

An aerial photograph of a Dutch landscape. In the upper half, there are extensive tulip fields with rows of colorful flowers, interspersed with water channels. A river flows through the middle of the image. Below the river, there is a residential area with houses and a large parking lot. In the bottom right, a multi-lane highway is visible. The text 'DIJKEN' is written in large white capital letters across the middle, with a horizontal line underneath it. Below the line is a white wavy line, and then the word 'WAARD' is written in large white capital letters.

DIJKEN WAARD

GREXEN Dijk en Waard 1-1-2022

Politieke avond 30 mei 2022

Opening / introductie

Nadere introductie door Falco Hoekstra



Inhoud

- Opening
- Afbakening
- Introductie grondexploitatie (GREX)
- Harmonisatieproces GREXEN Dijk en Waard (context)
- Doorkijk Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) Dijk en Waard per 1-1-2022
- Factsheets GREXEN per 1-1-2022
- Afsluiting

Afbakening

- Actief grondbeleid
- Gemeente heeft regie in deze projecten cq. voert de grondexploitatie
- Gronden in bezit gemeente
- Gemeente maakt zelf bouw- en woonrijp
- Gemeente doet zelf de gronduitgifte



Introductie GREXEN (1)

Wat is een grondexploitatie?

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

Introductie GREXEN (2)

Waarom een grondexploitatie?

- Middel om maatschappelijke doelen te realiseren op het gebied van wonen, economie, natuur etc.
- Aanleiding is altijd beleidsmatig en gevoed vanuit een functionele behoefte
- Grond is voor gemeente ook een sturingsinstrument voor de ruimtelijke ordening

Introductie GREXEN (3)

	eenheid	prijs	totaal	boekwaarde	Nog te realiseren in jaar									
					'19	'20	'21	'22	'23	'24	'25	'26	'27	'28
Kosten														
Verwerving			€ X		X	X	X							
Milieukosten			€ X			X	X	X						
Bouwrijp maken	m2	€ X	€ X			X	X	X						
Woonrijp maken	m2	€ X	€ X				X	X	X					
Werken buiten plangebied			€ X						X					
Plankosten	%CVT	%CVT	€ X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Totaal kosten			€ X	€ X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Opbrengsten														
Gronduitgifte	X m2	€ X	€ X							X	X	X	X	X
Bijdragen & Subsidies			€ X								X		X	X
Totaal Opbrengsten			€ X	€ X						X	X	X	X	X
Saldo														
Saldo nominaal			€ X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Kostenstijging			€ X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Opbrengstenstijging			€ X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Rentelasten			€ X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Rentebaten			€ X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Eindwaarde					X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
NCW					X									

Figuur 12: Schematisch voorbeeld grondexploitatie

Introductie GREXEN (4)

BEGRIPPEN

Nominale waarde: de waarde van kasstromen zonder rekening te houden met tijdsinvloeden van rente en inflatie (het saldo van kosten en opbrengsten).

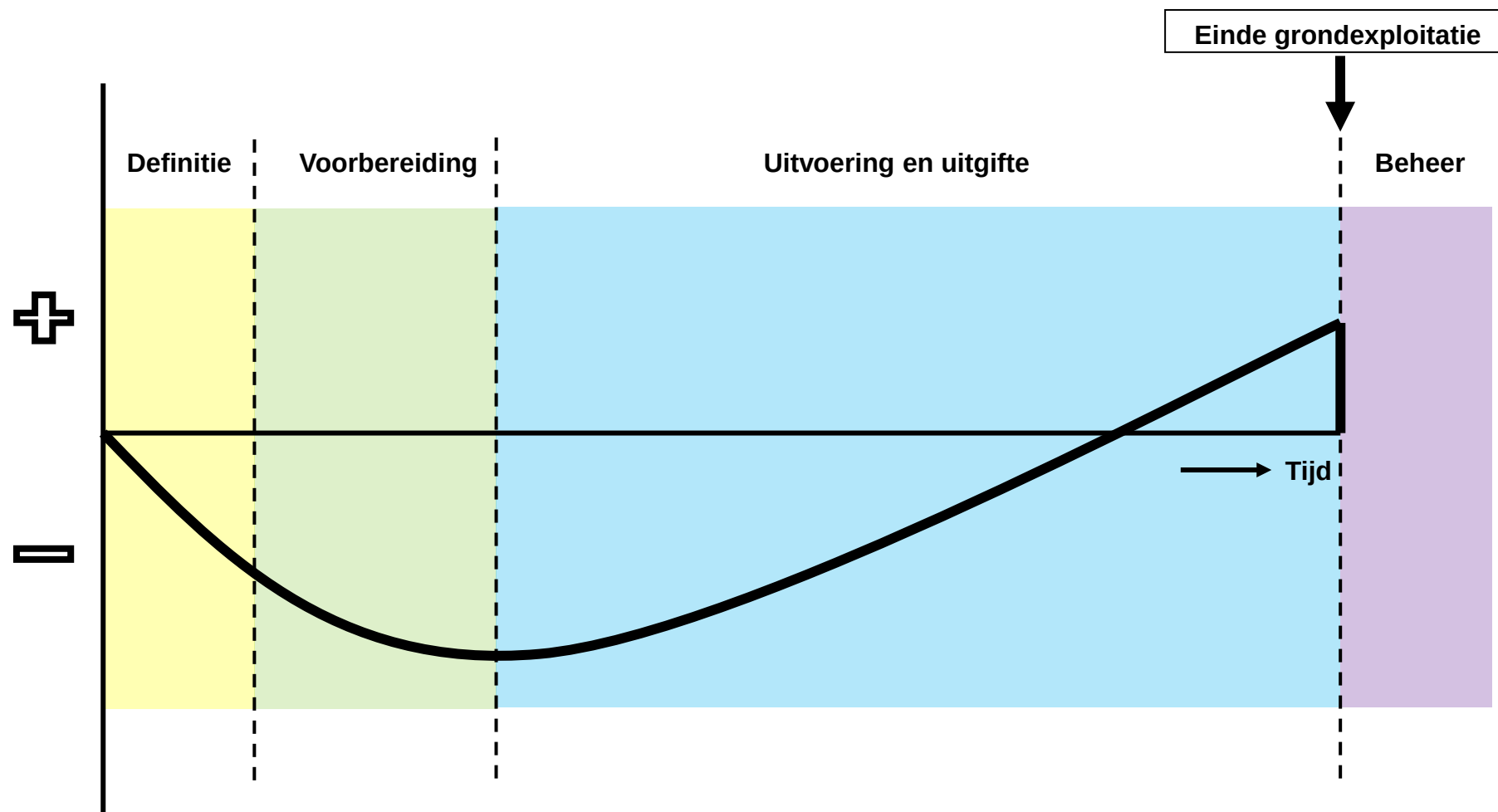
Eindwaarde (EW): de waarde van toekomstige kasstromen van een project, rekening houdend met kosten- en opbrengstenstijging en met rente, uitgedrukt op de einddatum van een project.

Netto contante waarde (NCW): het resultaat op eindwaarde van een project, teruggerekend naar het startjaar. Toekomstige kasstromen zijn gecorrigeerd voor de jaarlijkse rente. Waardeverschillen tussen projecten als gevolg van tijdsverschillen zijn geëlimineerd en de resultaten zijn vergelijkbaar.

