uitgifte voor 2025 beslaat ca. 111 woningen. De uitgifte betreft de gronden in het zuidelijke deel van De Draai in bouwveld IJsvogelstraat, waar overigens ook al medio dit jaar de eerste woningen worden opgeleverd. In het noordelijke deel van De Draai is de bouwveld Korenbloemstraat inmiddels in aanbouw en eind 2025 worden naar verwachting de eerste woningen opgeleverd. De overige uitgiftejaren 2026 t/m 2030 kennen een gemiddelde omvang van ca. 100 woningen per jaar. De einddatum van de grondexploitatie is door de vorig jaar opgetreden vertraging als gevolg van de genoemde netcongestie met 1 jaar verlengd tot 31 december 2031.

Resultaat en verschillenanalyse

Ontwikkeling van de opbrengsten:

De totale gerealiseerde en ingerekende opbrengsten 2025 zijn t.o.v. vorig jaar met ca. € 4,2 miljoen op startwaarde licht gestegen als gevolg van:

- een hogere ingerekende opbrengst door aanpassing van het woningbouwprogramma in fase 4 (bouwveld Zomertalingstraat).
- een hogere gerealiseerde opbrengst door hogere vrije kavelprijzen en door toepassing van de zgn. afroomregeling voor de categorie III woningen in fase 3 (bouwveld Hermelijnstraat), fase 4 (bouwveld IJsvogelstraat) en fase 5 (bouwveld Korenbloemstraat);
- de effecten van prijsstijging over de nog te realiseren opbrengsten.

De stijging is afgezet tegen de totale opbrengsten ca. 2,5%.

Ontwikkeling van de kosten:

De totale kosten zijn t.o.v. vorig jaar met ca. € 1,5 miljoen op eindwaarde licht gestegen met name als gevolg van het verlengen van de looptijd van de grex met 1 jaar, waardoor er meer plankosten zijn ingerekend. Tevens is een tweetal vaarduikers toegevoegd in verband met kwaliteit van de te kiezen waterstructuur in bouwveld Nieuw Reigersdaal.

De stijging bedraagt afgezet tegen de totale kosten slechts 1%.

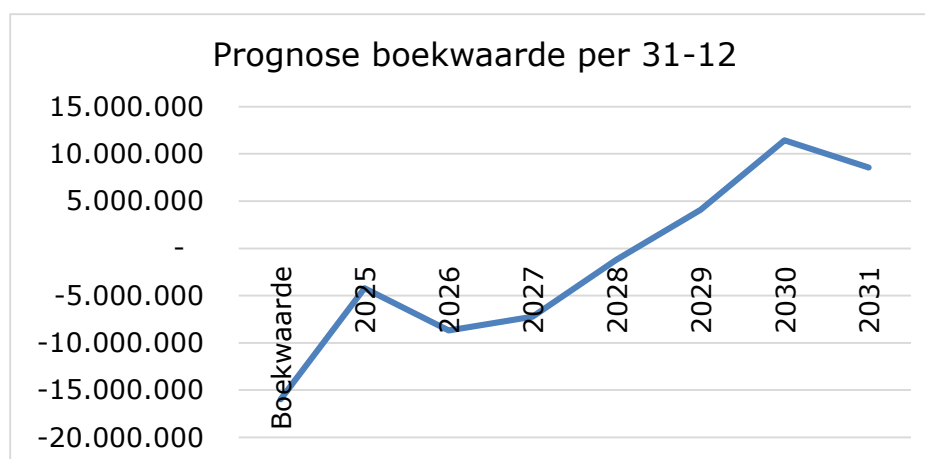
Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2025

(Bedragen in €)

	Exploitatie 2024 (Prijspeil 2024)	Exploitatie 2025 (Prijspeil 2025)	Vershil
Omschrijving	A	B	B-A
Subtotaal kosten	155.182.740	156.678.963	1.496.223
Subtotaal opbrengsten	169.735.867	173.907.532	4.171.665
Tussentijdse winst- en verliesneming	6.017.000	9.326.000	3.309.000
Nominaal saldo	8.536.127	7.902.569	-633.558
Subtotaal inflatie en rente	-332.521	651.524	984.045
Resultaat EW	8.203.606	8.554.093	350.487
Resultaat NCW per 1 januari	7.141.733	7.446.853	305.120

Jaarschijf 2024 en verloop boekwaarde

In 2024 is voor ca. € 21,8 miljoen aan opbrengsten door gronduitgifte gerealiseerd. De kosten bedroegen in 2024 ca. € 6,1 miljoen. Door de positieve cashflow van de jaarschijf is de boekwaarde (=saldo van gemaakte kosten, gemaakte opbrengsten en winstneming) verbeterd naar een niveau van ca. € 3,6 miljoen negatief.



Tussentijdse winstneming

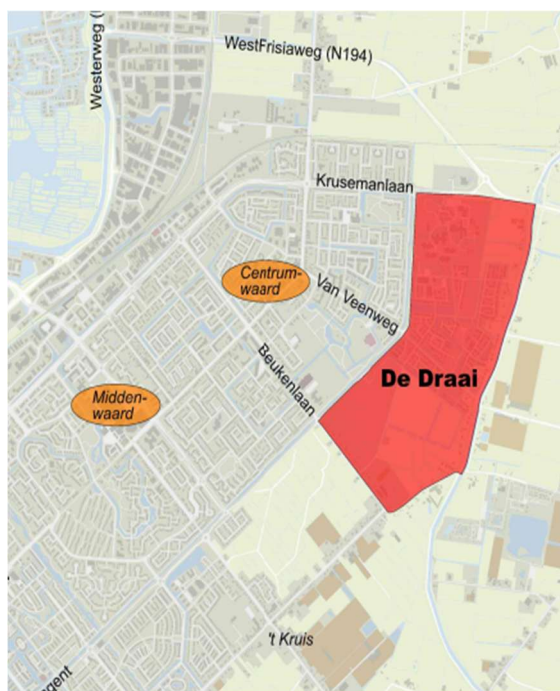
Op basis van de cijfers van deze herziening voor winstneming blijkt uit de zgn. "Percentage of Completion" (POC) methode conform BBV regelgeving dat er nu een tussentijdse winstneming dient te worden genomen van € 3.309.000,-. De totale winstneming tot nu toe uit De Draai omvat een totaalbedrag van ca. € 9,3 miljoen.

De per 1 januari 2025 herziene grondexploitatie voor De Draai resulteert na deze winstneming in een positief saldo van ca. € 7,5 miljoen.

Risico's

Er zijn generieke risico's zoals substantiële afwijkingen op parameters als rente en kosten- en opbrengstenstijging. Ook verlaging van bepaalde grondwaarden door conjunctuurschommelingen kunnen een risico vormen evenals de onzekerheid over toekomstige aanbestedingen bouw- en woonrijpmaken door snel stijgende kosten voor de grond- weg- en waterbouw. (GWW).

De verwachting is dat dergelijke mogelijke effecten binnen de huidige NCW van ca. € 7,5 miljoen opgevangen kunnen worden.





**Toelichting herziening grondexploitatie De Vaandel Midden –
Heerhugowaard - per 1-1-2025**

10 april 2025

De Vaandel Midden

Beschrijving

De herziene grondexploitatie De Vaandel Midden behelst de ontwikkeling van een bedrijventerrein dat wordt omsloten door de N194 (Westfriisaweg), 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 planboek (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. Vanaf 2021 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 zeer aannemelijk dat de gronden in de Vaandel Noord binnen afzienbare tijd, middels een separate grondexploitatie in exploitatie worden gebracht. Alle voorbereidingen hiervoor zijn inmiddels getroffen. Naar verwachting komt deze na de zomer 2025 in de gemeenteraad.

In het afgelopen jaar (2024) is Vaandel Midden onderhevig geweest aan veranderingen. De doorgevoerde aanpassingen in deze herziening op Programma, Planning en Prijs worden toegelicht.

Voortgang

Het totale exploitatiegebied bestaat uit circa 14 hectare uitgeefbaar gebied. Begin 2025 is circa 10,5 hectare (75%) uitgegeven. In 2024 zijn er 3 kavels uitgegeven met in totaal een oppervlakte van circa 4.000 m². Tevens is er door de gemeente een reeds verkochte kavel van circa 5.500 m² teruggenomen. Aangezien de eigenaar de termijnen van de bouwplicht had overschreden, en omdat hij er met een potentiële partij er niet uitkwam, is overeengekomen om de kavel weer terug te nemen in de grondexploitatie. Hierdoor is er in 2024 een negatief saldo op de grondverkoop ontstaan van € 183.000,-.

