
DIJK EN
WAARD



Opening door wethouder Financiën



Aanleiding van deze presentatie

- Nadere toelichting op de systematiek en resultaten van de grondexploitaties die 20 juni ter vaststelling worden aangeboden



Deel 1: systematiek grondexploitaties



Wat is een grondexploitatie?

- Een grondexploitatie(begroting) bestaat uit een balans van kosten en opbrengsten van een grondexploitatieproject in de tijd
- Geeft inzicht in het financieel resultaat van een grondexploitatieproject
- Samenstel van werkelijke kosten en opbrengsten (=boekwaarde), prognoses en verwachtingen



Wat is de rol van de raad hierin?

Een eerste grex en een jaarlijkse herziening wordt vastgesteld door de raad op grond van het budgetrecht gemeenteraad (artikel 189 gemeentewet)

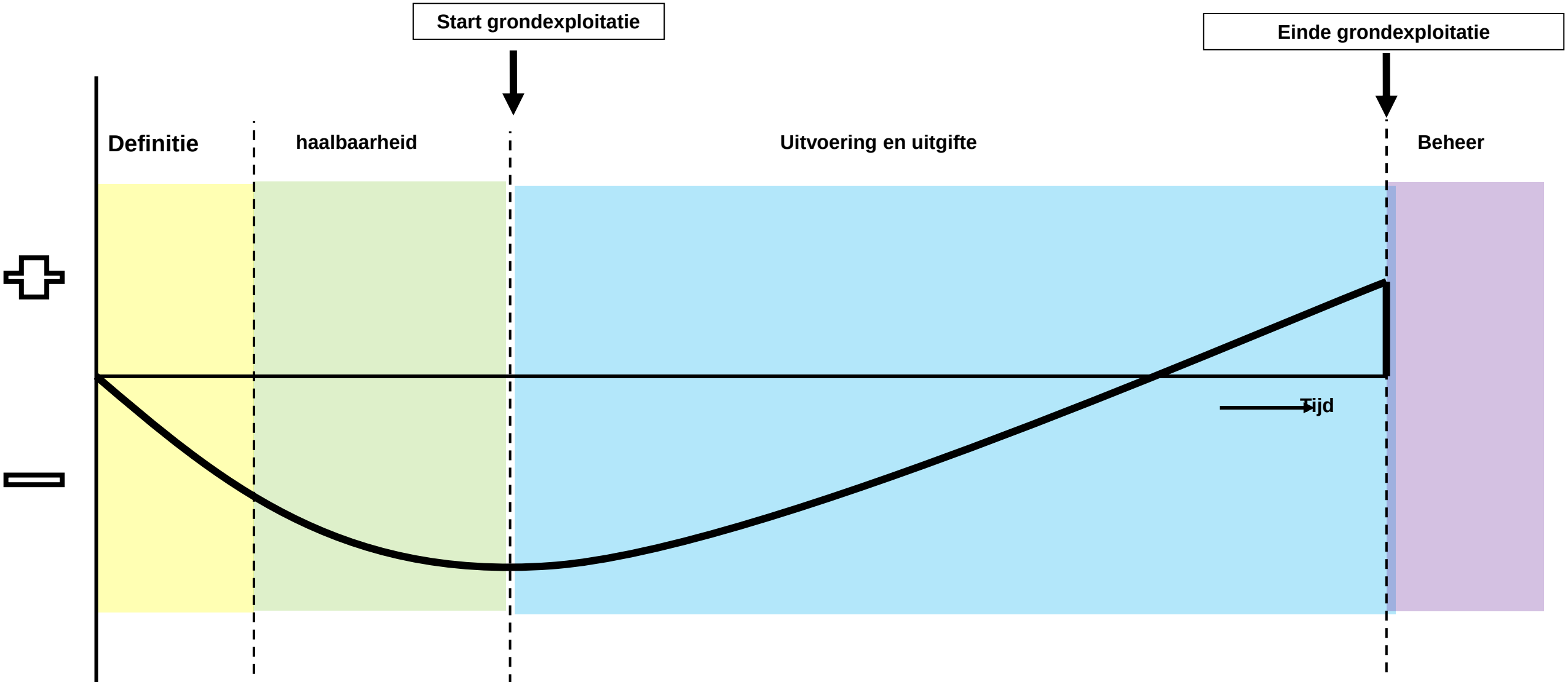


Wanneer is er sprake van een grondexploitatie?

Bij zgn. **actief** grondbeleid:
de gemeente heeft grond in eigendom, maakt deze bouw- en woonrijp en geeft vervolgens gronden uit aan ontwikkelende partijen en particulieren

NB: bij particuliere initiatieven (zelfrealisatie; **passief** grondbeleid)) heeft gemeente geen grondeigendom en is er geen sprake van een gemeentelijke grex.

Wanneer start een grex?





Wat is een herziening grex?

- De gerealiseerde kosten en opbrengsten worden verwerkt
- De restramingen van de kosten en opbrengsten worden geactualiseerd
- De fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd wordt bijgesteld
- De parameters kostenstijging (11% vorig jaar), opbrengstenstijging (beperkt) en rekenrente worden bijgewerkt
- (Plan)inhoudelijke wijzigingen worden verwerkt



Waarom jaarlijkse herzieningen van grexen?

Herzieningen geven weer een actueel beeld van de financiële situatie

Herzieningen worden voorgeschreven door het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording**)**

Deel 2 : effect van de herzieningen op de jaarrekening 2022



Wat is de relatie met jaarrekening ?

