Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2026

Gemeente Dijk en Waard

30 april 2026

Inhoud

1. Inleiding 1
1.1 Doel 1
1.2 Afbakening 1
1.3 Leeswijzer 2
2. MPG 3
2.1 MPG in de P&C-cyclus 3
2.2 Werkwijze 3
2.3 (Beleids)kaders 3
2.4 Parameters 4
2.5 Projectenportefeuille en eindjaren 5
2.6 Gronduitgifte 5
2.7 Boekwaarde 7
2.8 Resultaat 9
2.9 Risico's 10
2.10 Reserve bouwgrondexploitaties 10
2.11 Winstnemingen en verliesvoorzieningen 11
2.12 Af te sluiten grondexploitaties 12
2.13 Vennootschapsbelastingplicht (Vpb) 12
3. Projectenrapportage 13
3.1 Beveland 15
3.2 Breekland 18
3.3 Dr. Wilminkstraat 21
3.4 Lourens Bogtmanstraat 24
3.5 Madderom 27
3.6 SV Vrone Woningbouw 30
3.7 Westerdel 34
3.8 De Draai 38
3.9 De Vaandel Midden 43
3.10 De Vaandel Zuid 46
3.11 Heerhugowaard Zuid 49
3.12 Stadshart 53
3.13 Stationsgebied – Gildestraat e.o. 57
3.14 Berckheidelaan 60
3.15 IKOC Noord-Scharwoude 62
3.16 Westpoort 65
3.17 Oostrand 69
3.18 De Vaandel Noord 73
3.19 De Rotonde - De Klamp 78
3.20 Stadshart Zuidwest MC 81

1. Inleiding

1.1 Doel

In het kader van de jaarrekening 2025 van de gemeente Dijk en Waard hebben herzieningen plaatsgevonden van de grondexploitaties per 1-1-2026. Deze herziene grondexploitaties zijn op 16 juni 2026 vastgesteld door de raad, voorafgaand aan de vaststelling van de jaarrekening 2025.

Het Meerjarig Prognose Grondexploitaties (MPG) 2026 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 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 uitsluitend om de ruimtelijke projecten waarin de gemeente een actieve rol vervult. Met andere woorden, gemeentelijk grondeigendom die door de gemeente zelf bouw- en woonrijp wordt gemaakt en waarin de gemeente uiteindelijk 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:

- Dr Wilminkstraat fase 2;
- Hoek Voorburggracht/L. Bogtmanstraat;
- Madderom, Benedenweg;
- SV Vrone - woningbouw;
- Westerdel;
- De Draai;
- De Vaandel Zuid;
- Heerhugowaard Zuid;
- Stadshart;
- Berckheidelaan;
- De Rotonde;
- IKOC Noord-Scharwoude;
- Westpoort
- Oostrand

Bedrijventerreinen:

- Breekland;
- De Vaandel Midden
- De Vaandel Noord

Gemengde locaties:

- Beveland;
- Stationsgebied – Gildestraat e.o.
- Stadshart Zuidwest Medisch Centrum

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 in dat geval geen grondpositie, het project vindt plaats op gronden van derden. In dergelijke projecten is de gemeente op grond van de Ow (Omgevingswet) 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. Projectenrapportage.

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 de MPG op ‘macroniveau’, dat wil zeggen het 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 1-1-2026 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 1-1-2026 herziene grondexploitaties zijn verwerkt in de jaarrekening, maar vormen ook de basis voor de begroting.

2.2 Werkwijze

De MPG is gebaseerd op de herziene grondexploitaties per 1-1-2026. 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 2026 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 1-1-2026. Het verwachte resultaat is altijd een ‘best estimate’ op basis van feiten en omstandigheden op een bepaald moment.

2.3 (Beleids)kaders

Nota Grondbeleid

De visie op het grondbeleid is uitgewerkt in de Nota Grondbeleid Dijk en Waard, vastgesteld door de gemeenteraad op 12 maart 2024.

Grondbeleid is geen doel op zich, maar geeft een koers voor de grondpolitiek. Het is een middel om de ambities van het bestuurlijk akkoord, de thema’s uit de omgevingsvisie en sectoraal beleid zoals volkshuisvesting waar te maken. Het grondbeleid helpt de gemeente om de leefbaarheid in de gemeente en haar kernen te vergroten en een evenwichtige keuze te maken tussen de verschillende belangen en ambities.

De gemeente Dijk en Waard kan de verschillende rollen van het grondbeleid inzetten. Met het dynamische karakter bepaalt de gemeente per ruimtelijk initiatief welke gemeentelijke houding, rol en inzet van instrumenten het beste past. De gemeente Dijk en Waard maakt op basis van onder andere ambitie, prioriteit, risico en de gewenste regie de afweging tussen actief grondbeleid, actief faciliterend en faciliterend grondbeleid (zie ook routekaart grondbeleid, pagina 14 Nota Grondbeleid Dijk en Waard).

Grondprijzennotitie

De notitie grondprijzen 2026-2027 geeft uitvoering aan de nota grondbeleid 2024 waarin de kaders van het grondbeleid zijn vastgelegd. De grondprijzennotitie wordt in principe om het jaar herzien.

De grondprijzen gelden als kader voor de uitgifte van grond. De gemeente Dijk en Waard voert een functionele grondprijspolitiek. Dat betekent dat de waarde van de grond afhangt van de functie die daarop gerealiseerd kan worden. Concreet houdt dit in dat de grondwaarde afhankelijk is van de beoogde functie en daarnaast nog van een aantal andere factoren, zoals o.a. locatie,

ligging en bouwmogelijkheden. Zowel voor woningbouw als voor alle overige functies wordt de grondprijs zoveel mogelijk bepaald op een residuele grondslag, waardoor de gemeente een marktconform en actueel grondprijsbeleid heeft.

Strategische Omgevingsvisie

Ons leefgebied moet gezond en veilig zijn, nu en in de toekomst. In de strategische omgevingsvisie staat wat dat voor Dijk en Waard betekent. De strategische omgevingsvisie is een toekomstvisie voor onze leefomgeving. Daarbij wordt vooruitgekeken naar het jaar 2047, wanneer de nieuwe gemeente Dijk en Waard 25 jaar bestaat. De omgevingsvisie voor Dijk en Waard is uitgewerkt vanuit een integraal perspectief: alle opgaven en ambities worden tegelijk opgepakt. De omgevingsvisie maakt ruimtelijke keuzes.

Keuzes die in verband staan met alle ambities binnen de gemeente, waaronder sociale en economische, maar ook met de opgaven waar wij voor staan, zoals klimaat en energie.

2.4 Parameters

In deze paragraaf wordt kort ingegaan op de gehanteerde parameters.

Rente

Bij de Programmabegroting 2026 is de aan de grondexploitaties toe te rekenen rente vastgelegd op 0,55%. Dit rentepercentage is gehanteerd in de grondexploitaties per 1-1-2026.

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 2026 is 3% en langjarig (2026 en verder) is de gehanteerde kostenstijging 2,5%. Dit is gebaseerd op de ontwikkeling van relevante indexen waaronder de Grond- Weg en Waterbouw(GWW)-index.

Opbrengstenstijging

De meerjarige opbrengstenstijging voor grondexploitaties ligt gemiddeld binnen een bandbreedte van 1,0% tot 2,0%. 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 en voor bedrijventerrein-grondexploitaties wordt er voor de lange termijn opbrengstenstijging uitgegaan van 20-jaarsgemiddelde van de CPI van 2,0%.

2.5 Projectenportefeuille en eindjaren

In onderstaande tabellen is de actuele projectenportefeuille weergegeven inclusief de verwachte einddatum.

Projectenportefeuille		
Project		Verwachte einddatum
G10000	Beveland	31-12-2027
G10001	Breekland	31-12-2034
G10003	Dr. Wilminkstraat	31-12-2026
G10004	Lourens Bogtmanstraat	31-12-2027
G10007	Madderom	31-12-2027
G10008	SV Vrone woningbouw	31-12-2029
G10009	Westerdel	31-12-2027
G10011	De Draai	31-12-2031
G10013	De Vaandel midden	31-12-2029
G10014	De Vaandel zuid	31-12-2028
G10015	Heerhugowaard zuid	31-12-2027
G10016	Stadshart	31-12-2028
G10017	Gildestraat	31-12-2028
G10020	Berckheidelaan	31-12-2026
G10021	De Rotonde - de Klamp	31-12-2026
G10023	IKOC Noord-Scharwoude	31-12-2027
G10024	Westpoort	31-12-2031
G10025	De Vaandel Noord	31-12-2039
G10026	Stadshart Zuid-West MC	31-12-2030
G10027	Oostrand	31-12-2035

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 de faciliterende projecten die er in de gemeente zijn en waar de gemeente geen of nauwelijks grondpositie heeft. (bv. Stationskwartier en de Frans).

Woningbouw

Onderstaande tabellen geven per woningbouwproject het totale programma weer, gespecificeerd in grondgebonden en appartementen, inclusief de verdeling tussen de per 1-1-2026 gerealiseerde gronduitgifte versus de nog te realiseren gronduitgifte. In de tabellen wordt een onderscheid gemaakt tussen categorie 1,2,3 en 4 met onderstaande grenzen.

