Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2022

Gemeente Dijk en Waard

27 september 2022

Inhoudsopgave

1 Inleiding blz. 3

1.1 Doel blz. 3
1.2 Afbakening blz. 3
1.3 Leeswijzer blz. 4

2 MPG blz. 5

2.1 MPG in de P&C-cyclus blz. 5
2.2 Werkwijze blz. 5
2.3 (Beleids)kaders blz. 5
2.4 Parameters blz. 5
2.5 Projectenportefeuille en eindjaren blz. 6
2.6 Gronduitgifte blz. 6
2.7 Boekwaarde blz. 8
2.8 Resultaat blz. 9
2.9 Risico's blz. 10
2.10 Reserve bouwgrondexploitaties blz. 11
2.11 Winstnemingen en verliesvoorzieningen blz. 11
2.12 Materiele Vaste Activa blz. 12
2.13 Vennootschapsbelasting (vpb) blz. 13

3 Projectenrapportage blz. 14

3.1 De Draai blz. 15
3.2 De Vaandel Zuid blz. 19
3.3 Westerdel blz. 22
3.4 Heerhugowaard-Zuid blz. 25
3.5 Stadshart blz. 29
3.6 Lourens Bogtmanstraat blz. 33
3.7 SV Vrone Woningbouw blz. 36
3.8 Madderom blz. 39
3.9 De Rotonde blz. 42
3.10 De Overbrugging blz. 44
3.11 Dr. Wilminkstraat fase 2 blz. 47
3.12 De Ark blz. 50
3.13 Noordlob Sint Maarten blz. 53
3.14 Van Duivenvoordestraat blz. 56
3.15 De Horst e.o. blz. 69
3.16 Breekland blz. 61
3.17 De Vaandel Midden blz. 64
3.18 Stationsgebied-Gildestraat blz. 68
3.19 Beveland blz. 71
3.20 Zandhorst III blz. 73

1 Inleiding

1.1 Doel

In het kader van de jaarrekening 2021 van de voormalige gemeenten Langedijk en Heerhugowaard hebben herzieningen plaatsgevonden van de grondexploitaties per 1-1-2022. Deze herziene grondexploitaties zijn vastgesteld voorafgaand aan de vaststelling van de jaarrekeningen 2021 (grondexploitaties 'oud Langedijk op 7 juni 2022 en de grondexploitaties 'oud Heerhugowaard' op 7 juni 2022). De per 1-1-2022 vastgestelde grondexploitaties vormen de basis voor de Meerjarenprognose Grondexploitaties (MPG 2022), de eerste MPG van de nieuwe gemeente Dijk en Waard.

Het MPG 2022 geeft inzicht in de kosten, opbrengsten en het resultaat van alle grondexploitaties bij elkaar, oftewel alle lopende (grondexploitatie)projecten. De informatievoorziening op totaalniveau biedt de mogelijkheid te monitoren en te sturen op het niveau van de totale projectenportefeuille van Dijk en Waard.

1.2 Afbakening

Voorliggende notitie vormt een toelichting op de totale grondexploitatieprojecten-portefeuille van de gemeente Dijk en Waard. Anders dan de toelichtingen per individuele grondexploitatie richt deze toelichting zich meer op de algemene uitgangspunten en resultaten op totaal-/MPG-niveau (=alle grondexploitaties bij elkaar opgeteld).

Het gaat hier in de eerste plaats om ruimtelijke projecten waarin de gemeente een actieve rol vervult. Met andere woorden, in bezit zijnde gronden waarvan de gemeente eigenaar is en die door de gemeente zelf bouw- en woonrijp worden gemaakt en waarin de gemeente zelf de gronduitgifte verzorgt. Binnen de definities van het Besluit, Begroting en Verantwoording (BBV) wordt dit ook wel bouwgrond in exploitatie genoemd (BIE).

Binnen de gemeente Dijk en Waard zijn de volgende grondexploitaties actief (BIE, bouwgrond in exploitatie):

Woningbouwlocaties:
- De Draai;
- De Vaandel Zuid;
- Westerdel;
- Heerhugowaard-Zuid;
- Stadshart;
- Lourens Bogtmanstraat;
- SV Vrone Woningbouw;
- Madderom;
- De Rotonde;
- De Overbrugging;
- Dr. Wilminkstraat fase 2 (vml. Mavoveld);
- De Ark;
- Noordlob Sint Maarten;
- Van Duivenvoordestraat;
- De Horst e.o.

Bedrijventerreinen:
- Breekland;
- De Vaandel Midden;
- Stationsgebied – Gildestraat e.o.;
- Beveland;
- Zandhorst III;

Buiten de scope van deze MPG vallen de projecten waarbij de gemeente een faciliterende rol heeft. Bij deze projecten is sprake van een door een particuliere partij gewenst ruimtelijke besluit. De gemeente heeft geen grondpositie, met andere woorden het project vindt plaats op gronden van derden. In dergelijke projecten is de gemeente op grond van de Wro (Wet ruimtelijke ordening) verplicht kostenverhaal toe te passen. Deze projecten kwalificeren zich niet als bouwgrond in exploitatie en zullen daarom niet behandeld worden in deze notitie.

1.3 Leeswijzer

Het MPG bestaat uit drie onderdelen:
1. Inleiding;
2. Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG);
3. Projectenrappportage.

In deel 1 wordt nader ingegaan op het doel en afbakening van de MPG.

In deel 2 wordt inzicht gegeven in de achtergrond en ontwikkeling van het MPG op 'macro-niveau' dat wil zeggen op het totaal van alle grondexploitaties bij elkaar opgeteld.

In deel 3 wordt per individueel grondexploitatieproject een projectbeschrijving gegeven en inzicht geboden in de voortgang, financiën en risico's.

2 MPG

2.1 MPG in de P&C-cyclus

De MPG wordt opgesteld op basis van de per 1-1 geactualiseerde grondexploitaties, die één keer per jaar worden herzien in het kader van de jaarrekening. De MPG heeft zowel betrekking op de jaarrekening als de programmabegroting en neemt een aparte positie in tussen beide P&C-producten. De per 1-1-2022 herziene grondexploitaties zijn namelijk verwerkt in de jaarrekening, maar vormen ook de basis voor de begroting.

Dit jaar wordt de MPG eenmalig bij de reguliere begroting aangeboden aan college en de raad. In relatie tot de bestuurlijke fusie van de gemeente Langedijk en Heerhugowaard per 1-1-2022 kan de reguliere begroting 2023 gezien worden als het meest logische moment om voor de eerste keer één gezamenlijk, geharmoniseerd MPG samen te stellen op het schaalniveau van de nieuwe gemeente Dijk en Waard. De begroting wordt hier eenmalig voor aangegrepen, de komende jaren zal de MPG als gebruikelijk weer bij de jaarrekening worden aangeboden aan college en de raad. De jaarrekening 2022 is het moment waarop het eerstvolgende MPG zal worden aangeboden aan college en raad (MPG 2023 o.b.v. grondexploitaties per 1-1-2023).

2.2 Werkwijze

De MPG is gebaseerd op de herziene grondexploitaties per 1-1-2022. In het kader van de herziening van de grondexploitatie zijn de volgende stappen uitgevoerd:

- De gerealiseerde kosten en opbrengsten en aangegane verplichtingen zijn verwerkt in de grondexploitaties;
- De ramingen van de kosten en opbrengsten voor 2022 e.v. zijn geactualiseerd;
- De fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd is bijgesteld;
- De parameters kostenstijging, opbrengstenstijging en rekenrente zijn geactualiseerd;
- (Plan)inhoudelijke wijzigingen zijn verwerkt.

Dit leidt tot een geactualiseerde waardering van de grondexploitaties per 1-1-2022. Het verwachte resultaat is altijd een ‘best estimate’ op basis van feiten en omstandigheden op een bepaald moment.

2.3 (Beleids)kaders

Door de bestuurlijke fusie dienen verschillende beleids- en uitvoeringsdocumenten te worden geharmoniseerd. Op grond van de Wet Arhi is bestaand beleid van beide gemeenten nog twee jaar na fusiedatum geldig. Relevant in relatie tot het MPG is onder andere de nota grondbeleid, het grondprijsbeleid en de woonvisie.

2.4 Parameters

In deze paragraaf wordt kort in gegaan op de gehanteerde parameters.

Rente

Bij de Programmabegroting 2022 is de aan de grondexploitaties toe te rekenen rente vastgelegd op 1,18%. Dit rentepercentage is gehanteerd in de grondexploitaties per 1-1-2022.

Discontovoet

Conform de BBV-regelgeving maakt de gemeente Dijk en Waard, ten behoeve van de te treffen verliesvoorziening, de verlieslatende grondexploitaties contant met een percentage van 2% (Meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone).

Kostenstijging

De gehanteerde kostenstijging voor 2022 en verder ligt op basis van de ontwikkeling van relevante indexen als de Grond- Weg en Waterbouw(GWW)-index en de CAO-lonenindex van het CBS binnen een bandbreedte van 2,0% tot 2,5%.

Opbrengstenstijging

De meerjarige opbrengstenstijging voor grondexploitaties bedraagt ligt gemiddeld binnen een bandbreedte van 0% tot 3%. Dat verschilt per individuele grondexploitatie. Dat heeft te maken met het feit dat voor een aantal grondexploitaties de grondprijzen reeds contractueel zijn vastgelegd en/of dat de grond al onder optie is genomen. Verder kan het zijn dat er nog geen contractuele afspraken zijn vastgelegd ten aanzien van de grondprijzen. Het percentage opbrengstenstijging is dan afhankelijk van het type grondexploitatie en de verwachte prijsontwikkeling van het beoogde programma. Voor woningbouw-grondexploitaties wordt er voor de opbrengstenstijging gekeken naar de ontwikkeling van de index koopwoningen Noord-Holland (CBS) in relatie tot de aanbestedingsindex bouwkosten (bouwkostenindex).

2.5 Projectenportefeuille en eindjaren

In onderstaande tabellen is de actuele projectenportefeuille weergegeven inclusief het verwachte eindjaar.

Project woningbouw	Verwacht eindjaar
De Draai	2030
De Vaandel Zuid	2027
Westerdel	2027
Heerhugowaard-Zuid	2025
Stadshart	2026
Lourens Bogtmanstraat	2026
SV Vrone woningbouw	2025
Madderom	2025
De Rotonde	2023
De Overbrugging	2023
Dr. Wilminkstraat fase 2	2022
De Ark	2022
Sint-Maarten	2022
Van Duivenvoordestraat	2022
De Horst e.o.	2022

Project bedrijventerrein	Verwacht eindjaar
Breekland	2031
De Vaandel-Midden	2029
Stationsgebied - Gildestraat e.o.	2028
Beveland	2023
Zandhorst III	2022

2.6 Gronduitgifte

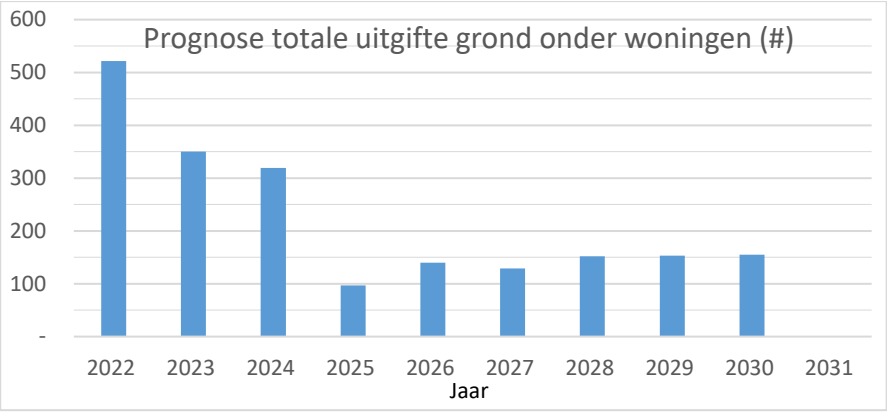
Onderscheid wordt gemaakt tussen de gronduitgifte woningbouw en bedrijventerreinen. Het gaat hier sec om de verwachte gronduitgifte in de grondexploitatieprojecten. Geen onderdeel van de overzichten zijn dus de verscheidene faciliterende projecten die er in de gemeente zijn (bv. Stationsgebied).

Woningbouw

Onderstaande tabel geeft per woningbouwproject het totale programma weer inclusief de verdeling tussen de per 1-1-2022 gerealiseerde gronduitgifte versus de nog te realiseren gronduitgifte.

Project	Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren
De Draai	2.648	1.278	1.370
De Vaandel Zuid	218	78	140
Westerdel	679	580	99
Heerhugowaard-Zuid	3.309	3.130	179
Stadshart	407	273	134
Lourens Bogtmanstraat	30	-	30
SV Vrone woningbouw	14	-	14
Madderom	13	-	13
De Rotonde	24	24	-
De Overbrugging	32	27	5
Dr. Wilminkstraat fase 2	44	44	-
De Ark	6	6	-
Sint-Maarten	33	33	-
Van Duivenvoordestraat	32	32	-
De Horst e.o.	142	142	-
Totaal	**7.631**	**5.647**	**1.984**

De staafdiagram geeft voor de totale portefeuille woningbouwprojecten de uitgifteprognose per jaar (grond onder aantal te realiseren woningen).

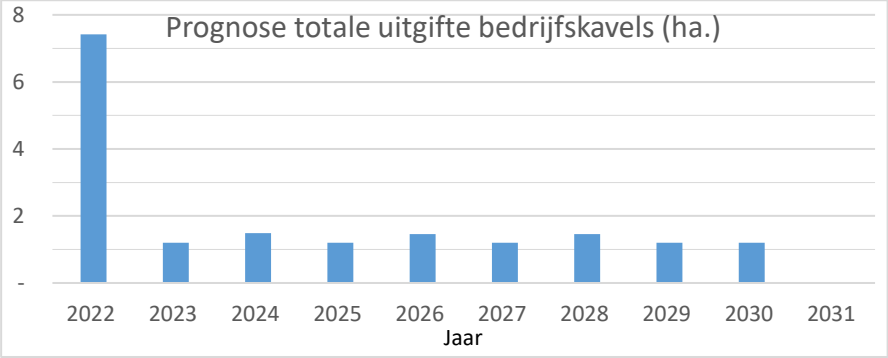


Bedrijventerrein

Onderstaande tabel geeft per bedrijventerrein het totale programma (hectare) weer inclusief de verdeling tussen de per 1-1-2022 gerealiseerde gronduitgifte versus de nog te realiseren gronduitgifte.

Project	Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren
Breekland	32,9	22,1	10,8
De Vaandel-Midden	13,9	8,7	5,2
Stationsgebied-Gildestr.	1,3	0,5	0,8
Beveland	26,4	25,8	0,6
Zandhorst III	37,0	36,6	0,4
Totaal	**111,4**	**93,6**	**17,8**

Onderstaande staafdiagram geeft voor de totale portefeuille bedrijventerreinen de prognose voor de totale uitgifte van bedrijfskavels per jaar weer (hectare).



2.7 Boekwaarde

In onderstaande tabel zijn de boekwaarden per grondexploitatie weergegeven van de grondexploitaties per 1-1-2022, afgezet tegen de grondexploitaties per 1-1-2021 (* € 1.000).

De boekwaarde is het saldo van de geïnvesteerde kosten en opbrengsten. Een positief boekwaardegetal betekent dat er meer kosten dan opbrengsten zijn geweest en een negatieve boekwaarde betekent daarmee dat de kosten met de opbrengsten zijn terugverdiend.

Project	BW 1-1-2021	Mutatie 2021	BW 31-12-2021
De Draai	33.623	-13.417	20.206
De Vaandel Zuid	2.406	-4.175	-1.769
Westerdel	7.251	-3.067	4.184
Heerhugowaard-Zuid	2.406	-4.175	-1.769
Stadshart	4.386	392	4.778
Lourens Bogtmanstraat	18	866	884
SV Vrone woningbouw	-	27	27
Madderom	-	979	979
De Rotonde	-158	22	-136
De Overbrugging	163	-184	-20
Dr. Wilminkstraat fase 2	-199	9	-190
De Ark	131	-268	-137
Sint-Maarten	118	-227	-109
Van Duivenvoordestraat	57	-512	-455
De Horst e.o.	415	-420	-5
Subtotaal woningbouw	**49.071**	**-18.248**	**30.824**
Breekland	11.314	-4.991	6.323
De Vaandel Midden	3.393	-2.697	696
Stationsgebied-Gildestr.	-489	364	-125
Beveland	791	39	830
Zandhorst III	442	7	449
Subtotaal bedrijventerrein	**15.451**	**-7.278**	**8.173**
Totaal	**64.522**	**-25.526**	**38.997**

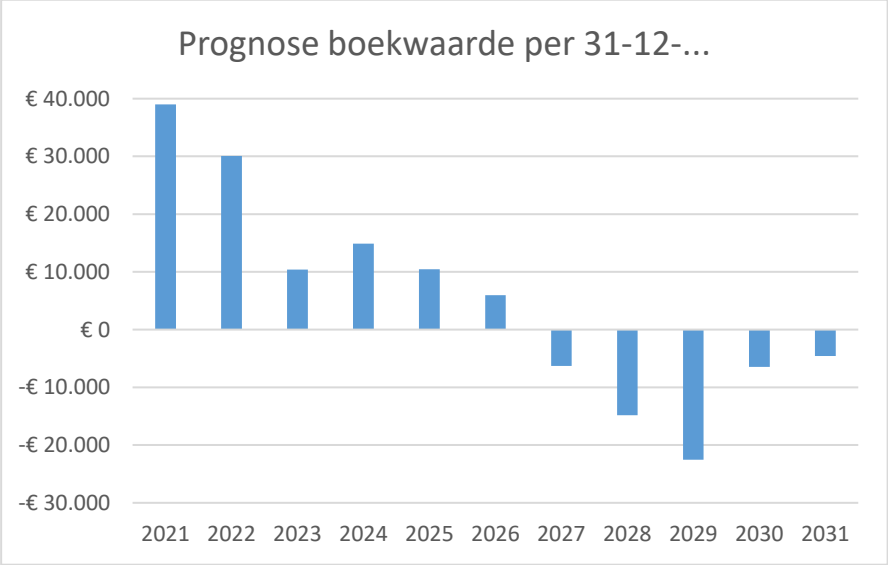
De tabel maakt de boekwaarde-ontwikkeling 2021 inzichtelijk. Gerealiseerde opbrengsten leiden tot een afname van de boekwaarde, terwijl gerealiseerde kosten leiden tot een toename van de boekwaarde.

De prognose is dat door de voortgang in de projecten de komende jaren de boekwaarde verder zal teruglopen. De prognose van het boekwaarde

verloop in de komende 10 jaar is weergegeven in onderstaande tabel (let op: tabel en grafiek gaan uit van winstneming in verwacht eindjaar).

Peildatum	Boekwaarde €, x1.000	Peildatum	Boekwaarde €, x1.000
31-12-2022	30.095	31-12-2027	-6.263
31-12-2023	10.041	31-12-2028	-14.808
31-12-2024	14.866	31-12-2029	-22.514
31-12-2025	10.429	31-12-2030	-6.442
31-12-2026	5.973	31-12-2031	-4.555

Deze cijfers en daarmee de verwachte terugloop van de boekwaarde zijn gevisualiseerd in onderstaande grafiek.



2.8 Resultaat

In onderstaande tabel zijn de grondexploitatieresultaten weergegeven van de grondexploitaties per 1-1-2022, afgezet tegen de grondexploitatieresultaten van vorig jaar per 1-1-2021 (* € 1.000).

Project	NCW 1-1-2021	NCW 1-1-2022	Verschil Verschil
De Draai	9.507	11.686	2.179
De Vaandel Zuid	624	584	-40
Westerdel	1.063	941	-122
Heerhugowaard-Zuid	1.741	3.066	1.325
Stadshart	-5.774	-5.881	-107
Lourens Bogtmanstraat	15	28	13
SV Vrone Woningbouw	-	2.112	2.112
Madderom	-	12	12
De Rotonde	544	2	-542
De Overbrugging	10	33	23
Dr. Wilminkstraat fase 2	123	127	4
De Ark	15	17	2
Sint-Maarten	49	-	-49
Van Duivenvoordestraat	458	554	96
De Horst e.o.	53	-13	-66
Subtotaal woningbouw	**8.428**	**13.268**	**4.840**
Breekland	263	818	555
De Vaandel Midden	5.266	4.802	-464
Stationsgebied-Gildestr.	827	390	-437
Beveland	109	25	-84
Zandhorst III	63	54	-9
Subtotaal bedrijventerrein	**6.528**	**6.089**	**-439**
Totaal	**14.956**	**19.357**	**4.401**

Het resultaat op het MPG per 1-1-2021 bedroeg circa € 15 miljoen positief. Het resultaat op het MPG per 1-1-2022 bedraagt circa 19,4 miljoen positief. Het resultaat is met circa € 4,4 miljoen verbeterd t.o.v. vorig jaar.

Dat het resultaat is verbeterd heeft niet alleen te maken met de verbetering van een aantal grondexploitatieresultaten (m.n. De Draai, Heerhugowaard-Zuid), maar ook met de toevoeging van de nieuwe grondexploitatie SV Vrone Woningbouw aan de projectenportefeuille.

2.9 Risico's

Methodiek risico's

Aan het voeren van een grondexploitatie kleven (schattings)risico's. Dat maakt het noodzakelijk goed duidelijk te maken op basis waarvan een grondexploitatie is opgebouwd. Zo kan worden ingeschat hoe groot de risico's de komende tijd zijn en of er aanvullende maatregelen nodig zijn. Dit is belangrijk om te weten, omdat ze effect hebben op de balans en reservepositie en een doorwerking kunnen hebben op de reguliere exploitatiebegroting. Het betekent dat het meest waarschijnlijk geacht scenario wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. Dat is gebaseerd op marktanalyse, prijsontwikkeling, eigen beleidsvoornemens en van andere overheden, woningbouwprognoses en dergelijke. Hierbij worden de zogenaamde P's, Programma, Prijs, Planning, Parameters en Plaats, als waardebepalers gehanteerd.