Programma niet-woningbouw		
Totale kaveluitgifte		
Type	m ²	%
gerealiseerd	105.342	77%
nog te realiseren	31.083	23%
Totaal	136.425	100%

Planning

Begin 2025 zijn er tevens twee percelen die in optie waren, teruggekomen bij de gemeente. Dat betekent dat in april 2025 drie percelen opnieuw in verkoop zijn gegaan. De interesse vanuit de interesselijst voor deze percelen is groot. Verwacht wordt dat eind 2026 het grootste deel van de kavels verkocht 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

Medio 2024 is de nieuwe grondprijzennotitie Dijk en Waard door het college van B&W vastgesteld, met hierin de grondprijzen voor onder andere de Vaandel Midden. De kavelprijzen zijn verhoogd van € 140,- naar € 150,- (muv kavels onder optie).

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

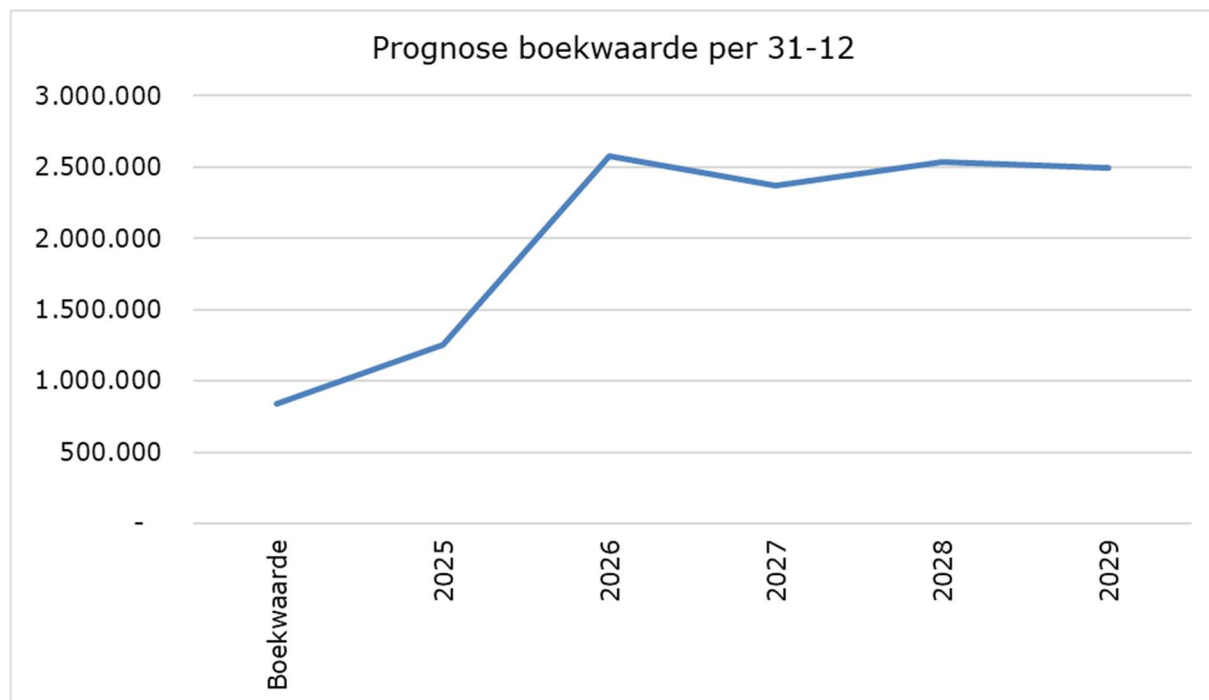
Resultaat en verschillenanalyse

De per 1 januari 2025 herziene grondexploitatie resulteert in een positief saldo op NCW van circa € 2,3 miljoen. Dit is nagenoeg gelijk aan het resultaat in 2024.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2025 (Bedragen in €)			
	Exploitatie 2024 (Prijspeil 2024)	Exploitatie 2025 (Prijspeil 2025)	Vershil
Omschrijving	A	B	B-A
Subtotaal kosten	13.086.783	13.410.641	323.859
Subtotaal opbrengsten	19.495.732	19.705.686	209.954
Tussentijdse winst- en verliesneming	3.993.000	3.861.000	-132.000
Nominaal saldo	2.415.949	2.434.045	18.095
Subtotaal inflatie en rente	-4.779	61.200	65.979
Resultaat EW	2.435.198	2.495.245	60.046
Resultaat NCW per 1 januari	2.205.634	2.260.020	54.386

Tussentijdse verlies- en winstneming

Op basis van de Percentage of Completion (POC) methode is gebleken dat er, vanwege de terugname van de eerder genoemde kavel, eerder genomen tussentijdse winst zal moeten worden teruggedraaid. Dit betreft een bedrag van € 132.000,-. Dit komt ten laste van het rekeningresultaat.







Toelichting 5^e herziening grondexploitatie De Vaandel Zuid per 1-1-2025

10 april 2025

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.

Voortgang

Het woningbouwprogramma bestaat grotendeels uit het inmiddels gerealiseerde programma van Hugo's Tuin 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.

Naast het bovenstaande programma zijn door de instelling "Dagelijks Leven" 24 wooneenheden voor dementerende ouderen gerealiseerd op een perceel aan de Vork, grenzend aan de Middenweg. De kosten en opbrengsten hiervan, die nagenoeg in evenwicht zijn, maken onderdeel uit van deze grex.

Totale programma woningbouw		
Totale kaveluitgifte		
Type	Aantal	%
Cat. I HUUR Appartement	40	18%
Cat. II HUUR Appartement	10	4%
Cat. II KOOP GGB	38	17%
Cat. III HUUR Rij- hoekwoning	64	29%
Cat. III KOOP Levensloop	10	4%
Cat. III KOOP Rij- hoekwoning	14	6%
Cat. IV KOOP 2 [^] 1 kap	14	6%
Cat. IV KOOP Stadswoningen, woonwerkwoningen	10	4%
OVERIG	24	11%
Totaal	224	100%

Daarnaast is de ontwikkeling van de bouwvelden grenzend aan de N194 aan de oostzijde van het gebied (bouwvelden 3A en 3B) inmiddels via een tender aanbesteed en gegund. Het programma omvat 62 woningen en is hieronder nader uiteengezet.

Programma bouwvelden 3A en 3B	
Categorie	Aantal
cat I sociale huur gestapeld	10
cat II sociale huur gestapeld	10
cat III koop geluidswal	14
cat IV 2 [^] 1 kap	8
cat III seniorenwoning	10
cat IV seniorenwoning	10
TOTALEN	62

Voor het westelijke deel van De Vaandel Zuid wordt het omgevingsplan "De Vaandel Zuidwest" in het 3^e kwartaal van 2025 afgerond. Vanwege de milieuocontouren vanuit het bedrijventerrein Zandhorst wordt gekeken naar een andere invulling dan woningbouw, zoals een multifunctionele sporthal.

Programma niet-woningbouw		
Totale kaveluitgifte		
Type	m ²	%
Maatschappelijk	16.741	100%
Totaal	16.741	100%

Planning en fasering

Tot en met december 2024 heeft de gemeente grond geleverd voor de realisatie van in totaal 138 woningen van het programma van Hugo's Tuin en voor de realisatie van de bovenstaande 24 appartementen. Voor de ontwikkeling van de 62 woningen in de bouwvelden 3A en 3B is vorig jaar een partij geselecteerd die naar verwachting eind 2025 de eerste woningen op de markt zal brengen. De einddatum van de grondexploitatie met 31 december 2027 blijft vooralsnog gehandhaafd.

Resultaat en verschillenanalyse

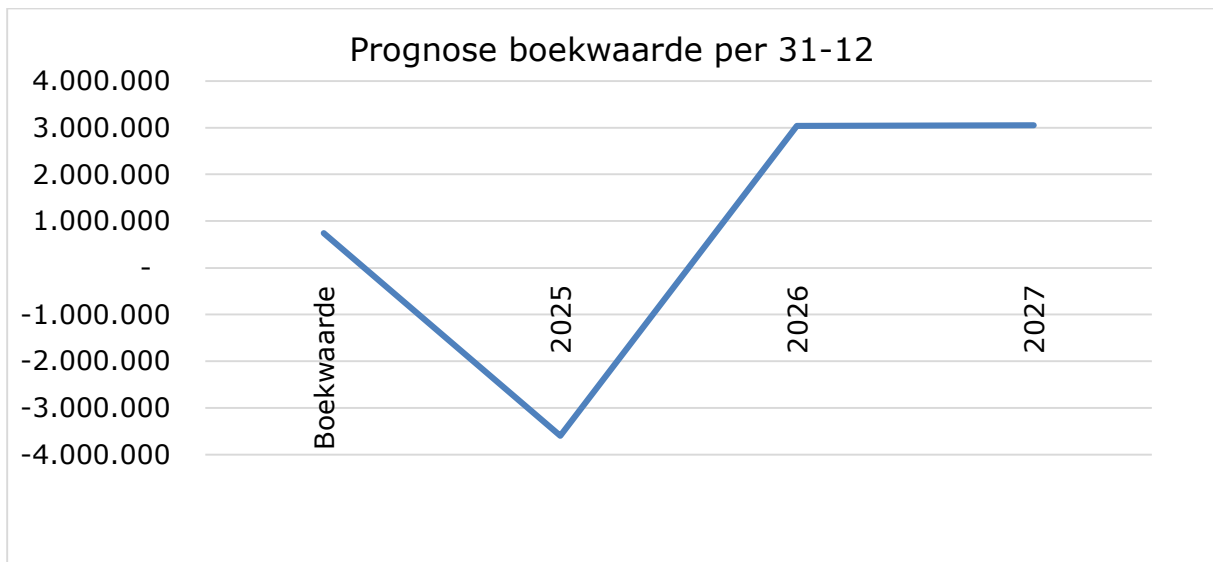
De totale kosten zijn t.o.v. de vorig jaar vastgestelde grex licht gestegen met circa € 0,2 miljoen. Dit is grotendeels toe te rekenen aan inflatie.