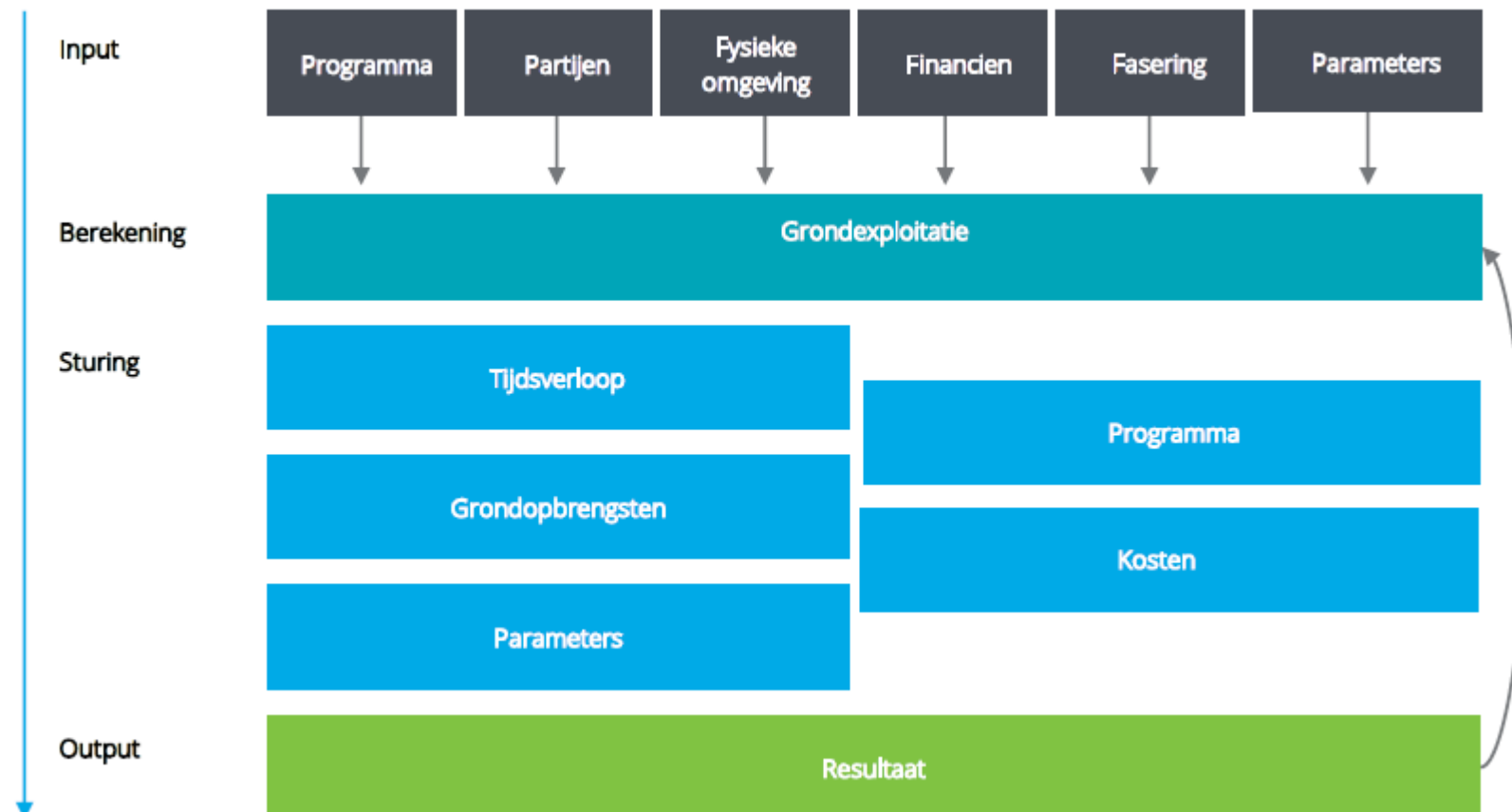
Introductie GREXEN (5)

	NOMINAAL					EINDWAARDE
	1-1-2019	1-1-2020	1-1-2021	1-1-2022	1-1-2023	
raming	€ 5.000.000					
prijsstijging 1%			€ 5.100.500			
rente 3%						€ 5.411.120
netto contant	€ 4.807.710	←				

Introductie GREXEN (6)



Introductie GREXEN (7)



Introductie GREXEN (8)

Relatie BBV-regelgeving

- Notitie grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019)
- De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van een GREX ligt bij de raad (budgetrecht, artikel 189 gemeentewet)
- BIE (Bouwgrond in Exploitatie): Gronden in eigendom van de gemeente, waarvoor door de gemeenteraad een grondexploitatiecomplex met een grondexploitatiebegroting is vastgesteld
- BIE wordt verantwoord op de balans onder de voorraden bij onderhanden werk.
- Diverse verslagleggingsregels: 10-jaarstermijn, kostensoortenlijst Bro, POC-methode, jaarlijkse herziening

Introductie GREXEN (9)

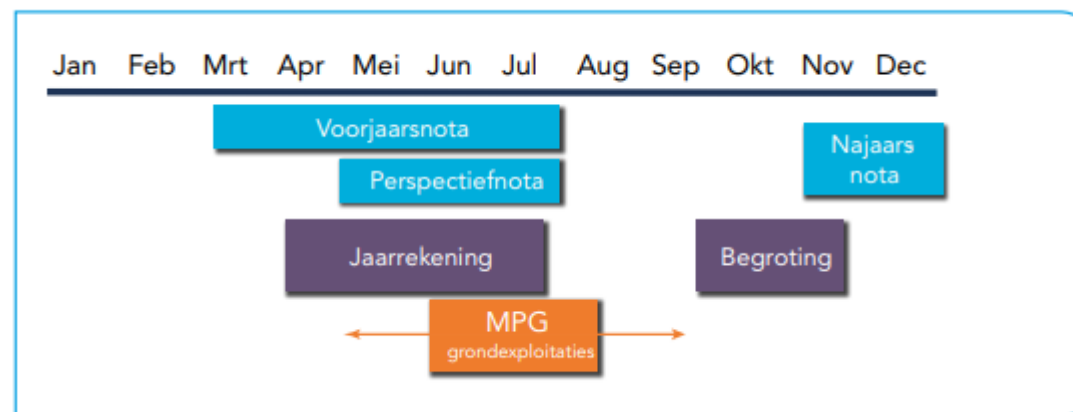
Herziening grondexploitaties

- De gerealiseerde kosten – en opbrengsten worden verwerkt;
- De ramingen van de kosten en opbrengsten worden geactualiseerd;
- De fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd wordt bijgesteld;
- De parameters kostenstijging, opbrengstenstijging en rekenrente bijgewerkt;
- (Plan)inhoudelijke wijzigingen worden verwerkt.

Introductie GREXEN (10)

MPG

- Meerjaren Prognose Grondexploitaties;
- Informatievoorziening op totaalniveau;
- MPG zowel betrekking op jaarrekening als de programmabegroting



Introductie GREXEN (11)

Relatie P&C-cyclus

- Jaarlijkse herziening grondexploitaties per 1-1
- Paragraaf grondbeleid jaarrekening en begroting (verplicht)
- Waardering voorraad grond, onderhanden werk
- Verlies- en winstnemingen hebben invloed op het jaarrekeningresultaat van het betreffende verantwoordingsjaar
- Bepalen risicoprofiel en benodigde weerstandscapaciteit
- Opstellen MPG

Introductie GREXEN (12)

Verwachte positieve resultaten (winst)

- Percentage Of Completion – methode (POC-methode)
- Door BBV voorgeschreven methode voor winstnemen
- Tussentijds winstnemen o.b.v. (financiële) voortgang van het project
- Realisatiebeginsel versus voorzichtigheidsbeginsel
- GREX moet voldoen aan criteria voor winstnemen

Verwachte negatieve resultaten (verlies)

- Verliesvoorziening
- Verliesneming

Harmonisatieproces (1)

Stand van zaken zaken

- Herzieningsproces in overgangsfase tussen 'oud en nieuw'
- Separate vaststelling GREXEN voorafgaand aan vaststelling jaarrekening
- Openbare vaststelling van de GREXEN
- Kortom harmonisatie in proces en presentatie

Vervolg 2022

- Vaststelling/aanbieding MPG Dijk en Waard losgekoppeld van de jaarrekening en wordt aangeboden bij de begroting Dijk en Waard 2023. Dit is eenmalig, daarna wordt MPG jaarlijks aangeboden bij de jaarrekening.