Daarnaast wordt in beeld gebracht wat de effecten zijn als één van de P's anders uitpakt dan verwacht. Deze scenario analyses worden in het voortraject van een grondexploitatieherziening gemaakt. Wanneer de uitkomst van een risicoscenario niet op te vangen is met het resultaat van de grondexploitatie zelf wordt dit risico meegenomen in het weerstandsvermogen en risicomanagement van de gemeente. Dit gebeurt met de risicomanagementtool NARIS, op basis van de kans van optreden dat een risico zich voordoet en het effect van het betreffende risico (kans * effect). Als het risico is op te vangen in het verwachte resultaat dan volgt er geen actie. De risico's kunnen wél worden meegenomen in de berekening van de te nemen tussentijdse winst in de POC-methode. De risico's per grondexploitatie worden beschreven in deel 3 van dit MPG, de projectenrapportage.

Coronacrisis en oorlog in Oekraïne

Aan het begin van de coronacrisis was er veel onzekerheid over mogelijke impact op de economie, woningmarkt en in het verlengde hiervan de grondexploitaties. De afgelopen jaren zijn er echter geen nadelige effecten van de coronacrisis op de grondexploitaties geconstateerd. Sterker nog, op bedrijventerrein Breekland is een recorduitgifte gerealiseerd met 5,3 hectare in 2021.

De recente oorlog in Oekraïne is een nieuwe crisis die opnieuw onzekerheden met zich meebrengt voor economie, woningmarkt en daarmee de grondexploitaties. Het verloop van deze oorlog is zeer onvast, waardoor de onzekerheid over de economische vooruitzichten groot blijft. Vooralsnog heeft de hierdoor oplopende rente (nog) niet geleid tot een afkoelende woningmarkt. Echter staat er volgens het CPB wel vast dat deze grote onzekerheid nadelige gevolgen heeft voor de consumptie en investeringen in Europa.

De bouwkosten gaan naar verwachting verder toenemen door de historisch hoge olie- en gasprijzen. Bovendien zijn Oekraïne en Rusland grote leveranciers van hout en ook wordt er veel ijzererts in Oost-Europa geproduceerd. De kans is aanwezig dat dit invloed heeft op de import.

Tot slot is sinds de oorlog in Oekraïne sprake van een ongekende hoge inflatie (op dit moment ruim 11%). Om de inflatie te bestrijden zal de ECB naar verwachting renteverhogingen doorvoeren. Dit is zal uiteindelijk ook

doorwerken in te hanteren rekenrentes en vormt in dat perspectief ook een risico voor de grondexploitaties. Bovendien vormt een renteverhoging ook een potentieel risico voor de afzet van gronden in de grondexploitatie, doordat dit een negatief effect kan hebben op de leencapaciteit van huizenkopers.

Exacte timing en impact van mogelijke gevolgen van de beschreven risico's op de grondexploitaties zijn op dit moment lastig in te schatten.

2.10 Reserve bouwgrondexploitaties

De voormalig gemeente Langedijk kende een *Reserve bouwgrondexploitatie.* Hiermee werd onder andere het marktrisico samenhangende met de grondexploitaties opgevangen (vertraagde verkoop, renterisico en lagere prijzen). Er wordt nog bekeken of en op welke wijze de *Reserve bouwgrondexploitatie* een plek krijgt in de gemeente Dijk en Waard.

In onderstaande tabel zijn de mutaties in de *Reserve bouwgrondexploitaties* weergegeven. De stand van de reserve bedraagt per 31 december 2021 circa € 3,08 miljoen.

Reserve bouwgrondexploitatie	€, x1.000
Stand per 1-1-2021	3.241
Overige mutaties	-66
Verliesvoorziening Vroonermeer-Noord	-100
Stand per 31-12-2021	**3.075**

2.11 Winstnemingen en verliesvoorzieningen

Voor winstgevende grondexploitaties geldt dat er onder voorwaarden (tussentijds) winst kan (en soms zelfs moet) worden genomen. De criteria voor winstnemen staan beschreven in de *Notitie grondbeleid bij jaarstukken en begroting 2019* van het BBV (Besluit, Begroting en Verantwoording). Indien voldaan wordt aan de criteria voor winstnemen dan schrijft de BBV voor dat winst genomen moet worden conform de POC-methode (Percentage of Completion).

Dit betekent in het kort dat de winst genomen moet worden op basis van de financiële voortgang van het project (% gerealiseerde kosten * % gerealiseerde opbrengsten * geraamde winst). Met andere woorden, bij grondexploitaties met een verwacht positief resultaat moet in verschillende stappen tussentijds winst worden genomen, waarbij de omvang van de tussentijdse winstneming per keer afhankelijk is van de financiële voortgang. Overigens bestaat de mogelijkheid projectspecifieke risico's in mindering te brengen op de berekende winstneming. In onderstaande tabel worden de winstnemingen per project gepresenteerd, per jaarrekeningen 2021 van de voormalige gemeentes.

Grondexploitatie	Winstneming ultimo 2021 (€, x1.000)
van Duivenvoordestraat	185
HHW-Zuid	202
Westerdel	422
Breekland	1.370
De Vaandel Midden	2.148
Totaal	**4.327**

Voor de verliesgevende grondexploitaties moet tegenover het geraamde tekort op contante waarde van elk project een voorziening zijn gevormd om dit tekort af te dekken. Onderstaande tabel geeft de verliesvoorzieningen en de mutatie op de verliesvoorzieningen in 2021 weer.

Grondexploitatie	Verliesvoorziening (€, x1.000)		
	Ultimo 2020	Ultimo 2021	Mutatie 2021
de Horst e.o.	0	13	13
Stadshart	5.774	5.881	107
Totaal	**5.774**	**5.894**	**120**

2.12 Materiële Vaste Activa

De strategische aankopen, Niet in exploitatie genomen gronden en compensatiegronden worden op de balans verantwoord onder de Materiële Vaste Activa (MVA).

In onderstaande tabel zijn de in het verleden gedane strategische verwervingen weergegeven. In 2021 is er één strategische verwerving gedaan: Vronermeerweg 27a. Daarnaast zijn de strategische verwervingen Voorburggracht 427-431 en Benedenweg 134-138 in ontwikkeling genomen en ingebracht in de grondexploitatie Lourens Bogtmanstraat respectievelijk de grondexploitatie Madderom.

Omschrijving	Oppervlakte in m2	€ x1.000
Vronermeerweg 27a	17.395	5.526
Benedenweg 103	485	562
Bovenweg 62/64	1.745	975
Middenweg 2/4 HHW	11.127	185
Titanialaan 1/3 HHW	7.168	1.264
Totaal strategische gronden	**37.920**	**8.512**

Een strategische aankoop is een aankoop in een gebied waaraan nog geen vastgestelde grondexploitatie of investeringskrediet ten grondslag ligt. De aankoop wordt gedaan met het oog op te verwachten mogelijkheden voor (her)ontwikkeling dan wel het realiseren van maatschappelijke doelstellingen of aanleg van voorzieningen. De strategische aankopen dienen plaats te vinden binnen de gestelde kaders van de nota grondbeleid.

Daarnaast worden ook de voormalig NIEGG-gronden ('Niet In Exploitatie Genomen Gronden) verantwoord op de balans onder Materiële Vaste Activa (MVA). Dit waren gronden zonder concreet ontwikkelperspectief. Per 1 januari 2016 is deze aparte balanscategorie in de BBV afgeschaft, waarna de gronden zijn overgeheveld naar MVA tegen verkrijgingsprijs of duurzaam lagere marktwaarde. In de toekomst zijn deze gronden (weer) in te brengen in lopende of nieuwe grondexploitaties.

Voor de grond in de Vaandel worden er vanaf 1-1-2018 opbrengsten gegenereerd vanuit verhuur grond ten behoeve van een zonnepanelenveld.

Omschrijving	Oppervlakte in m2	€ x1.000
de Vaandel	371.040	2.945
De Vaandel Noord	29.750	577
Westpoort	139.000	8.204
Totaal	**539.790**	**11.726**

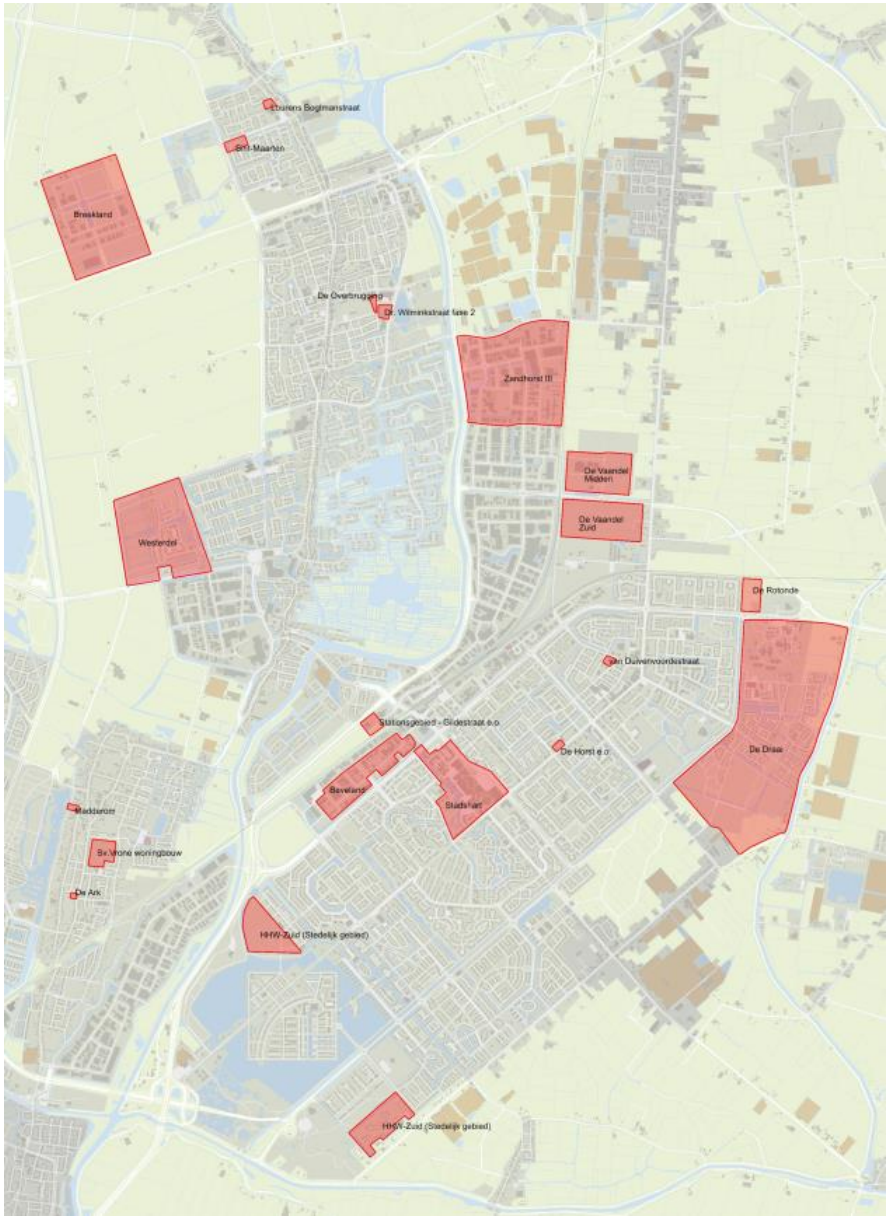
De compensatiegronden betreffen gronden die in eigendom zijn van de gemeente Dijk en Waard. Dit zijn agrarische gronden die eventueel ingezet kunnen worden bij grondverkooponderhandelingen. Deze gronden worden in principe verpacht middels éénjarige pachtovereenkomsten. Per 1 januari 2022 bedroeg de voorraad compensatiegronden circa € 1,6 miljoen. In 2021 en 2022 zijn geen compensatiegronden verkocht.

2.13 Vennootschapsbelastingplicht (Vpb)

Door de Wet modernisering Vpb-plicht overheidsondernemingen (Stb. 2015, 207) zijn overheidsondernemingen vanaf 2016 belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting (Vpb). Ook de grondexploitaties zijn binnen de voormalige gemeentes Langedijk en Heerhugowaard geïdentificeerd als een Vpb-plichtige activiteit. Een overweging is om een eventuele Vpb-last ten laste te laten komen van de reserve bouwgrondexploitaties, omdat de Vpb-last hoofdzakelijk samenhangt met de activiteiten van het grondbedrijf. Hierover dient echter nog besluitvorming plaats te vinden.

3 Projectenrapportage

Overzichtskaart grondexploitaties



3.1 De Draai

Beschrijving

De inmiddels 13e herziene grondexploitatie (grex) De Draai behelst de financieel ruimtelijke vertaling van de ontwikkeling van een gebied tot een grootschalige woningbouwlocatie dat wordt omsloten door de Krusemanlaan, de Oostdijk, de Beukenlaan en de Oosttangent.
De gemeente heeft 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.
In het afgelopen jaar 2021 is er veel gebeurd in De Draai. De doorgevoerde aanpassingen in deze herziening hebben zoals ieder jaar gebruikelijk betrekking op Planning, Programma en Prijs.

Planning

Tot en met december 2021 heeft de gemeente grond geleverd voor de bouw van 1.278 woningen in verschillende prijsklassen. Van dit aantal is in 2021 de grond geleverd van projecten met een omvang van 230 woningen. In tegenstelling tot voorgaand jaar een stijging van 43% (69 woningen meer). De fluctuatie in het aantal verkochte woningen per jaar is met name afhankelijk van het tempo van oplevering van bouwrijpe grond door de gemeente (waarbij de aanleg van nutsvoorzieningen vaak een vertragende factor is) en van het tijdstip waarop verkoopmanifestaties kunnen worden gehouden i.c. hoe snel ontwikkelaars hun verkoop kunnen starten. Voor het jaar 2021 was in de vorige herziening een aantal gepland van 211 woningen. De totale geplande uitgifte voor 2022 beslaat circa 183 woningen. Aangezien het realistisch wordt geacht dat de gronduitgifte binnen de resterende looptijd van 9 jaar gerealiseerd kan worden, blijft de einddatum van de grondexploitatie met 31 december 2030 gehandhaafd. De gemiddelde uitgifte tot 2031 bedraagt circa 160 woningen per jaar.

Programma

Categorie	Gerealiseerd	Nog te realiseren	Totaal	%
I	415	249	664	25%
II	218	230	448	17%
III	218	506	724	27%
IV	427	385	812	31%
Totaal	1.278	1.370	2.648	100%

Ruimtegebruik

Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	532.611	48%
Uitgeefbaar ER	21.285	2%
Verharding	199.973	18%
Groen	49.476	4%
Park	178.482	16%
Water	126.590	11%
Totaal	1.108.417	100%

Parameters

Rente	1,18%	
Discontovoet	2,00%	
Kostenstijging (1e jaar, volgende jaren)	2,50%	2,00%
Opbrengstenstijging (1e jaar, volgende jaren)	2,00%	1,00%

Projectgegevens

Kern	Uitleglocatie, in het noordoosten van HHW
Verwacht eindjaar	2030
Restant looptijd	9 jaar
Plangebied	1.108.417 m2

Programma

Vergeleken met vorig jaar is het totale woningprogramma in deze herziening per saldo met 14 woningen toegenomen tot in totaal 2648 woningen. Zie de tabellen hiernaast.
Het nog te realiseren zogenaamde bouwveld 4F in het zuidelijke deel van De Draai (IJsvogelstraat e.o.) is qua exploitatiegebied uitgebreid. De gemeente heeft daar circa 0,7 ha. grond verworven en door middel van een bouwclaimconstructie het woningbouwprogramma kunnen uitbreiden met 16 grondgebonden seniorenwoningen in de categorie III.

Het totale woningbouwprogramma bestaat uit circa 25% categorie I en 17% categorie II, in totaal 42%. De wooneenheden van Esdege-Reigersdaal maken hier onderdeel van uit. Dit is verhoudingsgewijs circa 2% meer dan bij de start van de ontwikkeling uitgangspunt is geweest. Vanaf de start van het project is met een verdeling van 40% categorie I en II gerekend.
Van de in totaal 302 ingerekende appartementen bevindt zich ongeveer 74% in de goedkoopste categorieën I en II.

Prijs

Ontwikkeling van de opbrengsten: de totale opbrengsten woningbouw en niet woningbouw zijn t.o.v. vorig jaar met circa € 6,6 miljoen op eindwaarde gestegen als gevolg van:

- een lichte toename van het aantal woningen in de categorie III (zie hierboven);
- een relatief duurder gerealiseerd programma dan ingerekend in de bouwvelden 4E (Huiszwaluwstraat) en 3H (Libellestraat);
- een lichte stijging van de grondprijzen in het duurdere segment (categorie III en IV).

Ontwikkeling van de kosten: de totale kosten zijn t.o.v. vorig jaar met circa € 4,8 miljoen gestegen. Het betreft m.n. gestegen ontwikkelingskosten als gevolg van het gestegen interne uurtarief. Ook de kosten bouw- en woonrijpmaken zijn door de stijging van materiaalkosten en door uitbreiding van het woonprogramma en exploitatiegebied toegenomen.

Specificatie Programma categorie I en II

Categorie	Totaal	waarvan huur	%	waarvan koop	%
I en II gerealiseerd	633	180		453	
I en II nog te realiseren	479	124		355	
totaal cat. I en II	1.112	304	27%	808	73%

Programma: vergelijking met vorig jaar

Totaal	Gestapeld		Grondgebonden	
Programma 2022				
2.648	302	11%	2.346	89%
Programma 2021				
2.634	300	11%	2.334	89%
Verschil programma 2022 - 2021				
14	2		12	

Resultaat en verschillenanalyse

De per 1 januari 2022 herziene grondexploitatie resulteert in een positief saldo van circa € 11,7 miljoen. Het netto contante waarde resultaat is daarmee met circa € 2,2 miljoen verbeterd ten opzichte van de grondexploitatie per 1 januari 2021. In 2021 voor circa € 18,1 miljoen door gronduitgifte aan opbrengst is gerealiseerd. De kosten bedroegen in 2021 circa€ 4,7 miljoen. De jaarschijf 2021 laat dan ook een positieve cashflow zien van circa € 13,4 miljoen, waardoor de boekwaarde (=saldo van gemaakte kosten en gemaakte opbrengsten) een daling laat zien € 33,6 miljoen negatief naar € 20,2 miljoen negatief. Deze positieve ontwikkeling heeft ook een gunstig effect op de rente.

In deze herziening is een buffer ingerekend van circa € 40.000,- per woning om indien nodig circa 60 woningen van categorie III en IV terug te brengen naar cat. II en II+ (tot circa € 300.000,=). De redenen hiervan zijn de wens om meer betaalbare woningbouw te realiseren, de ingerekende betaalbare woningbouw mogelijk te maken en de onzekere situatie op de korte termijn van voldoende afzet in het duurste segment.

Risico's

De financieel positieve ontwikkeling leidt tot een lagere inschatting van het risico dan vorig jaar. Zowel de grondverkopen als de grondwaardes laten een positieve ontwikkeling zien. In de hiernaast staande tabel wordt een tweetal risico's benoemd en financieel uitgewerkt. De huidige NCW van circa € 11,7 miljoen vormt echter een buffer voor de bovenstaande risico's.

Verlies- en winstneming

Op basis van de cijfers van deze herziening blijkt uit de POC methode dat met een onzekerheidsfactor van 10% er geen tussentijds winstneming behoeft te worden genomen. Per slot van rekening is de boekwaarde per 1-1-2022 nog steeds circa € 20,2 miljoen negatief en moet er nog een opbrengst uit grondverkopen worden gerealiseerd van circa € 100,0 miljoen. Los van de berekening maar gelet op de huidige situatie in combinatie met de resterende nog lange looptijd zou een winstneming op dit moment verre van wenselijk zijn.

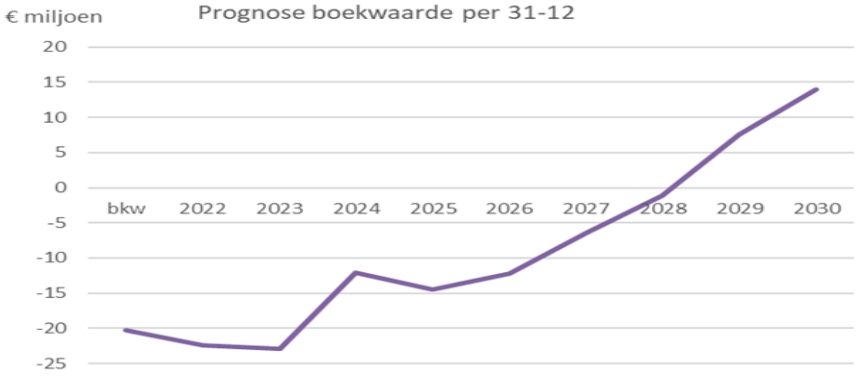
Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2022 (€, afgerond op duizendtallen)

	Exploitatie 2021	Exploitatie 2022	Verschil
	A	B	B-A
Subtotaal kosten	136.845.000	141.602.000	4.757.000
Subtotaal opbrengsten	168.422.000	175.052.000	6.630.000
Rente	19.989.000	19.486.000	-503.000
Resultaat EW per 31 december	11.588.000	13.964.000	2.376.000
Resultaat NCW per 1 januari	9.507.000	11.686.000	2.179.000

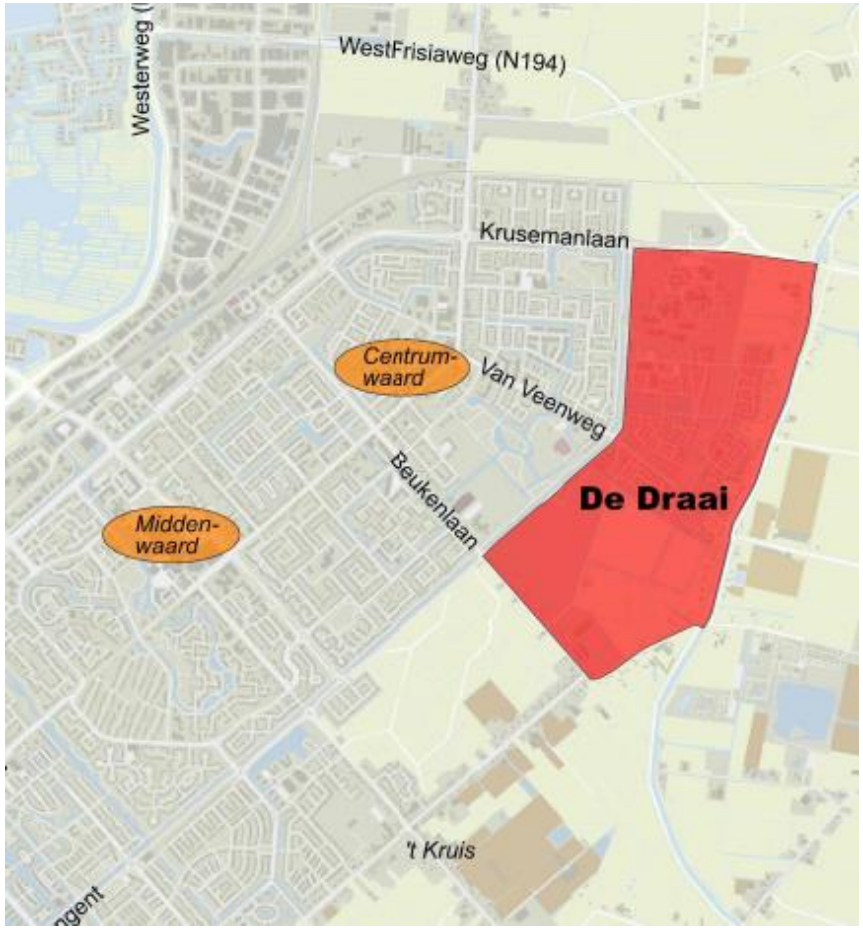
Risico's grondexploitatie per 01-01-2022 (€, afgerond op duizendtallen)

Risico	Berekend effect	Kans	Impact NCW per 1-1-2022	Risico-bedrag
		A	B	B*A
Grondkosten onder druk door stagnerende VON-prijzen en stijgende bouwkosten	10% lagere grond-opbrengst	50%	5.682.000	2.841.000
Snelle stijging kosten GWW	10% hogere kosten B-WRM	50%	3.217.000	1.609.000
Totaal risicoprofiel				4.450.000

Prognose boekwaardeverloop



Kaart De Draai



3.2 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. Inmiddels werd de 2e herziening ter vaststelling aangeboden.