Tabel 2026	**Koop**	**Huur**
Categorie 1	Tot € 235.525,-	Tot € 713,02
Categorie 2	€ 235.525,- tot € 312.000,-	€ 713,02 tot € 932,93
Categorie 3	€ 312.000,- tot € 420.000,-	€ 932,93 tot € 1.228,07
Categorie 4	Vanaf € 420.000,-	Vanaf € 1.228,07

Sociaal = Categorie 1 en 2
Middensegment = Categorie 3
Betaalbaar = Sociaal + middensegment dus categorie 1, 2 en 3
Vrije sector = Categorie 4

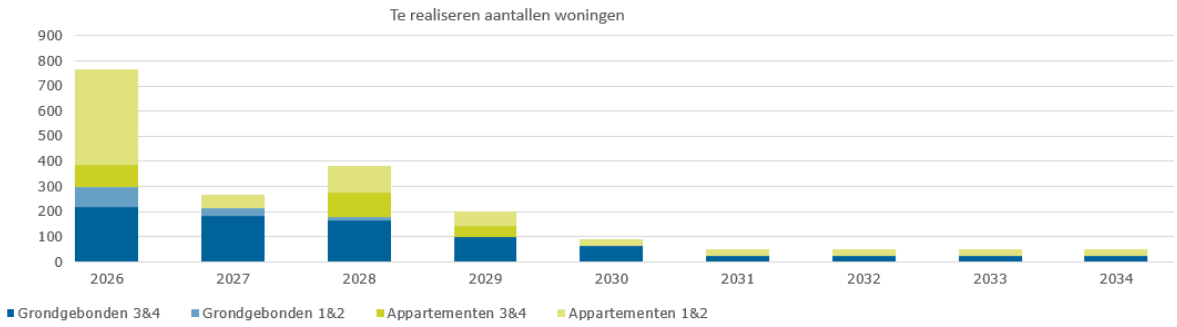
Programma grondgebonden

Project		Totaal aantal		Gerealiseerd aantal		Te realiseren aantal	
		1&2	3&4	1&2	3&4	1&2	3&4
G10004	Lourens Bogtmanstraat	-	19	-	17	-	2
G10007	Madderom	-	2	-	-	-	2
G10008	SV Vrone woningbouw	-	14	-	-	-	14
G10009	Westerdel	-	22	-	22	-	-0
G10011	De Draai	659	1.409	567	1.094	92	315
G10014	De Vaandel zuid	38	112	38	70	-	42
G10015	Heerhugowaard zuid	23	159	-	153	23	6
G10021	De Rotonde - de Klamp	20	-	20	-	-	-
G10024	Westpoort	10	252	-	-	10	252
G10027	Oostrand	-	191	-	-	-	191
	Subtotaal	750	2.180	625	1.356	125	824
	Totaal	2.930		1.981		949	

Programma appartementen

Project		Totaal aantal		Gerealiseerd aantal		Te realiseren aantal	
		1&2	3&4	1&2	3&4	1&2	3&4
G10000	Beveland	83	65	83	65	-	-
G10004	Lourens Bogtmanstraat	11	-	11	-	-	-
G10007	Madderom	-	10	-	-	-	10
G10011	De Draai	392	77	302	11	90	66
G10014	De Vaandel zuid	50	-	30	-	20	-
G10015	Heerhugowaard zuid	32	-	-	-	32	-
G10016	Stadshart	115	94	-	-	115	94
G10020	Berckheidelaan	29	-	29	-	-	-
G10021	De Rotonde - de Klamp	59	-	59	-	-	-
G10023	IKOC Noord-Scharwoude	56	-	56	-	-	-
G10024	Westpoort	158	60	-	-	158	60
G10027	Oostrand	200	-	-	-	200	-
	Subtotaal	1.291	306	570	76	721	230
	Totaal	1.597		646		951	

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

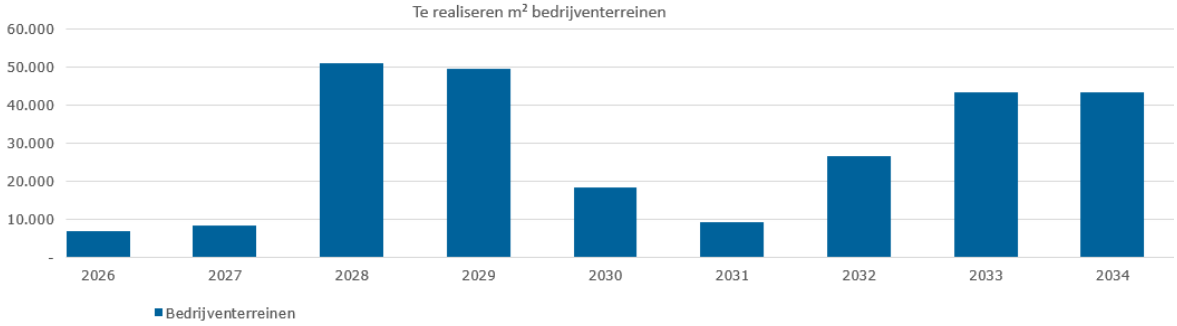


Bedrijventerrein

Onderstaande tabel geeft per bedrijventerrein het totale programma weer inclusief de verdeling tussen de per 1-1-2026 gerealiseerde gronduitgifte versus de nog te realiseren gronduitgifte.

Programma bedrijventerreinen				
Project		**Totaal m²**	**Gerealiseerd m²**	**Te realiseren m²**
G10001	Breekland	329.149	245.065	84.084
G10013	De Vaandel midden	137.938	134.174	3.764
G10017	Gildestraat	8.842	5.092	3.750
G10025	De Vaandel Noord	257.004	-	257.004
	Totaal	751.542	402.490	349.052

In het onderstaande staafdiagram is de prognose weergegeven van de jaarlijkse uitgifte van bedrijfskavels voor de portefeuille bedrijventerreinen over de komende jaren



2.7 Boekwaarde

In onderstaande tabel zijn de boekwaarden per grondexploitatie weergegeven van de grondexploitaties per 1-1-2026, afgezet tegen de grondexploitaties per 1-1-2025 (* € 1.000).

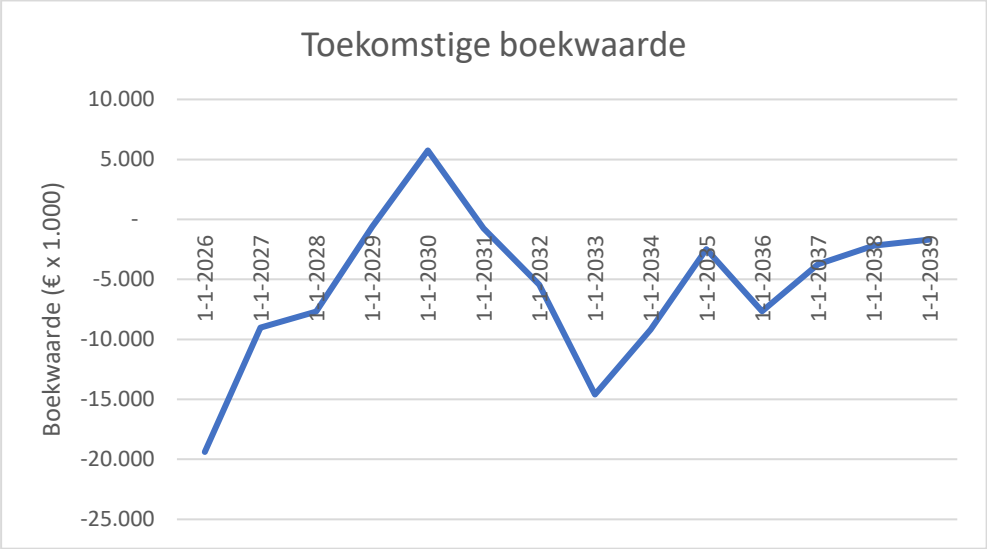
De boekwaarde is het saldo van de geïnvesteerde kosten en opbrengsten. Een negatief boekwaardegetal in onderstaande tabel betekent dat er meer kosten dan opbrengsten zijn geweest en een positief boekwaardegetal betekent in onderstaande tabel dat de kosten met de opbrengsten zijn terugverdiend. Door de systematiek van de financiële administratie worden tussentijdse winstnemingen niet afzonderlijk verantwoord, maar verwerkt in het boeksaldo. Als gevolg hiervan heeft winstneming een verlagend effect op de boekwaarde.

Verloop boekwaarde				
Project		Boekwaarde	Mutatie	Boekwaarde
		1-1-2025	2025	31-12-2025
		€, x1.000	€, x1.000	€, x1.000
G10000	Beveland	41	2.542	2.583
G10001	Breekland	-5.729	-1.296	-7.025
G10003	Dr. Wilminkstraat	273	-11	262
G10004	Lourens Bogtmanstraat	-218	82	-136
G10007	Madderom	-1.125	-58	-1.183
G10008	SV Vrone woningbouw	-281	-83	-365
G10009	Westerdel	2.385	-1.128	1.257
G10011	De Draai	-3.575	-1.000	-4.575
G10013	De Vaandel midden	578	-411	167
G10014	De Vaandel zuid	-1.235	-498	-1.733
G10015	Heerhugowaard zuid	4.473	-1.203	3.271
G10016	Stadshart	-8.059	3.554	-4.505
G10017	Gildestraat	1.627	-2	1.625
G10020	Berckheidelaan	168	-139	30
G10021	De Rotonde - de Klamp	-1.074	-28	-1.103
G10023	IKOC Noord-Scharwoude	-305	-478	-783
G10024	Westpoort	-4.350	-531	-4.881
G10025	De Vaandel Noord	-2.500	-111	-2.611
G10026	Stadshart Zuid-West MC	-	314	314
G10027	Oostrand	-	7	7
	Totaal grondexploitaties	-18.907	-478	-19.385

De tabel maakt de boekwaarde-ontwikkeling 2025 inzichtelijk. Een boekwaarde onder nul betekend in deze tabel dat er meer kosten zijn gemaakt dan opbrengsten. Bij een grondexploitatie is dit normaal. Er worden eerst kosten gemaakt en de opbrengsten volgen vrijwel altijd later. Dat is ook te zien in onderstaande tabel waarin het verloop boekwaarde wordt weergegeven waarbij uit wordt gegaan van een winstneming in verwacht eindjaar.

Toekomstig verloop boekwaarde	
Datum	Boekwaarde
	€, x1.000
1-1-2026	-19.385
1-1-2027	-9.021
1-1-2028	-7.680
1-1-2029	-610
1-1-2030	5.744
1-1-2031	-760
1-1-2032	-5.440
1-1-2033	-14.607
1-1-2034	-9.184
1-1-2035	-2.489
1-1-2036	-7.648
1-1-2037	-3.751
1-1-2038	-2.180
1-1-2039	-1.683

Deze cijfers en daarmee de verwachte terugloop van de boekwaarde zijn gevisualiseerd in onderstaande grafiek. Dat de boekwaarde binnen een aantal jaar naar een positieve waarde gaat betekent dat op dat moment, op totaal van de huidige projectenportefeuille, de geïnvesteerde kosten met de opbrengsten zijn terugverdiend.