De totale opbrengsten woningbouw zijn t.o.v. de raming vorig jaar met circa € 3,7 miljoen gestegen als gevolg van een gunstiger resultaat van de tender voor de bouwvelden 3A en 3B (voor de locatie zie de kaart De Vaandel Zuid hieronder). Het woningbouwprogramma met de ingerekende opbrengsten bleken in de grex van vorig jaar te conservatief ingerekend.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2025 (Bedragen in €)			
	Exploitatie 2024 (Prijspeil 2024)	Exploitatie 2025 (Prijspeil 2025)	Vershil
Omschrijving	A	B	B-A
Subtotaal kosten	9.608.639	9.771.690	163.050
Subtotaal opbrengsten	11.270.375	14.970.375	3.700.000
Tussentijdse winst- en verliesneming	826.000	2.099.000	1.273.000
Nominaal saldo	835.736	3.099.685	2.263.950
Subtotaal inflatie en rente	3.708	-43.277	-46.985
Resultaat EW	839.444	3.056.408	2.216.965
Resultaat NCW per 1 januari	775.516	2.880.122	2.104.606

Jaarschijf 2024 en verloop boekwaarde

In 2024 zijn nagenoeg geen opbrengsten gerealiseerd. De kosten bedroegen in 2024 circa € 0,7 miljoen. Door de negatieve cashflow van de jaarschijf is de boekwaarde (=saldo van gemaakte kosten, gemaakte opbrengsten en winstneming) per 1-1-2025 verlaagd naar een niveau van ca. € 1,2 miljoen negatief.



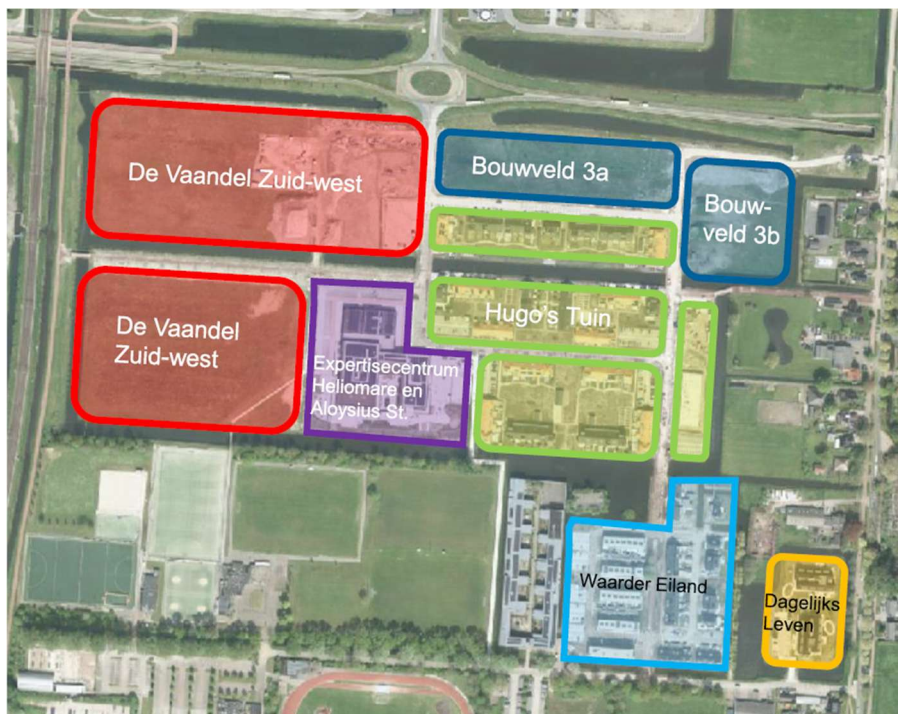
Tussentijdse winstneming

Op basis van de cijfers van deze 5e herziene grondexploitatie voor winstneming blijkt dat er een tussentijdse winstneming dient te worden genomen van € 1.273.000,-.

Deze herziening laat na deze winstneming een positief NCW resultaat zien van ca. € 2,9 miljoen per 1-1-2025. Het NCW resultaat is daarmee met circa € 2,1 miljoen verbeterd ten opzichte van de grondexploitatie per 1 januari 2024.

Risico's

De meer generieke risico's, zoals substantiële afwijkingen op parameters als rente etc., kunnen qua effect binnen de huidige NCW van ca. € 2,9 miljoen opgevangen worden.





Toelichting herziening grondexploitatie Heerhugowaard-Zuid per 1-1-2025

10 april 2025

Heerhugowaard-Zuid

Beschrijving

Heerhugowaard-Zuid is een gebied dat al ruim 20 jaar in ontwikkeling is en naar verwachting volgend jaar zijn voltooiing nadert. 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), 3A (de Strip, grenzend aan Butterhuizen), 4A (Land van Luna, grenzend aan de Oosttangent) en 4B (Land van Luna, grenzend aan de Jan Glijnisweg) worden al geruime tijd bewoond en ook het woonrijp maken is afgerond.

Inmiddels is ook alle grond van het laatste deel van plandeel 3, Tuinen van Luna, door de gemeente uitgegeven en zijn de woningen verkocht en in aanbouw.

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.

Voortgang

Het totale programma van heel Heerhugowaard-Zuid bestaat uit 3.309 woningen. 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.

In Tuinen van Luna, met de invulling van 159 grondgebonden woningen en 32 sociale huur appartementen is inmiddels gestart met de bouw van de grondgebonden woningen en deze zullen naar verwachting dit jaar en volgend jaar worden opgeleverd. De bouw van het appartementencomplex van Woonwaard zal in 2026 aanvangen. Het vergunningentrajec en de participatie van dit complex zal dit jaar worden afgerond.

Programma woningbouw plandeel 3B Tuinen van Luna		
Totale kaveluitgifte		
Type	Aantal	%
Cat. I HUUR Appartement	22	12%
Cat. II HUUR Appartement	10	5%
Cat. III HUUR Rij- hoekwoning	47	25%
Cat. III KOOP Levensloop	29	15%
Cat. III KOOP Rij- hoekwoning	30	16%
Cat. IV KOOP 2 [^] 1 kap	34	18%
Cat. IV KOOP Vrijstaand	13	7%
Cat. IV KOOP Vrije kavel	6	3%
Totaal	191	100%

Resultaat en verschillenanalyse

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

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

De kosten en opbrengsten 2025 wijken in geringe mate af van de cijfers uit de grex van vorig jaar. De totale grondkostensom voor de 159 grondgebonden woningen voor de Tuinen van Luna zijn met ca. € 0,6 miljoen opgehoogd in verband met de afoming van de VON-prijzen van de categorie III woningen. Daarnaast is de ingerekende grondopbrengst voor het appartementengebouw van Woonwaard verhoogd. Het programma van Woonwaard is deels verschoven van categorie I naar categorie II en het aantal appartementen is uitgebreid met 12 tot 32 appartementen. Aan de kostenkant is het budget woonrijpmaken geactualiseerd en aangepast aan het laatste ontwerp. Dit verklaart grotendeels de meerkosten.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2025 (Bedragen in €)			
	Exploitatie 2024 (Prijspeil 2024)	Exploitatie 2025 (Prijspeil 2025)	Vershil
Omschrijving	A	B	B-A
Subtotaal kosten	154.551.493	155.367.077	815.584
Subtotaal opbrengsten	164.037.848	164.630.257	592.409
Tussentijdse winst- en verliesneming	8.058.000	8.707.000	649.000
Nominaal saldo	1.428.355	556.180	-872.175
Subtotaal inflatie en rente	-231.111	-117.149	113.962
Resultaat EW	1.197.244	439.031	-758.214
Resultaat NCW per 1 januari	1.128.190	421.983	-706.207

Jaarschijf 2024 en verloop boekwaarde

In 2024 is voor ca. € 13,0 miljoen door gronduitgifte aan opbrengsten gerealiseerd. Het betreft de grondopbrengsten van de resterende gronduitgifte in fase 3 Tuinen van Luna. De kosten bedroegen in 2024 circa € 2,1 miljoen. Door de positieve cashflow van de jaarschijf is de boekwaarde (=saldo van gemaakte kosten, gemaakte opbrengsten en winstneming) verbeterd naar een niveau van ca. € 4,5 miljoen positief.