MPG Dijk en Waard (1): projecten

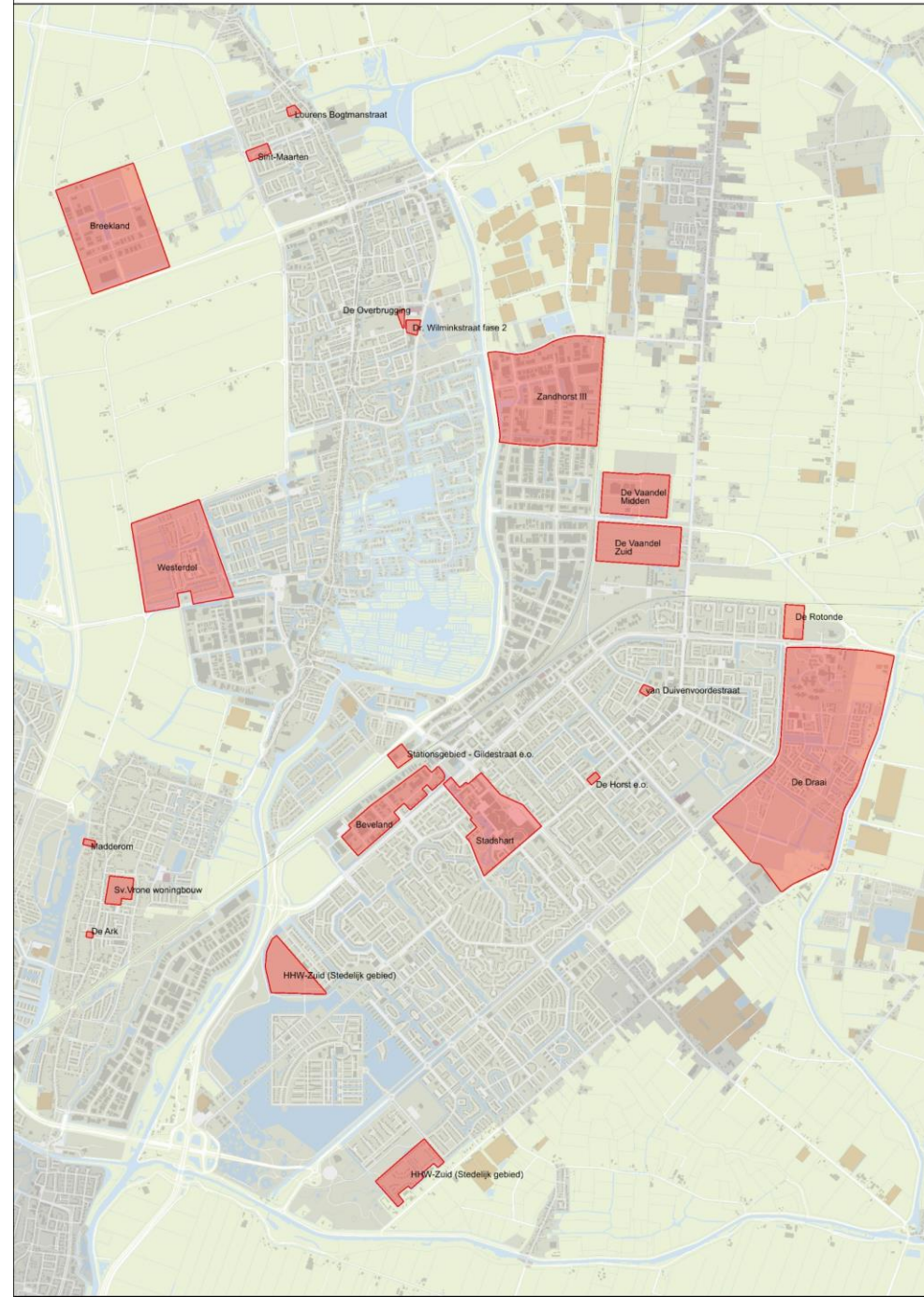
Woningbouw project	Verwacht eindjaar per 1-1-2022
De Draai	2031
De Vaandel Zuid	2027
Westerdel	2027
Heerhugowaard-Zuid	2025
Stadshart	2026
Lourens Bogtmanstraat	2026
SV Vrone woningbouw	2025
De Rotonde	2023
De Overbrugging	2023
Dr. Wilminkstraat fase 2	2022
De Ark	2022
Sint-Maarten	2022
van Duivenvoordestraat	2022
De Horst e.o.	2022

Bedrijventerrein project	Verwacht eindjaar per 1-1-2022
Breekland	2031
De Vaandel-Midden	2029
Stationsgebied - Gildestraat e.o.	2028
Beveland	2023
Zandhorst III	2022





Overzicht GREX-gebieden Dijk en Waard



MPG Dijk en Waard (2)

Woningbouw project	Woningen (#)			Nog te realiseren (%)	Bruto plangebied (ha)
	Totaal	Gerealiseerd	Nog te realiseren		
De Draai	2.648	1.278	1.370	52%	110,8
De Vaandel Zuid	217	-	217	100%	19,8
Westerdel	679	580	99	15%	40,8
Heerhugowaard-Zuid	3.309	3.130	179	5%	136,9
Stadshart	407	273	134	33%	4,1
Lourens Bogtmanstraat	30	-	30	100%	0,6
SV Vrone woningbouw	14	-	14	100%	0,9
De Rotonde	24	24	0	-	2,6
De Overbrugging	32	27	5	16%	0,6
Dr. Wilminkstraat fase 2	44	44	-	-	0,9
De Ark	6	6	-	-	0,1
Sint-Maarten	33	33	-	-	3,5
van Duivenvoordestraat	32	32	-	-	0,6
De Horst e.o.	142	142	-	-	2,9
Totaal	7.617	5.569	2.048	27%	325

MPG Dijk en Waard (2)

Woningbouw project	Bedrijfskavels (ha)				Bruto plangebied (ha)
	Totaal	Gerealiseerd	Nog te realiseren	Nog te realiseren (%)	
Breekland	32,9	22,1	10,8	33%	47,0
De Vaandel-Midden	13,7	8,7	5,0	37%	20,3
Stationsgebied - Gildestraat e.o.	1,3	0,5	0,8	63%	2,0
Beveland	26,4	25,8	0,6	2%	38,6
Zandhorst III	37,0	36,6	0,4	1%	52,6
Totaal	111,3	93,6	17,7		160,4

Bedragen €, *1.000

MPG Dijk en Waard (3)

Projecten	Prognose NCW per 1-1-2021	Prognose NCW per 1-1-2022	Vershil
De Draai	9.507	11.686	2.179
De Vaandel Zuid	624	500	-124
Westerdel	1.063	941	-122
Heerhugowaard-Zuid	1.741	3.066	1.325
Stadshart	-5.774	-6.050	-276
Lourens Bogtmanstraat	15	28	13
SV Vrone woningbouw	-	2.112	2.112
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	0	-49
van Duivenvoordestraat	458	535	77
De Horst e.o.	53	-13	-66
Breekland	263	818	555
De Vaandel-Midden	4.151	4.718	567
Stationsgebied - Gildestraat e.o.	827	489	-338
Beveland	109	25	-84
Zandhorst III	63	54	-9
Totaal	13.841	19.088	5.247

Bedragen €, *1.000

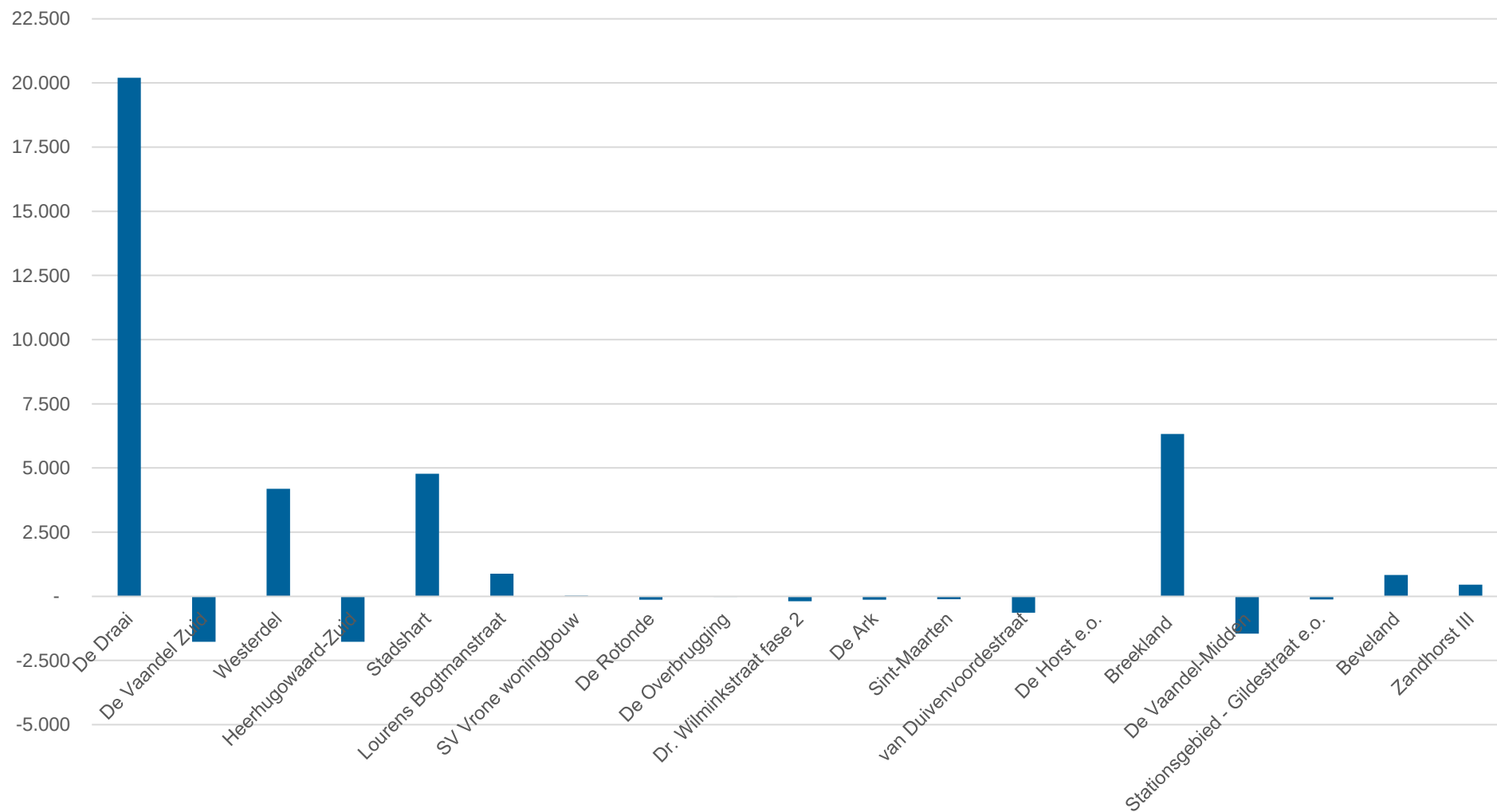
MPG Dijk en Waard (4)