Belangrijkste wijzigingen bij de herziening per 1 januari 2022 zijn de volgende:

- Het woningbouwprogramma is licht aangepast;
- De fasering van de verwachte kosten en opbrengsten zijn geactualiseerd;
- De civieltechnische kostenraming en de plankosten zijn geactualiseerd.

Programma

Het woningbouwprogramma bestaat grotendeels uit het programma van het Buurtschap Waaranders (Hugo's Tuin) met 138 woningen waarvan een groot deel grondgebonden woningen en appartementen in de categorie I en II. Buurtschap Waaranders biedt ruimte aan mensen met een beperking, ouderen, gezinnen en alleenstaanden. Samen vormen ze een buurtschap, waarin "noaberschap" centraal staat. Vorig jaar heeft de gemeente een koop- en realisatieovereenkomst ondertekend betreffende o.a. de verkoop van grond en het daarop te realiseren en te faseren woningbouwprogramma. Onderdeel van het concept is een gezamenlijke semiopenbare ruimte met o.a. een buurtmoestuin, een dierenweide en een buurtschuur. Daarnaast zijn voor de ontwikkeling van de bouwvelden grenzend aan de N194 aan de oostzijde van het gebied (bouwvelden 3A en 3B) op normatieve basis de kosten en opbrengsten ingerekend voor de bouw van circa 55 woningen in de categorie II. Voor het westelijke deel wordt thans een bestemmingsplan voorbereid. Met stakeholders wordt gesproken over de mogelijke invulling. Vanwege de milieucontouren vanuit het bedrijventerrein Zandhorst wordt gekeken naar een andere invulling dan woningbouw. Naar verwachting wordt het ontwerp-bestemmingsplan medio 2022 ter inzage gelegd. Naast dit programma worden door de instelling "Dagelijks Leven" 24 wooneenheden voor dementerende ouderen gerealiseerd op een perceel grenzend aan de Middenweg. De kosten en opbrengsten hiervan, die nagenoeg in evenwicht zijn, maken onderdeel uit van deze grex.

Planning

Tot en met december 2021 heeft de gemeente grond geleverd voor de bouw van de eerste 78 woningen van het programma van Buurtschap Waaranders. De uitgifte van de grond onder de overige

Programma				
Categorie	Totaal	waarvan huur	waarvan koop	%
I	54	24	30	25%
II	77	9	68	35%
III	86		86	40%
Totaal	**217**	33	184	100%
Nog in te vullen Bouwveld 4 en 5	n.t.b.			

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

Projectgegevens	
Kern	Locatie in het noorden van HHW
Verwacht eindjaar	2027
Restant looptijd	6 jaar
Plangebied	197.788 m2

Parameters		
Rente	1,18%	
Discontovoet	2,00%	
Kostenstijging (1e jaar, volgende jaren)	2,50%	2,00%
Opbrengstenstijging	1,00%	

60 woningen zal naar verwachting dit jaar plaatsvinden. De 55 ingerekende woningen op de eerder genoemde bouwvelden 3A en 3B zullen naar verwachting vanaf 2023 op de markt komen.

Prijs

De totale kosten zijn t.o.v. de vorige vastgestelde grex met circa € 0,7 miljoen gestegen. Het betreft m.n. gestegen ontwikkelingskosten als gevolg van het gestegen interne uurtarief. Ook de kosten bouw- en woonrijp maken zijn gestegen door aanpassingen van het grondgebruik en door stijging van materiaalkosten. De totale opbrengsten woningbouw zijn t.o.v. de raming vorig jaar met circa € 0,6 miljoen op eindwaarde gestegen als gevolg van: een lichte toename van het aantal woningen en een relatief iets duurder gerealiseerd programma dan ingerekend.

Resultaat en verschillenanalyse

De 2e herziene grondexploitatie laat een positief NCW resultaat zien van circa € 0,62 miljoen per 1-1-2022. Het NCW resultaat is daarmee met circa € 40.000,= verslechterd ten opzichte van de grondexploitatie per 1 januari 2021. De einddatum van de grondexploitatie met 31 december 2027 bleef gehandhaafd. Met de ingerekende fasering is er, gelet op het grote aandeel betaalbare woningen in een oververhitte markt voor betaalbare woningbouw, sprake van een realistische en beheersbare grondexploitatie.

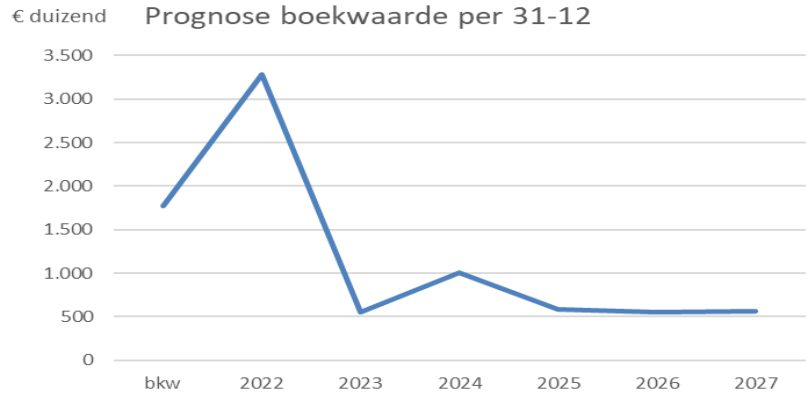
Winstneming

Op basis van de cijfers van de herziening blijkt uit de POC methode dat er geen tussentijds winstneming behoeft te worden genomen. Het positieve resultaat is voldoende om de afdracht bovenwijks uit deze ontwikkeling te effectueren van circa € 400.000,= . Deze verplichting vloeit voort uit onze NBK afdrachtensystematiek en de BBV-voorschriften geven aan dat afdrachten aan bovenwijkse infraprojecten buiten de grex dienen te worden gehouden, bij afsluiten van de grex is deze dotatie mogelijk.

Risico's

De huidige NCW van circa € 0,6 miljoen vormt een buffer voor het risico van snelle prijsstijging in de Grond- Weg en Waterbouw.

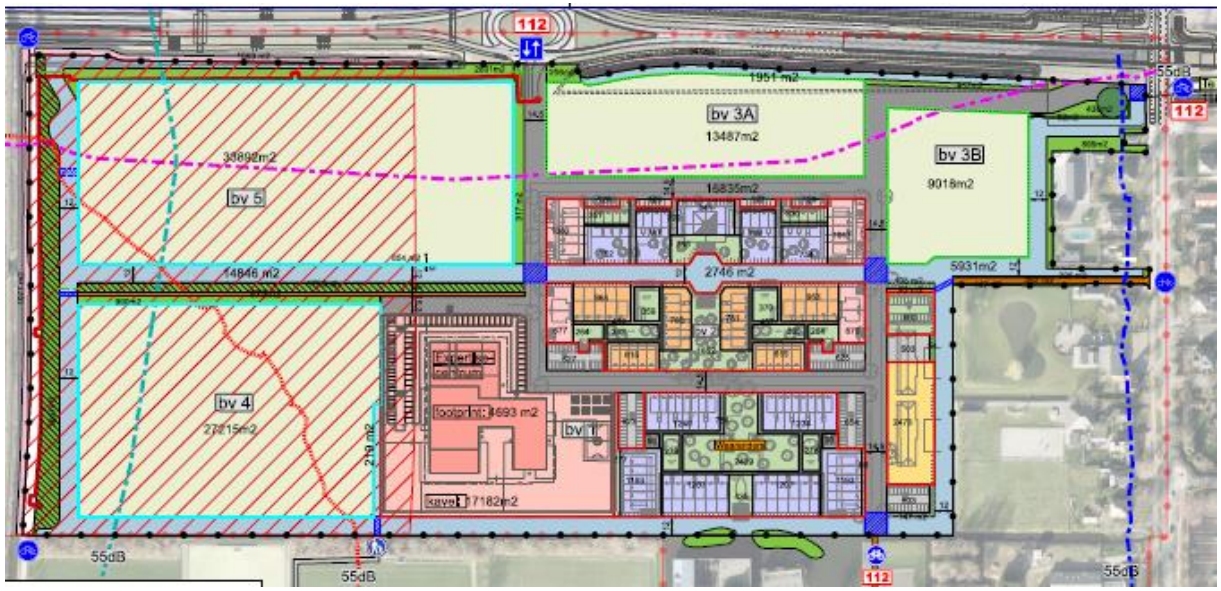
Prognose verloop boekwaarde



Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2022 (€, afgerond op duizendtallen)	Exploitatie 2021 A	Exploitatie 2022 B	Verschil B-A
Subtotaal kosten	8.872.000	9.567.000	695.000
Subtotaal opbrengsten	9.515.000	10.157.000	642.000
Rente	-58.000	-69.000	-11.000
Resultaat EW per 31 december	701.000	659.000	-42.000
Resultaat NCW per 1 januari	624.000	584.000	-40.000

Risico's grondexploitatie per 01-01-2022 (€, afgerond op duizendtallen)				
Risico	Berekend effect	Kans A	Impact resultaat per 1-1-2022 B	Risico-bedrag B*A
Snelle stijging kosten GWW	10% hogere kosten BRM en WRM	50%	402.000	201.000
Totaal risicoprofiel				201.000

Kaart De Vaandel zuid



3.3 Westerdel

Beschrijving

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

Belangrijkste wijzigingen bij de herziening per 1 januari 2022 zijn de volgende:

- Het rentepercentage is aangepast van 1,03% naar 1,18%;
- De fasering van de verwachte kosten en opbrengsten zijn geactualiseerd;
- De civieltechnische kostenraming en de plankosten zijn geactualiseerd;
- Het risicoprofiel is afgenomen.

Voortgang

Het bouwrijp maken van de eerste fase (Centrale Buurt) en de tweede fase (De Straatjes) is afgerond. In 2021 is het bouwrijp maken van de derde fase (De Eilanden) gestart. De eerste fase (Centrale Buurt is in zijn geheel woonrijp gereed. Ook de tweede fase (De Straatjes) is grotendeels woonrijp gereed, het woonrijp maken in de tweede fase zal naar verwachting in 2022 kunnen worden afgerond. In 2022 worden tevens de voorbereidingen gestart voor de aanbesteding van het woonrijp maken van de derde fase (De Eilanden).Het projectmatige programma in deelgebied de Eilanden bestaat uit 151 te realiseren woningen. Er hebben nu drie leveringen plaatsgevonden, waarbij in totaal de grond onder 72 te realiseren woningen is verkocht en geleverd. Er resteert nog een programma van 79 woningen te realiseren op de vier resterende eilanden G t/m J. Verder zijn 59 vrije kavels onderdeel van het woningbouwprogramma in Westerdel. In 2021 is er 1 gemeentelijke kavel verkocht en geleverd. In totaal zijn er nu 39 gemeentelijke kavels verkocht. Deze verkopen zijn gerealiseerd in de Centrale Buurt en De Straatjes. Per 1 januari 2022 zijn er nog 2 te verkopen kavels in deelgebied De Straatjes. Begin 2021 heeft ook besluitvorming plaatsgevonden over de verkoop van 18 gemeentelijke kavels in deelgebied De Eilanden. De kavels worden gefaseerd op de markt gebracht gekoppeld aan het tempo van de projectmatige ontwikkeling. In totaal moet per 1 januari 2022 de verkoop van 20 gemeentelijke kavels nog plaatsvinden

Programma		
Nog te realiseren kaveluitgifte	Aantal	%
Gemeentelijke kavels	20	20%
Rijwoning	14	14%
Twee-onder-een kap	34	34%
Vrijstaand	31	31%
Totaal	99	100%

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

Projectgegevens	
Kern	Uitleglocatie, ten noordwesten van Broek op Langedijk
Verwacht eindjaar	2027
Restant looptijd	6 jaar
Plangebied	469.520 m2

Parameters	
Rente	1,18%
Discontovoet	2,00%
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	0,00%

Resultaat en verschillenanalyse

De per 1 januari 2022 herziene grondexploitatie resulteert in een positief saldo van circa € 1,45 miljoen. Het netto contante waarde resultaat is daarmee met circa € 0,39 miljoen verslechterd ten opzichte van de grondexploitatie per 1 januari 2021. Dat het resultaat afneemt heeft hoofdzakelijk te maken met de tussentijdse winstneming van € 422.000,= bij de jaarrekening van 2021. De winstneming wordt verrekend met de boekwaarde en vormt boekhoudkundig gezien een last voor de grondexploitatie. Daarnaast heeft dit te maken met de toevoeging van de boekwaarde rente en de hogere plankosten door een stijging van de interne uurtarieven. De opbrengsten voor grondverkopen nemen toe met circa € 177.000,=. Op het projectmatige programma in deelgebied De Eilanden is meerwaarde gerealiseerd (eiland F).

Aangezien het realistisch wordt geacht dat de gronduitgifte binnen de resterende looptijd van 6 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 2021 hogere opbrengsten zijn gerealiseerd met gronduitgifte op deelgebied De Eilanden (eiland D en F). Hierdoor loopt de boekwaarde sneller terug, waardoor er lagere rentelasten zijn. 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.

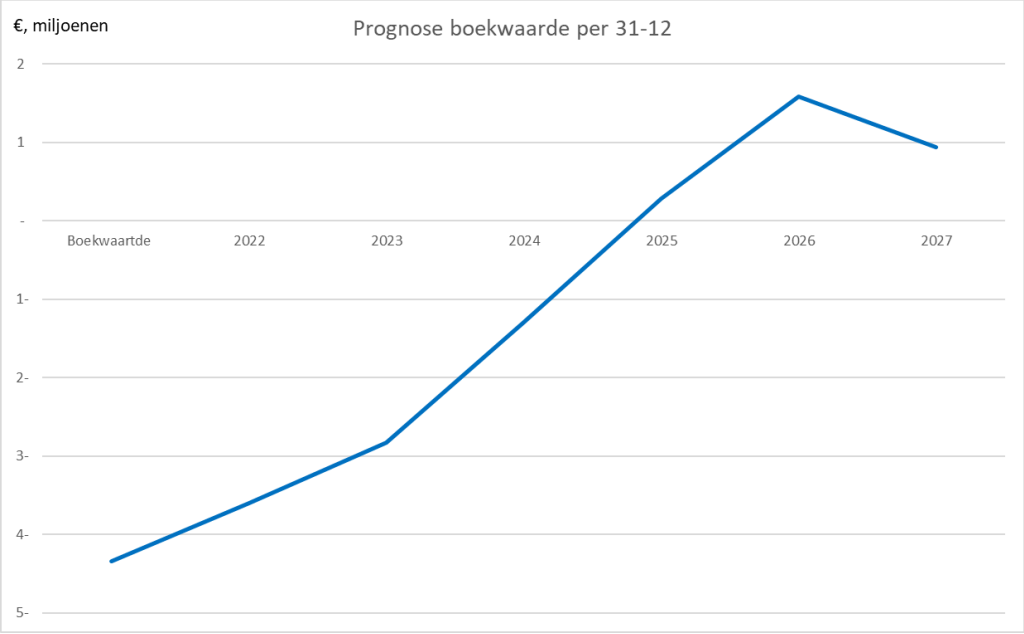
Risico's grondexploitatie per 01-01-2022 (€)

Risico	Berekend effect	Kans A	Impact resultaat per 1-1-2022 B	Risico-bedrag B*A
Tegenvallende verkoop vrije kavels	Uitgifte prijzen vrije kavels -5%	25%	94.000	23.500
Overschrijding aanbesteding WRM door snel stijgende kosten GWW	20% hogere kosten WRM fase De Eilanden	20%	798.000	159.600
Totaal risicoprofiel				183.100

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2022 (€, afgerond op duizendtallen)

	Exploitatie 2021 (prijspeil 2021) A	Exploitatie 2022 (prijspeil 2022) B	Verschil B-A
Subtotaal kosten	49.268.088	49.837.144	569.056
Subtotaal opbrengsten	51.107.050	51.284.178	177.128
Nominaal saldo	1.838.962	1.447.034	391.928
Subtotaal inflatie en rente	618.413-	387.156-	231.257-
Resultaat EW per 31 december	1.220.548	1.059.878	160.671
Resultaat NCW per 1 januari 2022	1.083.915	941.218	142.697
Tussentijdse winstneming per 31-12-2021		1.700.000	
NCW per 1 januari 2022 gecorrigeerd voor winstneming		2.641.218	1.557.303

Prognose verloop boekwaarde



Kaart Westerdel

3.4 Heerhugowaard zuid

Beschrijving

Heerhugowaard-Zuid is een gebied dat al 20 jaar in ontwikkeling is en zijn voltooiing nadert. Vanaf het begin is de grondexploitatie (hierna grex) geïntegreerd opgezet. Zoals bekend is het gebied gelegen in het zuiden van Heerhugowaard en bestaat het uit vier plandelen. De plandelen 1 (de Steigers en Sportlandgoed), 2 (het Carré,/ Stad van de Zon) en 4A (Land van Luna, grenzend aan de Oosttangent) zijn afgerond; het plandeel 4B (Land van Luna, grenzend aan de Jan Glijnisweg) wordt al bewoond en gefaseerd woonrijp gemaakt.
Het plandeel 3, Tuinen van Luna, is het laatste plandeel dat nog gerealiseerd dient te worden.
De doorgevoerde aanpassingen in deze herziening hebben dan ook met name betrekking op dit laatste plandeel en worden onderstaand toegelicht op de onderdelen Programma, Planning en Prijs.

Belangrijkste wijzigingen bij de herziening per 1 januari 2022 zijn de volgende:

- Het rentepercentage is aangepast van 1,23% naar 1,18%;
- De fasering van de verwachte kosten en opbrengsten zijn geactualiseerd;
- De civieltechnische kostenraming en de plankosten zijn geactualiseerd;
- Het risicoprofiel is afgenomen.

Programma

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

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

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.

Programma Tuinen van Luna plandeel 3

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

Programma categorie I en II

Cat.	Totaal	waarvan huur	%	waarvan koop	%
I en II	1.662	429	26%	1.233	74%

Ruimtegebruik Tuinen van Luna

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

Projectgegevens

Kern	Locatie in het zuiden van HHW
Verwacht eindjaar	2025
Restant looptijd	4 jaar
Totale plangebied	1.368.774 m2

Parameters

Rente	1,18%	
Discontovoet	2,00%	
Kostenstijging (1e jaar, volgende jaren)	2,50%	2,00%
Opbrengstenstijging	2,00%	

Planning

Voor plandeel 3, Tuinen van Luna, met de invulling van 179 woningen is inmiddels een ontwerp vastgesteld. Er is met de ontwikkelaar c.q. claimhouder overeenstemming over de waarde van en de voorwaarden waaronder de grond wordt geleverd. De woningen van Tuinen van Luna zullen vanaf eind 2022 in 3 fases op de markt worden gebracht. Het ingerekende programma voor Plandeel 3B bestaat uit circa 179 woningen. De voorbereiding van het bouwrijp maken is inmiddels gestart.