2.8 Resultaat

In onderstaande tabel zijn de grondexploitatieresultaten weergegeven van de grondexploitaties per 1-1-2026, afgezet tegen de grondexploitatieresultaten van vorig jaar per 1-1-2025

Resultaten				
Project		**NCW 1-1-2025**	**NCW 1-1-2026**	**Verschil**
G10000	Beveland	1.152.567	606.463	-546.104
G10001	Breekland	1.174.043	2.445.125	1.271.082
G10003	Dr. Wilminkstraat	179.117	172.192	-6.924
G10004	Lourens Bogtmanstraat	-297.175	-144.360	152.815
G10007	Madderom	448.447	-109.161	-557.608
G10008	SV Vrone woningbouw	1.675.686	1.540.119	-135.567
G10009	Westerdel	997.315	687.110	-310.205
G10011	De Draai	7.446.853	7.045.860	-400.993
G10013	De Vaandel midden	2.260.020	1.763.134	-496.885
G10014	De Vaandel zuid	2.880.122	2.783.842	-96.279
G10015	Heerhugowaard zuid	421.983	518.631	96.648
G10016	Stadshart	-6.775.240	-6.767.585	7.654
G10017	Gildestraat	344.759	386.923	42.164
G10020	Berckheidelaan	83.611	17.025	-66.585
G10021	De Rotonde - de Klamp	-830.875	-856.238	-25.363
G10023	IKOC Noord-Scharwoude	-816.096	-1.198.186	-382.089
G10024	Westpoort	975.928	3.043.571	2.067.643
G10025	De Vaandel Noord	2.955.241	673.057	-2.282.184
G10026	Stadshart Zuid-West MC	33.382	-42.746	-76.128
G10027	Oostrand	-1.903.288	-2.302.148	-398.860
		12.406.397	10.262.627	-2.143.770

Het resultaat op het MPG per 1-1-2025 (omgerekend naar 1-1-2026) bedroeg circa € 12,4 miljoen positief. Het resultaat op het MPG per 1-1-2026 bedraagt circa 10,2 miljoen positief. Het resultaat is met circa € 2,1 miljoen euro verminderd. Dit komt grotendeels door het nemen van tussentijdse winst. Dit heeft een verlagend effect op de netto contante waarde.

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 de reservepositie en een doorwerking kunnen hebben op de reguliere exploitatiebegroting. Het betekent dat het meest waarschijnlijk geachte scenario wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. Dat is gebaseerd op marktanalyse, prijsontwikkeling, eigen beleidsvoornemens en die van andere overheden, woningbouwprognoses en dergelijke. Hierbij worden de zogenaamde P's; Programma, Prijs, Planning, Parameters en Plaats, als waardebepalers gehanteerd.

Vanuit BBV-regelgeving wordt onderscheid gemaakt tussen zogenaamde project specifieke risico's en niet-project specifieke risico's. De eerste groep is van belang bij de bepaling van tussentijdse winstnemingen en de tweede groep niet. Deze tweede groep bestaat uit generieke risico's zoals conjunctuurrisico's. Beide groepen risico's worden meegenomen in de gemeente brede risico-inventarisatie volgens het systeem "NARIS" en hebben invloed op de berekening van het weerstandsvermogen.

In beeld wordt gebracht wat de effecten zijn als één van de waardebepalers anders uitpakt dan verwacht. Deze scenario analyses worden in het traject van een grondexploitatieherziening gemaakt. Wanneer de uitkomst van een risicoscenario niet op te vangen is door 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 project specifieke risico's kunnen wél worden meegenomen in de berekening van de te nemen tussentijdse winst met de POC-methode.

Conjunctuureffecten

Er is een scenario uitgewerkt waarin de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken stijgen met 4,4%, de opbrengstenstijging 0% bedraagt en de rekenrente stijgt naar 1%. Dit scenario hebben we doorgerekend voor de komende drie jaar waarna we weer gebruik maken van onze eigen paramaters. Het financiële effect van deze risico's bedraagt 3,6 miljoen euro en kan opgevangen worden binnen de beschikbare weerstandscapaciteit.

2.10 Reserve bouwgrondexploitaties

Bij de vaststelling van de Prognose reserves 2025-2029 op 27 januari 2026 is bepaald dat de stand van de Reserve Bouwgrondexploitatie wordt gebaseerd op 25% van de gezamenlijke boekwaarde van alle actieve grondexploitaties per balansdatum. Indien de reserve het plafond te boven gaat kan het meerdere worden afgeroomd naar de algemene reserve. Dit zal bij de volgende heroverweging van de prognoses reserves worden bekeken en waar nodig herzien. De Reserve Bouwgrondexploitatie heeft onder andere als doel de risico's binnen grondexploitaties op te vangen. Hiertoe wordt de Reserve Bouwgrondexploitatie tezamen met de Algemene Reserve en de onbenutte belastingcapaciteit meegenomen in de bepaling van de beschikbare weerstandscapaciteit. Dit wordt afgezet tegen de benodigde weerstandscapaciteit, de geïdentificeerde risico's van de gemeente Dijk en Waard inclusief de grondexploitatierisico's. Hiermee kan de ratio van het weerstandsvermogen worden bepaald.
Voor een volledige toelichting op de inzet van de reserve Bouwgrondexploitatie wordt verwezen naar de Prognose reserves 2025-2029.

In onderstaande tabel is de stand van de Reserve bouwgrondexploitaties weergegeven.

Reserve bouwgrondexploitatie	
	€ x1.000
Stand per 31-12-2025	8.555

2.11 Winstnemingen en verliesvoorzieningen

Voor winstgevende grondexploitaties geldt dat er onder voorwaarden (tussentijds) winst genomen moet worden. De criteria voor winstnemen staan beschreven in de Notitie grondbeleid bij jaarstukken en begroting 2023 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 er 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.

In onderstaande tabel worden de winstnemingen bij de jaarrekening 2025 gepresenteerd.

Tussentijdse winstneming		
Project		Winstneming 2025 € x1.000
G10000	Beveland	943
G10001	Breekland	2545
G10003	Dr. Wilminkstraat	6
G10009	Westerdel	2961
G10011	De Draai	987
G10013	De Vaandel midden	786
G10014	De Vaandel zuid	12
G10015	Heerhugowaard zuid	831
G10017	Gildestraat	18
G10020	Berckheidelaan	104
Totaal		9.193

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 geven de mutaties op de verliesvoorzieningen in 2025 weer.

Mutaties verliesvoorziening				
Project		Ultimo 2024	Mutatie 2025	Ultimo 2025
		€, x1.000	€, x1.000	€, x1.000
G10004	Lourens Bogtmanstraat	-297	153	-144
G10006	De Overbrugging	-82	82	0
G10007	Madderom	0	-109	-109
G10016	Stadshart	-6775	7	-6768
G10021	De Rotonde - de Klamp	-831	-25	-856
G10023	IKOC Noord-Scharwoude	-816	-382	-1198
G10026	Stadshart Zuid-West MC	0	-43	-43
G10027	Oostrand	0	-2302	-2302
	Totaal grondexploitaties	-8801	-2619	-11420

2.12 Af te sluiten grondexploitaties

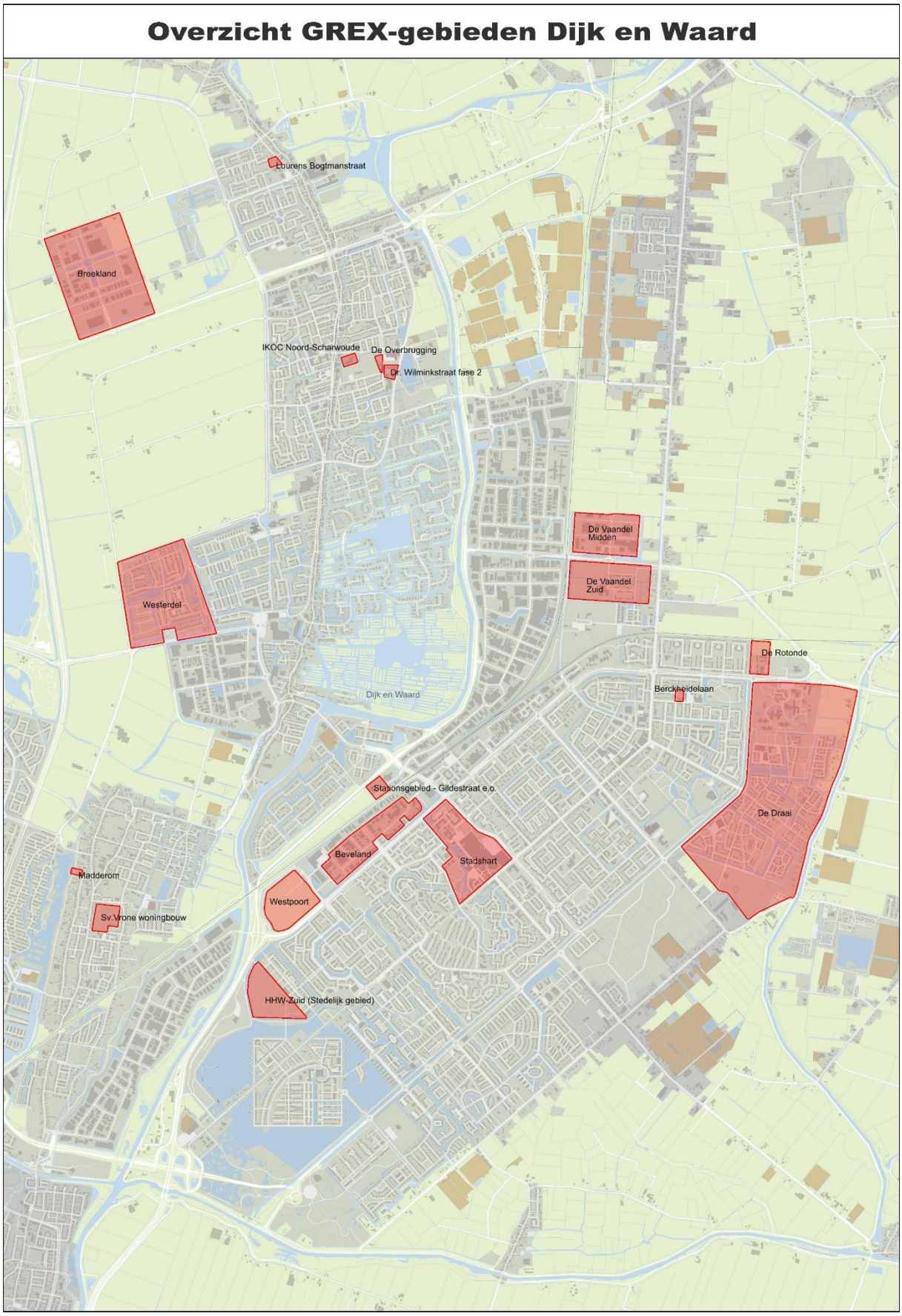
Bij de jaarrekening 2025 wordt één grondexploitatie afgesloten. Onderstaande tabel geeft het resterende resultaat van deze grondexploitatie weer na verwerking van de verliesvoorziening.