Projecten	Boekwaarde		
	per 1-1-2021	Mutatie 2021	per 1-1-2022
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	393	4.779
Lourens Bogtmanstraat	18	866	884
SV Vrone woningbouw	-	27	27
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	-696	-639
De Horst e.o.	415	-420	-5
Breekland	11.314	-4.991	6.323
De Vaandel-Midden	3.393	-4.843	-1.450
Stationsgebied - Gildestraat e.o.	-489	363	-126
Beveland	791	39	830
Zandhorst III	442	7	449
Totaal	66.068	-34.738	31.331

Bedragen €, *1.000

MPG Dijk en Waard (4)

Boekwaarde per 1-1-2022, bedragen: € * 1.000



Bedragen €, *1.000

MPG Dijk en Waard (5)

Projecten	Nog te realiseren (incl. index, excl. toekomstige rente)	
	Kosten	Opbrengsten
De Draai	64.697	100.099
De Vaandel Zuid	5.626	4.329
Westerdel	6.973	12.326
Heerhugowaard-Zuid	7.784	13.428
Stadshart	4.861	3.218
Lourens Bogtmanstraat	900	1.855
SV Vrone woningbouw	328	2.603
De Ronde	137	-
De Overbrugging	316	328
Dr. Wilminkstraat fase 2	63	-
De Ark	121	-
Sint-Maarten	111	-
van Duivenvoordestraat	101	-
De Horst e.o.	18	-
Breekland	5.226	12.777
De Vaandel-Midden	3.290	6.821
Stationsgebied - Gildestraat e.o.	1.247	-
Beveland	133	995
Zandhorst III	94	604
Totaal	102.027	159.384

Winstnemings jaarrekening 2021

Winstnemingen jaarrekening 2021 Langedijk

Project	Bedrag (€)
Breekland	1.370.000
Westerdel	422.000
Totaal	1.792.000

Winstnemingen jaarrekening 2021 Heerhugowaard

Project	Bedrag (€)
Van Duivenvoordestraat	185.000
De Vaandel Midden	1.730.000
HHW-ZUID (stedelijk gebied)	202.000
Totaal	2.117.000

NB: Genoemde winstnemingen worden verwerkt in de jaarrekening 2021 gemeente Langedijk respectievelijk jaarrekening 2021 gemeente Heerhugowaard

Factsheets GREXEN

Woningbouw project	Verwacht eindjaar per 1-1-2022
De Draai	2031
De Vaandel Zuid	2027
Westerdel	2027
Heerhugowaard-Zuid	2025
Stadshart	2026
Lourens Bogtmanstraat	2026
SV Vrone woningbouw	2025
De Ronde	2023
De Overbrugging	2023
Dr. Wilminkstraat fase 2	2022
De Ark	2022
Sint-Maarten	2022
van Duivenvoordestraat	2022
De Horst e.o.	2022

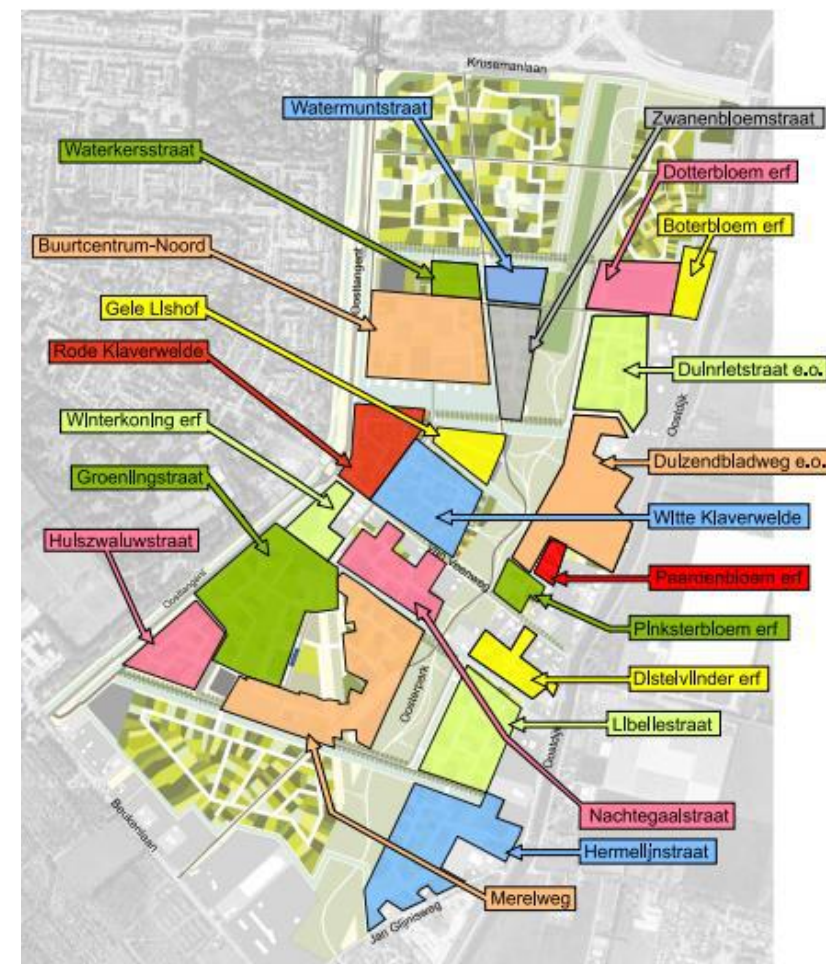
Bedrijventerrein project	Verwacht eindjaar per 1-1-2022
Breekland	2031
De Vaandel-Midden	2029
Stationsgebied - Gildestraat e.o.	2028
Beveland	2023
Zandhorst III	2022

1. De Draai

Projectkenmerken per 1-1-2022 (€, *1.000)

Eindjaar	2031
Restant looptijd	10 jaar
Plangebied	110,8 hectare
Totaal programma	2.648 woningen
Nog te uit te geven grond onder woningen	1.370 woningen
Boekwaarde	€ 20.206
Nog te realiseren kosten	€ 64.697
Nog te realiseren opbrengsten	€ 100.099
Verwachte resultaat (NCW)	€ 11.686

*incl. index, excl. rentetoerekening



2. De Vaandel Zuid

Projectkenmerken per 1-1-2022 (€, *1.000)

Eindjaar	2027
Restant looptijd	6 jaar
Plangebied	19,8 hectare
Totaal programma	217 woningen
Nog te uit te geven grond onder woningen	217 woningen
Boekwaarde	€ -1.769
Nog te realiseren kosten	€ 5.626
Nog te realiseren opbrengsten	€ 4.329
Verwachte resultaat (NCW)	€ 500