Prijs

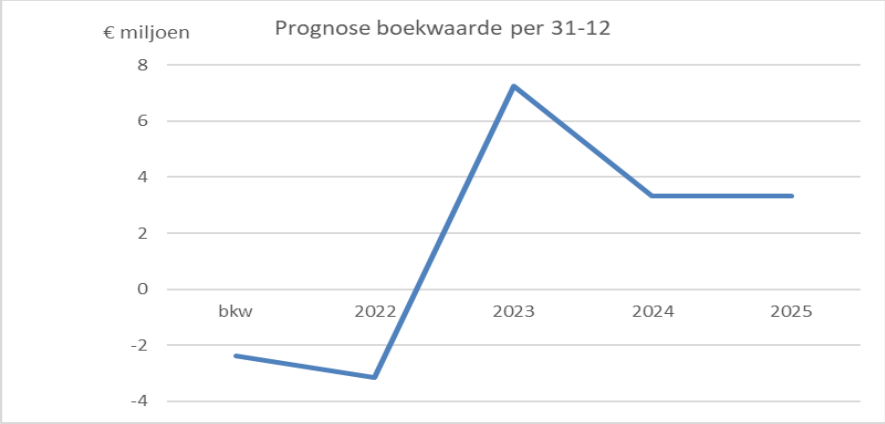
Ontwikkeling van de kosten: de totale kosten zijn t.o.v. vorig jaar met circa € 0,4 miljoen gestegen. Het betreft m.n. gestegen ontwikkelingskosten als gevolg van het gestegen interne uurtarief. Ook de kosten bouw- en woonrijp maken zijn gestegen door aanpassingen van het grondgebruik en door stijging van materiaalkosten.
Ontwikkeling van de opbrengsten: de totale opbrengsten woningbouw zijn t.o.v. de raming vorig jaar met circa € 1,7 miljoen op eindwaarde gestegen als gevolg van:

- een lichte toename van het aantal woningen;
- een relatief duurder gerealiseerd programma dan ingerekend;
- een lichte stijging van de grondprijzen in het duurdere segment (categorie III en IV).

Resultaat en verschillenanalyse

De per 1 januari 2022 herziene grondexploitatie resulteert in een positief saldo van circa € 3,1 miljoen voor aftrek winstneming van circa € 0,2 miljoen. De winstneming wordt verrekend met de boekwaarde en vormt boekhoudkundig gezien een last voor de grondexploitatie. Het netto contante waarde resultaat is daarmee met circa € 1,1 miljoen verbeterd ten opzichte van de grondexploitatie per 1 januari 2021.

Prognose verloop boekwaarde



Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2022 (€, afgerond op duizendtallen)	Exploitatie 2021 A	Exploitatie 2022 B	Verschil B-A
Subtotaal kosten	154.183.000	154.599.000	416.000
Subtotaal opbrengsten	168.844.000	170.515.000	1.671.000
Rente	12.740.000	12.598.000	-142.000
Resultaat EW per 31 december	1.921.000	3.318.000	1.397.000
Resultaat NCW per 1 januari	1.741.000	3.066.000	1.325.000
Tussentijdse winstneming per 31-12-2021		202.000	

Risico's

De gemaakte afspraken met de ontwikkelaar leiden tot een lagere inschatting van het risico dan vorig jaar. In de bijgaande tabel wordt het risico benoemd en financieel uitgewerkt.

Prijsstijging op kosten: door de prijsontwikkeling van primaire bouw- en brandstoffen is het prijsniveau van GWW-projecten (Grond-, Weg- en Waterbouw) gestegen. De effecten van de energietransitie, de klimaat adaptieve maatregelen en de oorlog in Oekraïne vergroten de onzekerheid op dit punt.

Indien de kosten bouw- en woonrijp maken met 10% stijgen heeft dit een negatief effect op de NCW van circa € 0,5 miljoen.

De huidige NCW van circa € 3,1 miljoen vormt echter een buffer voor de bovenstaande risico's, die inclusief dekking zal worden opgenomen in de paragraaf B van de jaarstukken 2021 (het risicoprofiel/het weerstandsvermogen).

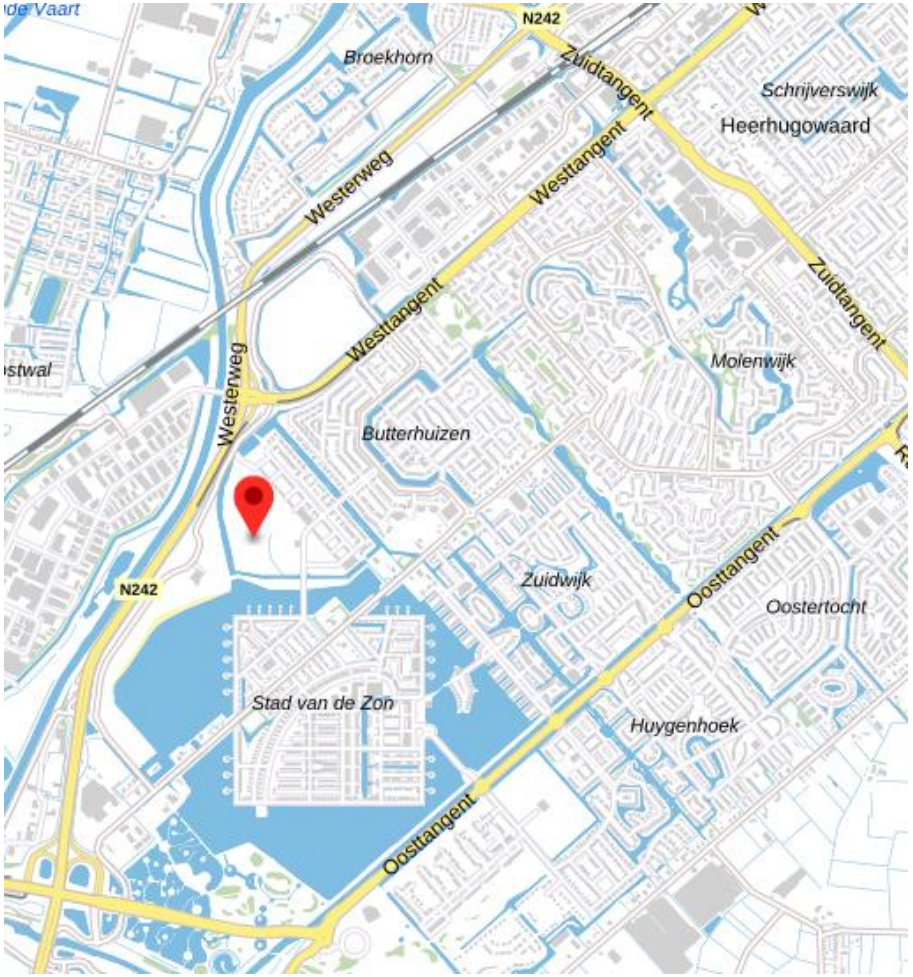
Verlies- en winstneming

Op basis van de cijfers van deze herziening blijkt uit de zgn. Percentage of Completion (POC) methode dat met een onzekerheidsfactor van 10% er een tussentijds winstneming dient te worden genomen van circa € 0,2 miljoen. Hoewel de boekwaarde per 1-1-2022 nog een negatieve stand laat zien van circa € 2,4 miljoen, zijn de verhoudingen tussen de gerealiseerde en nog te realiseren kosten en opbrengsten dusdanig gunstig dat deze winst genomen dient te worden.

Risico's grondexploitatie per 01-01-2022 (€, afgerond op duizendtallen)

Risico	Berekend effect	Kans	Impact op resultaat per 1-1-2022	Risico-bedrag
		A	B	B*A
Snelle stijging kosten GWW	10% hogere kosten BRM en WRM	50%	511.000	256.000
Totaal risicoprofiel				256.000

Kaart Heerhugowaard zuid



https://site.dijkenwaard.nl/heerhugowaardzuid

3.5 Stadshart

Beschrijving

De grondexploitatie Stadshart behelst een langlopende ontwikkeling van een gebied dat moet gaan functioneren als het centrum van de gemeente. Een centrum waar wat te beleven valt, goed toegankelijk is en een logische samenhang vertoont met zijn omgeving. De 18e herziening betreft de financieel ruimtelijke vertaling van de laatste resterende ontwikkeling binnen deze grex. In 2018 is de herziene grondafspraak met De Nijs ondertekend als resultaat van een langdurig onderhandelingstraject en met behulp van inzet van arbitrage. Het nieuwe contract is informerend en consulterend in 2017 aan de gemeenteraad HHW voorgelegd en heeft geresulteerd in een unaniem aangenomen besluit vergezeld van 1 amendement en 7 wensen en een lumpsum resultaat. De herziene afspraak betrof 3 ontwikkellocaties, te weten de Koraallocatie, de Reservelocatie (Lapis Lazuli) en de Tangentlocatie, waarvan alleen de kavel Tangentlocatie nog ontwikkeld moet gaan worden. De gronden van de twee andere locaties zijn verkocht, geleverd en wordt er vanaf 2022 rondom woonrijp gemaakt.

In 2021 hebben enkele veranderingen plaatsgevonden. De doorgevoerde aanpassingen in deze herziening hebben zoals ieder jaar gebruikelijk betrekking op Programma, Planning en Prijs.

Programma

Vergeleken met vorig jaar, 2020, is het totale woningprogramma van ontwikkelaar de Nijs in deze herziening gelijk gebleven. Het totale woonprogramma bestaat uit 477 appartementen, waarvan op dit moment circa 70% gerealiseerd is. Alleen de Tangentlocatie bestaande uit circa 134 appartementen dient nog gerealiseerd te worden.

Planning

Tot en met december 2021 zijn twee van de drie ontwikkellocaties gerealiseerd. Zoals in de vorige actualisatie beredeneerd zijn de gronden van het Koraal en Reserve (Lapis Lazuli) verkocht en geleverd. Op dit moment worden de gronden rondom de Reservelocatie (Lapis Lazuli) woonrijp gemaakt. De gronden rondom het Koraal zijn tijdelijk woonrijp gemaakt en zullen afhankelijk van het tempo in de ontwikkeling Tangentlocatie gezamenlijk definitief woonrijp gemaakt worden.

In 2018 zijn de herziene grondafspraken ondertekend voor o.a. de locatie Tangentlocatie, bestaande uit opbrengsten o.b.v. een indicatief programma en een planning. De afgelopen jaren zijn er tussen de gemeente en ontwikkelaar veel gesprekken gevoerd over het ambitieuze plan van de

Programma				
Locatie	Status	Aantal appartementen	M2 plint	%
Koraallocatie	Gerealiseerd	80		19%
Reservelocatie (Lapis Lazuli)	Gerealiseerd	207	1.114	49%
Tangentlocatie	Indicatief	134		32%
Totaal		421		100%

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	12.937	42%
Openbaar gebied	17.597	58%
Totaal	30.534	100%

Projectgegevens	
Kern	Herontwikkeling In het centrum van HHW
Verwacht eindjaar	2026
Restant looptijd	5 jaar
Plangebied	30.534 m2

Parameters		
Rente	1,18%	
Discontovoet	2,00%	
Kostenstijging (1e jaar, vanaf 2024)	2,50%	2,00%
Opbrengstenstijging (1e jaar, volgende jaren)	1,50%	1,50%

ontwikkelaar. Dit resulteert in vertraging in de planvorming waardoor deze locatie later ontwikkeld wordt dan aanvankelijk overeengekomen. De gemeente heeft de uitdrukkelijke wens om in 2022 overeenstemming te bereiken over het programma met bijhorende integrale kwalitatieve inpassing in zijn omgeving.

Naar verwachting loopt de grondexploitatie door tot 2026. Ten opzichte van de vorige actualisatie is dit geen verandering. Het streven is dat de grond in 2022-2023 geleverd gaat worden en het plan in een keer, niet gefaseerd, uit te voeren. Door de mogelijke onzekerheid blijft het eindjaar van de grondexploitatie 2026.

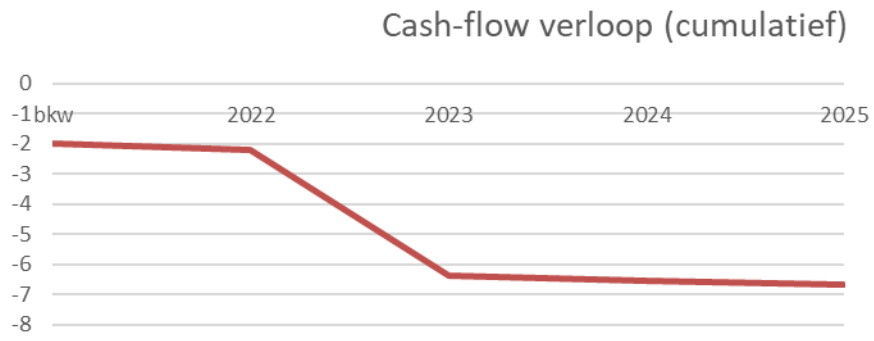
Prijs

Ontwikkeling van de opbrengsten: alleen voor de Tangentlocatie zijn nog opbrengsten geraamd. De verkoopopbrengsten van de Tangentlocatie zijn conform de herziene grondovereenkomst ingerekend. Het betreft een contractueel bepaald lumpsum bedrag o.b.v. een fictief programma dat op het moment van levering geïndexeerd zal worden overeenkomstig de CPI-index. Contractueel is vastgelegd dat een onafhankelijk bureau o.b.v. het feitelijk bouwprogramma een normatieve residuele grondwaardeberekening zal uitvoeren en als die tot een hogere waarde komt dan lumpsum deze plus doorberekend zal worden. Tevens is december 2021 met de ontwikkelaar overeengekomen dat er een bijdrage van € 3.000,- per maand betaald wordt voor de vertraging in het planproces. Deze opbrengsten zullen in de grondexploitatie terecht komen.

Ontwikkeling van de kosten: in vergelijking met de actualisatie van vorig jaar, 2020, is er sprake van een stijging van de kosten. Dit komt o.a. voort uit de stijgende kosten voor de voorbereidings- en ontwikkelingskosten, veroorzaakt door vertraging in de planvorming, meerwerk ontstaan door extra onderzoek, verwachte toekomstige meerkosten en een stijgend intern uurtarief.

Gezien de planning (2022-2025) van het woonrijp maken van het gebied lijkt het een goede aanleiding om deze werkzaamheden te combineren met de onderhoudswerkzaamheden (2030) conform de planning van openbaar beheer. Hiermee wordt overlast richting omwonenden en de buurt beperkt. In 2021 is onderzocht welke onderhoudswerkzaamheden met bijbehorende investeringen plaats moeten vinden. Hiervoor is krediet beschikbaar gesteld. Wanneer deze werkzaamheden plaats zullen vinden zal dit krediet hiervoor gebruikt gaan worden.

Prognose boekwaardeverloop



Resultaat en verschillenanalyse

De grondexploitatie sluit met een negatief saldo op netto contante waarde van € 5,9 miljoen. Dit resultaat is daarmee met circa € 100.000,= verslechterd ten opzichte van de grondexploitatie per 1 januari 2021, dit wordt veroorzaakt door stijgende kosten zoals bovenstaand toegelicht. Tegelijkertijd zullen de opbrengsten nagenoeg gelijk blijven.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2022 (€, afgerond op duizendtallen)

	Exploitatie 2021	Exploitatie 2022	Verschil
	A	B	B-A
Subtotaal kosten	29.399.000	29.582.000	183.000
Subtotaal opbrengsten	25.548.000	25.714.000	166.000
Rente	-2.651.000	-2.624.000	-27.000
Resultaat EW per 31 december	-6.502.000	-6.492.000	-10.000
Resultaat NCW per 1 januari	-5.774.000	-5.881.000	-107.000

Verlies- en winstneming

Een verliesvoorziening blijft na herziening noodzakelijk, aangezien er sprake is van een negatief netto contante waarde resultaat. Het verlies is voor een groot deel gevormd door een tussentijdse afdracht in 2005 en de toegerekende rente hieraan.

Risico's

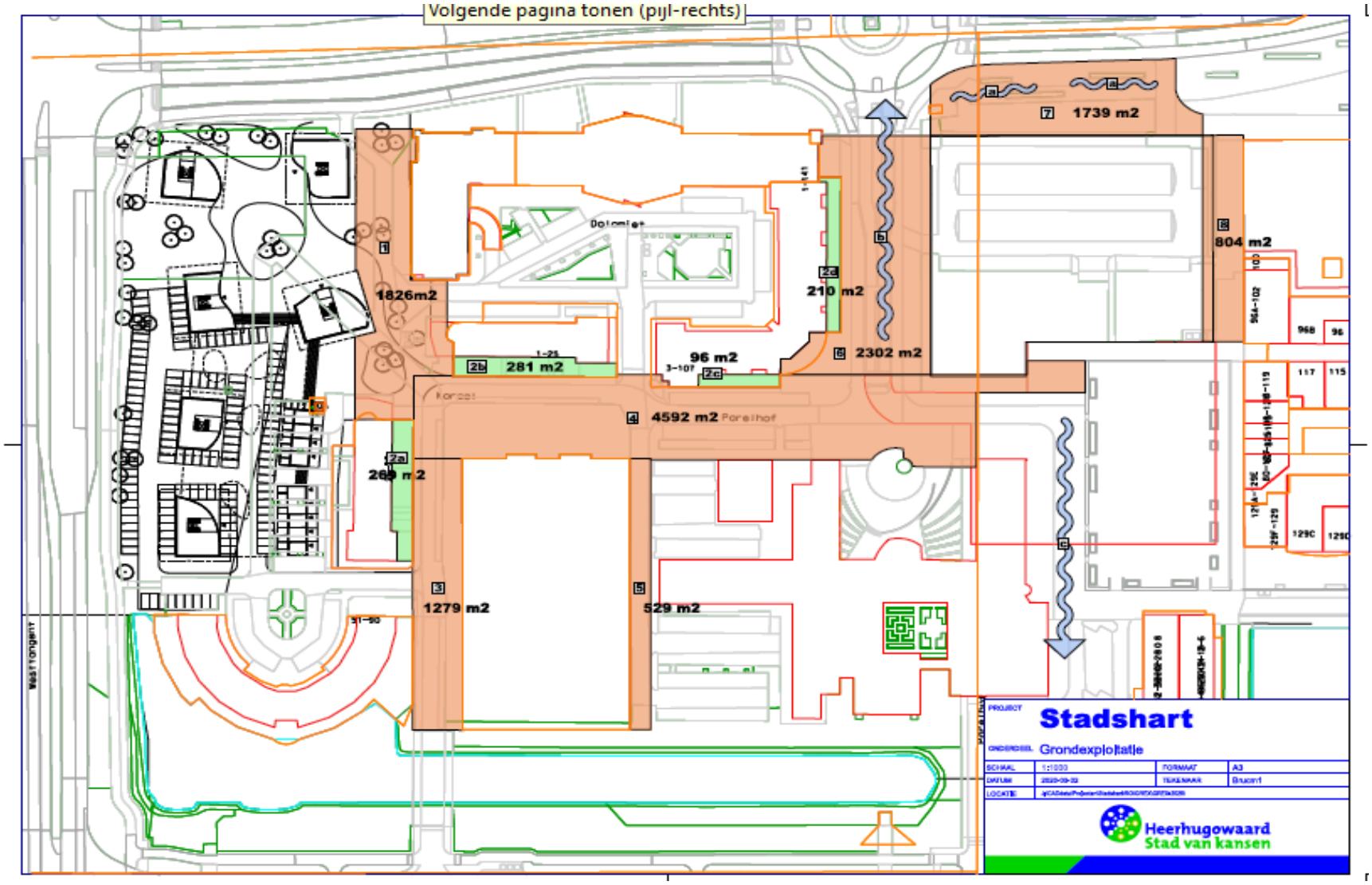
In de hiernaast staande tabel wordt het risico benoemd en financieel uitgewerkt.
Stijging kosten woonrijp maken: een substantiële stijging van de kosten voor woonrijp maken kan een extra effect hebben op de totale kosten die momenteel geraamd zijn. Dit kan worden veroorzaakt door de geopolitieke situatie en de stijgende kosten in de GWW-sector. Indien dit voorkomt heeft dit een negatief effect van circa € 300.000,= op de NCW. De kans dat dit voorkomt is geschat op 25% procent.

Indien de verkoop van de Tangentlocatie met 1 jaar vertraagt heeft dit nauwelijks effect omdat de grondopbrengst jaarlijks wordt geïndexeerd met de Consumenten Prijs Index.

Risico's grondexploitatie per 01-01-2022 (€, afgerond op duizendtallen)

Risico	Kans	Effect op NCW	Risico bedrag
	A	B	B*A
Stijging kosten woonrijp maken	25%	€ 300.000	€ 75.000
Totaal risicoprofiel			€ 75.000

Kaart Stadshart



3.6 Lourens Bogtmanstraat

Beschrijving

Op de hoek van de Lourens Bogtmanstraat en de Voorburggracht te Oudkarspel wordt een gebied van 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. Intensief teken-en-reken-werk heeft geleid tot het stedenbouwkundig ontwerp en de grondexploitatie, welke beiden op 16 februari 2021 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Langedijk zijn vastgesteld.

Belangrijke wijzigingen bij de herziening per 1 januari 2022 zijn de volgende:

- Het rentepercentage is aangepast van 1,03% naar 1,18%;
- De plankostenraming is herijkt;
- De kosten voor bodemsanering en verleggen van kabels en leidingen zijn toegevoegd;
- De looptijd is verlengd met 1 jaar, van 2025 naar 2026;
- De prijsafspraak uit de verkooptender is ingerekend.

Voortgang

In 2021 is de verkoop van de vrije sector woningen, met uitzondering van de vrije kavels, aanbesteed. De verkoop is in een concept overeenkomst gevat welke naar verwachting in de eerste helft van 2022 ondertekend zal worden. Tevens is er voor de grond onder de sociale woningen een concept overeenkomst met de woonstichting welke ook naar verwachting in de eerste helft van 2022 ondertekend zal worden. In 2021 is er een garagebox, welke eigendom was van een particulier, verworven. Tot slot wordt de planologische procedure in 2022 doorlopen. Verwacht wordt dat het bestemmingsplan in 2022 wordt vastgesteld. De fasering voor sloop en bouwrijp maken staat op 2023. Uitgifte wordt verwacht in de periode 2024-2026 en het woonrijk maken vindt plaats binnen 2024-2026.
Ten opzichte van de grondexploitatie per 1-1-2021 is de totale looptijd met een jaar verlengd, naar eindjaar 2026. Dit komt doordat verwacht wordt dat de vrije kavels pas in 2025 uitgegeven kunnen worden, in verband met de planning en de benodigde ruimte voor de werkzaamheden.