Af te sluiten grondexploitaties		
Project		Resultaat bij afsluiting € x1.000
G10006	De Overbrugging	-40
Totaal		-40

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. De Vpb-last komt ten laste van de reserve bouwgrondexploitaties.

3. Projectenrapportage



DIJK EN WAARD

Toelichting herziening grondexploitatie Beveland per 1-1-2026

30 april 2026

3.1 Beveland

Beschrijving

In 2025 zijn de laatste twee kavels binnen de grondexploitatie Beveland uitgegeven aan respectievelijk Woonwaard en Bot Bouw. Op de locatie op de hoek van de J. Duikerweg en de Abe Bonnemaweg realiseren Bot Bouw en Woonwaard momenteel samen een nieuw woonprogramma: Bot Bouw bouwt 65 koopappartementen (Entrada), terwijl Woonwaard 83 betaalbare huurwoningen (Urban Connection) ontwikkelt. Beide projecten worden in 2027 opgeleverd.

Het gebied grenst direct aan het plangebied van Westpoort. Voor het totale gebied wordt op dit moment gewerkt aan een definitief inrichtingsplan, waarbij wordt gestreefd naar een zorgvuldige en aantrekkelijke overgang van bedrijventerrein naar woonomgeving. Aangrenzend aan het perceel is eerder het woongebouw De Bever gerealiseerd en, zoals eerder genoemd, bevindt de gebiedsontwikkeling Westpoort zich in voorbereiding.

De locatie is in 2019 aangewezen als versnellingslocatie voor zowel corporatiehuurwoningen als vrijesectorwoningen, met daarbij een intentie tot samenwerking aan een bouwinitiatief van Bot Bouw. Doordat de gemeente, Woonwaard en Bot Bouw de deellocatie gezamenlijk als één totaalplan konden oppakken, ontstaat de mogelijkheid om het perceel in samenhang, kwalitatief hoogwaardig en duurzaam te ontwikkelen.

Voortgang

De laatste kavels binnen de grondexploitatie zijn in 2025 uitgegeven. De resterende kosten binnen de exploitatie hebben uitsluitend betrekking op de aanpassingen in de inrichting van het gebied. Deze werkzaamheden richten zich op het verbeteren van de kwaliteit en functionaliteit van de openbare ruimte binnen het exploitatiegebied, zodat deze aansluit bij de toekomstige inrichting van het gebied.

Resultaat en verschillenanalyse

Door de planologische wijziging van bedrijfslocatie naar wonen in 2024 zijn de grondopbrengsten van het betreffende plot met circa € 1 miljoen gestegen. Tegelijkertijd verandert dit deel van Beveland van een werklocatie naar een meer gemengde woon-werkomgeving. De extra opbrengsten uit de grondverkoop worden daarom ingezet om het gebied rondom het plot te upgraden. Deze investeringen richten zich onder andere op verbeteringen in infrastructuur (in relatie tot gebiedsontwikkeling Westpoort), het vergroten van fysieke en sociale veiligheid voor langzaam verkeer, het toevoegen van meer groen, het creëren van ruimte voor ontmoeting en spelen, en het treffen van eventuele aanvullende klimaatadaptatiemaatregelen. De werkzaamheden die hiermee samenhangen zullen naar verwachting begin 2027 starten.
Ten opzichte van de herziening uit 2025 is er, door programmawijzigingen en indexering, een voordeel van circa € 4 ton aan de opbrengstenkant ontstaan.
De grondexploitatie heeft op dit moment een netto contante waarde van circa € 6 ton, waarbij de winstneming (€ 943.000,-) over 2025 is meegenomen.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2026
(Bedragen in €)

	Exploitatie 2025 (Prijspeil 2025)	Exploitatie 2026 (Prijspeil 2026)	Verschil
Omschrijving	A	B	B-A
Subtotaal kosten	12.674.887	12.698.785	23.898
Subtotaal opbrengsten	17.836.909	18.207.351	370.442
Tussentijdse winst- en verliesneming	3.883.780	4.826.780	943.000
Nominaal saldo	**1.278.242**	**681.786**	**-596.455**
Subtotaal inflatie en rente	**-55.129**	**-50.823**	**4.306**
Resultaat EW	1.223.113	630.964	-592.149
Resultaat NCW per 1 januari	1.152.567	606.463	-546.104

Tussentijdse winstneming

Vanwege de verkoop van de twee genoemde percelen is het op basis van de POC-methodiek (Percentage of Completion) verantwoord om dit jaar € 943.000 aan tussentijdse winst te nemen. De POC-methode is een boekhoudkundige systematiek waarbij opbrengsten en kosten van langlopende projecten naar rato van de voortgang worden verwerkt in de winst en verliesrekening; de winst wordt tussentijds verantwoord op basis van de gerealiseerde kosten of uren ten opzichte van de begroting.

Risico's

De risico's binnen dit project zijn beperkt.



DIJK EN WAARD

Toelichting herziening grondexploitatie Breekland per 1-1-2026

30 april 2026

3.2 Breekland

Beschrijving

Breekland betreft de ontwikkeling van het bedrijventerrein gelegen ten westen van Oudkarspel ten noorden van de N504. Het oorspronkelijke plangebied (d.d. 28 mei 2001) was opgedeeld in drie fasen: Fase 1, fase 2 en Diepsmeerpark (bufferzone). Gelet op de situatie op de markt voor bedrijventerreinen tien jaar geleden en het overaanbod binnen de regio van dat moment, zijn bij de Jaarstukken 2013 fase 2 en de bufferzone uit de grondexploitatie gehaald (herziening van de grondexploitatie per januari 2014).

Belangrijkste wijzigingen bij de herziening per 1 januari 2026 zijn de volgende:

- De werkelijke kosten en opbrengsten per 1 januari 2026 zijn verwerkt;
- Het prijspeil van de grondexploitatie is aangepast van 1 januari 2025 naar 1 januari 2026;
- Het rentepercentage is aangepast van 0,5% naar 0,55%, conform Programmabegroting 2025;
- De fasering is geactualiseerd;
- De kostenraming woonrijp maken is geactualiseerd;
- De grondopbrengsten zijn geactualiseerd.

Voortgang

De grondexploitatie betreft de oorspronkelijke fase 1. Voor dit deel van Breekland is het bestemmingsplan vastgesteld. Breekland is volledig bouwrijp en van de in totaal circa 47 hectare grond is ruim 70% uitgeefbaar. Daarnaast is circa 50% van Breekland fase 1 ook woonrijp gereed. Vanaf 2026 wordt gestart met het woonrijp maken van fase 2.

In 2023 en 2024 viel de gronduitgifte tegen en werd er respectievelijk circa 1.600 m2 en 1.400 m2 grond uitgegeven. In 2025 is er weer bijna 1 ha. verkocht en ook zijn een aantal kavels in optie.

In totaal dient nog circa 8,4 hectare bedrijventerrein te worden uitgegeven in de resterende looptijd van 8 jaar. Netcongestie belemmert de uitbreiding van bedrijven en uitgifte van nieuwe kavels op bedrijventerrein Breekland. Om deze problematiek aan te pakken, gaat het Centrum voor Verduurzaming in samenwerking met de gemeente Dijk en Waard en de regio Alkmaar mogelijke oplossingen in kaart brengen. Ondanks deze inspanningen wordt voor de periode 2026-2031 verwacht dat de gronduitgifte enigszins beperkt blijft als gevolg van de netcongestie, waarbij wordt uitgegaan van een jaarlijkse uitgifte van ca. 0,5 hectare. Vanaf 2032 zal de gronduitgifte naar verwachting weer voorspoedig verlopen.

Resultaat en verschillenanalyse

Het resultaat op netto contante waarde per 1 januari 2026 bedraagt € 2,4 mln. positief. Hierin is de winstneming van ruim € 2,5 mln. in verwerkt. Het resultaat van de grondexploitatie per 1 januari 2025 bedroeg € 1,2 mln. positief. Daarmee is het resultaat met ruim € 1,3 mln. verbeterd ten opzichte van vorig jaar.

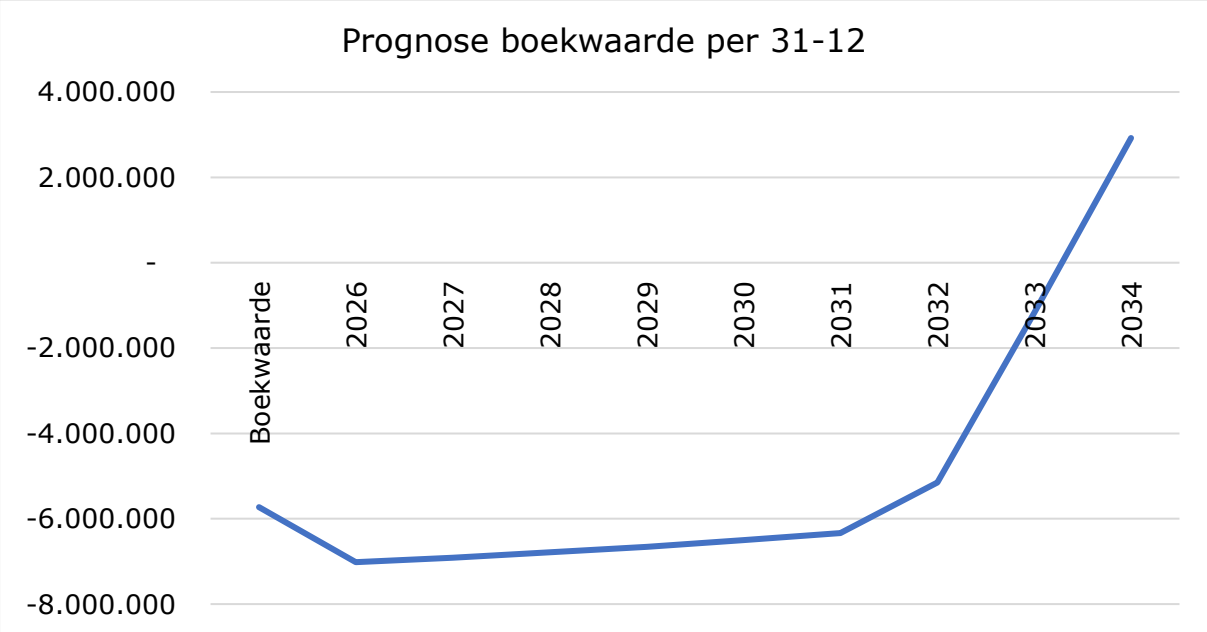
Aan de kostenkant zijn de grootste verschillen te zien bij de plankosten en overige kosten. De totale kosten zijn met circa € 675.000,- afgenomen, met name door de herijking van de plankosten en het vrijvallen van een post ‘onvoorzien’ bij de overige kosten.
De opbrengsten resulteren in de grootste wijziging van het resultaat. De afgelopen jaren is de grondprijs niet aangepast. Bij deze herziening zijn de grondprijzen wél geactualiseerd. Dit is gebaseerd op de verkopen van afgelopen jaar, de afspraken in de optieovereenkomsten en de aangepaste grondprijzen in de nota 2026-2027.