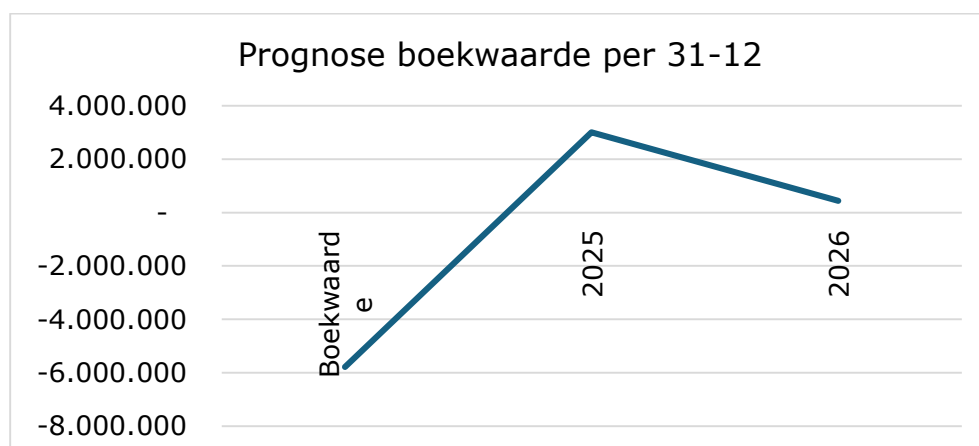
Tussentijdse winstneming

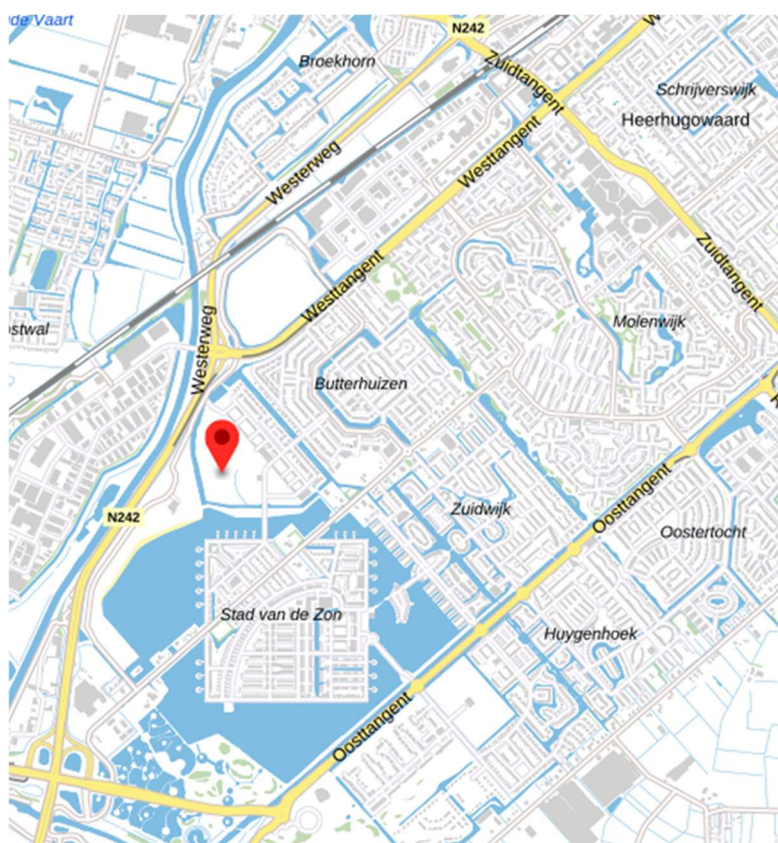
Op basis van de cijfers van deze herziening voor winstneming blijkt uit de zgn. "Percentage of Completion" (POC) methode conform BBV regelgeving dat er nu een tussentijdse winstneming dient te worden genomen van € 649.000,-. De totale winstneming uit HHW-Zuid tot nu toe omvat een totaalbedrag van ca. € 8,7 miljoen.

De per 1 januari 2025 herziene grondexploitatie voor HHW-Zuid resulteert na deze winstneming in een netto contante waarde resultaat van circa € 0,5 miljoen positief.

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. € 0,5 miljoen opgevangen kunnen worden.







Toelichting herziening grondexploitatie Stadshart per 1-1-2025

10 april 2025

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. Daar hoort een klimaatadaptieve, toegankelijke en inclusieve openbare ruimte bij, gericht op ontmoeting. De 21ste herziening betreft de financieel ruimtelijke vertaling van de laatste resterende ontwikkeling binnen deze grondexploitatie. In 2018 is de herziene grondafsprak met ontwikkelaar De Nijs ondertekend als lumpsumresultaat van een langdurig onderhandelings traject en met behulp van inzet van arbitrage. De herziene afspraak betrof drie ontwikkellocaties, waarvan de Koraallocatie (i.c. gebouw De Coraal achter het gemeentehuis) en de Reserverlocatie (i.c. gebouw Lapis Lazuli) reeds gerealiseerd zijn. 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 ontwikkeling van de Tangentlocatie (i.c. Woodstone) verloopt traag. Op 14 juli 2023 is de koopovereenkomst ondertekend en op 6 februari 2024 is het bouwplan Woodstone onherroepelijk vergund. De verkopen bleven echter te veel achter om tijdig te starten met de bouw en de benodigde grond hiervoor te verkopen. Deze situatie heeft in februari 2025 geleid tot een afsprakenbrief met ontwikkelaar De Nijs waarbij de gemeente haar medewerking verleent aan wijziging van het bouwplan en een latere datum start bouw dan overeengekomen.

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

Programma

Vergeleken met vorig jaar is het totale woningprogramma Woodstone (bestaande uit 5 torens) met 6 appartementen verminderd. Er zullen in totaal 198 appartementen gerealiseerd worden, inclusief bijbehorende parkeervoorzieningen. De verkopen verliepen niet voorspoedig, waardoor er wijzigingen zijn voorgesteld door De Nijs; er worden enkele studio's samengevoegd, waardoor de bouwaanvraag gewijzigd diende te worden.

Programma woningbouw		
Totale kaveluitgifte		
Type	Aantal	%
Cat. II KOOP Appartement	104	53%
Cat. III KOOP Appartement	50	25%
Cat. IV KOOP Stadswoningen, woonwerkwoningen	44	22%
Totaal	198	100%

Voortgang

T.o.v. vorig jaar zijn er wijzigingen in planning en fasering. De grond zal later worden geleverd en in delen worden geleverd conform de afsprakenbrief met De Nijs van februari 2025. De grond voor de torens A, B en C, inclusief het toekomstig openbaar gebied, wordt eind juli 2025 verkocht. De grond voor de torens D en E zal begin 2027 verkocht worden. Conform de overeenkomst bedraagt de maximale bouwtijd voor het gehele bouwplan 36 maanden, na start bouw van toren A, zodoende zal de grondexploitatie doorlopen tot eind 2028. 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 het integrale inrichtingsplan. De gronden rondom de Reserverlocatie (i.c. Lapis Lazuli) en het gemeentehuis zijn bijna geheel woonrijp gemaakt, kwalitatief hoogwaardig, klimaatadaptief en voor ontmoeting ingericht o.b.v. dat integrale inrichtingsplan.

Resultaat en verschillenanalyse

De opbrengsten in de grondexploitatie hebben betrekking op de grondverkoop ten behoeve van de ontwikkeling van Woodstone. De ingerekende grondverkoop is verminderd met de reeds ontvangen reserveringsvergoeding en is, conform de overeenkomst, geïndexeerd met behulp van de CBS CPI index en is hiermee toegenomen ten opzichte van vorig jaar.