Programma		
Nog te realiseren kaveluitgifte	Aantal	%
Grondgebonden hofwoningen	7	23%
Sociale appartementen (Cat. 1)	11	37%
Rijwoningen	3	10%
Vrije sector appartementen	7	23%
Vrijstaande woningen	2	7%
Totaal	30	100%

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

Projectgegevens	
Kern	Oudkarspel
Verwacht eindjaar	2026
Restant looptijd	5 jaar
Plangebied	5.626 m2

Parameters	
Rente	1,18%
Discontovoet	2,00%
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	2,50%

Resultaat en verschillenanalyse

Het resultaat op netto contante waarde per 1 januari 2022 bedraagt circa € 28.000,= positief. Het resultaat van de grondexploitatie per 1 januari 2021 bedroeg, omgerekend naar netto contante waarde per 1 januari 2022, circa €15.000,= positief. Het resultaat is met circa € 12.000,= toegenomen, hoofdzakelijk doordat de grondopbrengsten zijn geactualiseerd.

Er zijn een drietal projectspecifieke risico's voor de grondexploitatie Lourens Bogtmanstraat geïdentificeerd.
Allereerst de weerstand in de omgeving. De mogelijkheid bestaat dat één en ander zou kunnen stranden in de planologische procedure, doordat de ontwikkeling op weerstand van de omgeving kan stuiten. Dit kan leiden tot hogere plankosten. Ten tweede de bodemsanering. Uit verkennend onderzoek is gebleken dat de grond van de noordwestelijke vrije kavel is verontreinigd met PAK's. In de grondexploitatie wordt gerekend met kosten voor sanering, maar er is een risico dat deze hoger uitvallen, omdat nog onduidelijk is in hoeverre de grond is verontreinigd. Ten slot vormt het verleggen van kabels en leidingen een risico. Het is onduidelijk in welke mate deze verlegd moeten worden, er is daardoor een kans dat de kosten hoger zullen zijn dan nu in de grondexploitatie rekening mee wordt gehouden.

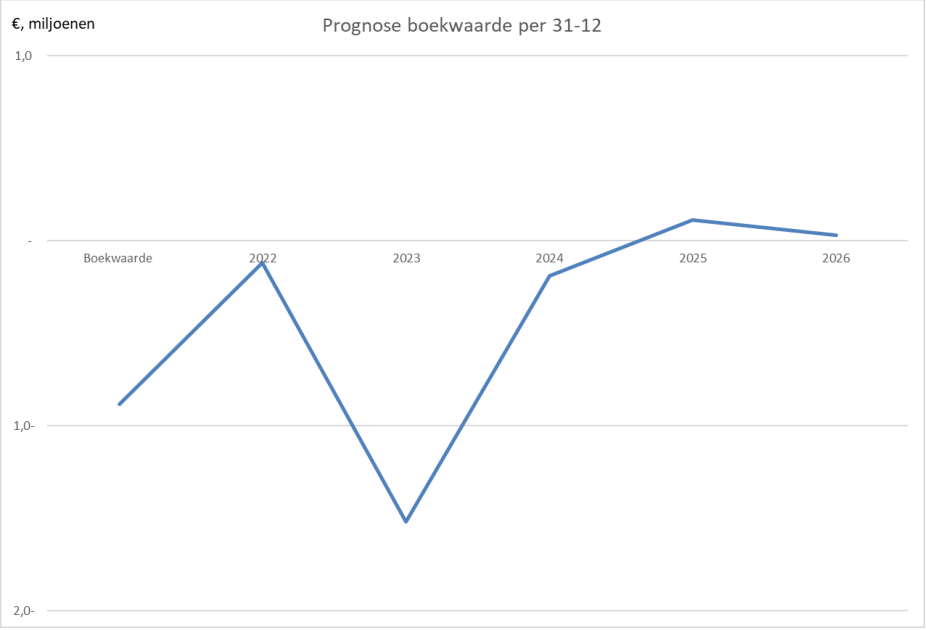
Risico's grondexploitatie per 01-01-2022 (€)

	Berekend effect	Kans A	Impact op resultaat per 1-1-2022 B	Risicobedrag B*A
Weerstand	Jaar vertraging in werkzaamheden uitgifte en looptijd.	40%	6.000	2.400
Sanering	Meerkosten voor sanering.	20%	102.000	20.400
Verleggen K&L	Meerkosten voor verleggen.	20%	128.000	25.600
Totaal risicoprofiel				48.400

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2022 (€)

	Exploitatie 2021 (prijspeil 2021) A	Exploitatie 2022 (prijspeil 2022) B	Verschil B-A
Subtotaal kosten	1.376.475	1.749.707	373.232
Subtotaal opbrengsten	1.340.000	1.735.101	395.101
Nominaal saldo	36.475-	14.606-	21.869
Subtotaal inflatie en rente	53.109	45.199	7.910-
Resultaat EW per 31 december 2026	16.634	30.593	13.959
Resultaat NCW per 1 januari 2022	15.368	27.711	12.343
Tussentijdse winstneming per 31-12-2021		0	
NCW per 1 januari 2022 gecorrigeerd voor winstneming		27.711	12.343

Prognose boekwaardeverloop



Kaart Lourens Bogtmanstraat

3.7 SV Vrone Woningbouw

Beschrijving

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

Belangrijke wijzigingen bij de herziening per 1 januari 2022 zijn de volgende:

- Het rentepercentage is aangepast van 1,03% naar 1,18%;
- Waar nodig zijn prijspeilcorrecties toegepast;
- Het woningbouwprogramma is aangepast, conform raadsbesluit.

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 2023-2024. In 2022 vindt het bouwrijp maken plaats en in 2024 zal ook het woonrijp maken worden uitgevoerd.

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

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

Projectgegevens	
Kern	Sint Pancras
Verwacht eindjaar	2025
Restant looptijd	4 jaar
Plangebied	9.008 m2

Parameters	
Rente	1,18%
Discontovoet	2,00%
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	3,00%

Resultaat en verschillenanalyse

De per 1 januari 2022 herziene grondexploitatie resulteert in een positief saldo van circa € 2,11 miljoen. Het netto contante waarde resultaat is daarmee met circa € 47.000,= verbeterd ten opzichte van de grondexploitatie per 1 januari 2021. Dat het resultaat toeneemt heeft met name te maken met de prijspeilcorrectie die is doorgevoerd op de opbrengsten uit de vrije sector woningbouw. Deze opbrengsten zijn gestegen met circa € 73.000,=.

Een risico voor het project SV Vrone Woningbouw is dat de planologische procedure nog doorlopen moet worden. Het planologisch risico / draagvlak in de omgeving zou kunnen leiden tot vertraging, planschade en wellicht ook gewijzigde programma's met andere opbrengstpotentie.

Naar verwachting zal de grondexploitatie eind 2025 kunnen worden afgesloten.

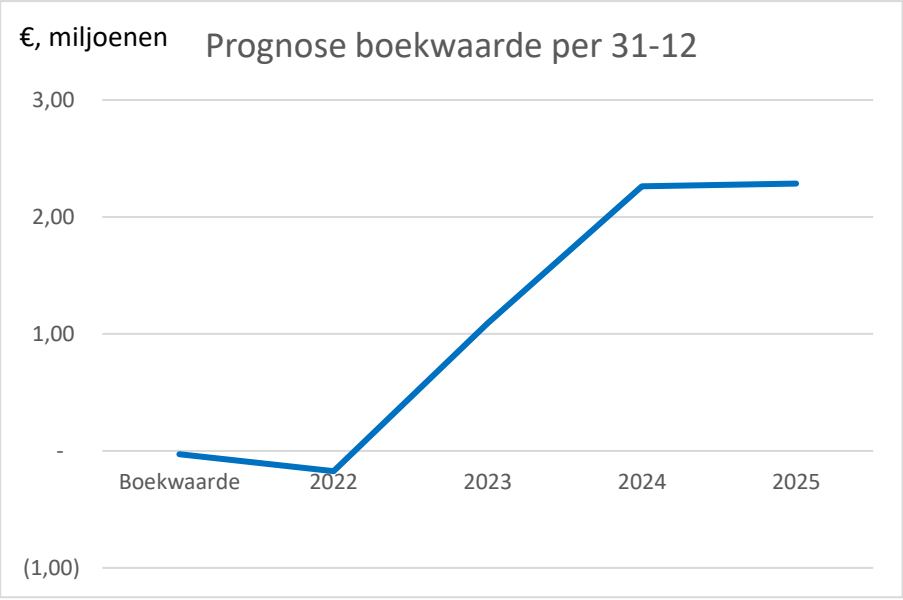
Risico's grondexploitatie per 01-01-2022 (€)

Risico	Berekend effect	Kans A	Impact op resultaat per 1-1-2022 B	Risicobedrag B*A
Vertraging (planologisch)	1 jaar vertraging alle werkzaamheden + 1 jaar extra looptijd	40%	8.000	3.200
Planschade kosten (Planologisch)	Alle directe omwonenden (30) planschadeclaim van €5.000,=.	10%	143.000	14.300
Programma met minder opbrengsten (Planologisch)	3 sociale woningen erbij en 1 kavel minder.	20%	134.000	26.800
Totaal risicoprofiel				44.300

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2022 (€)

	Exploitatie 2021 (prijspeil 2021) A	Exploitatie 2022 (prijspeil 2022) B	Verschil B-A
Subtotaal kosten	334.152	345.122	10.970
Subtotaal opbrengsten	2.380.500	2.453.717	73.217
Nominaal saldo	2.046.348	2.108.594	62.246
Subtotaal inflatie en rente	188.107	196.934	8.827
Resultaat EW per 31 december 2025	2.234.455	2.285.515	51.060
Resultaat NCW per 1 januari 2022	2.064.431	2.111.577	47.146
Tussentijdse winstneming per 31-12-2021		0	
NCW per 1 januari 2022 gecorrigeerd voor winstneming		2.111.577	47.146

Prognose verloop boekwaarde



Kaart SV Vrone Woningbouw

3.8 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 tweetal percelen aan de noordzijde van de Gedempte Veert die in de begin jaren zijn verworven door de gemeente Langedijk. De totale oppervlakte is ongeveer 2.750 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. 29 januari 2019 had de gemeenteraad van de voormalige gemeente Langedijk ingestemd met de verkaveling voor de Madderomlocatie. Op 7 juni 2022 heeft de gemeenteraad van Dijk en Waard de grondexploitatie geopend.

Voortgang

Het plan voor de Madderomlocatie bestaat uit 11 appartementen en 2 vrije kavels. De verwachting is dat tussen 2023 en 2025 alles zal worden verkocht en dat in 2023-2025 alles respectievelijk bouw- en woonrijp gemaakt zal worden.

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

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	1.594	58%
Verharding	559	21%
Groen	587	21%
Totaal (bruto plangebied)	2.739	100%

Projectgegevens	
Kern	Sint Pancras
Verwacht eindjaar	2025
Restant looptijd	4 jaar
Plangebied	2.739 m2

Parameters	
Rente	1,18%
Discontovoet	2,00%
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	3,00%

Resultaat grondexploitatie

Het netto contante waarde resultaat per 1 januari 2022 bedraagt circa € 12.000,= positief.

De kosten bedragen circa €1,36 miljoen en bestaan uit de boekwaarde grondverwerving van circa € 873.000,=, kosten voor milieuvoorzieningen circa € 12.000, sloopkosten van circa €52.000, kosten voor bouw- en woonrijp maken van € 80.000,= en planontwikkelingskosten van circa € 40.000,=. Ook is er rekening gehouden met een exploitatiebijdrage van de gemeente van circa € 254.000,= en circa € 51.000,= aan rentekosten.

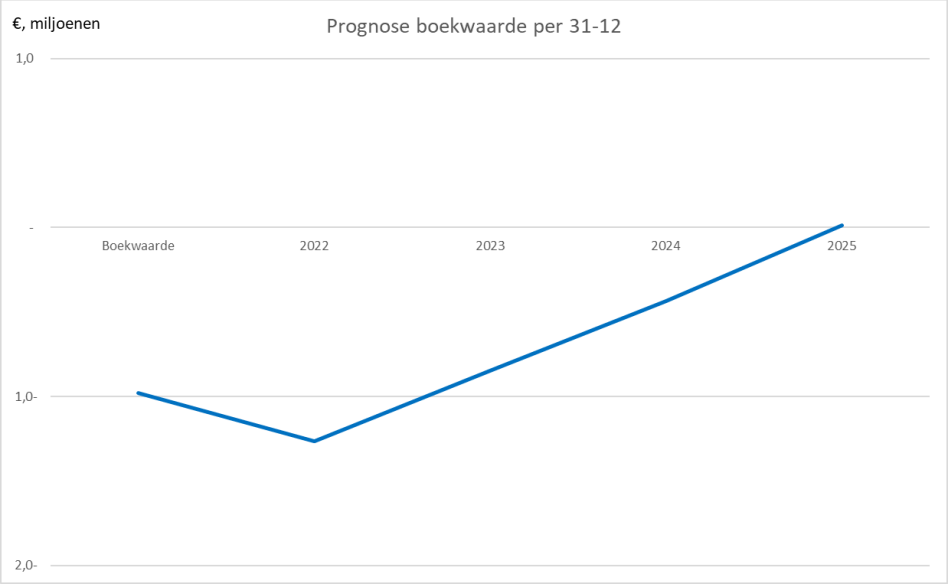
Opbrengsten van het project komen voort uit de verkoop van grond ten behoeve van 11 vrije sector appartementen en 2 vrije kavels. De totale grondopbrengst bedraagt circa € 1,32 miljoen.

Een risico voor de grondexploitatie is dat de grond in het plangebied mogelijk vervuild kan zijn. Risico op PFAS in de grond vormt aanleiding voor extra onderzoek.

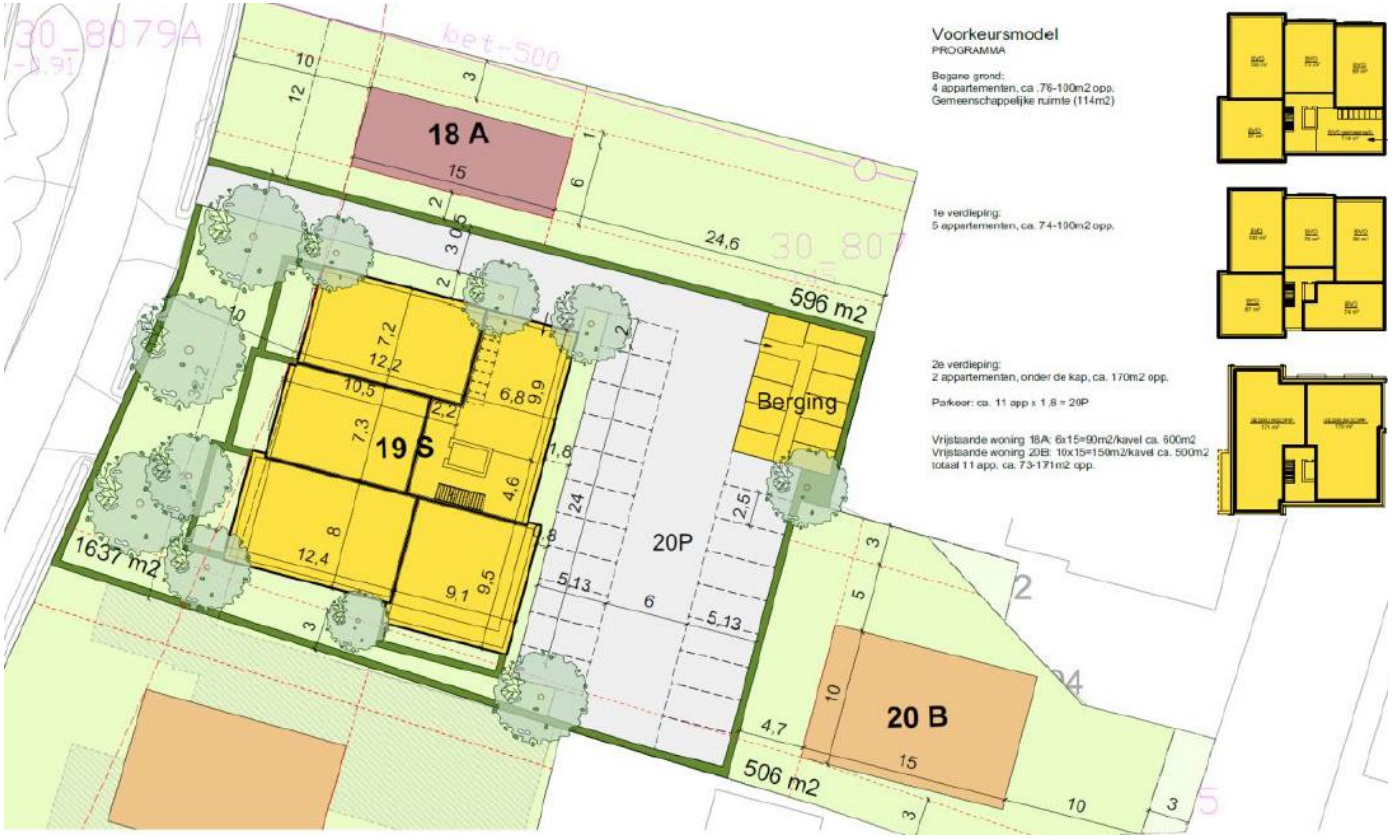
Er wordt verwacht dat de grondexploitatie in 2025 kan worden afgesloten.

Resultaat grondexploitatie per 01-01-2022 (€)	
	Exploitatie 2022 (prijspeil 2022)
Subtotaal kosten	1.363.825
Subtotaal opbrengsten	1.322.348
Nominaal saldo	41.477-
Subtotaal inflatie en rente	54.269
Resultaat EW per 31 december 2025	12.793
Resultaat NCW per 1 januari 2022	11.819

Prognose verloop boekwaarde



Kaart Madderom



3.9 De Rotonde

Beschrijving

Dit project behelst een grondverkoop van bouwrijp gemaakte gronden aan Esdégé-Reigersdaal ten behoeve van de realisatie van project De Rotonde.

De realisatie van het gebouw de Rotonde is nagenoeg afgerond. De geraamde kosten hebben betrekking op het aanleggen van een inrit en een reservering voor een extra aftakking op de rotonde die grenst aan het exploitatiegebied.

Voortgang

Momenteel wordt onderzocht of het exploitatiegebied van deze grondexploitatie kan worden verruimd met aangrenzende gronden welke als urgentielocatie voor sociale woningbouw is aangewezen. Naar verwachting zal dit jaar nog de herziening van deze grondexploitatie worden aangeboden aan de raad.

Programma	
Nog te realiseren gronduitgifte	Aantal
Nog uit te geven kavels	0

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	5.000	100%
Openbaar gebied	0	0%
Totaal (bruto plangebied)	5.000	100%

Projectgegevens	
Kern	Heerhugowaard
Verwacht eindjaar	2022
Restant looptijd	2 jaar
Plangebied	5.000 m2

Parameters	
Rente	1,18%
Discontovoet	2,00%
Kostenstijging	2,50%
Opbrengstenstijging	2,00%

Resultaat en verschillenanalyse

Ten opzichte van 2021 is de ruimte binnen de grondexploitatie van circa € 130.000,= gereserveerd ten behoeve van de mogelijke aanleg van een extra aftakking op de rotonde.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2022 (€)	Exploitatie 2021 (prijspeil 2021) A	Exploitatie 2022 (prijspeil 2022) B	Verschil B-A
Subtotaal kosten	512.000	647.000	135.000
Subtotaal opbrengsten	646.000	646.000	0
Nominaal saldo	134.000	-1.000	135000
Subtotaal inflatie en rente	7.000	3.000	10.000
Resultaat EW per 31 december	141.000	2.000	-139.000
Resultaat NCW per 1 januari 2022	137.000	2.000	- 135.000

Kaart De Rotonde

3.10 De Overbrugging

Beschrijving

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

Per 1 januari 2022 heeft een actualisatie plaatsgevonden van deze grondexploitatie. De belangrijkste wijziging daarbij is de volgende:

- Het rentepercentage is aangepast van 1,03% naar 1,18%.

Voortgang

Het plan voor De Overbrugging heeft een oppervlakte van circa 5.800 m² en bestaat uit 27 sociale huurappartementen en 5 grondgeboden woningen. In 2021 is de grondverkoop onder de sociale woningen gerealiseerd. De verwachting is dat in 2022 ook de grond onder de vrije sector woningen verkocht zal worden en dat in 2022 alles woonrijp gemaakt zal worden.

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.

Programma		
Nog te realiseren kaveluitgifte	Aantal	%
Grondgebonden vrije sector	5	100%
Totaal	5	100%

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

Projectgegevens	
Kern	Noord-Scharwoude
Verwacht eindjaar	2023
Restant looptijd	2 jaar
Plangebied	5.830 m2

Parameters	
Rente	1,18%
Discontovoet	2,00%
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	1,00%

Resultaat en verschillenanalyse

Het netto resultaat op de netto contante waarde per 1 januari 2022 bedraagt circa € 33.000,= positief. Het resultaat van de grondexploitatie per 1 januari 2021 bedroeg, omgerekend naar netto contante waarde per 1 januari 2022, circa € 10.000,= positief. Het resultaat is met circa € 24.000,= toegenomen. Het resultaat is wat toegenomen door met name verhoogde opbrengsten door de indexatie conform overeenkomst en doordat de gerealiseerde opbrengsten van Woonstichting hoger waren dan opgenomen was, tevens door overeengekomen indexatie.

Wat betreft opbrengsten is er een voordeel van circa € 17.000,= ten opzichte van de grondexploitatie vorig jaar. De nog te realiseren woningbouwopbrengsten zijn met circa €9.000,= verhoogd als gevolg van de prijspeilcorrectie.