Tussentijdse winstneming

Op grond van BBV-regelgeving dient er bij de jaarrekening 2025, volgens de Percentage of Completion-methode, een winst van € 2.545.000,- te worden genomen.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2026
(Bedragen in €)

	Exploitatie 2025 (Prijspeil 2025)	Exploitatie 2026 (Prijspeil 2026)	Verschil
Omschrijving	A	B	B-A
Subtotaal kosten	33.822.131	33.147.136	-674.995
Subtotaal opbrengsten	38.094.233	39.852.570	1.758.337
Tussentijdse winst- en verliesneming	2.281.000	4.826.000	2.545.000
Nominaal saldo	**1.991.103**	**1.879.434**	**-111.669**
Subtotaal inflatie en rente	**-559.951**	**1.042.716**	**1.602.667**
Resultaat EW	1.431.152	2.922.150	1.490.999
Resultaat NCW per 1 januari	1.174.043	2.445.125	1.271.082



Risico's

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

DIJK EN WAARD

Toelichting herziening grondexploitatie Dr. Wilminkstraat per 1-1-2026

30 april 2026

3.3 Dr. Wilminkstraat

Beschrijving

Ingeklemd tussen de Dr. Wilminkstraat, de Oostelijke Randweg, de handbalvelden en Buitenzorg ligt het voormalig Mavo-veld. Het voormalig Mavo-veld maakt onderdeel uit van de VLOW-locaties (Vrijkomende Locaties Onderwijs en Welzijn). Op het voormalig Mavo-veld (Dr. Wilminkstraat fase 2) worden 44 woningen gerealiseerd. Het gaat om 16 sociale koopappartementen, 12 vrije sector koopappartementen en 16 twee-onder-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.
Belangrijke wijzigingen bij de herziening per 1 januari 2026 zijn de volgende:

- De werkelijke kosten en opbrengsten per 1 januari 2026 zijn verwerkt;
- Het prijspeil van de grondexploitatie is aangepast van 1 januari 2025 naar 1 januari 2026;
- Het rentepercentage is aangepast van 0,5% naar 0,55%, conform Programmabegroting 2026;
- De looptijd is met één jaar verlengd.

Voortgang

De woningen zijn verkocht en de openbare ruimte is definitief ingericht. In 2026 dient enkel de teruglevering van het openbaar gebied nog plaats te vinden. Daarmee kan de grondexploitatie naar verwachting eind 2026 worden afgesloten.

Resultaat en verschillenanalyse

Behoudens enkele plankosten zijn er afgelopen jaar geen kosten gemaakt. Het resultaat op netto contante waarde per 1 januari 2026 is circa € 172.000,-. Het resultaat is daarmee vrijwel ongewijzigd gebleven in vergelijking met het netto contante waarde resultaat van vorig jaar.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2026
(Bedragen in €)

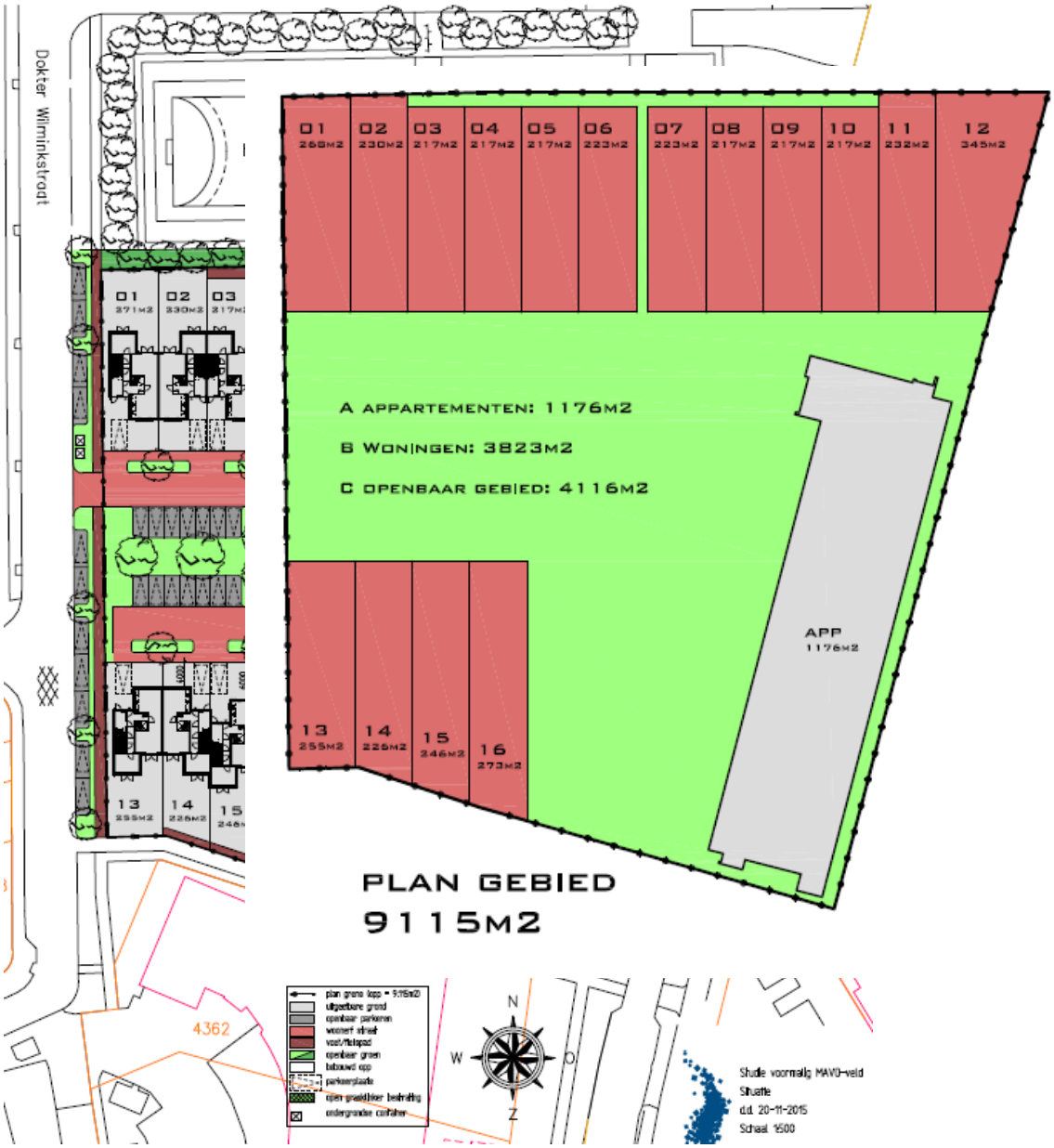
	Exploitatie 2025 (Prijspeil 2025)	Exploitatie 2026 (Prijspeil 2026)	Verschil
Omschrijving	A	B	B-A
Subtotaal kosten	447.642	448.818	1.176
Subtotaal opbrengsten	1.341.143	1.341.143	-
Tussentijdse winst- en verliesneming	712.000	718.000	6.000
Nominaal saldo	**181.501**	**174.325**	**-7.176**
Subtotaal inflatie en rente	**1.198**	**1.311**	**113**
Resultaat EW	182.699	175.636	-7.063
Resultaat NCW per 1 januari	179.117	172.192	-6.924

Tussentijdse winstneming

Op grond van BBV-regelgeving dient er bij de jaarrekening 2025, volgens de Percentage of Completion-methode, een winst van € 6.000,- te worden genomen. De tussentijds genomen winst bedraagt in totaal circa € 718.000,-.

Risico's

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


Dokter Wilminkstraat
01 268M2
02 230M2
03 217M2
04 217M2
05 217M2
06 223M2
07 223M2
08 217M2
09 217M2
10 217M2
11 232M2
12 345M2
A APPARTEMENTEN: 1176M2
B WONINGEN: 3823M2
C OPENBAAR GEBIED: 4116M2
APP 1176M2
13 255M2
14 226M2
15 246M2
16 273M2
PLAN GEBIED
9115M2
4362
N
W
O
Z
Shade voormalig MAVO-veld
Situatie
d.d. 20-11-2015
Schaal 1:500

DIJK EN WAARD

Toelichting herziening grondexploitatie Lourens Bogtmanstraat per 1-1-2026

30 april 2026

3.4 Lourens Bogtmanstraat

Beschrijving

Op de hoek van de Lourens Bogtmanstraat en de Voorburggracht te Oudkarspel wordt een gebied van circa 5.600 m² herontwikkeld. Er is een deel van het gebied vrij gekomen als gevolg van het realiseren van een Integraal Kind Centrum (IKC) op de plek van twee basisscholen. Op 16 februari 2021 is de grondexploitatie geopend en het stedenbouwkundig ontwerp vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Langedijk. Op 9 mei 2023 is het bestemmingsplan vastgesteld (onherroepelijk). Het plan betreft de bouw van 30 woningen rondom een hof. Het plan omvat 17 koopwoningen en 11 sociale huurwoningen. Daarnaast zijn er 2 vrije kavels waarop mensen hun eigen huis kunnen bouwen. Het doel is om een divers aanbod van woningen te creëren, geschikt voor verschillende soorten bewoners zoals jongeren, ouderen en gezinnen.