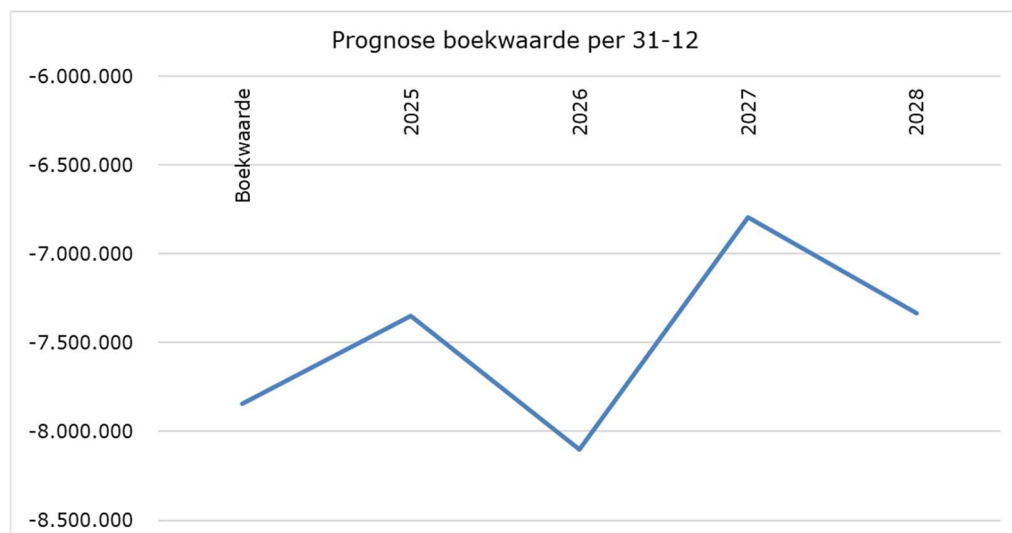
De kosten in de grondexploitatie zijn in vergelijking met de actualisatie van vorig jaar gestegen. De kosten m.b.t. het deels verleggen van de Duurzame Ring Heerhugowaard t.b.v. bouwrijp maken van de gronden waren niet ingerekend. De ontwikkeling van Woodstone verloopt traag waardoor er meer plankosten gemaakt zijn en nog worden verwacht te maken. De kosten woonrijpmaken die voor rekening van de gemeente komen, hebben betrekking op de verbinding tussen het Stadshart en het Stationskwartier. Deze kosten stijgen door indexatie als gevolg van deze vertraging. De overige kosten woonrijpmaken komen voor rekening van de Nijs en aangezien deze worden doorbelast op basis van werkelijke kosten is er geen prijsrisico. Om het openbaar gebied bereikbaar en goed toegankelijk te houden zijn er faseringskosten ingerekend ten behoeve van tijdelijke maatregelen.

De grondexploitatie sluit met een negatief saldo op netto contante waarde van € 6,8 miljoen. Hiermee is het resultaat met circa € 78.000, = verslechterd ten opzichte van de grondexploitatie per 1 januari 2024. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door het moeizame en trage verloop van de laatste ontwikkellocatie Woodstone.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2025 (Bedragen in €)			
	Exploitatie 2024 (Prijspeil 2024)	Exploitatie 2025 (Prijspeil 2025)	Vershil
Omschrijving	A	B	B-A
Subtotaal kosten	33.265.295	33.634.759	369.464
Subtotaal opbrengsten	26.379.348	26.502.378	123.030
Tussentijdse winst- en verliesneming	-	-	-
Nominaal saldo	-6.885.947	-7.132.381	-246.434
Subtotaal inflatie en rente	-221.350	-201.356	19.994
Resultaat EW	-7.107.297	-7.333.737	-226.440
Resultaat NCW per 1 januari	-6.697.365	-6.775.240	-77.875

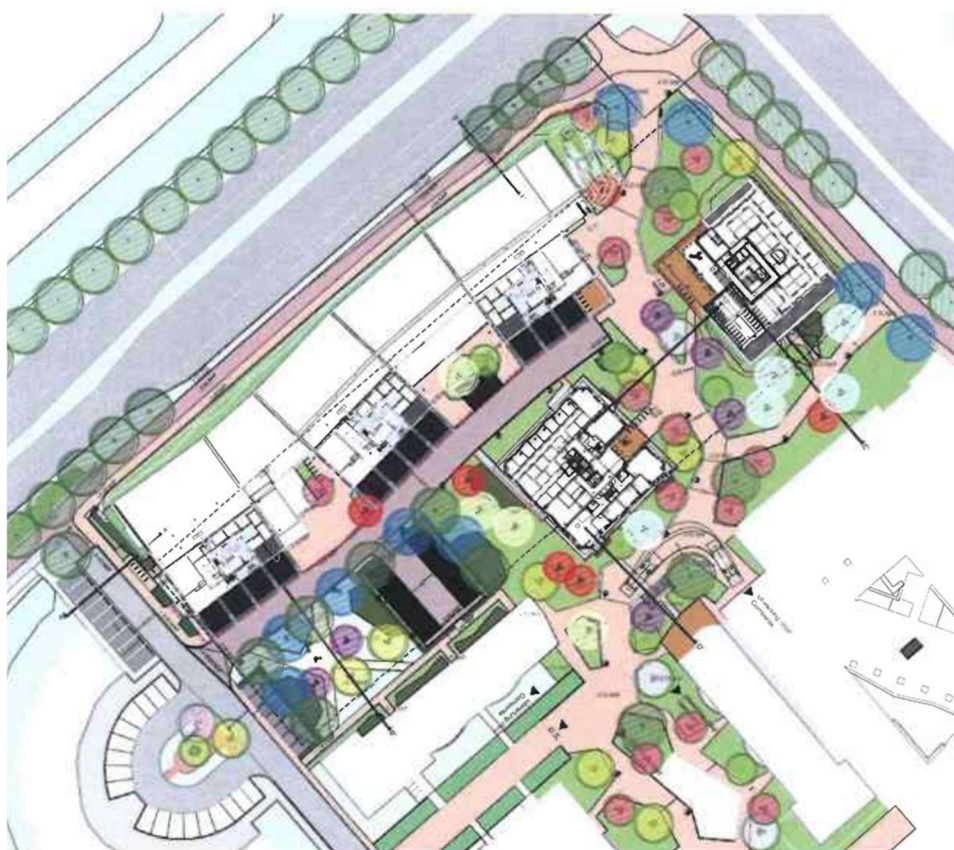
Tussentijdse verlies- en winstneming

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 et cetera, die qua effect niet binnen de huidige NCW van ca. € 6,8 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.





**Toelichting herziening grondexploitatie Stationsgebied - Gildestraat
e.o. per 1-1-2025**

10 april 2025

Stationsgebied – Gildestraat e.o.

Beschrijving

In januari 2019 is de eerste grondexploitatie Stationsgebied – Gildestraat e.o. vastgesteld. Deze grex behelst de ontwikkeling van dit deel van het Stationskwartier Dijk en Waard, door de verkoop van een viertal kavels en de herinrichting van de Gildestraat in het Stationskwartier, in samenhang met mogelijke particuliere initiatieven. In 2019 is de eerste kavel verkocht en is hier het Oogcentrum Noordholland gerealiseerd.

Voortgang

In het voorjaar van 2021 is de eerste fase van de herinrichting van de Gildestraat afgerond. een volgende fase 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 een klimaat-adaptieve inrichting met o.a. gebakken klinkers.

Er is sinds 2023 interesse voor het kavel (2850 m²) naast het Oogcentrum. Deze interesse is er nog steeds, vastgelegd in een optie tot verkoop met een ontwikkelproces. De grond is nog niet verkocht.

De twee kavels gelegen aan de spoorzijde zijn altijd ingerekend in de grex als zijnde bedrijfsground. Van deze twee kavels is in 2022 een groot gedeelte aangemerkt als een zogenoemde urgentielocatie voor sociale woningbouw. In 2024 is de grond verkocht aan Woningstichting Langedijk. Momenteel zijn de bouwwerkzaamheden voor de realisatie van 106 sociale huurappartementen zichtbaar. Momenteel wordt er, conform het Masterplan Stationsgebied Dijk en Waard met stakeholders en initiatiefnemers in het gebied onderzocht hoe herontwikkeling mogelijk is op gronden van private partijen aan de Gildestraat. Zo wordt er een integrale deelgebiedsontwikkeling binnen het Stationskwartier Dijk en Waard van gemaakt.

Programma woningbouw		
Totale kavelluitgifte		
Type	Aantal	%
Cat. I HUUR Appartement	73	69%
Cat. II HUUR Appartement	33	31%
Totaal	106	100%

Resultaat en verschillenanalyse

De netto contante waarde op 1-1-2025 bedraagt € 345.000,- (na winstneming). Dit is ruim € 562.000,- lager dan het jaar hiervoor. Dit heeft ermee te maken dat geraamde kosten voor de toekomstige ontsluiting rondom Gildestraat 1 aan deze grondexploitatie zijn toegevoegd. Tevens zijn er stelposten voor klimaatadaptatie en tijdelijke maatregelen toegevoegd om het gebied zowel toekomstbestendig te maken en bereikbaar te houden tijdens de vele (woning)bouwwerkzaamheden in het Stationskwartier.