*incl. index, excl. rentetoerekening

3. Westerdel

Projectkenmerken per 1-1-2022 (€, *1.000)

Eindjaar	2027
Restant looptijd	7 jaar
Plangebied	ca. 40,8 hectare
Totaal programma	679 woningen
Nog te uit te geven grond onder woningen	99 woningen
Boekwaarde	€ 4.184
Nog te realiseren kosten	€ 6.973
Nog te realiseren opbrengsten	€ 12.326
Verwachte resultaat (NCW)	€ 941

*incl. index, excl. rentetoerekening



4. HHW-Zuid

Projectkenmerken per 1-1-2022 (€, *1.000)

Eindjaar	2025
Restant looptijd	4 jaar
Plangebied	136,9 hectare
Totaal programma	3.309 woningen
Nog te uit te geven grond onder woningen	179 woningen
Boekwaarde	€ -1.769
Nog te realiseren kosten	€ 7.784
Nog te realiseren opbrengsten	€ 13.428
Verwachte resultaat (NCW)	€ 3.066

*incl. index, excl. rentetoerekening



5. Breekland

Projectkenmerken per 1-1-2022 (€, *1.000)

Eindjaar	2031
Restant looptijd	10 jaar
Plangebied	ca. 47 hectare
Totaal programma	32,9 hectare
Nog te uit te geven grond onder bedrijfskavels	10,8 hectare
Boekwaarde	€ 6.323
Nog te realiseren kosten	€ 5.226
Nog te realiseren opbrengsten	€ 12.777
Verwachte resultaat (NCW)	€ 818

*incl. index, excl. rentetoerekening

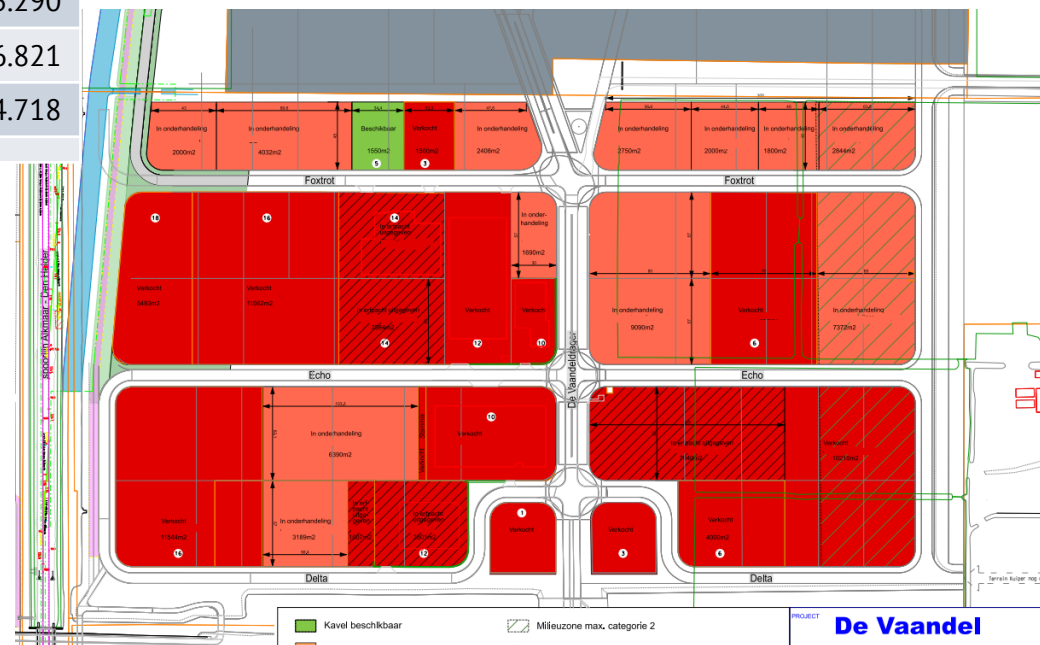


6. De Vaandel Midden

Projectkenmerken per 1-1-2022 (€, *1.000)

Eindjaar	2029
Restant looptijd	8 jaar
Plangebied	20,3 hectare
Totaal programma	13,7 hectare
Nog te uit te geven grond onder bedrijfskavels	5 hectare
Boekwaarde	€ -1.450
Nog te realiseren kosten	€ 3.290
Nog te realiseren opbrengsten	€ 6.821
Verwachte resultaat (NCW)	€ 4.718

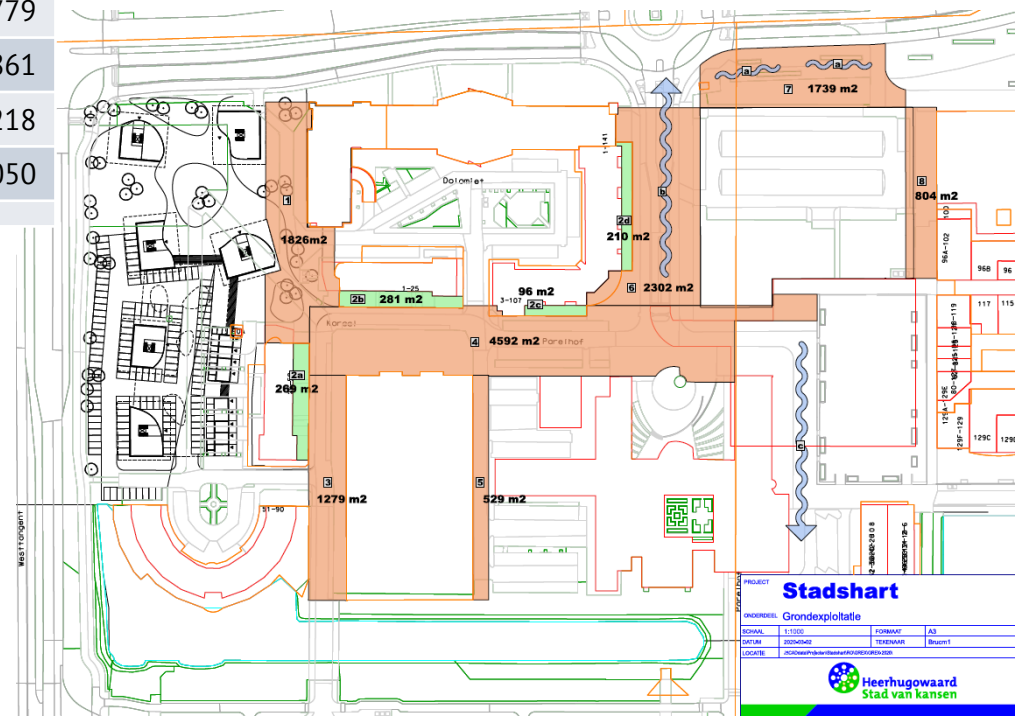
*incl. index, excl. rentetoerekening



7. Stadshart

Projectkenmerken per 1-1-2022 (€, *1.000)	
Eindjaar	2026
Restant looptijd	5 jaar
Plangebied	4,1 hectare
Totaal programma	407 woningen
Nog te uit te geven grond onder woningen	134 woningen
Boekwaarde	€ 4.779
Nog te realiseren kosten*	€ 4.861
Nog te realiseren opbrengsten*	€ 3.218
Verwachte resultaat (NCW)	€ -6.050

*incl. index, excl. renttoerekening



8. Lourens Bogtmanstraat

Projectkenmerken per 1-1-2022 (€, *1.000)	
Eindjaar	2026
Restant looptijd	5 jaar
Plangebied	0,6 hectare
Totaal programma	30 woningen
Nog te uit te geven grond onder woningen	30 woningen
Boekwaarde	€ 884
Nog te realiseren kosten*	€ 900
Nog te realiseren opbrengsten*	€ 1.855
Verwachte resultaat (NCW)	€ 28