- Artikel 16 BBV: opnemen van actuele prognoses van resultaten van de grexen in de verplichte paragraaf grondbeleid van de jaarrekening
- Verlies- en winstnemingen hebben invloed op het jaarrekeningresultaat van het betreffende verantwoordingsjaar
- De Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) is een verslagleggingsstuk als informatieve bijlage bij de jaarrekening



Wat is de inhoud van het raadsvoorstel?

1 gebundeld voorstel voor 6 en 20 juni met als inhoud:

- 20 herzieningen van grexen
- 3 afsluitingen van grexen (de Horst, Van Duivenvoordestraat en plan Sint Maarten)
- 1 nieuw te openen grex (Berckheidelaan)



Wat is het effect op jaarrekening 2022 in euro's?

- Totaal winstneming + 7,6 miljoen
- Totaal treffen verliesvoorziening -1,6 miljoen
- Af te sluiten grex + 0,5 miljoen

- effect + 6,5 miljoen positief

Dit saldo wordt toegevoegd aan het jaarrekeningresultaat

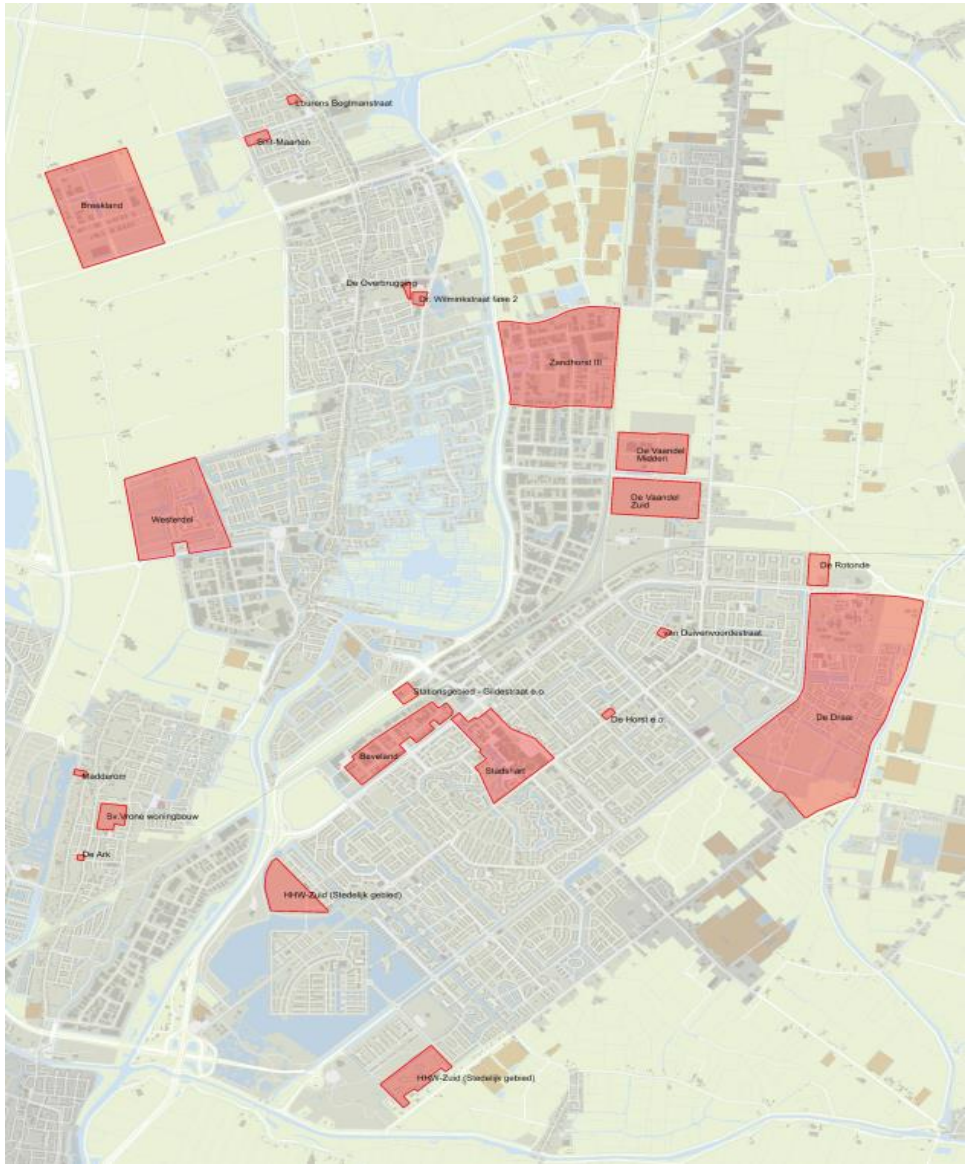


Specificatie van dit resultaat

(Tussentijdse) winstnemingen			
Breekland	€	894.000	
Westerdel	€	1.067.000	
De Draai	€	4.332.000	
De Vaandel Midden	€	404.000	
De Vaandel Zuid	€	132.000	
Heerhugowaard Zuid	€	784.000	
	€	**7.613.000**	+
Af te sluiten grexen			
G10022 GREX Sint-Maarten	€	34.000	
G10018 van Duivenvoordestraat	€	441.000	
G10012 De Horst e.o.	€	3.000	
	€	**478.000**	+
Verhogen verliesvoorziening			
Stadshart	€	613.000	
De Rotonde	€	239.000	
IKOC Noord Scharwoude	€	485.000	
Vroonermeer Noord	€	300.000	
	€	**1.637.000**	-
Resultaat	**€**	**6.454.000**	



Geografisch overzicht grexen




DIJK EN
WAARD
De Draai

Locatie De Draai



Zoals het was .....