Aan de kostenkant is tevens een reservering van € 753.000,- opgenomen voor een deel van de kosten van de realisatie van een langzaam-verkeerstunnel onder het spoor tussen het Vaanparken Westpoort. Deze tunnel heeft een bovenwijks karakter en de kapitaalslasten komen voor 30% ten laste van de Reserve NBK-1. Tevens wordt 30% toegerekend aan zowel de toekomstige grondexploitatie Westpoort als aan de ontwikkelende partij in Westpoort en het Vaanpark. De resterende 10% is toegerekend aan de grex Gildestraat.

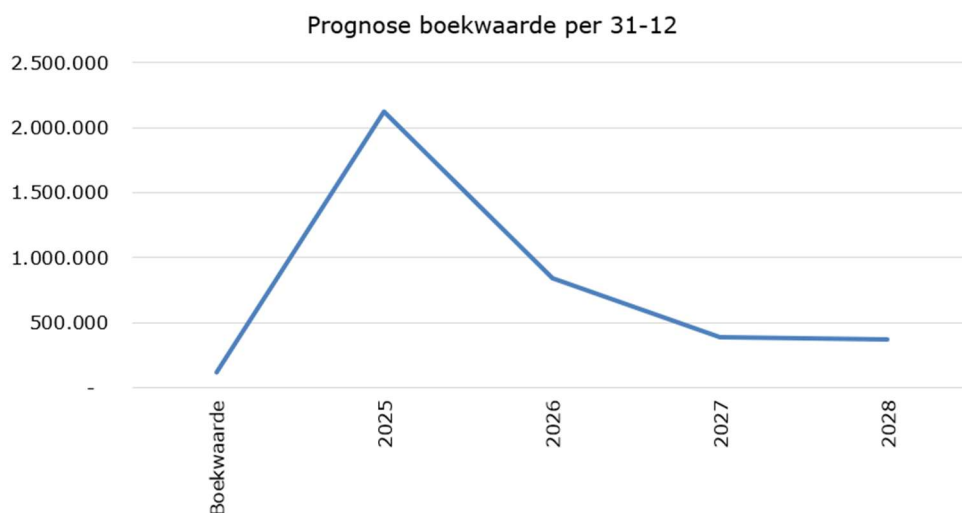
Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2025

(Bedragen in €)

	Exploitatie 2024 (Prijspeil 2024)	Exploitatie 2025 (Prijspeil 2025)	Vershil
Omschrijving	A	B	B-A
Subtotaal kosten	1.928.486	2.593.208	664.722
Subtotaal opbrengsten	3.021.150	3.078.416	57.266
Tussentijdse winst- en verliesneming	57.000	85.000	28.000
Nominaal saldo	1.035.664	400.208	-635.456
Subtotaal inflatie en rente	-5.007	-27.030	-22.023
Resultaat EW	1.030.657	373.178	-657.479
Resultaat NCW per 1 januari	933.498	344.759	-588.739

Tussentijdse winstneming

Conform de POC methode kan er dit jaar € 28.000,- 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. € 0,37 miljoen kunnen worden opgevangen).





Toelichting 2e grondexploitatie Berckheidelaan per 1-1-2025

10 april 2025

Berckheidelaan

Woonwaard heeft voor de locatie aan de Berckheidelaan een bouwplan ontwikkeld met 29 sociale huurappartementen (categorie 1 en 2), 29 bijbehorende parkeerplaatsen en 3 parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

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 een aantal locatie in Heerhugowaard te bestempelen als urgentielocaties sociale woningbouw. Dit plan maakt als zogenoemde "urgentielocatie" onderdeel uit van deze doelstelling.

Voortgang

Het perceel van 2.207 m² is in april 2024 bouwrijp overgedragen aan Woonwaard. In het verleden was op deze kavel een basisschool gehuisvest. De werkzaamheden voor het bouwrijp maken beperken zich tot de aanleg van een inrit en een bijdrage in het parkeren in het openbare gebied. De bouwwerkzaamheden zijn momenteel in volle gang en het pand zal medio 2025 worden opgeleverd. Woonwaard zal het eigen terrein zelf aanleggen, waaronder o.a. de 29 parkeerplaatsen en de groenvoorzieningen.

Programma woningbouw		
Totale kaveluitgifte		
Type	Aantal	%
Cat. I HUUR Appartement	17	59%
Cat. II HUUR Appartement	12	41%
Totaal	29	100%

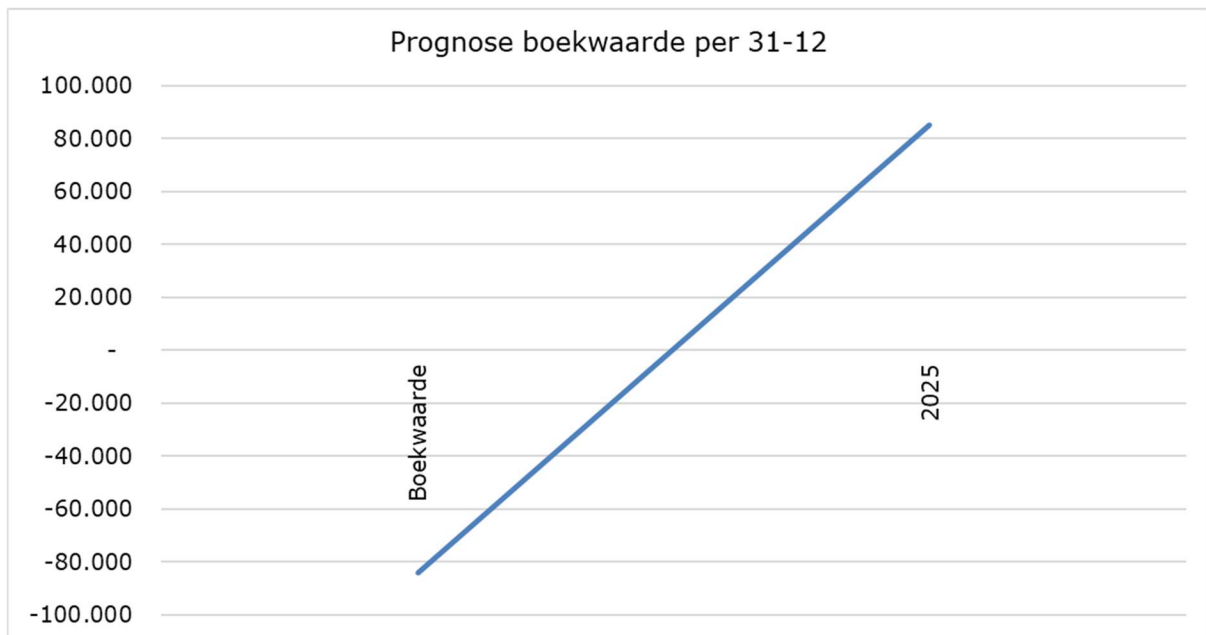
Resultaat en verschillenanalyse

De herziene grondexploitatie Berckheidelaan resulteert in een positieve netto contante waarde van circa € 84.000,- (na winstneming).

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2025 (Bedragen in €)			
	Exploitatie 2024 (Prijspeil 2024)	Exploitatie 2025 (Prijspeil 2025)	Vershil
Omschrijving	A	B	B-A
Subtotaal kosten	186.984	224.828	37.844
Subtotaal opbrengsten	445.500	455.500	10.000
Tussentijdse winst- en verliesneming	-	145.000	145.000
Nominaal saldo	258.516	85.672	-172.844
Subtotaal inflatie en rente	-550	-389	160
Resultaat EW	257.967	85.283	-172.684
Resultaat NCW per 1 januari	247.949	83.611	-164.339

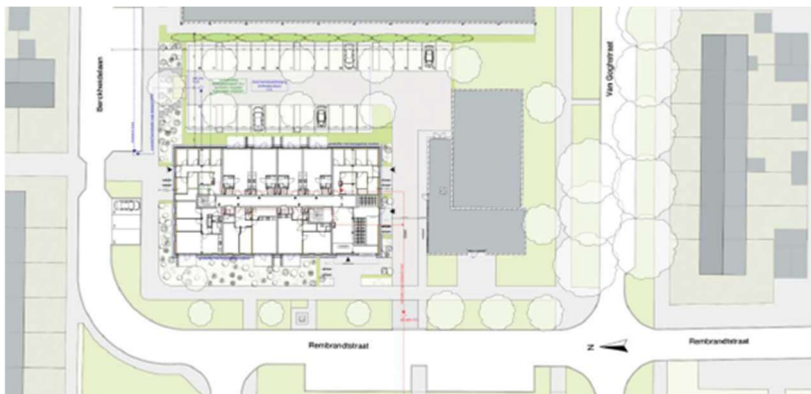
Tussentijdse winstneming

De POC berekening wijst uit dat er dit jaar € 145.000,- winst afgeroomd dient te worden vanuit het project. € 27.000,- van deze winstneming zal worden gedoteerd aan de reserve NBK. Na de winstneming is het resultaat op NCW € 84.000,-. Het project zal in de jaarrekening 2025 worden afgesloten en kan het resterende saldo als winst worden toegevoegd aan het rekeningresultaat.