*incl. index, excl. rentetoerekening

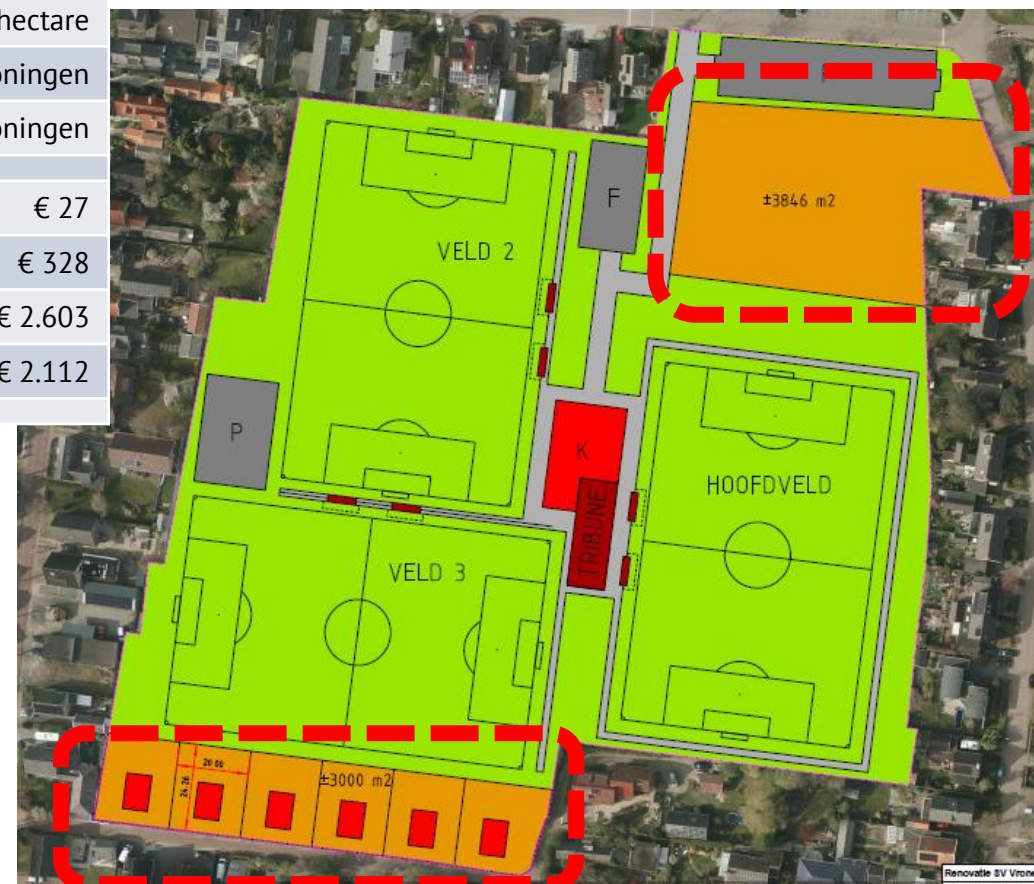


9. SV Vrone Woningbouw

Projectkenmerken per 1-1-2022 (€, *1.000)

Eindjaar	2025
Restant looptijd	4 jaar
Plangebied	0,9 hectare
Totaal programma	14 woningen
Nog te uit te geven grond onder woningen	14 woningen
Boekwaarde	€ 27
Nog te realiseren kosten*	€ 328
Nog te realiseren opbrengsten*	€ 2.603
Verwachte resultaat (NCW)	€ 2.112

*incl. index, excl. rentetoerekening



10. De Rotonde

Projectkenmerken per 1-1-2022 (€, *1.000)

Eindjaar	2023
Restant looptijd	2 jaar
Plangebied	2,6 hectare
Totaal programma	24 woningen
Nog te uit te geven grond onder woningen	-
Boekwaarde	€ -136
Nog te realiseren kosten*	€ 137
Nog te realiseren opbrengsten*	-
Verwachte resultaat (NCW)	€ 2

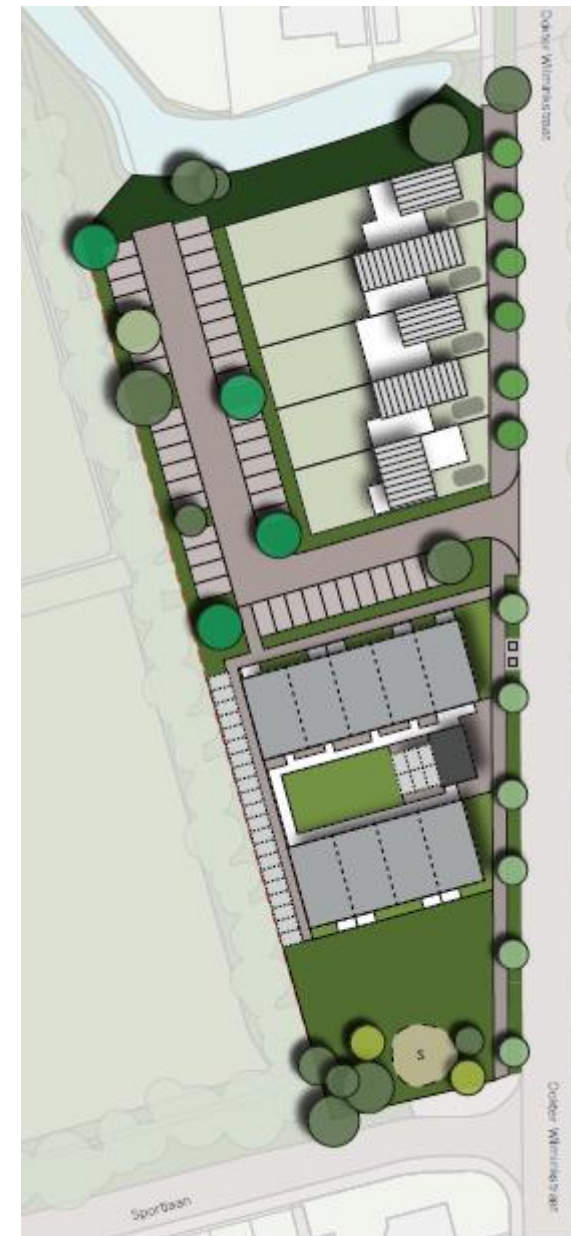
*incl. index, excl. rentetoerekening



11. De Overbrugging

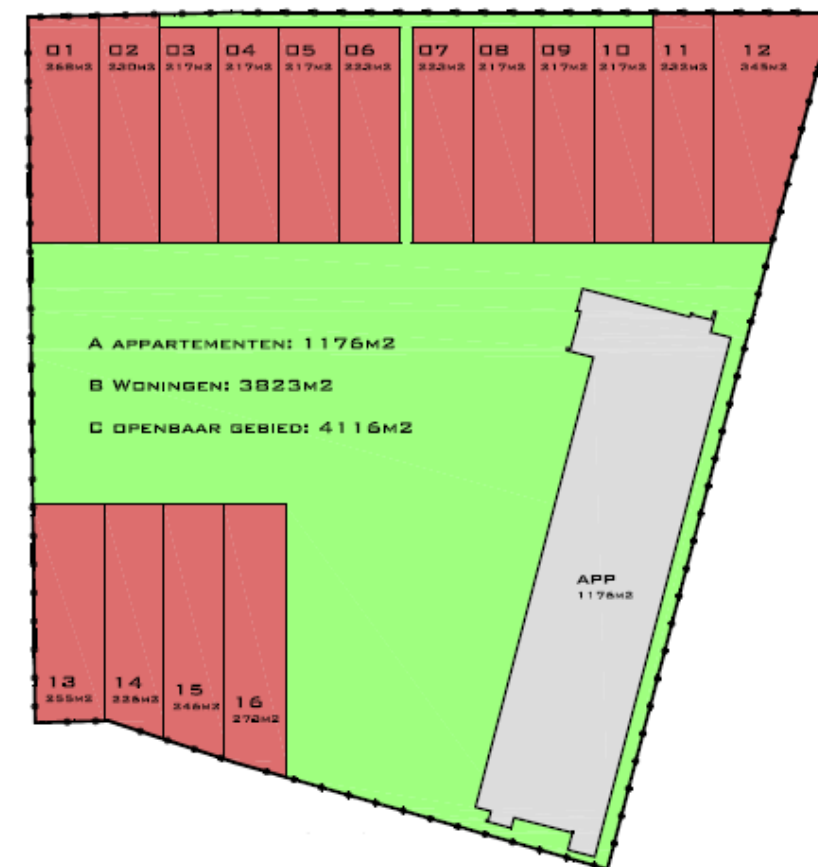
Projectkenmerken per 1-1-2022 (€, *1.000)	
Eindjaar	2023
Restant looptijd	2 jaar
Plangebied	0,6 hectare
Totaal programma	32 woningen
Nog te uit te geven grond onder woningen	5 woningen
Boekwaarde	€ -20
Nog te realiseren kosten*	€ 316
Nog te realiseren opbrengsten*	€ 328
Verwachte resultaat (NCW)	€ 33