Terugblik in vogelvlucht

- Bestemmingsplan onherroepelijk vanaf 2004;
- Vigerende bestemmingsplan De Draai 2019;
- Start planontwikkeling in 2007;
- Eerste woningen opgeleverd in 2012/2013;
- Bijzonderheid: samenwerking met Esdégé-Reigersdaal;
- Programma: ca. 2.622 woningen en voorzieningen (basisscholen, supermarkt, gezondheidscentrum, etc.);
- Tot 1-1-2023 grond uitgegeven voor 1.503 woningen (ca. 57% van totale programma).

Vooruitblik

- Nog uit te geven grond voor 1.119 woningen;
- Verwachte oplevering laatste woningen in 2031.



Woningbouwprogramma

Programma				
Categorie	**Gerealiseerd**	**Nog te realiseren**	**Totaal**	**%**
I (incl. ER)	477	153	630	24%
II	236	274	510	19%
III	258	434	692	26%
IV	480	310	790	30%
Totaal	1.451	1.171	2.622	100%

Specificatie Programma categorie I en II					
Categorie	Totaal	waarvan huur	%	waarvan koop	%
I en II gerealiseerd	713	202		511	
I en II nog te realiseren	427	95		332	
totaal cat. I en II	1.140	297	26%	843	74%

	Koop	***Huur***
Categorie 1	*Tot € 218.500,-*	*Tot € 647,19*
Categorie 2	*€ 218.500,- tot € 281.000,-*	*€ 647,19 tot € 808,06*



Resumé grex 1-1-2023

14e herziening Grex De Draai d.d. maart 2023
Resume kosten, opbrengsten en resultaat

Kosten	in boekwaarde per 1-1-2023	Geraamd op eindwaarde expl 23	Totaal kosten op eindwaarde
Totale kosten incl. prijsstijging	**€ 85.599.000**	**€ 52.394.000**	**€ 137.993.000**
Opbrengsten			
Totale opbrengst incl. prijsstijging	**€ 91.469.000**	**€ 79.034.000**	**€ 170.503.000**

Resultaat	in boekwaarde per 1-1-2023	Geraamd op eindwaarde expl 23	Totaal op eindwaarde
Resultaat	€ 5.870.000	€ 26.640.000	€ 32.510.000
Rentekosten	€ 18.361.000	€ 88.000	€ 18.449.000
Tussentijdse winstneming	€ 4.332.000		€ 4.332.000
Resultaat op eindwaarde			**€ 9.729.000**
Resultaat contante waarde			**€ 8.304.000**



De Draai financieel

Resultaat per 1-1-2023:

- € 8,3 mio positief na verplichte winstneming van € 4,3 mio
- Gemaakte kosten tot 1-1-2023: € 103,8 mio
- Opbrengsten tot 1-1-2023: € 91,3 mio

Maar:

Nog te ontwikkelen 1.171 woningen t/m 2030 met een ingerekend opbrengstpotentieel van € 79,0 mio

Risico's projectspecifiek

- Onzekerheid over ingerekende grondprijzen duurdere segment;
- Onzekerheid over toekomstige aanbestedingen.

Risico's generiek

- Verwachtingen op het gebied van de economische groei;
- Andere parameters qua rente en inflatie.