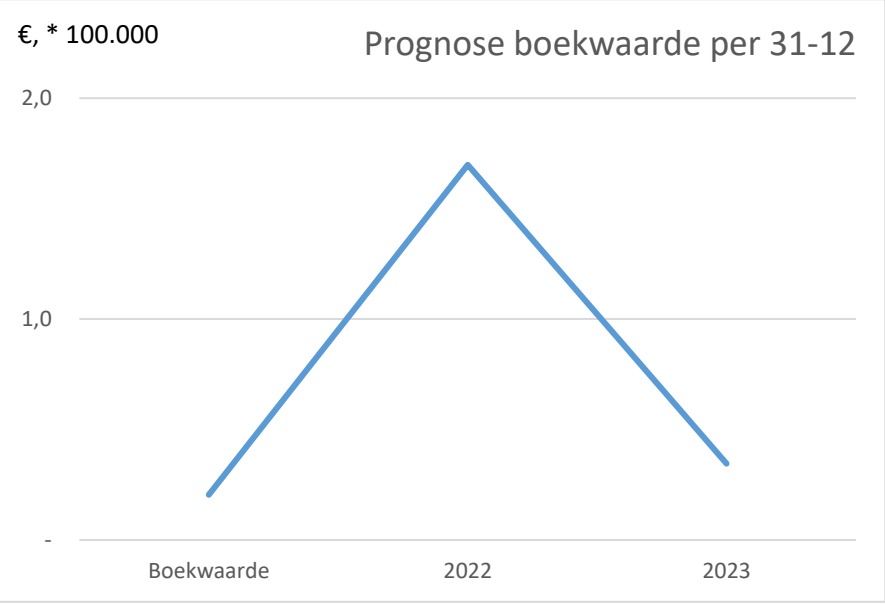
De huidige grondverkoopovereenkomst met is opgezet als een ABC-levering. Op basis van de behaalde voorverkoop wordt mogelijk alle grond in één keer geleverd. Wanneer er minder dan vier van de vijf kavels zijn verkocht worden de kavels per stuk geleverd. Dit zorgt ervoor dat wanneer er moeizamere afzet is, de grondopbrengsten voor deze kavels later komen. De gevolgen van dit risico zijn beperkt, vanwege het huidige eindjaar 2023.

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

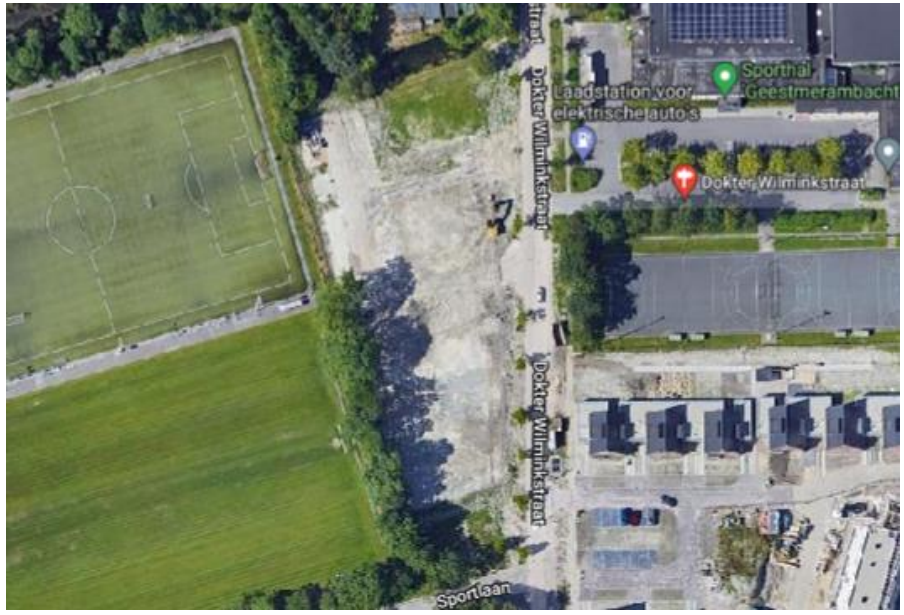
Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2022 (€)

	Exploitatie 2021 (prijspeil 2021) A	Exploitatie 2022 (prijspeil 2022) B	Verschil B-A
Subtotaal kosten	678.961	677.990	971
Subtotaal opbrengsten	698.435	715.850	17.415
Nominaal saldo	19.474	37.860	18.386
Subtotaal inflatie en rente	9.210-	3.343-	5.867
Resultaat EW per 31 december	10.264	34.517	24.253
Resultaat NCW per 1 januari 2022	9.673	33.180	23.507
Tussentijdse winstneming per 31-12-2021		0	
NCW per 1 januari 2022 gecorrigeerd voor winstneming		33.180	23.507

Prognose boekwaardeverloop



Kaart De Overbrugging



3.11 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 dit 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-een-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. In 2020 zijn alle gronden geleverd en is begonnen met het bouwrijp maken en het realiseren van de woningen.

Belangrijke wijzigingen bij de herziening per 1 januari 2022 zijn de volgende:

- Het rentepercentage is aangepast van 1,03% naar 1,18%;
- Resterende budgetten zijn aangepast, onder andere op basis van de werkelijke in 2021 gemaakte kosten.

Voortgang

Het plangebied is circa 9.100 m groot en is inmiddels in zijn geheel uitgegeven. De laatste afrondende zaken voor de grondexploitatie, waaronder met name de teruglevering van het openbaar gebied, zullen naar verwachting in 2022 gebeuren.

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

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

Projectgegevens	
Kern	Noord-Scharwoude
Verwacht eindjaar	2022
Restant looptijd	1 jaar
Plangebied	9.115 m2

Parameters	
Rente	1,18%
Discontovoet	2,00%
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	0,00%

Resultaat en verschillenanalyse

Het resultaat op contante waarde per 1 januari 2022 op de grondexploitatie 2022 is vrijwel gelijk aan het netto contante waarde resultaat van de grondexploitatie 2021 (omgerekend naar netto contante waarde per 1 januari 2022). Het resultaat op de grondexploitatie Dr. Wilminkstraat fase 2 bedraagt circa € 127.000,= positief.

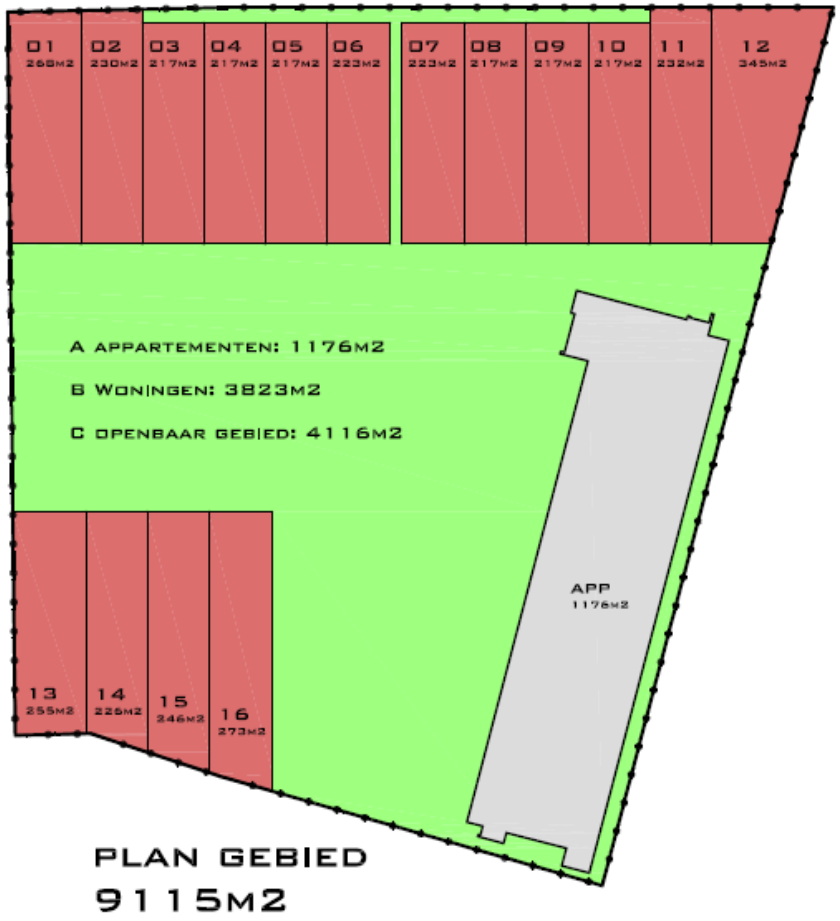
De grond is geleverd en de grondopbrengsten zijn gerealiseerd, daarmee heeft de gemeente enkel nog een toetsende rol ten aanzien van de werkzaamheden in het kader van het woonrijp maken. Verder dient de openbare ruimte nog te worden terug geleverd, dit gebeurd na volledige oplevering van alle gebouwen. Naar verwachting wordt de grondexploitatie per 31-12-2022 afgesloten.

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

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2022 (€)

	Exploitatie 2021 (prijspeil 2021) A	Exploitatie 2022 (prijspeil 2022) B	Verschil B-A
Subtotaal kosten	763.902	761.853	2.049-
Subtotaal opbrengsten	889.592	889.592	-
Nominaal saldo	125.690	127.739	2.049
Subtotaal inflatie en rente	2.544	1.623	921-
Resultaat EW per 31 december	128.234	129.362	1.128
Resultaat NCW per 1 januari 2022	125.730	126.834	1.104
Tussentijdse winstneming per 31-12-2021		450.000	
NCW per 1 januari 2022 gecorrigeerd voor winstneming		576.834	451.104

Kaart Dr. Wilminkstraat



3.12 De Ark

Beschrijving

Het project De Ark ligt in de kern van Sint Pancras. Het plangebied is gelegen tussen de Parallelweg en de Bovenweg. Het plangebied is gelijk aan het uitgeefbaar gebied en heeft een oppervlakte van circa 1.000 m². In het verleden stond op dit terrein een noodgebouw voor de kerk, maar deze is in 2006 gesloopt. De gronden waren in eigendom van de voormalige gemeente Langedijk en hebben inmiddels een woonbestemming na een rechtsgang als gevolg van een partiële herziening van het bestemmingsplan. Het programma is een zestal woningen.
De Ark is een project met collectief particulier opdrachtgeverschap, hiervoor is in 2016 een kopersvereniging opgericht. Een stichting fungeert als begeleider van de kopersvereniging en als aanjager van het project. Gemeente Langedijk had voornamelijk een faciliterende rol. De gemeente zette zich onder andere in voor de totstandkoming van het juiste planologische kader, in de vorm van een partiële herziening van het bestemmingsplan.
Na een beroep ingesteld door omwonenden op de vaststelling van het bestemmingsplan in 2019, is in 2020 de uitspraak gekomen van de Raad van State, dat het beroep ongegrond is en het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Belangrijke wijzigingen bij de herziening per 1 januari 2022 zijn de volgende:

- Het rentepercentage is aangepast van 1,03% naar 1,18%;
- Het eindjaar is aangepast van 2021 naar 2022;
- De resterende budgetten zijn aangepast, onder andere op basis van de werkelijke in 2021 gemaakte kosten.

Voortgang

Grondexploitatie De Ark beslaat de ontwikkeling van 6 rijwoningen. Alle gronden van het project zijn inmiddels uitgegeven. Het woonrijp maken moet nog worden gestart.

Programma	
Nog te realiseren kaveluitgifte	Aantal
Nog te realiseren woningen	0

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	1.005	100%
Verharding	0	0%
Groen	0	0%
Water	0	0%
Totaal (bruto plangebied)	1.005	100%

Projectgegevens	
Kern	Sint Pancras
Verwacht eindjaar	2022
Restant looptijd	1 jaar
Plangebied	1.005 m2

Parameters	
Rente	1,18%
Discontovoet	2,00%
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	0,00%

Resultaat en verschillenanalyse

De per 1 januari 2022 herziene grondexploitatie resulteert in een positief saldo van circa € 17.000,=. Het netto contante waarde resultaat is daarmee met circa € 2.000,= verbeterd ten opzichte van de grondexploitatie per 1 januari 2021.

Dat het resultaat toeneemt heeft met name te maken met kosten voor huisaansluitingen die lager zijn uitgevallen dan geraamd. De opbrengsten zijn ongeveer € 4.000,= lager omdat in de opbrengsten de notariskosten zijn verrekend.

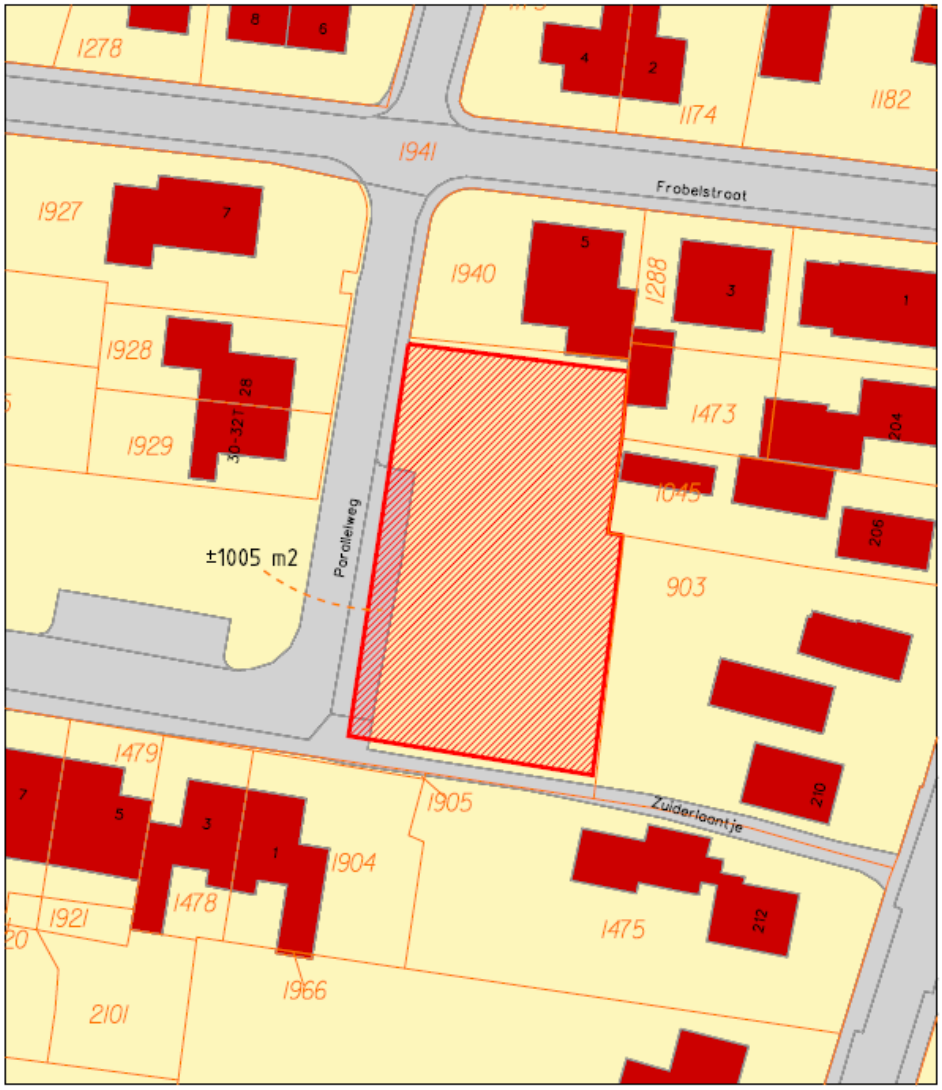
Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2022 (€, afgerond op duizendtallen)

	Exploitatie 2021 (prijspeil 2021) A	Exploitatie 2022 (prijspeil 2022) B	Verschil B-A
Subtotaal kosten	276.773	273.525	3.248-
Subtotaal opbrengsten	294.436	290.370	4.066-
Nominaal saldo	17.664	16.845	818-
Subtotaal inflatie en rente	2.740-	421	3.161
Resultaat EW per 31 december	14.923	17.266	2.343
Resultaat NCW per 1 januari 2022	14.924	16.929	2.004

Er resteren enkel nog werkzaamheden ten aanzien van woonrijp maken, de verwachting is dat de grondexploitatie eind 2022 afgesloten kan worden.

Er worden op dit moment geen risico’s geïdentificeerd voor projectlocatie De Ark.

Kaart De Ark


1278
8
6
4
2
1174
1182
1941
Frobelstraat
1927
7
1940
5
1288
3
1
1928
28
30-32
1929
1473
204
1045
206
±1005 m2
Parallelweg
903
1479
7
5
3
1
1905
Zuiderlaantje
210
1904
1478
1921
20
1475
212
1966
2101

3.13 Noordlob Sint-Maarten

Beschrijving

In 1995 is de gemeente Langedijk begonnen met bouw van de woonwijk Sint-Maarten. In totaal zijn in het plan destijds 500 woningen gebouwd. De huidige grondexploitatie Sint-Maarten heeft betrekking op de laatste strook grond van deze ontwikkeling, gelegen aan de kant van de Zaagmolenweg. Het plan voor de 'Noordlob' bestaat uit 10 vrije kavels en 2 appartementencomplexen. De kavels zijn inmiddels verkocht en de appartementencomplexen zijn gebouwd. De totale oppervlakte van de Noordlob Sint-Maarten is circa 3,5 hectare.

Belangrijke wijzigingen bij de herziening per 1 januari 2022 zijn de volgende:

- Het rentepercentage is aangepast van 1,03% naar 1,18%, conform programmabegroting 2022;
- De werkelijke kosten en opbrengsten per 1 januari 2022 zijn ingevoerd;
- Het prijspeil van de grondexploitatie is, waar nodig, aangepast van 1 januari 2021 naar 1 januari 2022;
- De kostenraming van de resterende werkzaamheden woonrijp maken is aangepast;
- Het eindjaar is van 2021 gewijzigd naar 2022, vanwege afrondende werkzaamheden woonrijp maken.

Voortgang

De appartementencomplexen zijn reeds gebouwd en de laatste kavel is in 2021 verkocht. Verwacht wordt de grondexploitatie Sint-Maarten per 31-12-2022 af te sluiten.

Programma	
Nog te realiseren uitgifte	Aantal
Nog te realiseren uitgifte	0

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	10.913	31%
Verharding	5.448	15%
Groen	5.703	16%
Water	13.358	38%
Totaal (bruto plangebied)	35.422	100%

Projectgegevens	
Kern	Oudkarpsel
Verwacht eindjaar	2022
Restant looptijd	1 jaar
Plangebied	35.422 m2

Parameters	
Rente	1,18%
Discontovoet	2,00%
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	0,00%

Resultaat en verschillenanalyse

Het resultaat op netto contante waarde per 1 januari 2022 bedraagt circa € 0,=. Het resultaat van de grondexploitatie per 1 januari 2021 bedroeg, omgerekend naar netto contante waarde per 1 januari 2022, circa € 50.000,= positief. Het positieve resultaat is met circa € 50.000,= afgenomen hoofdzakelijk als gevolg van herijking van de raming van de nog te realiseren kosten voor woonrijp maken. Verder is door de planning van het afronden van het woonrijp maken de looptijd van de grondexploitatie met een jaar verlengd waardoor de plankosten toenemen.

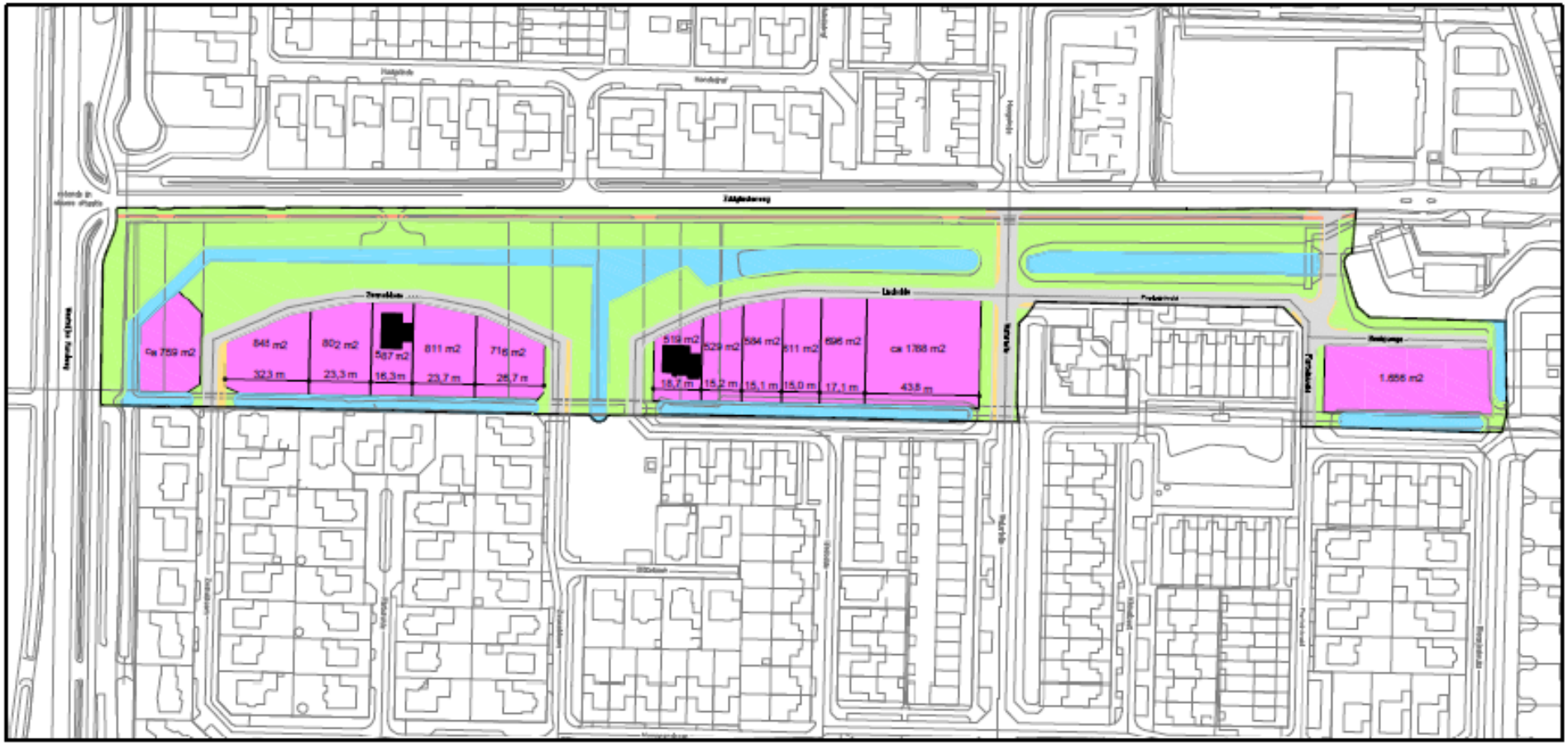
De tussentijds genomen winst bedraagt in totaal circa € 452.000,=. Bij een tussentijdse winstneming wordt er als het ware tussentijds geld uit de grondexploitatie gehaald. Het resultaat wordt als het ware 'afgeroomd', waardoor het (rest-)resultaat na winstneming lager wordt. Gecorrigeerd voor de winstneming van € 452.000,= bedraagt het resultaat per 1 januari 2022 dus € 452.000,=. Het resultaat exclusief tussentijdse winstnemingen kan gezien worden als het 'werkelijke projectresultaat', oftewel het resultaat dat met dit project in totaliteit bezien naar verwachting behaald zal worden. Dit vormt in feite een indicator voor de 'financiële project performance'.