*incl. index, excl. rentetoerekening



12. Dr. Wilminkstraat fase 2

Projectkenmerken per 1-1-2022 (€, *1.000)	
Eindjaar	2022
Restant looptijd	1 jaar
Plangebied	0,9 hectare
Totaal programma	44 woningen
Nog te uit te geven grond onder woningen	-
Boekwaarde	€ -190
Nog te realiseren kosten*	€ 63
Nog te realiseren opbrengsten*	-
Verwachte resultaat (NCW)	€ 127



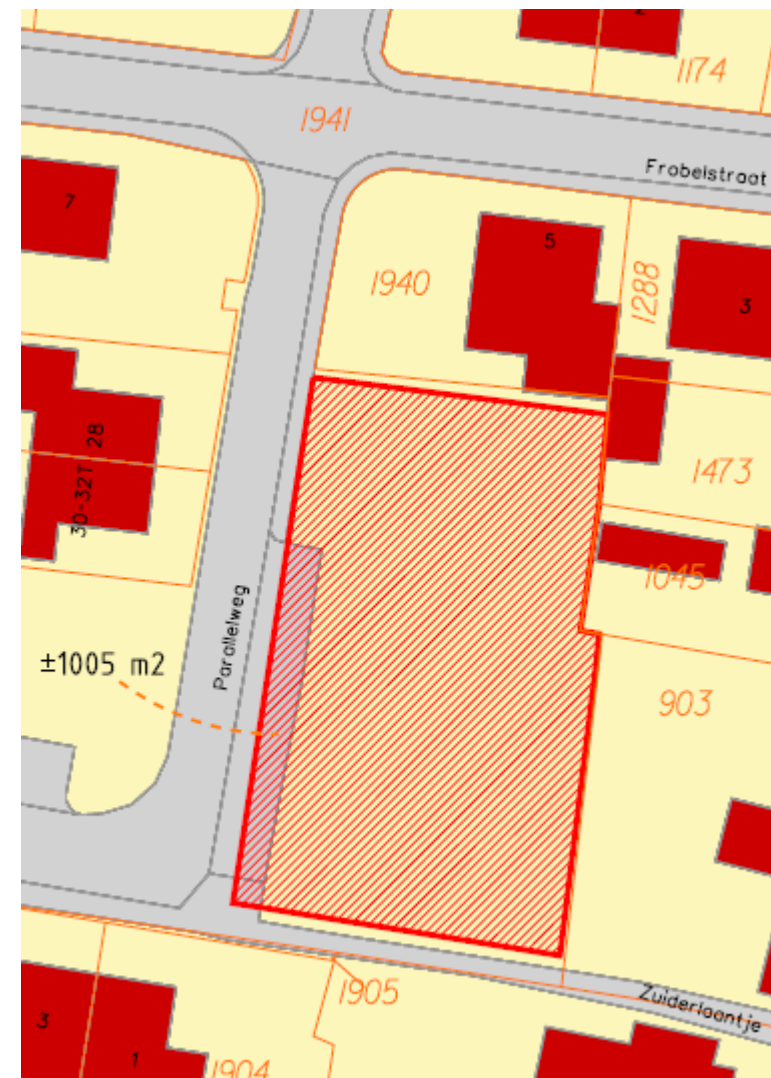
*incl. index, excl. rentetoerekening

13. De Ark

Projectkenmerken per 1-1-2022 (€, *1.000)

Eindjaar	2022
Restant looptijd	1 jaar
Plangebied	0,1 hectare
Totaal programma	6 woningen
Nog te uit te geven grond onder woningen	-
Boekwaarde	€ -137
Nog te realiseren kosten*	€ 121
Nog te realiseren opbrengsten*	-
Verwachte resultaat (NCW)	€ 17

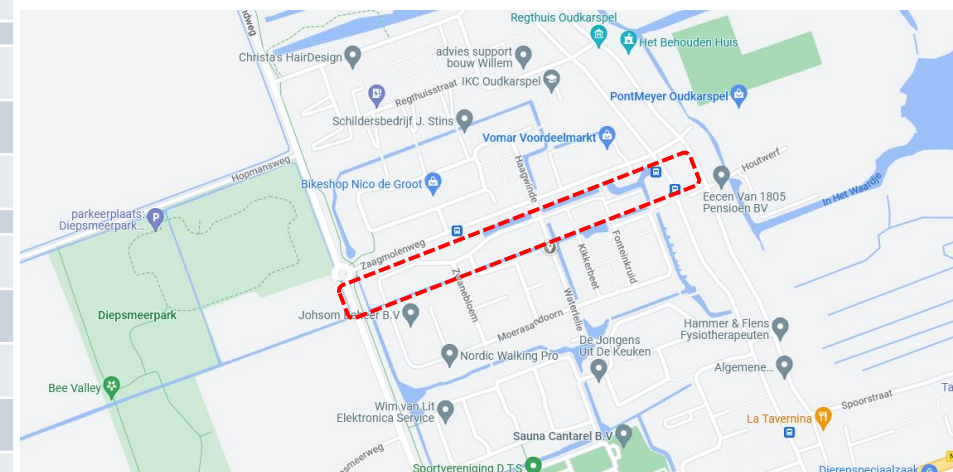
*incl. index, excl. rentetoerekening



14. Sint-Maarten

Projectkenmerken per 1-1-2022 (€, *1.000)

Eindjaar	2022
Restant looptijd	1 jaar
Plangebied	3,5 hectare
Totaal programma	33 woningen
Nog te uit te geven grond onder woningen	-
Boekwaarde	€ -109
Nog te realiseren kosten*	€ 111
Nog te realiseren opbrengsten*	-
Verwachte resultaat (NCW)	€ 0

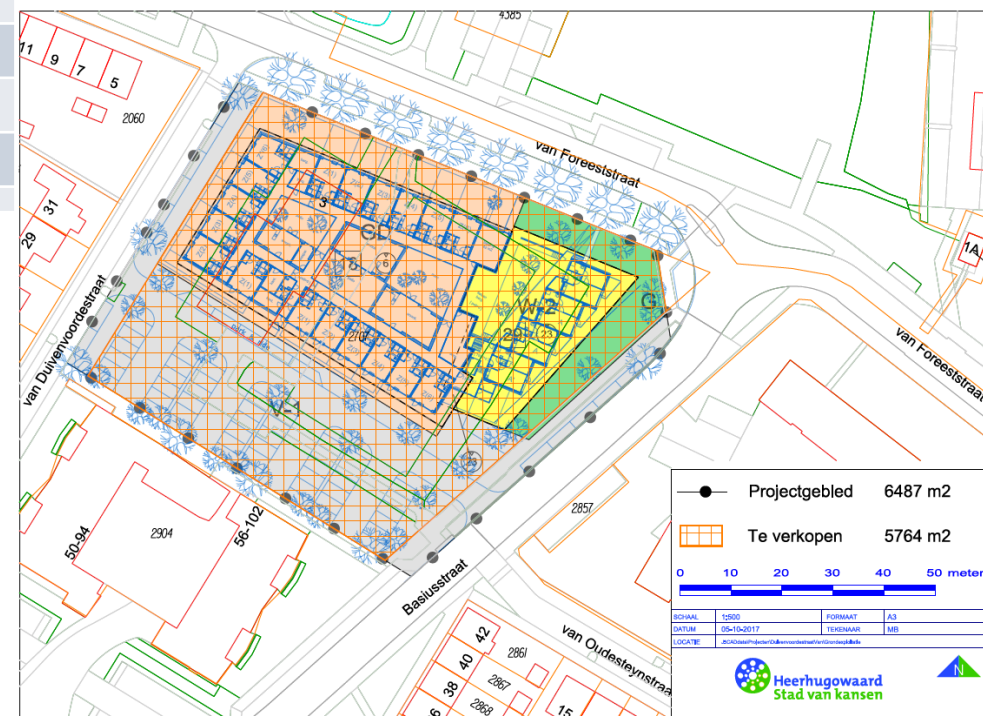


15. Van Duivenvoordestraat

Projectkenmerken per 1-1-2022 (€, *1.000)