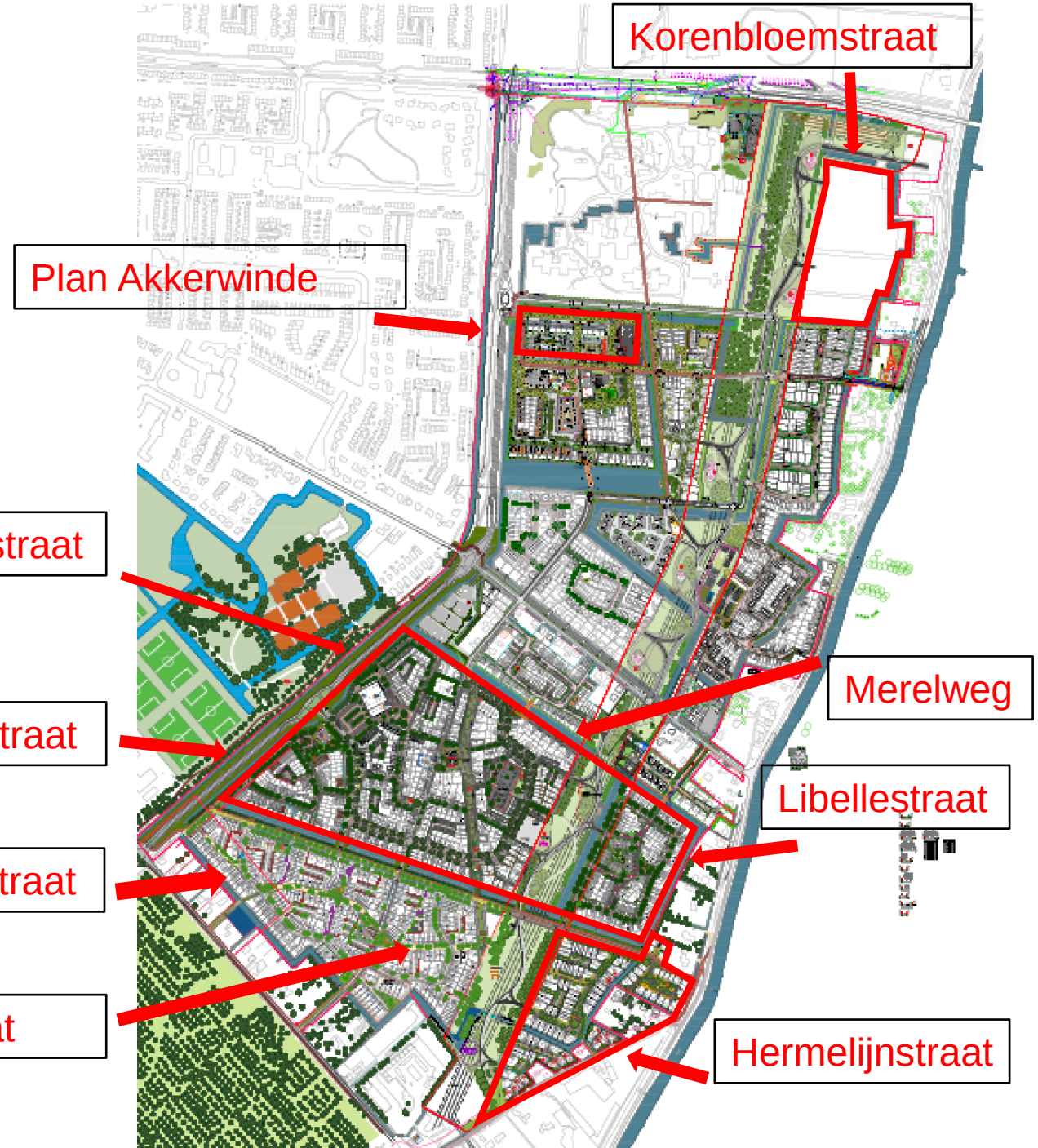
De Draai in 2020



De Draai in 2022



De Draai
Masterplan 2009, ingevuld t/m 2023





Straatbeeld in De Draai



De Draai op dit moment



De Tuinfluiter van Woonwaard in aanbouw (30 appartementen)



Basisschool De Nieuwe Draai in aanbouw





Woonrijp maken bouwveld Merelweg (182 woningen)



Woonrijpmaken bouwveld Merelweg



Woningen bouwveld Libellestraat in aanbouw (91 woningen)





Bouwrijp maken bouwveld Hermelijnstraat (103 woningen)





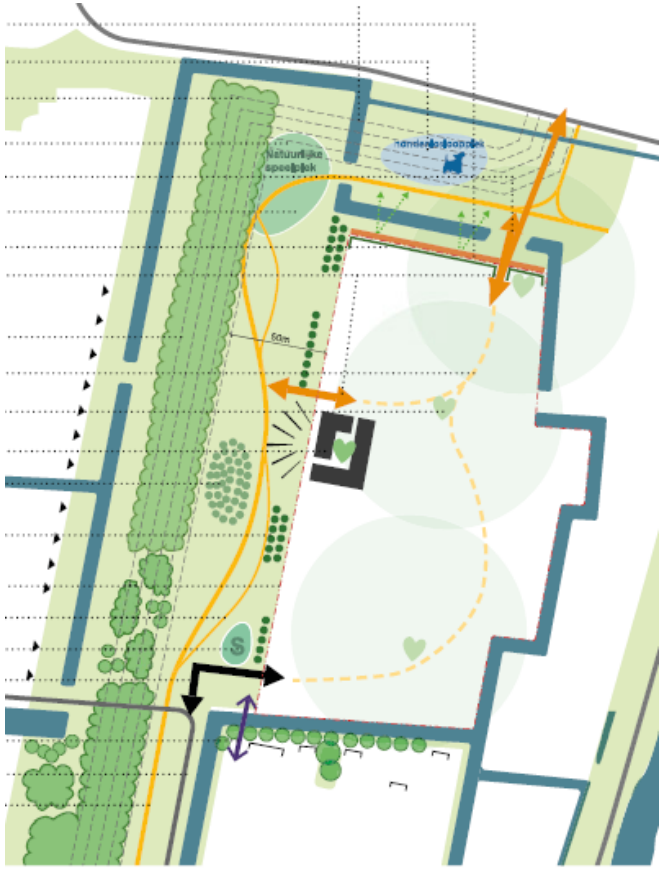
Bouwrijp maken voor plan De Akkerwinde (81 woningen)