Belangrijke wijzigingen bij de herziening van de grondexploitatie per 1 januari 2026 zijn:

- De werkelijke kosten en opbrengsten per 1 januari 2026 zijn verwerkt;
- Het prijspeil van de grondexploitatie is aangepast van 1 januari 2025 naar 1 januari 2026;
- Het rentepercentage is aangepast van 0,5% naar 0,55% conform Programmabegroting 2026;
- De grondopbrengsten ontvangen van Woonstichting Langedijk zijn verwerkt;
- De kosten voor het verleggen van een persleiding zijn verwerkt;
- De plankosten zijn herijkt;
- Hertaxatie van de gronden van de twee vrije kavels is verwerkt.

Voortgang

In 2025 heeft de gemeente de grond verkocht aan Woonstichting Langedijk voor de realisatie van 11 sociale huurwoningen. De bouw is gestart en de woningen worden in 2026 opgeleverd. De kostenraming voor het woonrijp maken is geactualiseerd door het ingenieursbureau van de gemeente Dijk en Waard. En de verwachting is dat in Q2 2027 de twee vrije kavels verkocht kunnen worden. De grondexploitatie wordt naar verwachting in 2027 afgesloten.

Resultaat en verschillenanalyse

Het resultaat op netto contante waarde per 1 januari 2026 bedraagt circa € 144.000,- negatief. Het resultaat van de grondexploitatie per 1 januari 2025 bedroeg, omgerekend naar netto contante waarde per 1 januari 2026, circa € 297.000,- negatief. Het resultaat is met circa € 153.000,- verbeterd.

De totale kosten zijn met circa € 90.000,- toegenomen. De voornaamste reden is dat de kosten voor woonrijp maken met circa € 85.000,- zijn verhoogd naar aanleiding van de geactualiseerde raming van het ingenieursbureau van gemeente Dijk en Waard. De 1e fase is aanbesteed en de 2e fase volgt in 2026. De kosten voorbereiding en toezicht zijn ook toegenomen en verwerkt. De 2 vrije kavels zijn opnieuw getaxeerd en de opbrengsten zijn met circa € 229.000,- toegenomen.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2026
(Bedragen in €)

	Exploitatie 2025 (Prijspeil 2025)	Exploitatie 2026 (Prijspeil 2026)	Verschil
Omschrijving	A	B	B-A
Subtotaal kosten	2.080.898	2.169.490	88.592
Subtotaal opbrengsten	1.789.334	2.019.119	229.785
Tussentijdse winst- en verliesneming	-	-	-
Nominaal saldo	**-291.563**	**-150.371**	**141.193**
Subtotaal inflatie en rente	**-23.801**	**178**	**23.979**
Resultaat EW	-315.365	-150.193	165.172
Resultaat NCW per 1 januari	-297.175	-144.360	152.815

Verlagen verliesvoorziening

Omdat het resultaat met € 153.000 verbetert, wordt de verliesvoorziening met hetzelfde bedrag verlaagd.

Risico's

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



DIJK EN WAARD

Toelichting herziening grondexploitatie Madderom per 1-1-2026

30 april 2026

3.5 Madderom

Beschrijving

De Westrand van Sint Pancras ontwikkelt zich van een achterkant- naar een voorkantsituatie, waarin woningbouw is voorzien langs de Gedempte Veert. In 2011 heeft de gemeenteraad van Langedijk de gebiedsvisie vastgesteld. De kosten die gemeente maakt (o.a. aanleg fietsstraat) worden verhaald op de groep bouwgegadigden aan wie er planologisch medewerking wordt verleend. De gemeentelijke rol in dit project zal zich beperken tot een faciliterende rol. Te midden van deze kavels ligt ook gemeentelijk eigendom; De Madderomlocatie.

De Madderomlocatie betreft een viertal percelen aan de noordzijde van de Gedempte Veert die in de eigendom zijn van de gemeente Dijk en Waard. De totale oppervlakte is ca. 2.750 m2. Op deze percelen was het voormalige tuincentrum Madderom gevestigd. De locatie leent zich ruimtelijk goed voor huisvesting geschikt voor ouderen. Dit is dan ook onder andere als uitgangspunt genomen in het voortraject waarin verschillende verkavelingsvarianten onderzocht waren. Op 29 januari 2019 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Langedijk ingestemd met de verkaveling voor de Madderomlocatie en op 7 juni 2022 heeft de gemeenteraad van Dijk en Waard de grondexploitatie Madderom geopend. Op 13 september 2022 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Westrand Sint Pancras vastgesteld.

Belangrijkste wijzigingen bij de herziening per 1 januari 2026 zijn de volgende:

- De werkelijke kosten en opbrengsten per 1 januari 2026 zijn verwerkt;
- Het prijspeil van de grondexploitatie is aangepast van 1 januari 2025 naar 1 januari 2026;
- Het rentepercentage is aangepast van 0,5% naar 0,55%, conform Programmabegroting 2026;
- De plankostenraming is herijkt;
- De extra saneringskosten zijn verwerkt;
- De extra kosten voor archeologisch onderzoek zijn verwerkt;
- De lagere grondopbrengsten zijn verwerkt.

Voortgang

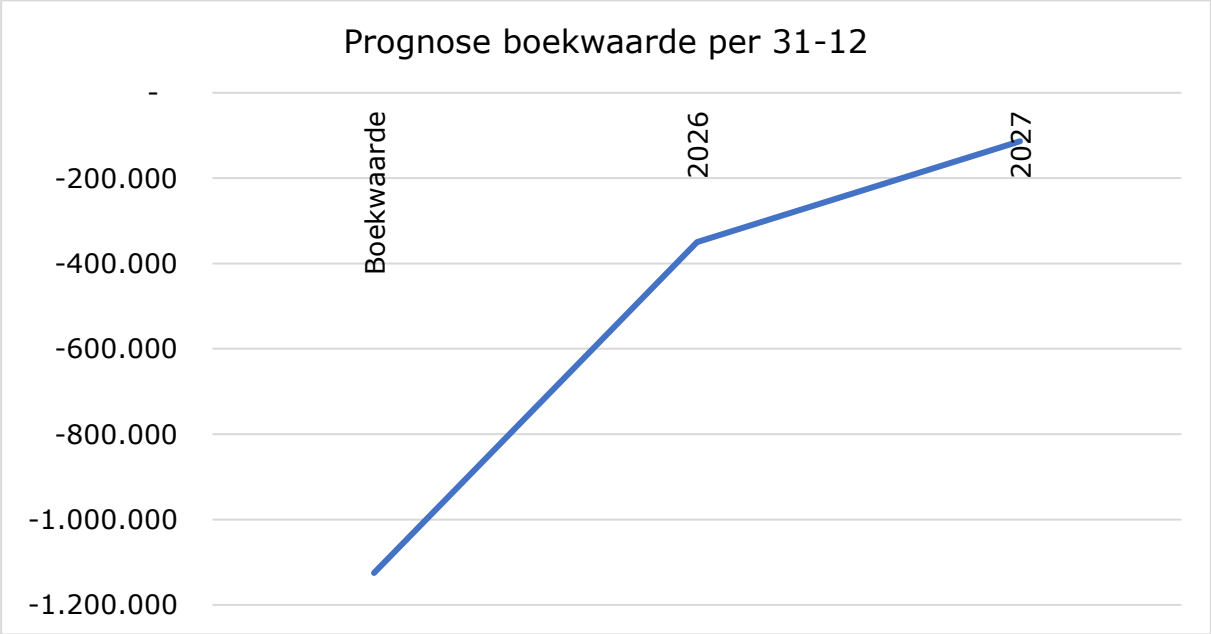
Het plan voor de Madderomlocatie bestond uit 11 (levensloopbestendige) appartementen en 2 vrije kavels. Het college heeft begin 2026 ingestemd met een aangepast ontwerp voor de ontwikkeling van de appartementen, welke nu wel past binnen de beeldkwaliteitseisen voor deze locatie. Als gevolg hiervan worden er geen 11, maar 10 appartementen gerealiseerd. Hierdoor valt de grondwaarde lager uit. De verwachting is dat in 2026 de gronden worden verkocht en dat in 2026-2027 alles respectievelijk bouw- en woonrijp zal worden gemaakt. De 2 vrije kavels worden naar verwachting eind 2026 en begin 2027 verkocht. De grondexploitatie zal naar verwachting eind 2027 kunnen worden afgesloten.

Resultaat en verschillenanalyse

Het resultaat op netto contante waarde per 1 januari 2026 bedraagt circa € 109.000,- negatief. Het resultaat van de grondexploitatie per 1 januari 2025 bedroeg circa € 448.000,- positief. Het resultaat is ca. € 557.000,- afgenomen.

De totale kosten zijn met circa € 172.000,- gestegen. Deze toename is voornamelijk het gevolg van de extra sanerings- en archeologische kosten. De totale opbrengsten zijn met circa € 400.000,- afgenomen. Deze afname is het gevolg van een lichte verlaging van de opbrengsten van de vrije kavels en het aangepaste plan voor de ontwikkeling van de appartementen.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2026 (Bedragen in €)			
	Exploitatie 2025 (Prijspeil 2025)	**Exploitatie 2026 (Prijspeil 2026)**	**Verschil**
Omschrijving	A	B	B-A
Subtotaal kosten	1.605.991	1.778.535	172.544
Subtotaal opbrengsten	2.069.525	1.665.000	-404.525
Tussentijdse winst- en verliesneming	-	-	-
Nominaal saldo	**463.534**	**-113.535**	**-577.069**
Subtotaal inflatie en rente	**3.030**	**-36**	**-3.067**
Resultaat EW	466.564	-113.571	-580.135
Resultaat NCW per 1 januari	448.447	-109.161	-557.608



Verhogen verliesvoorziening

Omdat de grondexploitatie nu een negatief resultaat laat zien, moeten we een verliesvoorziening treffen voor de hoogte van het resultaat netto contante waarde per 1-1-2026. Daarmee houden we rekening met het verwachte tekort en verwerken we dit op een zorgvuldige manier in de administratie.

Risico's

In de grondexploitatie zijn de verwachte kosten voor sanering en archeologie opgenomen, echter er bestaat een risico dat de kosten hoger uitvallen dan opgenomen.