Vanwege de geringe resterende looptijd zijn er geen project specifieke risico's geïdentificeerd.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2022 (€)

	Exploitatie 2021 (prijspeil 2021) A	Exploitatie 2022 (prijspeil 2022) B	Verschil B-A
Subtotaal kosten	2.670.790	2.722.828	52.038
Subtotaal opbrengsten	2.722.624	2.722.628	3
Nominaal saldo	51.835	-200	-52.035
Subtotaal inflatie en rente	-1.902	200	2102
Resultaat EW per 31 december 2026	49.933	0	-49.933
Resultaat NCW per 1 januari 2022	49.936	0	-49.936
Tussentijdse winstneming per 31-12-2021		452.000	
NCW per 1 januari 2022 gecorrigeerd voor winstneming		452.000	452.000

Kaart Sint-Maarten



3.14 Van Duivenvoordestraat

Beschrijving

In juni 2020 is de eerste grondexploitatie van Duivenvoordestraat unaniem vastgesteld door de gemeenteraad van Heerhugowaard middels RB2020039. De gemeente was eigenaar van het stuk grond aan de van Foreeststraat 3 op de hoek met de van Duivenvoordestraat waar voorheen een gymzaal stond, welke eind 2017 is gesloopt. Ten behoeve van de realisatie van een appartementencomplex bestaande uit 18 cliëntwoningen voor de Stichting Esdégé-Reigersdaal en 14 koopappartementen inclusief bijbehorend parkeerprogramma heeft de gemeente deze grond in 2021 verkocht aan de ontwikkelaar van het plan.

De nog te maken kosten hebben betrekking op een deel waterberging en het woonrijpmaken van het gebied na oplevering van de woningen.

Met de huidige uitgangspunten sluit de grondexploitatie momenteel op een netto contante waarde van € 554.000,= .

Conform de POC-methode (Percentage of Completion) was het dit jaar gerechtvaardigd om een bedrag van € 185.000,- als tussentijdse winst te nemen binnen dit complex. Dit bedrag is toegevoegd aan het jaarrekeningresultaat van 2021.

Voortgang

Het plangebied is circa 6.500 m² groot en is inmiddels in zijn geheel uitgegeven. Momenteel wordt de laatste hand gelegd aan de bouw van de gebouwen. Naar verwachting zal het woonrijp maken van het gebied nog dit jaar worden afgerond.

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

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	5.800	89%
Openbaar gebied	700	11%
Totaal (bruto plangebied)	6.500	100%

Projectgegevens	
Kern	Heerhugowaard
Verwacht eindjaar	2022
Restant looptijd	1 jaar
Plangebied	6.000 m2

Parameters	
Rente	1,18%
Discontovoet	2,00%
Kostenstijging	2,50%
Opbrengstenstijging	2,00%

Resultaat en verschillenanalyse

Het resultaat op contante waarde per 1 januari 2022 op de grondexploitatie 2022 is circa een ton positiever dan een jaar eerder. Dit heeft er hoofdzakelijk mee te maken dat de kosten voor het bouw en woonrijpmaken van het gebied lager uitvielen dan verwacht.

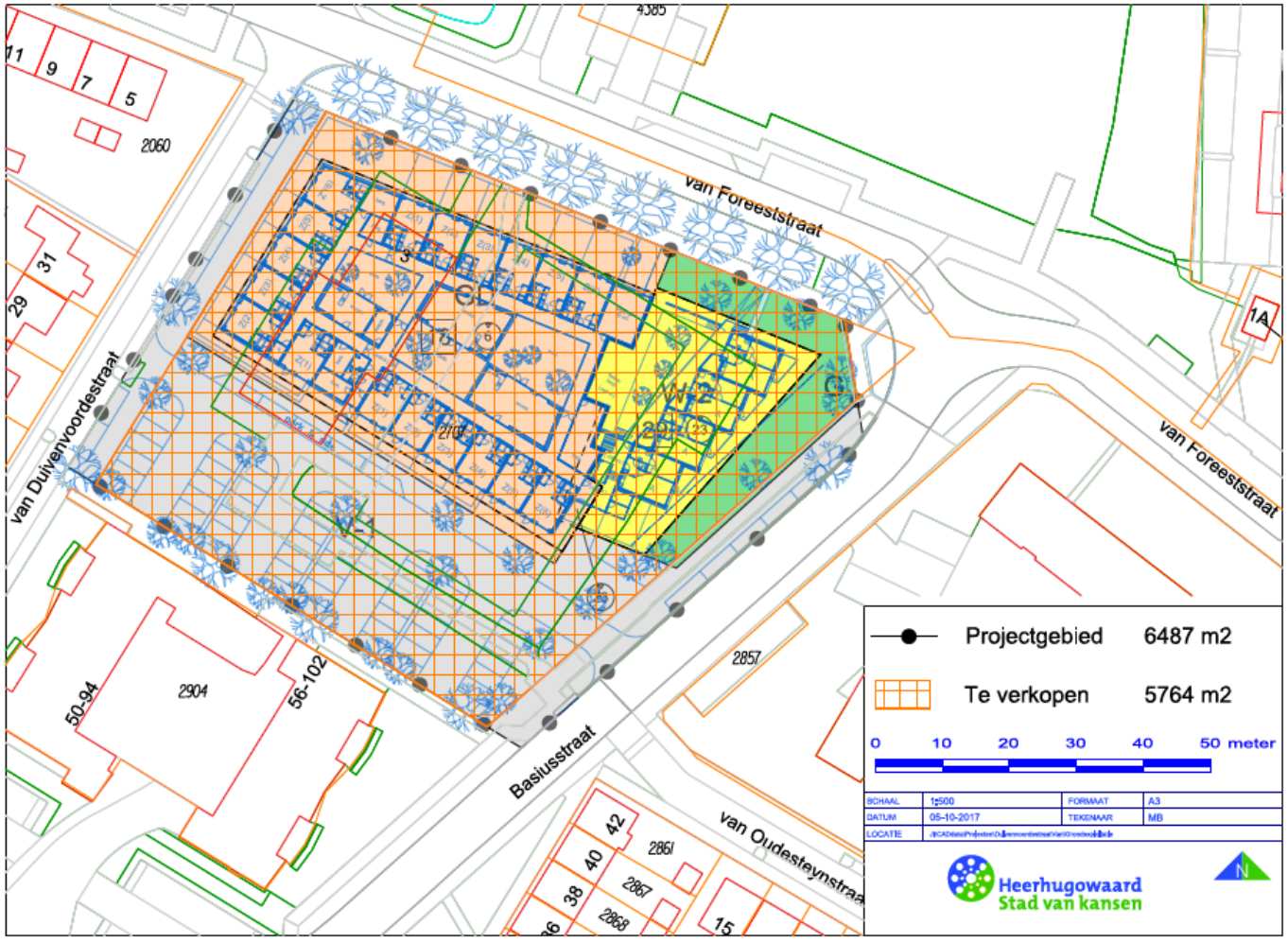
De grond is geleverd en de grondopbrengsten zijn gerealiseerd, daarmee heeft de gemeente enkel nog een toetsende rol ten aanzien van de werkzaamheden in het kader van het woonrijp maken. Verder dient de openbare ruimte nog te worden terug geleverd, dit gebeurd na volledige oplevering van alle gebouwen. Naar verwachting wordt de grondexploitatie per 31-12-2022 afgesloten.

Er worden op basis van de voortgang geen risico's geïdentificeerd voor de grondexploitatie van van Duivenvoordestraat.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2022 (€)

	Exploitatie 2021 (prijspeil 2021) A	Exploitatie 2022 (prijspeil 2022) B	Verschil B-A
Subtotaal kosten	227.000	142.000	85.000
Subtotaal opbrengsten	699.000	699.000	-
Nominaal saldo	472.000	557.000	85.000
Subtotaal inflatie en rente	5.000	8.000	3.000
Resultaat EW per 31 december	477.000	565.000	88.000
Resultaat NCW per 1 januari 2022	458.000	554.000	96.000
Tussentijdse winstneming per 31-12-2021		185.000	
NCW per 1 januari 2022 gecorrigeerd voor winstneming		370.000	

Kaart Van Duivenvoordestraat



3.15 De Horst

Beschrijving

Vanuit grondexploitatie De Horst worden op dit moment twee vrijstaande woningen gerealiseerd. De kavels zijn in 2021 verkocht aan bouwbedrijf Kamp en zullen dit jaar worden opgeleverd. Dit zijn de laatste kavels binnen deze betreffende grondexploitatie.

De gemeente dient nog twee inritten aan te leggen.

Na oplevering van de woningen kan deze grondexploitatie worden afgesloten met een licht negatief resultaat van -/- € 13.000,=.

Voortgang

Dit jaar worden de werkzaamheden afgerond en kan de grondexploitatie worden afgesloten

Programma	
Nog te realiseren gronduitgifte	Aantal
Nog uit te geven kavels	0

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	1.357	100%
Openbaar gebied	0	0%
Totaal (bruto plangebied)	1.357	100%

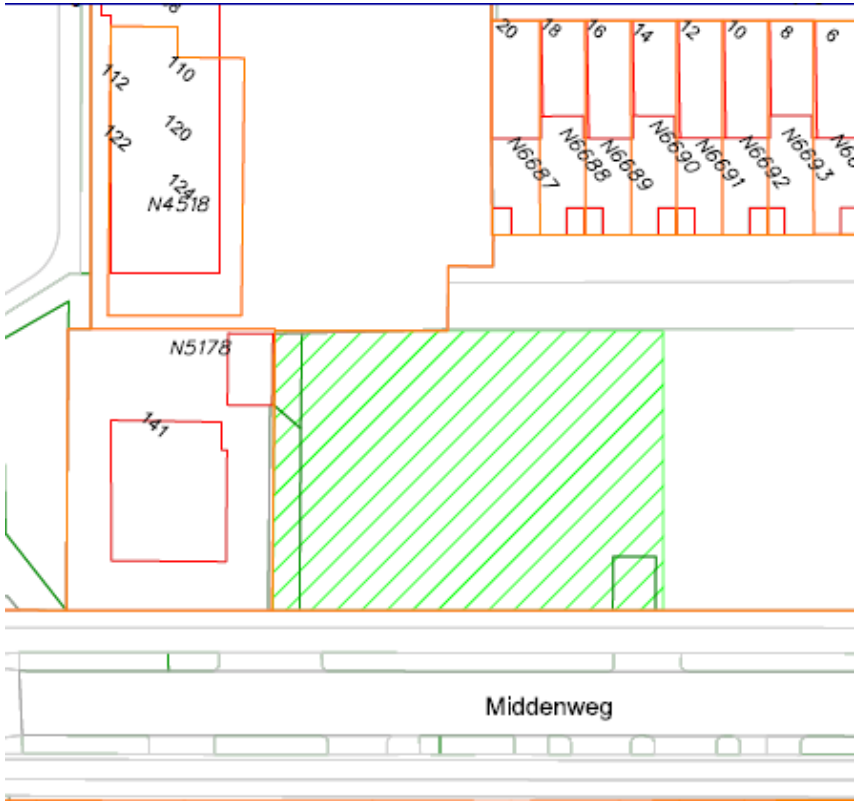
Projectgegevens	
Kern	Heerhugowaard
Verwacht eindjaar	2022
Restant looptijd	1 jaar
Plangebied	1.357 m2

Parameters	
Rente	1,18%
Discontovoet	2,00%
Kostenstijging	2,50%
Opbrengstenstijging	2,00%

Resultaat en verschillenanalyse

Ten opzichte van 2021 is er een verschil waar te nemen in de opbrengsten. Dit heeft te maken met het feit dat er een omissie zat in de ingerekende opbrengst van de twee kavels. Deze is per abuis inclusief BTW in de grex terecht gekomen waardoor het resultaat dus te hoog was geraamd. Hierdoor is een klein negatief resultaat van € 13.000,- ontstaan. Dit bedrag zal in de volgende jaarrekening 2022 ten laste van het rekeningresultaat worden gebracht.

Kaart De Horst



Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2022 (€)	Exploitatie 2021 (prijspeil 2021) A	Exploitatie 2022 (prijspeil 2022) B	Verschil B-A
Subtotaal kosten	456.000	439.000	17.000
Subtotaal opbrengsten	515.000	426.000	-89.000
Nominaal saldo	69.000	-13.000	- 72.000
Subtotaal inflatie en rente	-4.000	0	4.000
Resultaat EW per 31 december	55.000	-13.000	-68.000
Resultaat NCW per 1 januari 2022	53.000	-13.000	- 66.000

3.16 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 en het overaanbod binnen de regio zijn bij de Jaarstukken 2013 fase 2 en de bufferzonde uit de grondexploitatie gehaald (herziening van de grondexploitatie per januari 2014).

Belangrijkste wijzigingen bij de herziening per 1 januari 2022 zijn de volgende:

- Het rentepercentage is aangepast van 1,03% naar 1,18%;
- De plankostenraming is herzien en de OZB- en onderhoudsramingen zijn herijkt;
- De grondprijzen zijn gecorrigeerd;
- Het eindjaar is bijgesteld van 2039 naar 2031, als gevolg van de zeer goede uitgifte in 2022.

In verband met het feit dat de grondexploitatie een langere looptijd had dan de richttermijn vanuit de BBV zijn er aanvullende beheersmaatregelen getroffen, voorzichtigheidshalve blijven deze onverwijld van kracht:

- Er wordt geen jaarlijkse opbrengstenstijging in de grondexploitatie gerekend;
- Er wordt een risico-opslag van 0,5% gehanteerd op de parameter kostenstijging. De parameter kostenstijging bedraagt hiermee 2,5%.

Voortgang

Het gehele gebied is bouwrijp en het voor ongeveer 50% woonrijp. Er in totaal circa 22,11 hectare uitgegeven en er is nog circa 10,84 hectare uitgeefbaar gebied. Breekland kende een reeks jaren van verminderde uitgifte, dit is de reden dat twee jaar geleden een looptijd van de grondexploitatie (per 1-1-2020) de looptijd met zes jaar was verlengd. 2020 en vooral 2021 kende echter weer een zeer goede uitgifte. Er is in 2021 5,33 hectare uitgegeven en op dit moment zijn ook alle resterende kavels onder optie. Door de hoge uitgifte in 2021 en doordat hierdoor het gemiddeld uitgiftetempo omhoog is gebracht is de looptijd flink ingekort. Er wordt voor 2022 en verder uitgegaan van een gemiddeld uitgiftetempo van 1,2 hectare per jaar, dit was 0,85 hectare per jaar.

Programma		
Nog te realiseren kaveluitgifte	Aantal (m2)	%
Zichtkavels	40.288	37%
Regulier kavels met groen	22.462	21%
Reguliere kavels	45.619	42%
Totaal	108.369	100%

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

Projectgegevens	
Kern	Uitleglocatie, ten westen van Oudkarspel
Verwacht eindjaar	2031
Restant looptijd	10 jaar
Plangebied	469.520 m2

Parameters	
Rente	1,18%
Discontovoet	2,00%
Kostenstijging	2,50%
Opbrengstenstijging	0,00%

Resultaat en verschillenanalyse

De per 1 januari 2022 herziene grondexploitatie resulteert in een positief saldo van circa € 0,82 miljoen. Het netto contante waarde resultaat is daarmee met circa € 0,55 miljoen verbeterd ten opzichte van de grondexploitatie per 1 januari 2021. Dat het resultaat toeneemt heeft met name te maken met de correcties van de grondprijzen, de zeer goede uitgifte van 2021 en de looptijdverkorting van acht jaar. Dit zorgt voor een afname van de plankosten, beheerskosten, uitgavenstijging en rentekosten.

Door de verkorting van de resterende looptijd zijn de planontwikkelingskosten met circa 69.000,= gedaald, omdat er voor een minder lange periode inzet op het project benodigd is. De beheerskosten zijn met circa € 394.000,= gedaald. Dit hangt hoofdzakelijk samen met de herijking van de OZB-raming, deze kon naar beneden worden bijgesteld door de goede uitgiftecijfers van 2021 (minder gronden in bezit waarover belasting betaald moet worden). De post 'bijdrage uit exploitatie' is met circa € 1,37 miljoen toegenomen, door tussentijdse winstneming de jaarrekening 2021. De winstneming wordt verrekend met de boekwaarde en vormt boekhoudkundig gezien een last voor de grondexploitatie.

Wat betreft de opbrengsten is er een voordeel van circa € 156.000,= ten opzichte van de grondexploitatie vorig jaar. Dit komt omdat de grondprijzen in de grondexploitatie in lijn zijn gebracht met de actuele uitgifteprijzen.

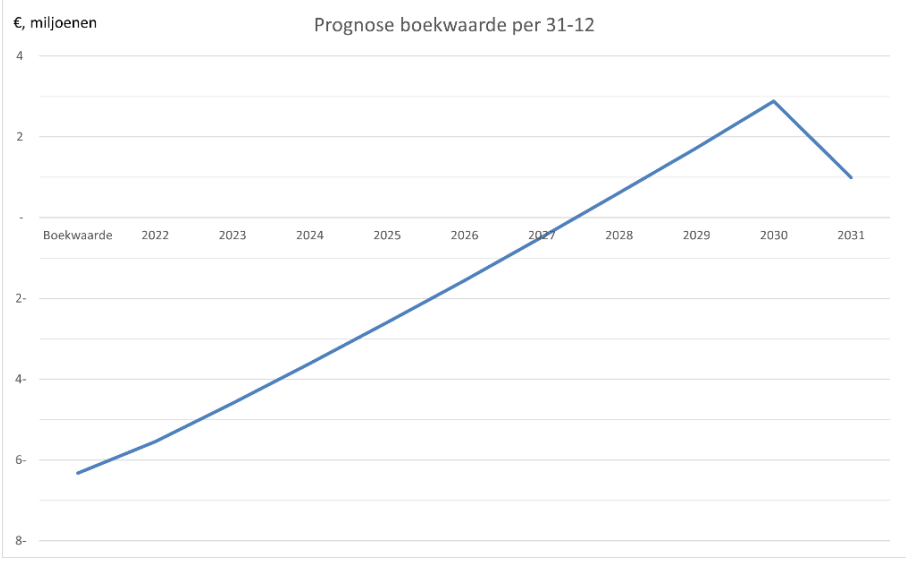
Risico's grondexploitatie per 01-01-2022 (€)

Risico	Berekend effect	Kans A	Impact op resultaat per 1-1-2022 B	Risicobedrag B*A
Overschrijding aanbesteding restant WRM door snel stijgende kosten GWW	20% hogere kosten restant woonrijp maken	20%	364.000	72.800
Totaal risicoprofiel				72.800

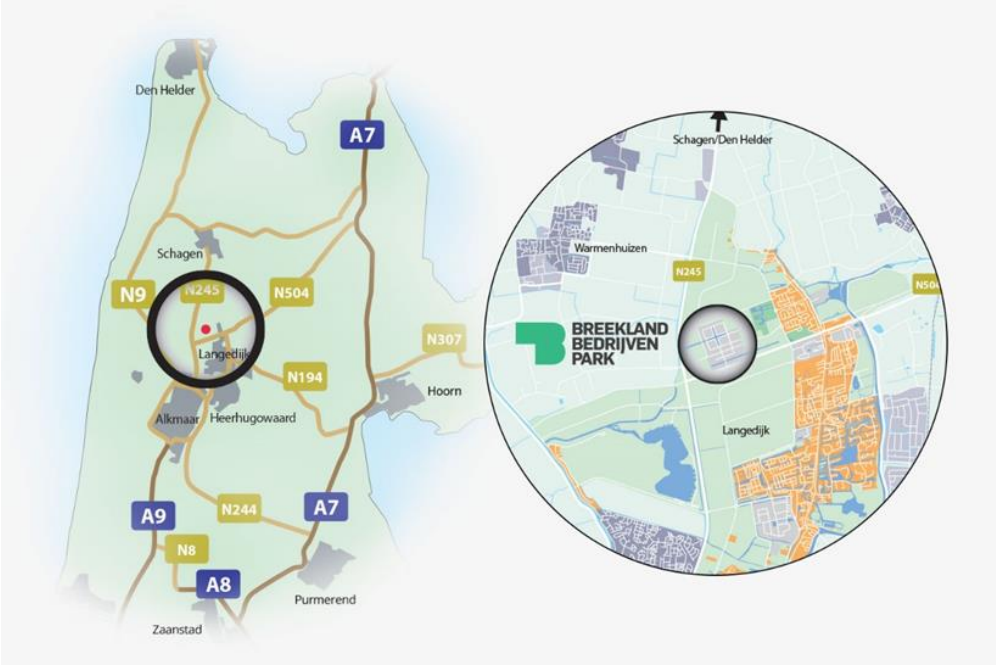
Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2022 (€, afgerond op duizendtallen)