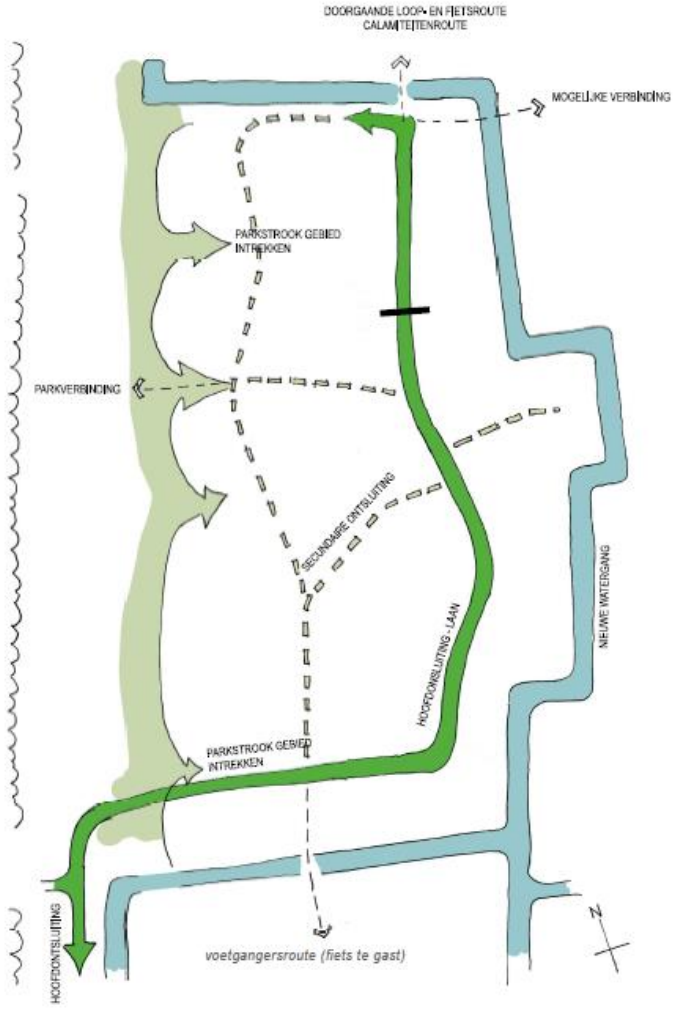


Opstellen verkavelingsplan IJsvogelstraat (ca. 175 woningen) en Zomertalingstraat (ca. 182 woningen)



Opstellen verkavelingsplan bouwveld Korenbloemstraat (ca. 140 woningen)