DIJK EN WAARD

Toelichting herziening grondexploitatie SV Vrone Woningbouw per 1-1-2026

30 april 2026

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

Belangrijke wijzigingen bij de herziening van de grondexploitatie per 1 januari 2026 zijn de volgende:

- De werkelijke kosten en opbrengsten per 1 januari 2026 zijn verwerkt;
- Het prijspeil van de grondexploitatie is aangepast van 1 januari 2025 naar 1 januari 2026;
- Het rentepercentage is aangepast van 0,5% naar 0,55%, conform Programmabegroting 2026;
- De (interne) plankosten zijn herzien en verhoogd.

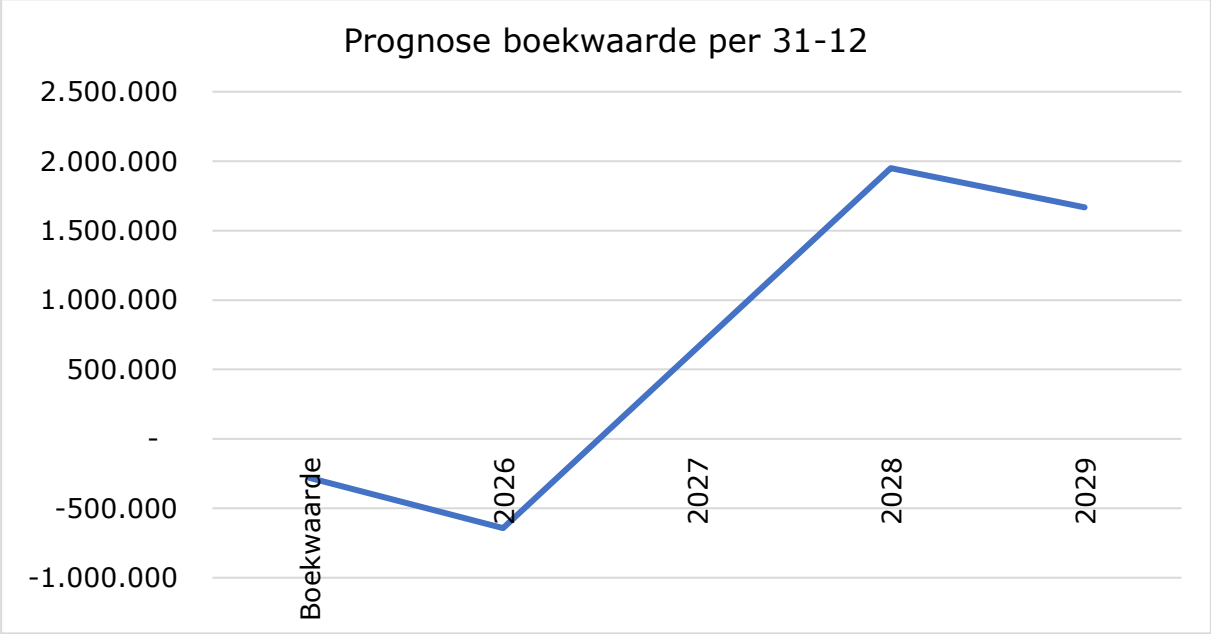
Voortgang

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. Het wordt verwacht dat de uitgifte van de kavels gerealiseerd wordt in 2027 – 2028. Naar verwachting vindt in 2026 – 2027 het bouwrijp maken plaats en zal in 2028 – 2029 het woonrijp maken worden uitgevoerd.
Naar verwachting zal de grondexploitatie eind 2029 kunnen worden afgesloten.

Resultaat en verschillenanalyse

Het resultaat op netto contante waarde per 1 januari 2026 bedraagt circa € 1,5 miljoen positief. Het resultaat van de grondexploitatie per 1 januari 2025 bedroeg circa € 1,68 miljoen positief. Het resultaat op netto contante waarde is hiermee met circa € 135.000,- afgenomen. Dit komt hoofdzakelijk doordat de plankosten zijn verhoogd.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2026 (Bedragen in €)			
	Exploitatie 2025 (Prijspeil 2025)	**Exploitatie 2026 (Prijspeil 2026)**	**Verschil**
Omschrijving	A	B	B-A
Subtotaal kosten	1.265.710	1.406.774	141.064
Subtotaal opbrengsten	2.987.125	2.987.125	-
Tussentijdse winst- en verliesneming	-	-	
Nominaal saldo	**1.721.415**	**1.580.351**	**-141.064**
Subtotaal inflatie en rente	**128.678**	**86.723**	**-41.955**
Resultaat EW	1.850.093	1.667.074	-183.019
Resultaat NCW per 1 januari	1.675.686	1.540.119	-135.567



Risico's

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



DIJK EN WAARD

Toelichting herziening grondexploitatie Westerdel per 1-1-2026

30 april 2026

3.7 Westerdel

Beschrijving

In de gemeente Dijk en Waard wordt de woningbouwlocatie Westerdel ontwikkeld. Een gebied van circa 41,3 hectare is actief door de gemeente in ontwikkeling genomen. De gemeente heeft alle gronden binnen het gebied verworven om deze bouwrijp te maken en vervolgens als bouwrijpe kavels te verkopen aan met name ontwikkelende partijen. Het plangebied bestaat uit drie deelgebieden: Centrale buurt, De Straatjes en De Eilanden.
Belangrijkste wijzigingen bij de herziening per 1 januari 2026 zijn de volgende:

- De werkelijke kosten en opbrengsten per 1 januari 2026 zijn verwerkt;
- Het prijspeil van de grondexploitatie is aangepast van 1 januari 2025 naar 1 januari 2026;
- Het rentepercentage is aangepast van 0,5% naar 0,55%, conform Programmabegroting 2026;
- De fasering van de nog verwachte kosten is geactualiseerd;
- De plankosten zijn geactualiseerd;
- De kostenraming woonrijp maken is geactualiseerd op basis van o.a. de aanbestedingsresultaten in 2025 en begin 2026;
- De meerwaarde grondopbrengst eiland J is verwerkt.

Voortgang

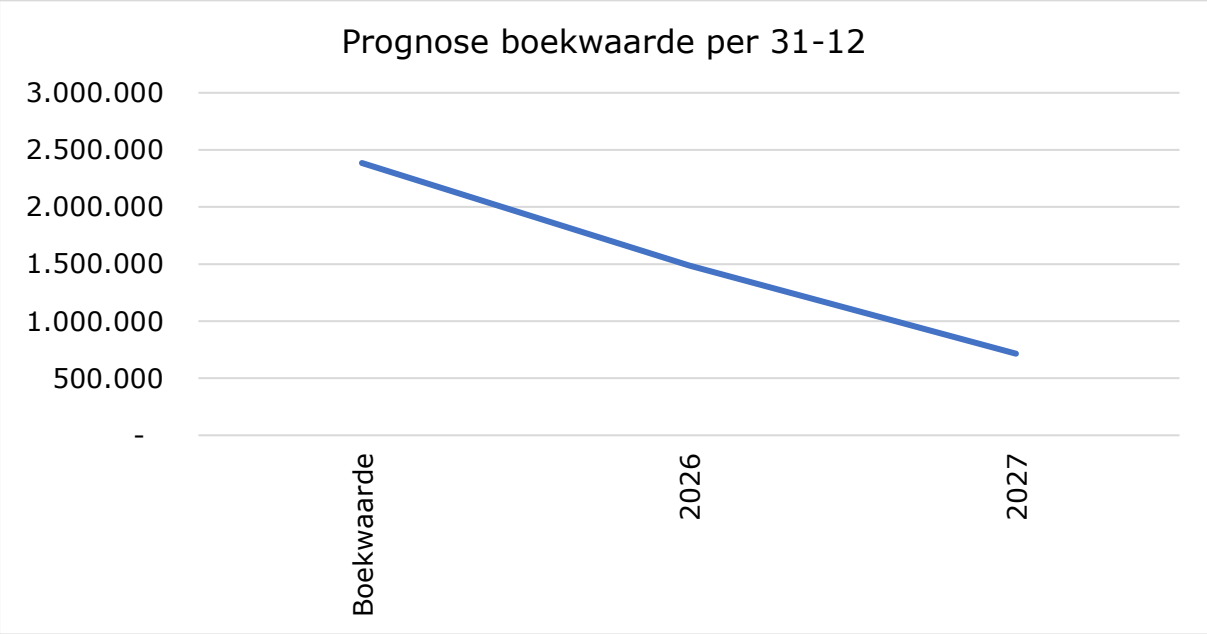
Het bouwrijp maken van de eerste fase (Centrale Buurt), de tweede fase (De Straatjes) en de derde fase (De Eilanden) is volledig afgerond. De wijk begint steeds meer zijn definitieve uiterlijk te krijgen wat de woonkwaliteit binnen de wijk verbetert. De eerste fase (Centrale Buurt) en de tweede fase (De Straatjes) zijn geheel woonrijp gereed. In 2023 is er gestart met het woonrijp maken van de derde fase (De Eilanden). Inmiddels zijn Eiland D, E, F en G volledig afgerond. De laatste eilanden (H en J) worden in 2026 en 2027 afgerond.

Het projectmatige programma in deelgebied de Eilanden bestaat uit 152 te realiseren woningen. Alle grondleveringen hebben plaatsgevonden (eiland D t/m J). De laatste levering van eiland J (22 woningen) heeft in 2025 plaatsgevonden. De bouw van deze woningen start in 2026.
Verder zijn 59 vrije kavels onderdeel van het woningbouwprogramma in Westerdel. In 2025 is de laatste kavel verkocht en geleverd. Ofwel er zijn geen vrije kavels meer beschikbaar.

Resultaat en verschillenanalyse

De per 1 januari 2026 herziene grondexploitatie resulteert in een positief saldo van circa € 687.000 miljoen. Hierin is de winstneming van € 2,96 mln. verwerkt. De winstneming bestaat uit voornamelijk de meerwaarde van de grondopbrengst van Eiland J van ca. € 1,5 mln. en omdat de bijdrage bovenplans van circa € 890.000,- uit de grondexploitatie is verwijderd. Conform de BBV-regelgeving wordt deze bijdrage nu niet direct vanuit de grondexploitatie verrekend, maar met de (totale) tussentijdse winstnemingen.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2026 (Bedragen in €)			
	Exploitatie 2025 (Prijspeil 2025)	**Exploitatie 2026 (Prijspeil 2026)**	**Verschil**
Omschrijving	A	B	B-A
Subtotaal kosten	49.241.640	48.349.229	-892.410
Subtotaal opbrengsten	57.418.363	59.072.642	1.654.279
Tussentijdse winst- en verliesneming	7.011.000	9.972.000	2.961.000
Nominaal saldo	**1.165.723**	**751.413**	**-414.310**
Subtotaal inflatie en rente	**-107.365**	**-36.544**	**70.821**
Resultaat EW	1.058.359	714.869	-343.489
Resultaat NCW per 1 januari	997.315	687.110	-310.205



Tussentijdse winstneming

Op grond van BBV-regelgeving dient er bij de jaarrekening 2025, volgens de Percentage of Completion-methode, een winst van € 2.961.000,- te worden genomen.

