Toelichting herziening grondexploitatie Stationsgebied - Gildestraat e.o. per 1-1-2023

4 mei 2023

Stationsgebied – Gildestraat e.o.

Beschrijving

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

Voortgang

In het voorjaar van 2021 is fase 1 van de herinrichting van de Gildestraat afgerond. Fase 2 van de herinrichting zal pas plaatsvinden na oplevering van de Scheg. Dit omdat de asfaltweg die er nu ligt als bouwweg zal dienen voor de ontwikkeling van de Scheg. Uiteindelijk zal het asfalt worden vervangen door klimaat-adaptieve gebakken klinkers. Op dit moment zijn de onderhandelingen over de kavel naast het Oogcentrum met een partij in vergevorderd stadium. Hier zal vermoedelijk op korte termijn overeenstemming over worden bereikt.

De twee kavels aan de spoorzijde zijn vorig jaar aangewezen al mogelijke “urgentielocatie”. Momenteel wordt in samenwerking met Woningstichting Langedijk de haalbaarheid hiervan onderzocht. Eind 2021 zetten vertegenwoordigers van Woningcorporatie Woonwaard en Woonstichting Langedijk en wethouders van de voormalige gemeenten Heerhugowaard en Langedijk hun handtekening onder een intentieovereenkomst om tot 2030 minimaal 650 sociale huurwoningen te bouwen in Heerhugowaard en nog eens 350 in Langedijk. Dit plan maakt als zogenoemde “urgentielocatie” onderdeel uit van deze doelstelling. Mogelijk brengt deze ontwikkeling onvoorziene kosten met zich mee vanwege de geluidsnormen rondom het spoor. Hiervoor is een risicoschatting meegenomen in het weerstandsvermogen.

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

Programma		
Nog te realiseren kaveluitgifte	Aantal (m2)	%
Kavel 1 (N242 zijde)	2.850	36%
Kavel 2 (spoorzijde)	2.575	32%
Kavel 3 (spoorzijde)	2.575	32%
Totaal	8.000	100%

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

Projectgegevens	
Kern	Bedrijfslocatie, ten westen van Heerhugowaard
Verwacht eindjaar	2028
Restant looptijd	5 jaar
Plangebied	16.000 m2

Parameters	
Rente	0,68%
Discontovoet	2,00%
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	0,00%

Resultaat en verschillenanalyse

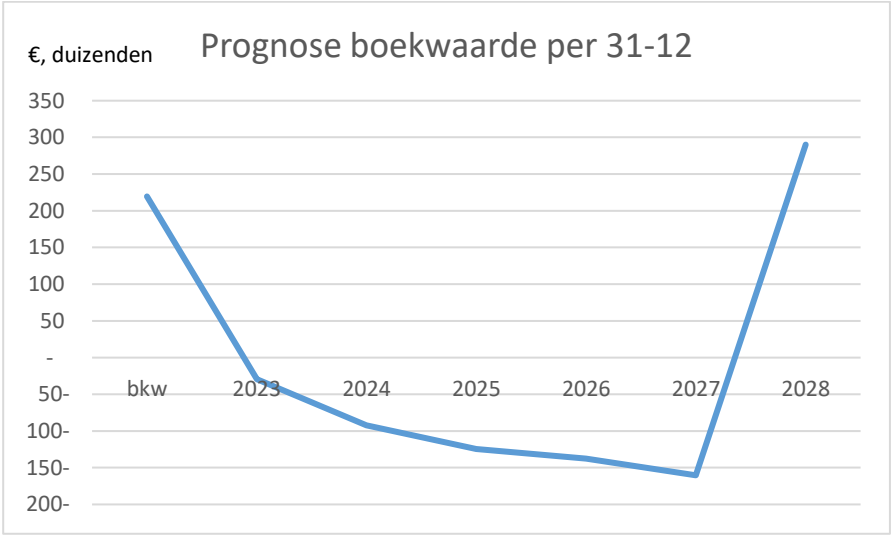
De netto contante waarde op 1-1-2023 bedraagt € 258.000,-. Dit is € 132.000,- lager dan het jaar er voor. Vanwege een verhoging van de grondprijzen in de grondprijzennotitie zijn de opbrengsten € 195.000,- hoger geraamd dan het jaar er voor.

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

Hier tegenover staat dat er in 2022 een subsidie in het kader van klimaatadaptatie is verkregen van € 150.000,- en de ontwikkelingskosten lager zijn geraamd.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2023 (€, afgerond op duizendtallen)

	Exploitatie 2022 (prijspeil 2022) A	Exploitatie 2023 (prijspeil 2023) B	Verschil B-A
Subtotaal kosten	1.460.000	1.827.000	367.000
Subtotaal opbrengsten	1.906.000	2.101.000	195.000
Nominaal saldo	446.000	274.000	172.000-
Subtotaal inflatie en rente	10.000	16.000	6.000
Resultaat EW per 31 december	456.000	290.000	166.000-
Resultaat NCW per 1 januari 2023	390.000	258.000	132.000-



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. € 0,26 miljoen als buffer opgevangen kunnen worden.

Risico's grondexploitatie per 01-01-2032 (€, afgerond op duizendtallen)

Risico	Berekend effect	Kans	Impact op resultaat per 1-1-2022	Risico-bedrag
		A	B	B*A
Onvoorziene kosten door extra geluid reducerende maatregelen bij woningbouw aan spoor	€ 20.000,- per woning	50%	1.300.000	650.000
Totaal risicoprofiel				650.000


Training
Laan van Broekhorst
Rens Prinshof
Cornelis Wagenaarhof
JIJ hoort erbij
Westerweg
N242
Zuidtangent
Feenstra Heerhugowaard
De Hypotheker Heerhugowaard
Gewoon Lekker
Heer Hugo
Booking.com - Hotels
Visio Revalidatie & Advies Heerhugowaard
Juraservicepunt
Gildestraat
1
2
3
Oog voor Lenzen
Opticien
Horeca Traders | Horeca apparatuur
Het Zakenstation
SPG Noord Holland
KWS Infra Heerhugowaard
Van den Berg Slotenmaker BV
Slotenmaker
Kvik Heerhugowaard
Keukenwinkel