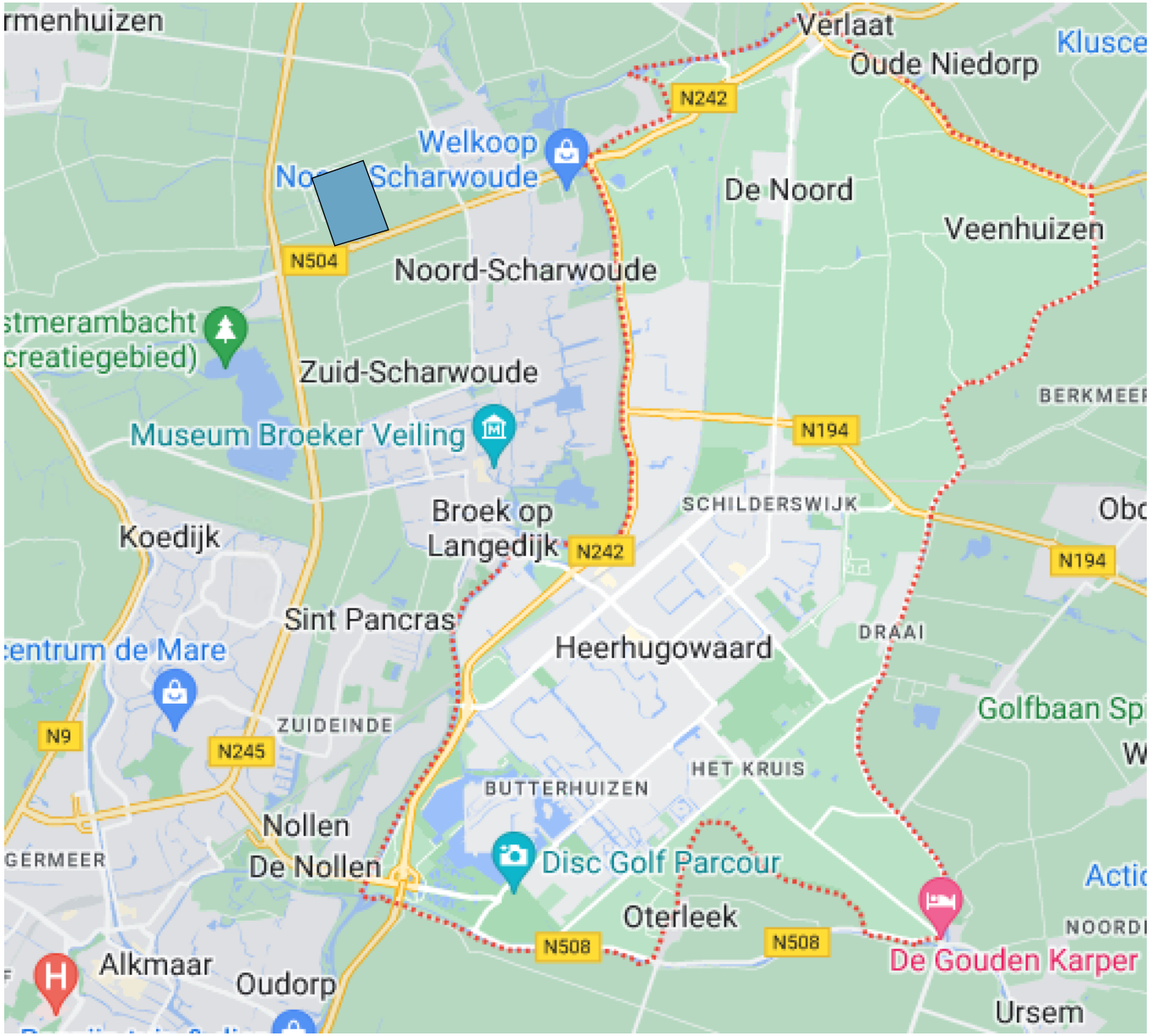

DIJK EN
WAARD
Breekland

Bedrijventerrein Breekland

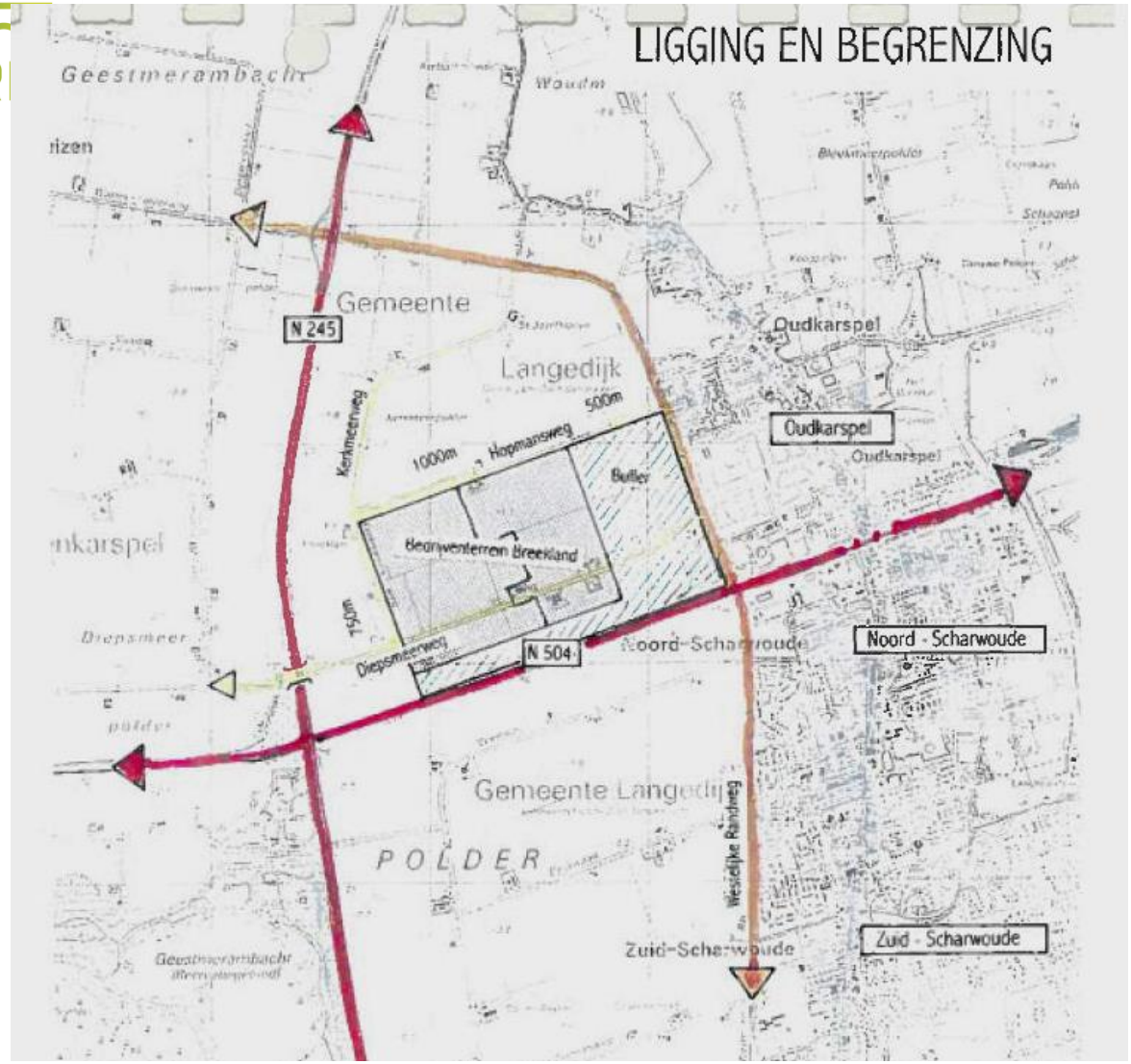
- Locatie
- Terugblik
- Thermometer
- Grondexploitatie
- Toekomstperspectief



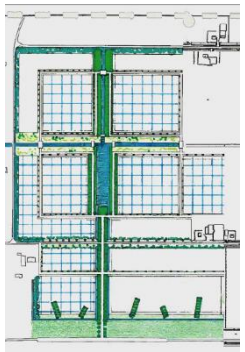
Breekland - locatie



Breekland - locatie



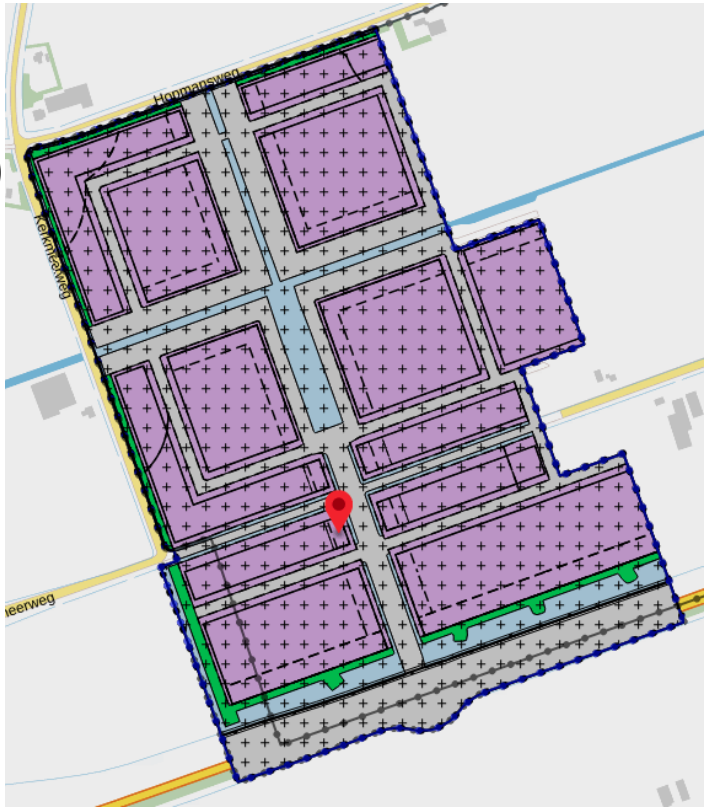
- 32 ha groot, waarvan nog 9 ha uit te geven
- Langs N504
- Hoogwaardige uitstraling
- Geen woningen
- Gemengd type bedrijven