Risico

Nihil, project wordt binnen afzienbare tijd afgerond.





**Toelichting herziening grondexploitatie De Ronde (de Klamp) per
1-1-2025**

10 april 2025

De Rotonde (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 september 2022 is de samenwerkingsovereenkomst ondertekend. Gezien het tempo van dit project doorloopt is er destijds binnen de organisatie voor gekozen om de bestaande en aangrenzende grondexploitatie "De Rotonde" uit te breiden met bovengenoemde ontwikkeling van sociale woningbouw. Het project bestond uit de realisatie van 59 appartementen en 20 grondgebonden woningen.

Naar aanleiding van deze ontwikkeling is ook de aangrenzende rotonde van de Krusemanlaan met de Oosttangent aangepast om de wijk te kunnen ontsluiten. Dit werk is vorig jaar toegevoegd aan de grondexploitatie. Als gevolg daarvan is een verliesvoorziening van € 1,3 miljoen getroffen bij vaststelling van de jaarstukken 2023.

Ten noorden van De Klamp is in 2022 grond aangekocht door een private partij waarmee de gemeente momenteel in gesprek is over een mogelijke woningbouwontwikkeling onder de naam De Klamp fase 2. 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. Hiertoe is medio 2024 een intentieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en ontwikkelaar (en tevens grondeigenaar) Building4you.

Voortgang

Alle werkzaamheden in het exploitatiegebied zijn afgerond.

De 59 sociale huurappartementen en de 20 grondgebonden sociale huurwoningen zijn medio 2023 opgeleverd en verhuurd. Eind 2024 zijn de werkzaamheden aan de rotonde afgerond.

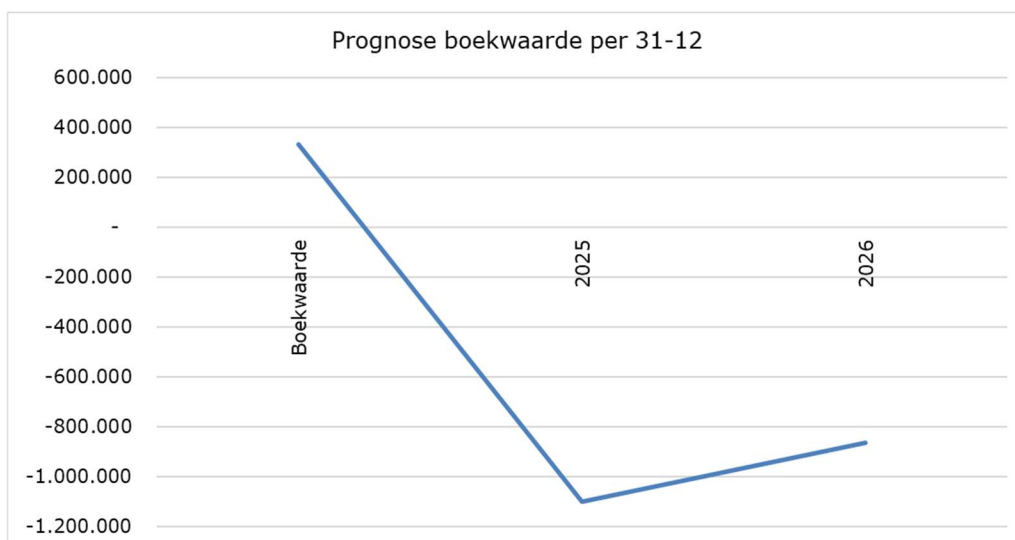
Aangezien er nog een aantal facturen in 2025 zullen komen kan de grondexploitatie pas in de loop van 2025 worden afgesloten.

Programma woningbouw		
Totale kaveluitgifte		
Type	Aantal	%
Cat. I HUUR GGB	16	20%
Cat. I HUUR Appartement	53	67%
Cat. II HUUR GGB	4	5%
Cat. II HUUR Appartement	6	8%
Totaal	79	100%

Resultaat en verschillenanalyse

Doordat de uiteindelijke kosten voor de aanpassing van de rotonde € 3 ton lager uitvielen dan verwacht en er een bijdrage van een ontwikkelaar van circa € 2 ton is ingerekend, kan de verliesvoorziening worden bijgesteld naar circa € 8 ton (verschil € 5 ton).

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2025 (Bedragen in €)			
	Exploitatie 2024 (Prijspeil 2024)	Exploitatie 2025 (Prijspeil 2025)	Vershil
Omschrijving	A	B	B-A
Subtotaal kosten	3.162.692	2.688.064	-474.628
Subtotaal opbrengsten	1.834.828	1.834.828	-
Tussentijdse winst- en verliesneming	-	-	
Nominaal saldo	-1.327.864	-853.236	474.628
Subtotaal inflatie en rente	-31.668	-11.207	20.462
Resultaat EW	-1.359.532	-864.443	495.090
Resultaat NCW per 1 januari	-1.306.740	-830.875	475.865



Risico's

Het enige risico in deze grex is dat de gemeente de ingerekende bijdrage voor de rotonde van de ontwikkelaar van De Klamp fase 2 niet kan verhalen doordat de woningbouw van De Klamp fase 2 geen doorgang vindt





**Toelichting herziening grondexploitatie IKOC Noord-Scharwoude
per 1-1-2025**

10 april 2025

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.

Voortgang

De Mariaschool is in 2024 volledig gesloopt. Hier worden geen kosten meer voor verwacht. Verder heeft er in 2024 een wijziging van het woningbouwprogramma plaatsgevonden. Het woningbouwprogramma is nu gewijzigd naar 29 sociale huurappartementen en 27 sociale huur studio's. Naar verwachting zal in 2025 gestart worden met het bouwrijp maken en zal de gronduitgifte ook eind 2025 plaatsvinden. Het woonrijp maken zal naar verwachting in 2027 zijn afgerond. Daarmee kan de grondexploitatie naar verwachting eind 2027 worden afgesloten.

Programma woningbouw		
Totale kaveluitgifte		
Type	Aantal	%
Cat. I HUUR Appartement	29	52%
Cat. I HUUR Studio	27	48%
Totaal	56	100%

Resultaat en verschillenanalyse

Per 1 januari 2025 heeft een actualisatie plaatsgevonden van de grondexploitatie. De belangrijkste wijzigingen daarbij zijn de volgende:

- De werkelijke kosten en opbrengsten per 1 januari 2025 zijn verwerkt;
- Het prijspeil van de grondexploitatie is aangepast van 1 januari 2024 naar 1 januari 2025;
- Het rentepercentage is aangepast van 0,65% naar 0,50%, conform Programmabegroting 2025;
- De plankosten zijn herijkt;
- Een wijziging doorgevoerd van het woningbouwprogramma.

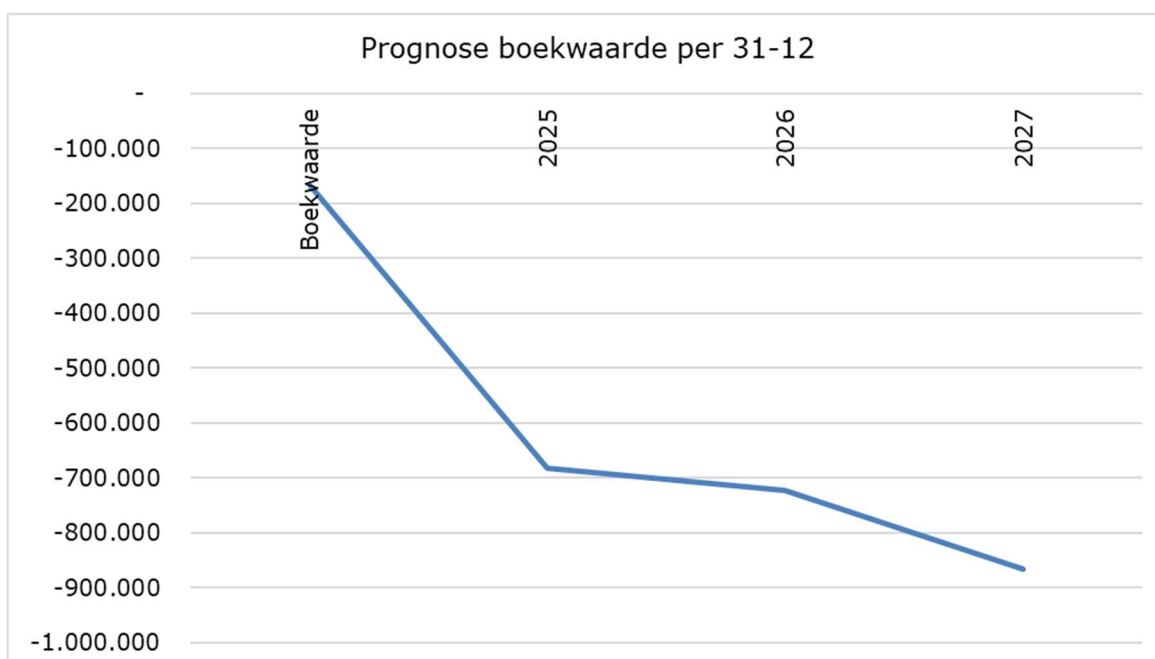
Het resultaat op netto contante waarde per 1 januari 2025 bedraagt circa € 0,82 miljoen negatief. Het resultaat van de grondexploitatie per 1 januari 2024 bedroeg, omgerekend naar netto contante waarde per 1 januari 2025, circa € 1,01 miljoen negatief. Dit is een positief verschil van circa € 196.000,= hoofdzakelijk doordat na nieuwe inzichten de saneringskosten een stuk lager zullen gaan uitvallen dan was geraamd. Verder levert de wijziging van het woningbouwprogramma ook een positief verschil op van circa € 43.000,=.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2025 (Bedragen in €)