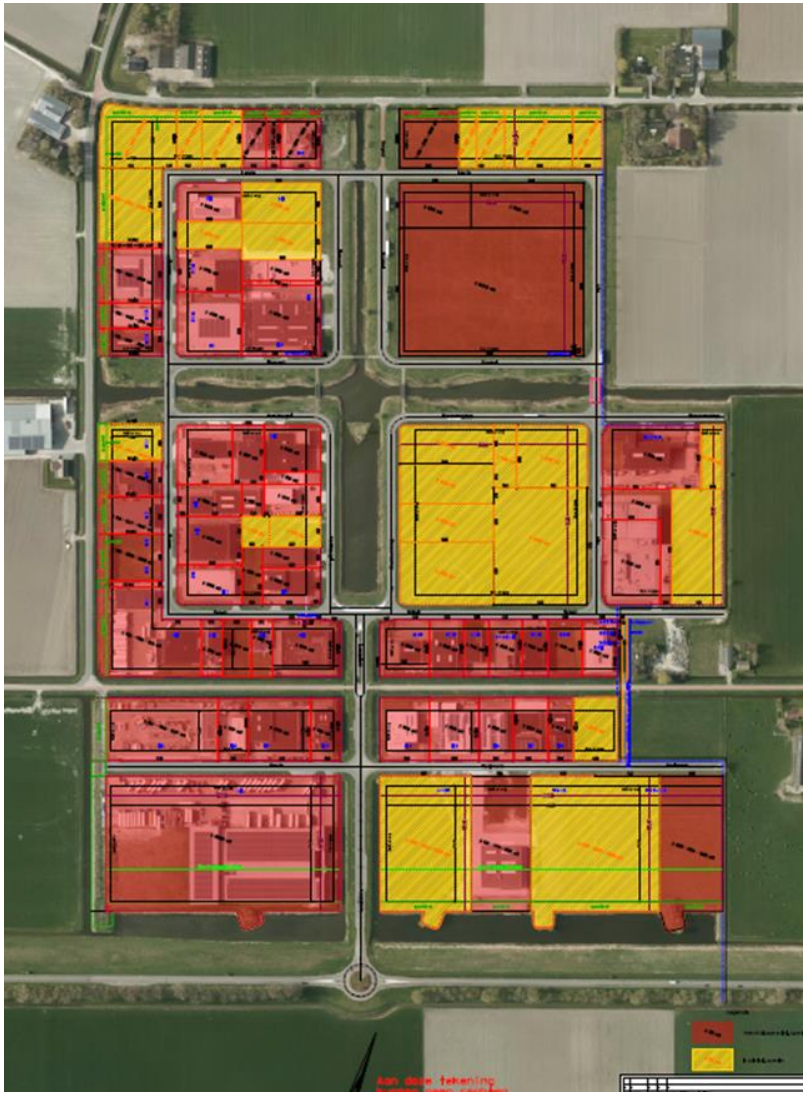
	Exploitatie 2021 (prijspeil 2021) A	Exploitatie 2022 (prijspeil 2022) B	Verschil B-A
Subtotaal kosten	34.254.667	35.342.889	1.088.222
Subtotaal opbrengsten	37.005.065	37.161.423	156.358
Nominaal saldo	2.750.399	1.818.534	931.865-
Subtotaal inflatie en rente	2.367.536-	821.350-	1.546.186
Resultaat EW per 31 december	382.863	997.184	614.321
Resultaat NCW per 1 januari 2022	268.090	818.105	550.014
Tussentijdse winstneming per 31-12-2021		1.370.000	
NCW per 1 januari 2022 gecorrigeerd voor winstneming		2.188.105	1.920.014

Prognose boekwaardeverloop



Kaart Breekland





https://www.breekland.nl/

3.17 De Vaandel midden

Beschrijving

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

In het verleden is de ontwikkeling van dit plangebied onderhavig geweest aan de effecten van economische recessie. Door middel van verkleining van het exploitatiegebied in combinatie met een nieuw en soberder ontwerp voor De Vaandel is destijds geprobeerd om de financiële gevolgen van de crisis te lijf te gaan en zijn er destijds behoorlijke boekverliezen genomen om de risico's te verkleinen. De verwachting is dat in 2022 (het merendeel) van alle kavels in fase 1a en 1b verkocht en geleverd zijn. In 2023 zal dan gestart worden het woonrijp maken van het gebied en hiermee zal de ontwikkeling van de Vaandel Midden worden afgerond. Gelet op de snelle kavelverkoop en de grote vraag vanuit de markt naar bedrijfskavel is besloten om de (financiële) haalbaarheid van het verleggen van de plangrens richting de Vaandel Noord nader te onderzoeken. De Vaandel Noord ligt direct aan de Vaandel Midden en is gezamenlijk onderdeel van het bestemmingsplan 'De Vork", in 2007 planologisch aangewezen als bedrijventerrein. Afhankelijk van de diverse onderzoeken naar de Vaandel Noord zal eind 2022 worden bepaald of het plangebied van de Vaandel Midden wordt verruimd met de Vaandel Noord of dat er een separate grondexploitatie voor de Vaandel Noord wordt geopend.

In het afgelopen jaar (2021) is Vaandel Midden onderhevig geweest aan veranderingen. De doorgevoerde aanpassingen in deze herziening op Programma, Planning en Prijs worden toegelicht.

Programma

Bij de actualisatie van de grondexploitatie per 1-1-2021 was een openbare parkeervoorziening van 1.690 m² gereserveerd. In 2021 is gekozen om deze kavel alsnog te verkopen en inmiddels zit een optie op deze kavel. Als gevolg hiervan is het aandeel uitgeefbaarheid met 1.690 m² toegenomen en zijn er grondopbrengsten toegerekend aan deze kavel. Dit resulteert in hogere grondopbrengsten.
Verder zijn er in 2021 een aantal gronden verkocht en in erfpacht uitgegeven. Voor fase 1a gaat het in totaal om circa 10,5 hectare uitgegeven gronden en voor fase 1b om circa 30 hectare grond. Tevens zijn bijna alle resterende gronden in optie en is het de verwachting dat in 2022 bijna alle gronden zijn verkocht en geleverd. Alleen bij fase 1a staat nog een kavel van 1.550 m² te koop. Hiervoor heeft zich overigens al een partij gemeld. Op basis van informatie is geconstateerd dat met uitzondering van één kavel, alle kavels onder optie zijn.

Programma (in m2 oppervlakte)			
Programma	Verkocht	In onderhandeling	Beschikbaar)
Fase 1a	19.709	55.487	1.550
Fase 1b	32.167	25.856	0

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar fase 1a	76.746	57%
Uitgeefbaar fase 1b	58.923	43%
Totaal uitgeefbaar		100%

Projectgegevens	
Kern	Uitleglocatie, in het noorden van HHW
Verwacht eindjaar	2029
Restant looptijd	8 jaar

Parameters		
Rente	1,18%	
Discontovoet	2,00%	
Kostenstijging (1e jaar, volgende jaren)	2,50%	2,0%
Opbrengstenstijging (1e jaar, volgende jaren)	0,00%	0,0%

Planning

Op dit moment is de interesse in De Vaandel merkbaar en is de gemeente voor (bijna) alle percelen met partijen in gesprek. In overeenstemming met de actualisatie van voorgaand jaar loopt de verwachte looptijd van de grondexploitatie door tot 2029. De verwachting is dat alle gronden van fase 1a in 2023 verkocht en geleverd zijn. Voor fase 1b is het de verwachting dat dit al in 2022 gebeurd. De motivering voor de huidige fasering is als volgt:

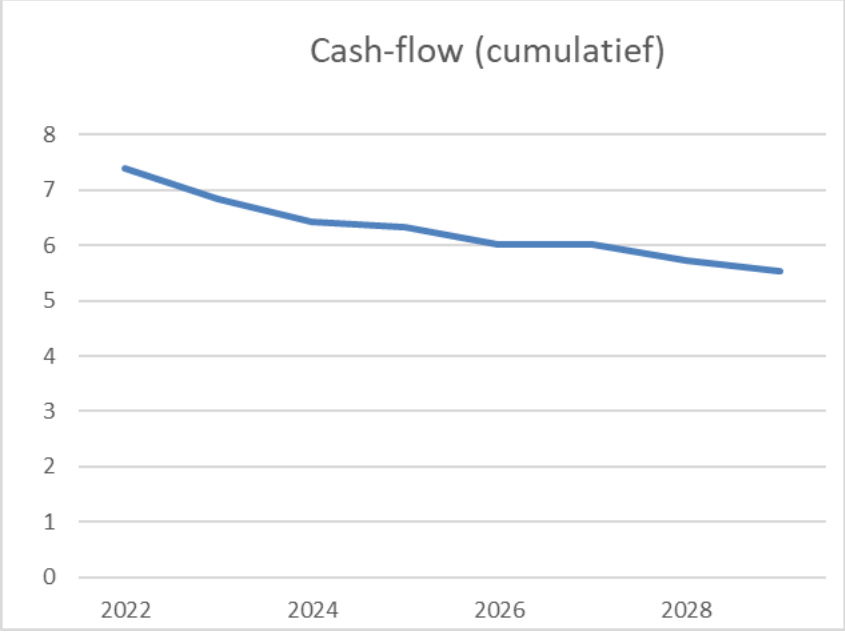
- De Zaan-corridor; Vanuit besluitvorming door het Ministerie van I&M is De Vaandel formeel als voorkeurslocatie voor een opstelterrein binnen het Programma Hoogfrequent Spoor aangewezen. Een gedeelte van deze gronden ligt op bedrijventerrein De Vaandel. De verwachting is dat de gronden door ProRail worden aangekocht in 2022. De gesprekken hiertoe zijn reeds in volle gang.
- De hoeveelheid percelen waarmee de gemeente concreet in onderhandeling is; tijdens de actualisatie van de grondexploitatie per 1-1-2022 is de gemeente met een groot aantal partijen in gesprek voor het afnemen van grond en is het merendeel van de gronden al in optie genomen. Dit komt overeen met de verwachting die tijdens de actualisatie van 1-1-2021 is gegeven. Begin 2022 staat nog slechts een kavel te koop.

Prijs

Ontwikkeling van de opbrengsten: de verkoopprijzen bevinden zich op een concurrerend niveau en zijn in lijn met het rondbeleid, maar maatwerk is, conform de notitie Strategie De Vaandel, voortdurend een essentieel instrument bij de onderafdelingen. Het merendeel van de nog te leveren kavels zijn contractueel vastgelegd waardoor de grondprijzen vastliggen. Deze grondprijzen zijn vorig jaar al contractueel vastgelegd waardoor de grondprijzen doormiddel van een prijsstijging niet meer verhoogd zijn. Door het toevoegen van een extra kavel (1.690 m²) nemen de totale grondopbrengsten t.o.v. vorig jaar toe. De verwachting is dat deze kavel dit jaar geleverd gaat worden.

Ontwikkeling van de kosten: vergeleken vorig jaar zijn er minder kosten gemaakt dan verwacht, waardoor de totale kosten lager liggen t.o.v. vorig jaar. Deze vermindering wordt veroorzaak door lagere kosten voor bouwrijp maken en onvoorzien. Voor fase 1b is het bouwrijp maken vorig jaar aanbesteed en dit aanbestede bedrag lag lager dan het geraamde bedrag. Begin 2022 worden de laatste (kleine) werkzaamheden voor het bouwrijp maken afgerond waardoor de gemeente geen risico hier meer op loopt.

Prognose boekwaarde verloop



Resultaat en verschillenanalyse

De per 1 januari 2022 herziene grondexploitatie resulteert in een positief saldo op NCW van circa € 4,8 miljoen. Dit resultaat is daarmee met circa € 0,67 miljoen verbeterd ten opzichte van de grondexploitatie per 1 januari 2021. De oorzaak hiervan is het bedrag aan kosten dat lager is geweest dan vooraf verwacht. Tegelijkertijd zullen de opbrengsten toenemen door het toevoegen van een extra kavel.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2022 (€, afgerond op duizendtallen)

	Exploitatie 2021	Exploitatie 2022	Verschil
	A	B	B-A
Subtotaal kosten	12.981.000	12.712.000	-269.000
Subtotaal opbrengsten	19.152.000	19.370.000	218.000
Rente	1.213.000	1.031.000	-182.000
Resultaat EW per 31 december	4.958.000	5.627.000	669.000
Resultaat NCW per 1 januari	4.151.000	4.802.000	651.000

Risico's

In de tabel hiernaast wordt het risico benoemd en financieel uitgewerkt.
De werkzaamheden voor het woonrijp maken moeten nog worden aanbesteed. Het risico bestaat dat het aanbestede bedrag hoger zal liggen door de situatie in Oekraïne. De kosten voor het woonrijp maken kunnen daardoor hoger uitvallen. Indien dit voorkomt heeft dit een negatief effect van circa € 0,2 miljoen op de NCW. De kans dat dit voorkomt is 25%.

Risico's grondexploitatie per 01-01-2022 (€, afgerond op duizendtallen)

Risico	Kans	Impact op resultaat per 1-1-2022	Risico-bedrag
	A	B	B*A
Stijging kosten woonrijp maken	25%	200.000	50.000
Totaal risicoprofiel			50.000

Reserveringen

Vanuit de grondexploitatie de Vaandel Midden worden de diverse onderzoeken en het opstellen van een ontwikkelvisie van de Vaandel Noord gedekt. Hiervoor is in de huidige grondexploitatie een budget van € 150.000,- gereserveerd.

Verlies- en winstneming

Op basis van de cijfers van deze herziening blijkt uit de zgn. Percentage of Completion (POC) methode dat er een tussentijdse winst van € 2,2 miljoen genomen dient te worden. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden op het saldo op NCW. Bij de volgende actualisatie zal dit bedrag verwerkt gaan worden.

Kaart De Vaandel midden

3.18 Stationsgebied-Gildestraat

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 2019 is de eerste kavel verkocht aan het Oogcentrum. Deze ontwikkeling is inmiddels gereed.

Vanuit de grondexploitatie is af te leiden dat er, als de percelen verkocht zullen worden, eind van de exploitatieperiode een positief resultaat genomen kan worden van circa € 390.000,-

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.

In de loop van 2022 zal meer duidelijkheid komen over de verdere invulling van de nog uit geven kavels. Hierover lopen op dit moment gesprekken met verschillende partijen.

Programma	
Nog te realiseren gronduitgifte	Aantal
Nog uit te geven m² bedrijfsgrond	8.000

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	13.000	65%
Openbaar gebied	7.000	35%
Totaal (bruto plangebied)	20.000	100%

Projectgegevens	
Kern	Heerhugowaard
Verwacht eindjaar	2028
Restant looptijd	7 jaar
Plangebied	20.000 m2

Parameters	
Rente	1,18%
Discontovoet	2,00%
Kostenstijging	2,50%
Opbrengstenstijging	2,00%

Resultaat en verschillenanalyse

Het resultaat op contante waarde per 1 januari 2022 op de grondexploitatie 2022 is flink lager ten opzichte een jaar eerder. Dit heeft er mee te maken dat de ontwikkelingskosten vanuit de eerste grex puur waren gericht op uitgifte van 4 kavels die destijds beschikbaar waren. Inmiddels is het onderzoek breder getrokken en wordt er gekeken naar de totale herstructurering van de Gildestraat. Er wordt middels een participatieproces met eigenaren, ondernemers en ontwikkelaars gesproken om te komen tot een stedenbouwkundige uitwerking van het gebied. Hierbij zullen ook geluid-, verkeer-, en parkeeronderzoeken worden gedaan. Hierdoor zijn de ontwikkelingskosten met circa € 400.000,= toegenomen. Mogelijk kan een deel van deze kosten in de toekomst worden verhaald op initiatieven in het gebied die niet tot stand komen door grondverkoop vanuit de gemeente.

Tevens is de grondprijs van een van de kavels iets naar beneden bijgesteld met een effect van € 50.000,= en is er in 2021 € 33.000,= aan winst uit het project genomen.

Op dit moment zijn er geen grote risico's aan te wijzen voor deze ontwikkeling.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2022 (€)

	Exploitatie 2021 (prijspeil 2021) A	Exploitatie 2022 (prijspeil 2022) B	Verschil B-A
Subtotaal kosten	1.010.000	1.442.000	432.000
Subtotaal opbrengsten	1.949.000	1.906.000	-43.000
Nominaal saldo	939.000	464.000	-472.000
Subtotaal inflatie en rente	30.000	-8.000	22.000
Resultaat EW per 31 december	969.000	456.000	513.000
Resultaat NCW per 1 januari 2022	827.000	390.000	437.000

Kaart Stationsgebied-Gildestraat

3.19 Beveland

Beschrijving

De meeste werkzaamheden binnen dit complex zijn al jaren geleden afgerond. De nog uit te voeren werkzaamheden hebben betrekking op de twee resterende bouwrijpe kavels (totaal 6200 m²) binnen dit complex.

Momenteel staan de kavels in de grondexploitatie gewaardeerd tegen een grondprijs op basis van de bestemming bedrijfsgrond. Echter is de gemeente momenteel in onderhandeling met een ontwikkelende partij die zowel wonen als werken wil laten landen in dit gebied. Zodra de verschillende partijen overeenstemming hebben over project Urban Connection, zal gelijktijdig met het ruimtelijk besluit een herziening van deze grondexploitatie worden aangeboden aan de raad.

Omdat er momenteel nog geen besluitvorming ligt, zal er nu nog moeten worden uitgegaan van de bestaande kaders. Uitgangspunt blijft een minimaal kostendekkende grondexploitatie.

Voortgang

Verwacht wordt dat er dit jaar uitsluitsel over hoe de ontwikkeling op de kavels er uit zal komen te zien.

Programma	
Nog te realiseren gronduitgifte	Aantal
Nog uit te geven kavels	2

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	6.200	100%
Openbaar gebied	0	0%
Totaal (bruto plangebied)	6.200	100%

Projectgegevens	
Kern	Heerhugowaard
Verwacht eindjaar	2022
Restant looptijd	1 jaar
Plangebied	6.200 m2

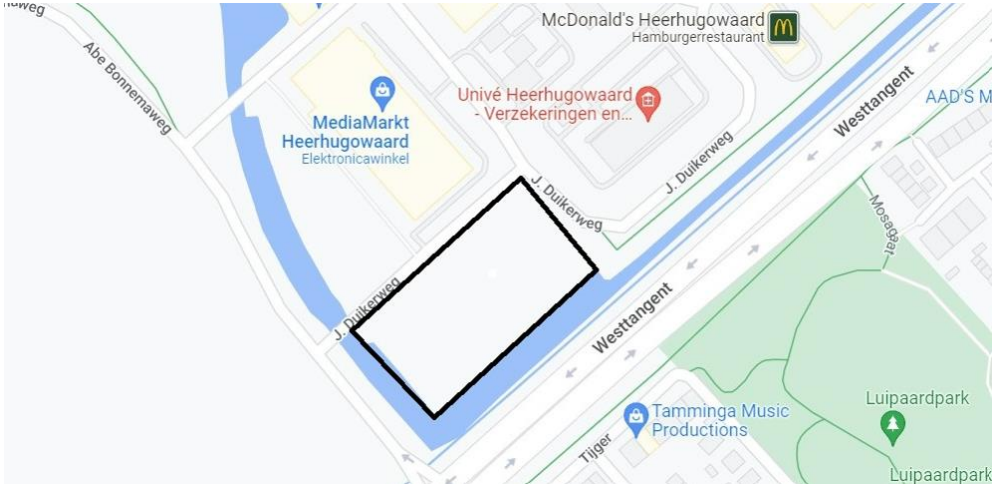
Parameters	
Rente	1,18%
Discontovoet	2,00%
Kostenstijging	2,50%
Opbrengstenstijging	2,00%

Resultaat en verschillenanalyse

Ten opzicht van de grex uit 2021 zien we een daling van de netto contante waarde. Dit heeft deels te maken met een lichte verlaging van de grondprijs in de grex. Tevens zijn er afgelopen meer kosten gemaakt en zijn de ontwikkelingskosten in de grex 2022 omhoog gebracht in het kader van de nieuwe ontwikkeling rondom Urban Connection.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2022 (€)	Exploitatie 2021 (prijspeil 2021) A	Exploitatie 2022 (prijspeil 2022) B	Verschil B-A
Subtotaal kosten	894.000	962.000	68.000
Subtotaal opbrengsten	1.015.0000	995.000	-20.000
Nominaal saldo	121.000	33.000	- 88.000
Subtotaal inflatie en rente	-7.000	-7000	0
Resultaat EW per 31 december	114.000	26.000	-88.000
Resultaat NCW per 1 januari 2022	109.000	25.000	-84.000

Kaart Beveland



3.20 Zandhorst III

Beschrijving

De werkzaamheden binnen dit complex zijn in principe al jaren afgerond. De nog uit te voeren werkzaamheden hebben betrekking op de twee resterende bouwrijpe kavels binnen dit complex. Voor een optimale verkaveling van de resterende kavels is een grondruil met de provincie zeer wenselijk. De provincie heeft echter aangegeven dat ze voorlopig niet zullen overgaan tot het ruilen of afstoten van hun gronden aldaar. De gemeente zal zich moeten beraden of hierop gewacht wordt of dat er voor een andere insteek zal worden gekozen.

Vanuit de grondexploitatie is af te leiden dat er, als beide percelen (totaal 4385 m²) verkocht zullen worden, eind van de exploitatieperiode een positief resultaat genomen kan worden van circa € 54.000,=.

Voortgang

Er dienden nog twee kavels te worden verkocht met een totaal van 4.385 m².

Programma	
Nog te realiseren gronduitgifte	Aantal
Nog uit te geven m² bedrijfsgrond	4385

Ruimtegebruik		
Omschrijving	Oppervlakte (m2)	%
Uitgeefbaar	4.385	100%
Openbaar gebied	0	0%
Totaal (bruto plangebied)	4.385	100%

Projectgegevens	
Kern	Heerhugowaard
Verwacht eindjaar	2022
Restant looptijd	1 jaar
Plangebied	4.385 m2

Parameters	
Rente	1,18%
Discontovoet	2,00%
Kostenstijging	2,50%
Opbrengstenstijging	2,00%

Resultaat en verschillenanalyse

Ten opzichte van 2021 zijn er nagenoeg geen wijzigingen binnen de grex aangebracht.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2022 (€)	Exploitatie 2021 (prijspeil 2021) A	Exploitatie 2022 (prijspeil 2022) B	Verschil B-A
Subtotaal kosten	539.000	543.000	4.000
Subtotaal opbrengsten	616.000	604.000	-12.000
Nominaal saldo	77.000	61.000	- 16.000
Subtotaal inflatie en rente	-11.000	- 5.000	6.000
Resultaat EW per 31 december	66.000	56.000	-10.000
Resultaat NCW per 1 januari 2022	63.000	54.000	- 9.000

Kaart Zandhorst III