Breekland - terugblik

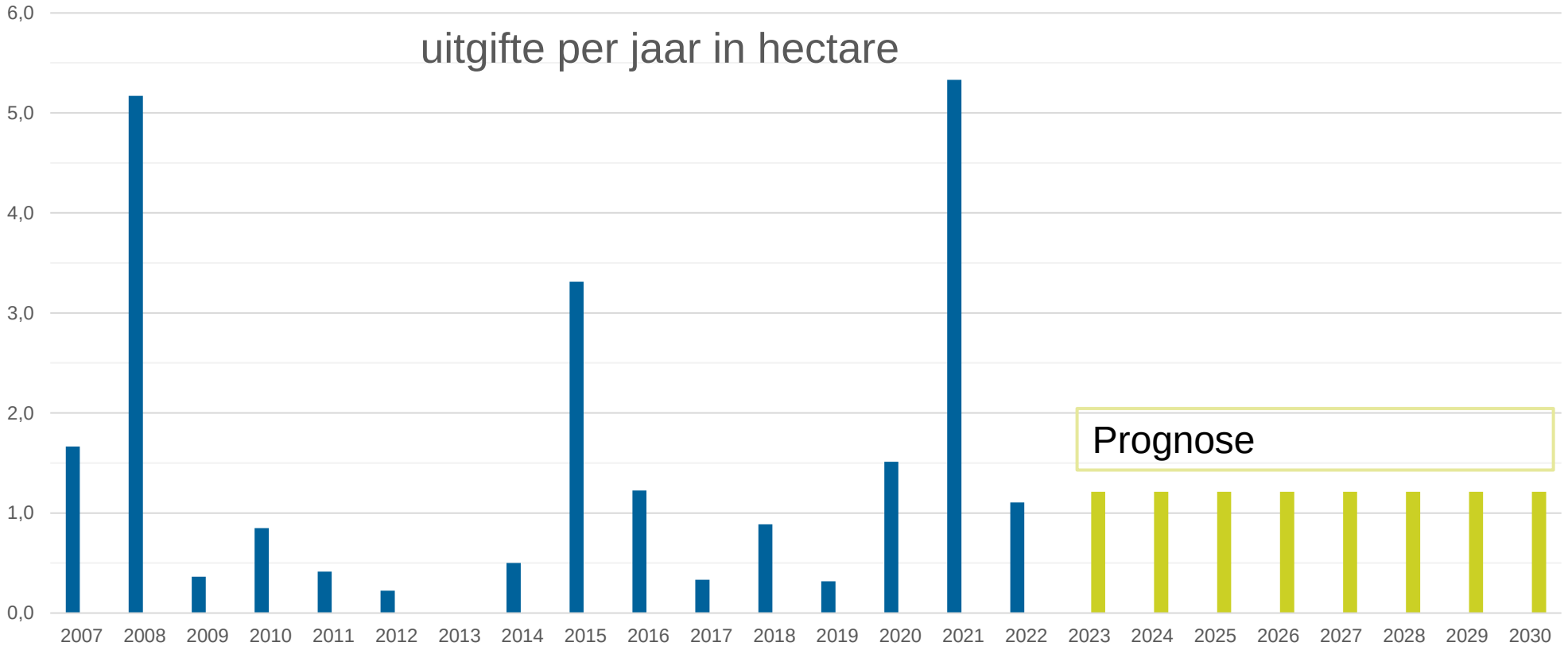
- 2007 - Eerste gronduitgifte
- 2010 – Camerabeveiliging
- 2013 – Actualisatie bestemmingsplan
- 2013/2014 – Knippen exploitatiegebied
- 2015 – Komst Boekel
- 2016 – Keurmerk Veilig Ondernemen
- 2018-2019 - Definitieve inrichting (45%)
- 2021 - > 5 ha gronduitgifte
- 2022 - Convenant werklocaties