	Exploitatie 2024 (Prijspeil 2024)	Exploitatie 2025 (Prijspeil 2025)	Verschil
Omschrijving	A	B	B-A
Subtotaal kosten	1.716.871	1.557.713	-159.158
Subtotaal opbrengsten	675.000	718.000	43.000
Tussentijdse winst- en verliesnemering	-	-	-
Nominaal saldo	-1.041.871	-839.713	202.158
Subtotaal inflatie en rente	-54.158	-26.335	27.823
Resultaat EW	-1.096.029	-866.048	229.982
Resultaat NCW per 1 januari	-1.012.562	-816.096	196.466

Verliesvoorziening

De verliesvoorziening kan verlaagd worden met € 196.000,=.



Risico's

De gemeente heeft gezamenlijk met de ontwikkelpartner het bouwplan voor het IKOC ontwikkeld. In theorie bestaat de kans nog dat zij zich alsnog terugtrekt, maar dat is gezien de investering tot op heden niet meer heel waarschijnlijk. In het geval de beoogde ontwikkeling toch niet tot stand komt, dan moet de gemeente een andere partij zoeken voor de afname van de grond.





Toelichting 2e grondexploitatie Westpoort per 1-1-2025

10 april 2025

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 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 is in Vaanpark gestart met de bouw van het eerste gebouw van in totaal 3 gebouwen met tezamen ca. 340 appartementen. Westpoort wordt ontwikkeld als woongebied en biedt plaats aan een gemengd programma met in totaal 477 woningen in verschillende categorieën.

Westpoort wordt 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. De wijk heeft een stedelijke woonsfeer in een landschappelijke setting. De groenstructuur is dominant en robuust en bestaat uit verbindende groendelen en uit verblijfsplekken.

In deze 2e grondexploitatie Westpoort is het laatste verkavelingsplan en het inrichtingsplan vertaald. De gemeente heeft medio 2021 het project Westpoort samen met het project Vaanpark met succes aangemeld voor de Regeling Woningbouwimpuls (WBI). In december 2021 heeft het Ministerie van BZK een positieve beschikking afgegeven. Het omgevingsplan wordt in juni 2025 ter vaststelling aangeboden aan de raad. Volgens de planning zal dan in 2026 gestart kunnen worden met het bouwrijpmaken en met de bouw van de eerste woningen.

Programma

Bij het bepalen van het woningbouwprogramma voor Westpoort zijn de uitkomsten gebruikt van de woningmarktanalyse Dijk en 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 216 ingerekende appartementen bevindt ca. 66% zich in het huursegment en in de goedkoopste categorieën I en II.

Programma woningbouw		
Totale kaveluitgifte		
Type	Aantal	%
Cat. I HUUR Appartement	44	9%
Cat. II HUUR Appartement	98	21%
Cat. II KOOP GGB	10	2%
Cat. II KOOP Appartement	26	5%
Cat. III HUUR Appartement	18	4%
Cat. III HUUR Rij- hoekwoning	8	2%
Cat. III KOOP Appartement	30	6%
Cat. III KOOP Levensloop	21	4%
Cat. III KOOP Rij- hoekwoning	38	8%
Cat. IV KOOP 2 ⁺ 1 kap	67	14%
Cat. IV KOOP Stadswoningen, woonwerkwoningen	93	19%
Cat. IV KOOP Vrijstaand	24	5%
Totaal	477	100%

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 per jaar 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 en verschillenanalyse

Het verschil tussen de totaal opgevoerde kosten 2024 en 2025 wordt grotendeels bepaald door inflatie en door iets hogere inrichtingskosten. De totale grondopbrengst is, rekening houdend met het feit dat de woningen nog niet ontworpen zijn, nagenoeg gelijk gebleven.

Het resultaat op netto contante waarde bedraagt per 1 januari 2025 €1,0 miljoen.

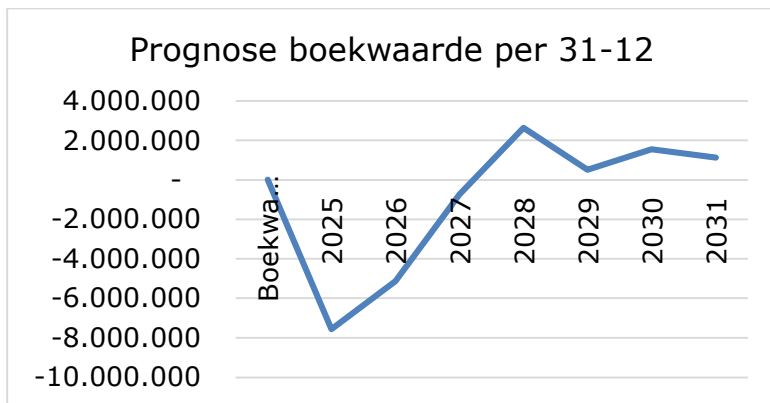
De opgenomen kosten op startwaarde bedragen € 26,4 miljoen en zijn inclusief de ramingen voor de hoofdplanstructuur die onderdeel vormen van de eerder genoemde en gehonoreerde WBI subsidie van het Rijk. In deze aanvraag is nog uitgegaan van een ongelijkvloerse kruising onder of over de Westangent voor 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 - Westangent. Ook de bestaande verkeerslichtinstallatie zal worden aangepast. Aangezien deze reconstructie van de Abe 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 wellicht lager uitvallen maar daar staat tegenover dat er ook een dure investering vervalt. Daarnaast is het niet ondenkbaar dat andere subsidiabele kostenposten hoger uitvallen. De ingerekende kosten zijn door inflatie-effecten en door meer gedetailleerde berekeningen van inrichtingskosten toegenomen met ca. € 0,9 miljoen.

De ingerekende opbrengsten bestaan voornamelijk uit de voorgenomen grondverkopen voor woningbouw; in totaal zijn de opbrengsten op startwaarde begroot op € 28,0 miljoen, iets verlaagd ten opzichte van de vorige grex door aanpassingen in het woningbouwprogramma.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2025			
(Bedragen in €)			
	Exploitatie 2024 (Prijspeil 2024)	Exploitatie 2025 (Prijspeil 2025)	Vershil
Omschrijving	A	B	B-A
Subtotaal kosten	25.481.769	26.381.163	899.395
Subtotaal opbrengsten	28.060.227	28.007.106	-53.121
Tussentijdse winst- en verliesneming	-	-	
Nominaal saldo	2.578.458	1.625.943	-952.515
Subtotaal inflatie en rente	-533.028	-504.909	28.119
Resultaat EW	2.045.431	1.121.034	-924.396
Resultaat NCW per 1 januari	1.780.671	975.928	-804.743

Jaarschijf 2024 en verloop boekwaarde

In 2024 zijn plankosten gemaakt terwijl er nog geen grondverkopen zijn gerealiseerd. Door de negatieve cashflow is de boekwaarde (=saldo van gemaakte kosten, gemaakte opbrengsten) opgelopen naar een niveau van ca. € 4,4 miljoen negatief.



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 voor ca. € 2,3 miljoen in de algehele gemeentelijke risico inventarisatie (Naris) worden meegenomen.

Tot slot is de voor een deel ingerekende spooronderdoorgang tussen Vaanpark en Westpoort een zgn. project specifiek risico. Ook hiervoor is een bedrag ingerekend binnen het hierboven bedoelde Naris.