Eindjaar	2022
Restant looptijd	1 jaar
Plangebied	0,6 hectare
Totaal programma	32 woningen
Nog te uit te geven grond onder woningen	-
Boekwaarde	€ -639
Nog te realiseren kosten*	€ 101
Nog te realiseren opbrengsten*	-
Verwachte resultaat (NCW)	€ 535

*incl. index, excl. renttoerekening

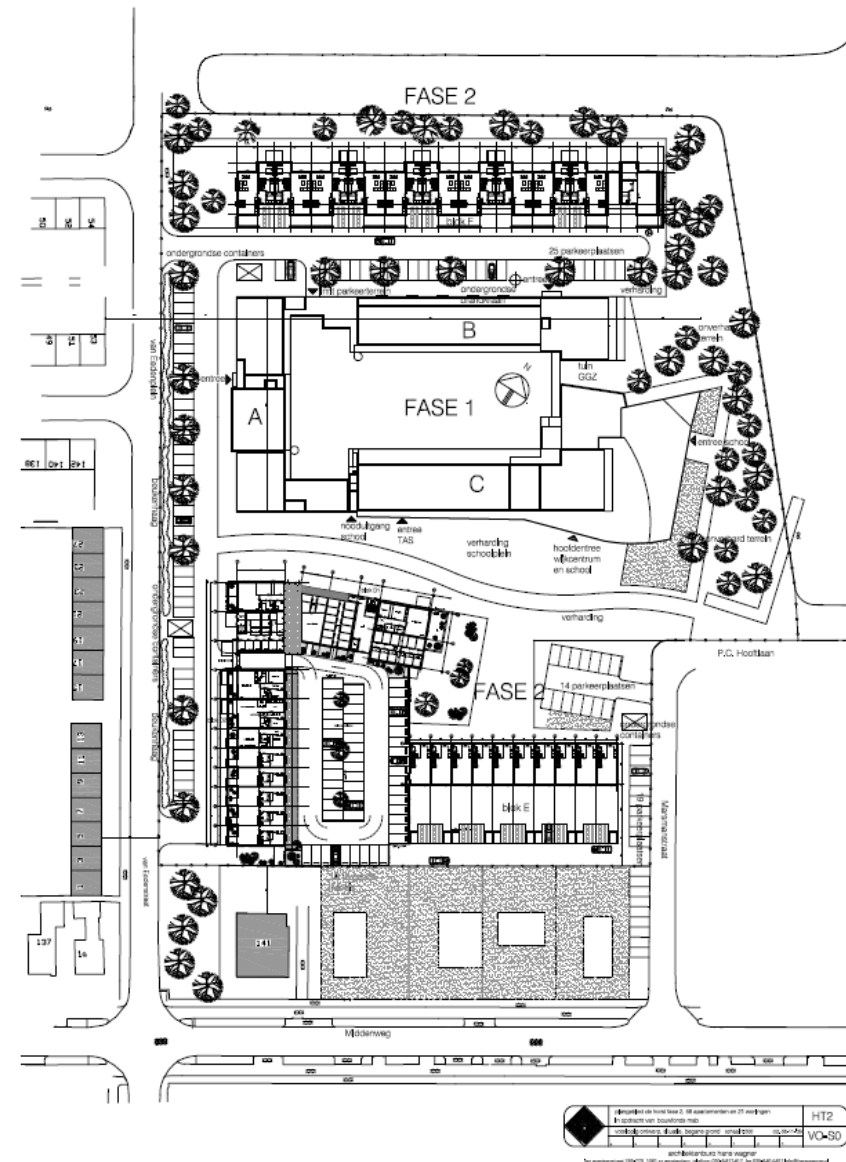


16. De Horst e.o.

Projectkenmerken per 1-1-2022 (€, *1.000)

Eindjaar	2022
Restant looptijd	1 jaar
Plangebied	2,9 hectare
Totaal programma	142 woningen
Nog te uit te geven grond onder woningen	-
Boekwaarde	€ -5
Nog te realiseren kosten*	€ 18
Nog te realiseren opbrengsten*	-
Verwachte resultaat (NCW)	€ -13

*incl. index, excl. rentetoerekening



17. Stationsgebied - Gildestraat

Projectkenmerken per 1-1-2022 (€, *1.000)

Eindjaar	2028
Restant looptijd	7 jaar
Plangebied	2 hectare
Totaal programma	1,3 hectare
Nog te uit te geven grond onder bedrijfskavels	0,8 hectare
Boekwaarde	€ -126
Nog te realiseren kosten*	€ 1.247
Nog te realiseren opbrengsten*	-
Verwachte resultaat (NCW)	€ 489

*incl. index, excl. rentetoerekening

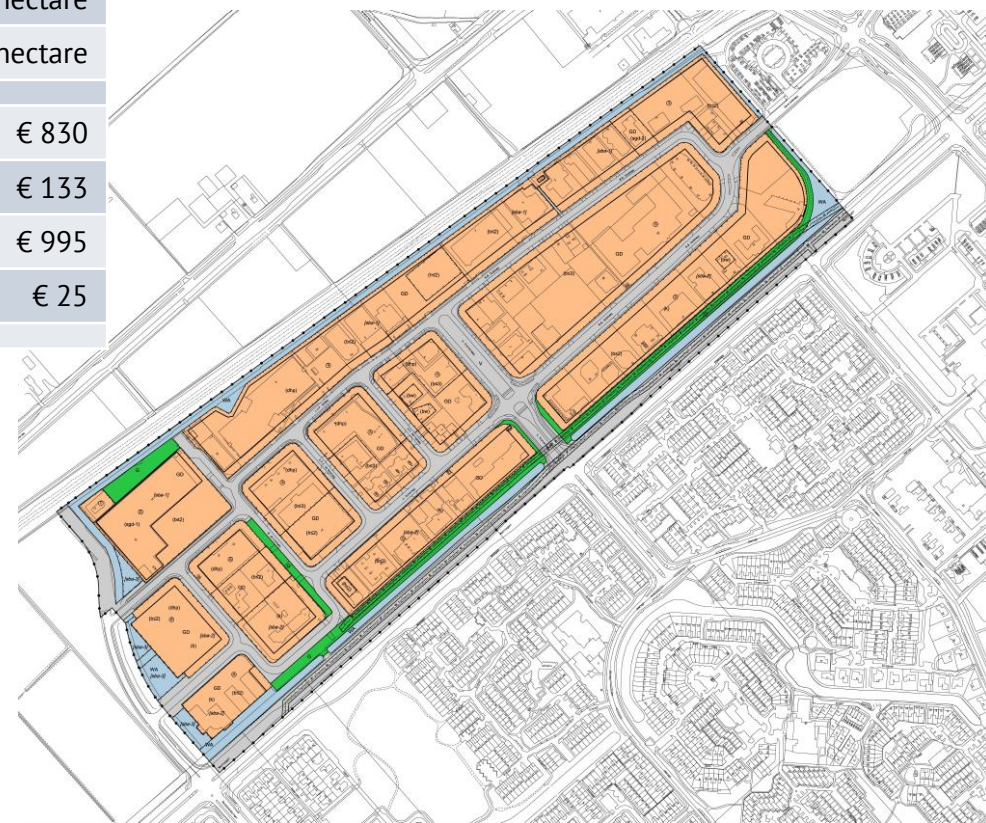


18. Beveland

Projectkenmerken per 1-1-2022 (€, *1.000)

Eindjaar	2023
Restant looptijd	2 jaar
Plangebied	38,6 hectare
Totaal programma	26,4 hectare
Nog te uit te geven grond onder bedrijfskavels	0,6 hectare
Boekwaarde	€ 830
Nog te realiseren kosten*	€ 133
Nog te realiseren opbrengsten*	€ 995
Verwachte resultaat (NCW)	€ 25

*incl. index, excl. rentetoerekening



19. Zandhorst III

Projectkenmerken per 1-1-2022 (€, *1.000)

Eindjaar	2022
Restant looptijd	1 jaar
Plangebied	52,6 hectare
Totaal programma	37 hectare
Nog te uit te geven grond onder bedrijfskavels	0,4 hectare
Boekwaarde	€ 449
Nog te realiseren kosten*	€ 94
Nog te realiseren opbrengsten*	€ 604
Verwachte resultaat (NCW)	€ 54

*incl. index, excl. rentetoerekening



VRAGEN?