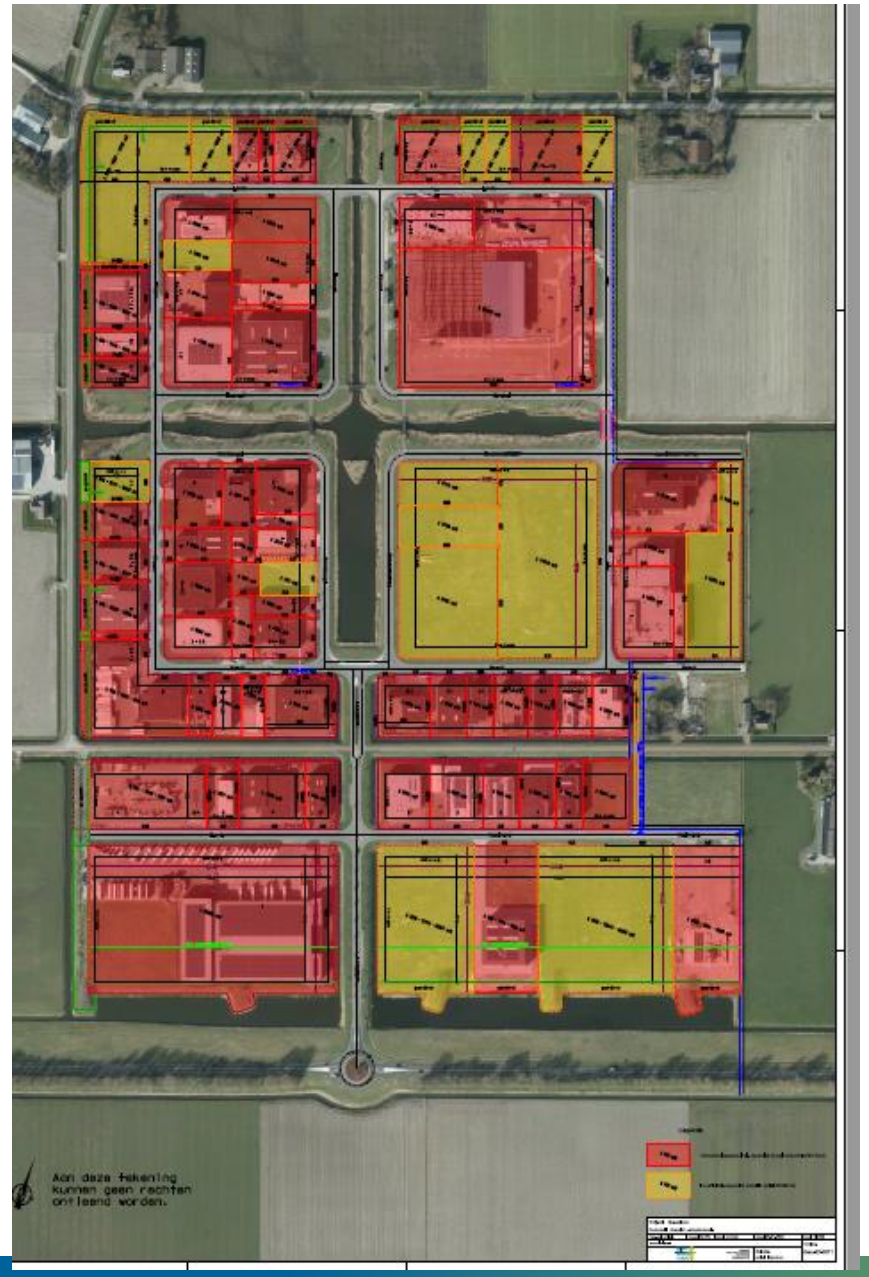
Breekland - programma

- uitgifte



Verkocht	**232.122**	**71%**
Nog uit te geven 2023 e.v.	**97.026**	**29%**
Totaal	329.148	

Breekland - thermometer



Uitgifte

- Nog 10 ha. uit te geven
- Alle resterende gronden zijn onder optie

Effecten:

- Grex positief (1,28 mln)
- Weinig ruimte nu beschikbaar

Breekland – grondexploitatie 1-1-2023

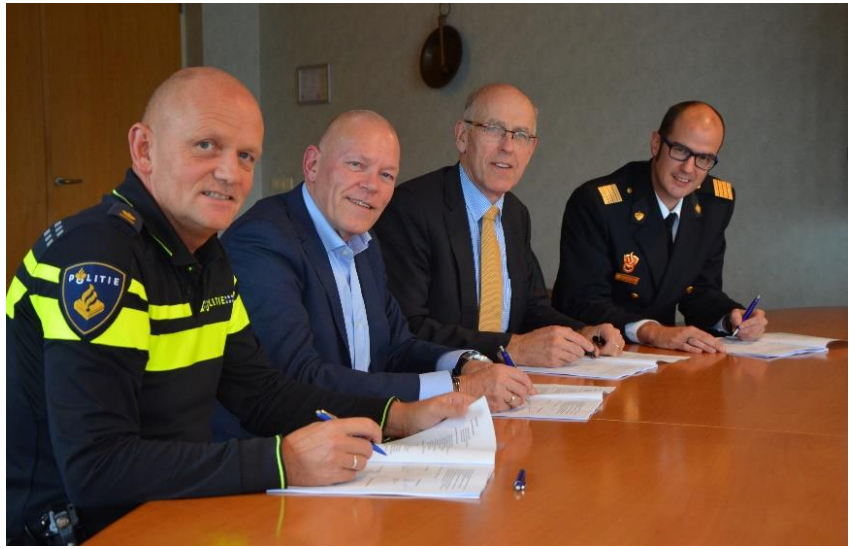
	Boekwaarde per 1-1-2023	Nog te realiseren incl. inflatie	Totaal op eindwaarde
Kosten			
Totale kosten (excl. rente en tussentijdse winstneming)	20.866.159	4.659.738	25.525.897
Opbrengsten			
Totale opbrengsten	26.294.673	11.820.855	38.115.528
Resultaat			
Resultaat	3.164.514	7.161.117	12.589.631
Rente	8.729.322	67.967	8.797.289
Totale tussentijdse winstneming	2.264.000		2.264.000
Resultaat op eindwaarde (31-12-2031)			**1.528.342**
Resultaat op contante waarde (1-1-2023)			**1.278.935**

Effecten

- Grex: gemiddeld uitgiftetempo 1,2 ha. p/j (ca. € 1,5 mln)
- einddatum 2031 -> € 1,53 mln. positief op eindwaarde
- -> € 1,28 mln. positief op contante waarde 1-1-2023

Breekland - toekomstperspectief

- Definitieve inrichting openbaar gebied (ca 45%)
- Stichting Parkmanagement
- Keurmerk Veiling Ondernemen
- Camerabewaking, vervanging van huidige systeem
- Voorbereiden op afronden inrichting openbaar gebied




DIJK EN
WAARD
VRAGEN?