Risico's

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


Warmenhuizen
Waarland
Schagen/Den Helder
Den Oever/Leeuwarden
N245
N504
Oudkarspel
De Noord
Noord-Scharwoude
LANGEDIJK
Zuid-Scharwoude
Hoorn
Amsterdam
Geestmerambacht
N194
Westerdel
Broek op Langedijk
Bergen
N9
Alkmaar
Sint Pancras
N242
Heerhugowaard
Haarlem/Den Haag


de Straatjes
de Eilanden
de Centrale Buurt

DIJK EN WAARD

Toelichting herziening grondexploitatie De Draai per 1-1-2026

30 april 2026

3.8 De Draai

Beschrijving

Het gebied De Draai wordt omsloten door de Krusemanlaan, de Oostdijk, de Jan Glijnisweg, de Beukenlaan en de Oosttangent. Deze herziene grondexploitatie 2026 vormt inmiddels de 17e editie en omvat de financieel ruimtelijke vertaling van de ontwikkeling van het gebied: de voor Dijk en Waard grootste woningbouwlocatie met een gemeentelijke grondexploitatie. De gemeente heeft in het verleden namelijk nagenoeg alle gronden binnen het gebied verworven om deze bouwrijp te maken en vervolgens als bouwrijpe kavels uit te geven aan bouwclaimhouders en andere ontwikkelende partijen.

De ontwikkeling is dusdanig gevorderd dat er inmiddels (tot eind 2025) voor 1.978 woningen grond is geleverd. De gebeurtenissen in 2025 hebben geleid tot deze herziening en hebben betrekking op het ingerekende Programma, op ingerekende Planning en op Prijs i.c. de kosten bouw- en woonrijpmaken en de opbrengsten van de uit te geven gronden.

Programma

Vergeleken met vorig jaar is het totale woningprogramma in deze herziening per saldo met 5 woningen toegenomen tot in totaal 2.537 woningen.

Bouwveld Nieuw Reigersdaal: om meer bestaand groen te handhaven is vorig jaar al een gewijzigd programma ingerekend. Tegelijkertijd is het aandeel gestapelde sociale huur en gestapelde koop uitgebreid. Per saldo is het aantal woningen met 5 woningen uitgebreid. Inmiddels ligt er een voorlopig ontwerp met 340 woningen; de 1e fase bestaat uit 128 woningen, die door de claimhouders zullen worden ontwikkeld. De bouw hiervan start naar verwachting in het 4e kwartaal van 2027. Een jaar eerder zal worden gestart met het bouwrijpmaken.

Het totale woningbouwprogramma van De Draai bestaat in deze herziening uit ca. 23% categorie I en 19% categorie II, in totaal 42%. Bij de start van de ontwikkeling van De Draai is het uitgangspunt uitgegaan van een aandeel van 40% categorie I en II.
Het aandeel betaalbare woningbouw wordt gevormd door deze twee genoemde categorieën plus categorie III met momenteel een maximale VON-prijs van € 420.000,- .
Het totale aandeel betaalbare woningbouw bedraagt 2/3e deel van alle gebouwde en nog te bouwen woningen. De wooneenheden van Esdégé-Reigersdaal maken hier wel onderdeel van uit.

Specificatie programma categorie I en II					
Categorie	Totaal	Waarvan huur	%	Waarvan koop	%
I en II gerealiseerd	876	202	23%	674	77%
I en II nog te realiseren	181	90	50%	91	50%
Totaal cat. I enII	1057	292		765	

Programma: vergelijking met vorig jaar				
Totaal	Gestapeld		Grondgebonden	
Programma 2026				
2.537	351	14%	2.186	86%
Programma 2025				
2.532	327	13%	2.205	87%
Verschil programma 2026 - 2025				
5	24		-19	

Programma				
Categorie	Gerealiseerd	Nog te realiseren	Totaal	%
I (incl. ER)	518	61	579	23%
II	358	120	478	19%
III	444	223	667	26%
IV	658	155	813	32%
Totaal	1.978	559	2.537	100%

Voortgang

Zoals hierboven genoemd heeft de gemeente tot en met december 2025 de bouwrijpe grond geleverd voor de bouw van ca. 1.978 woningen in verschillende prijsklassen. Van dit aantal is in het verantwoordingsjaar 2025 de grond geleverd voor 67 woningen, terwijl in de vorige herziening is gerekend met een aantal van 144 woningen. Het verschil betreft de grond van een deel van de woningen in het bouwveld Zomertalingstraat aan de Zuidkant van De Draai, die doorgeschoven zijn naar begin 2026. Het gehele gebied is inmiddels in 2026 bouwrijp gereed en wordt ook in 2026 geleverd. De grond van het bouwveld IJsvogelstraat is in 2025 wel volledig geleverd en inmiddels wordt hier volop gebouwd.

De totale geplande uitgifte voor 2026 beslaat nu ca. 168 woningen en betreft voornamelijk de uitgifte van de gronden Zomertalingstraat. In het noordelijke deel van De Draai is het bouwveld Korenbloemstraat inmiddels in aanbouw en inmiddels zijn de eerste woningen opgeleverd. De overige uitgiftejaren 2027 t/m 2030 kennen een gemiddelde omvang van gemiddeld ca. 85 woningen per jaar. De einddatum van de grondexploitatie is gehandhaafd op 31 december 2031.

Resultaat en verschillenanalyse

Ontwikkeling van de opbrengsten:
De totale gerealiseerde en ingerekende opbrengsten in deze grex zijn t.o.v. vorig jaar met € 1,6 miljoen gestegen door m.n.:

- Aanpassing van het woningbouwprogramma in fase 4 (bouwveld Zomertalingstraat) met als gevolg een hogere ingerekende opbrengst;
- Uitbreiding van het totale programma met 5 woningen;
- Toepassing van de zgn. afroomregeling voor de categorie III woningen in verschillende fases door hogere VON-prijzen in de categorieën.

Ontwikkeling van de kosten:

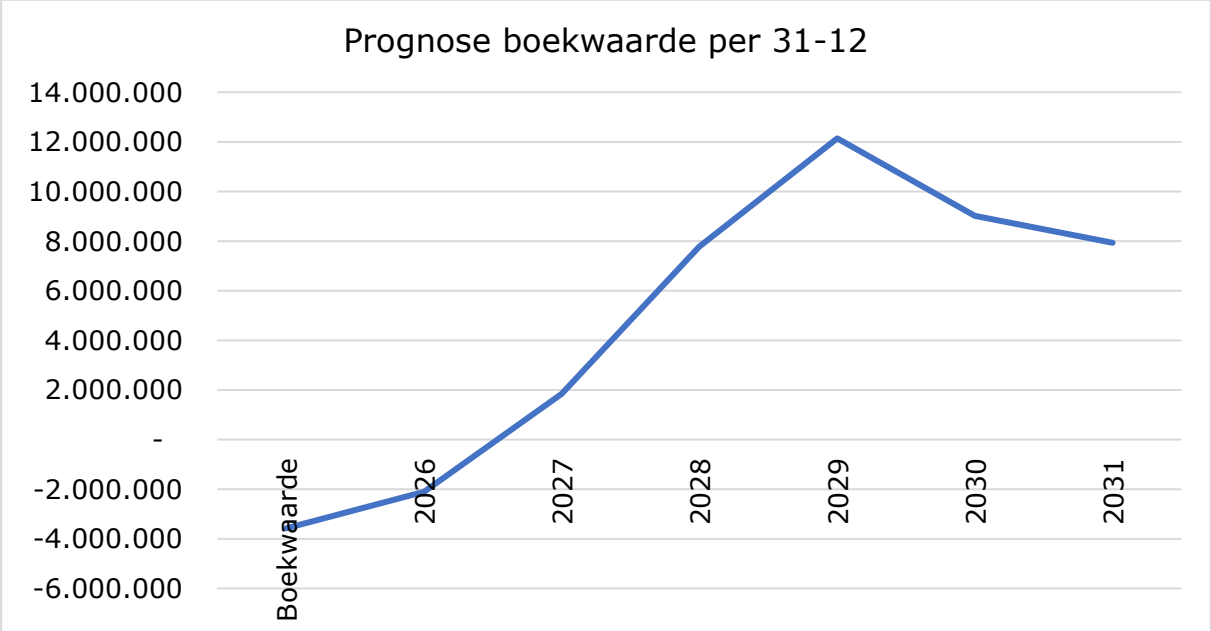
De totale kosten zijn t.o.v. vorig jaar met ca. € 0,7 miljoen gestegen op eindwaarde. Zo zijn de

sloop-en bouwrijpmaakkosten wat lager uitgevallen terwijl de kosten woonrijpmaken weer wat zijn gestegen.
Per saldo bedraagt deze relatief geringe stijging afgezet tegen de totale kosten slechts ca. 0,5%.

In 2025 is voor ca. € 5,3 miljoen aan opbrengsten door gronduitgifte gerealiseerd. De kosten bedroegen in 2025 ook ca. € 5,3 miljoen. Door de onderstaande winstneming is de boekwaarde per 1-1-2026 (=saldo van gemaakte kosten, gemaakte opbrengsten en winstneming) gestegen naar een niveau van ca. € 4,6 miljoen negatief.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2026
(Bedragen in €)

	Exploitatie 2025 (Prijspeil 2025)	Exploitatie 2026 (Prijspeil 2026)	Verschil
Omschrijving	A	B	B-A
Subtotaal kosten	156.678.963	157.349.722	670.759
Subtotaal opbrengsten	173.907.532	175.532.932	1.625.400
Tussentijdse winst- en verliesneming	9.326.000	10.313.000	987.000
Nominaal saldo	**7.902.569**	**7.870.210**	**-32.359**
Subtotaal inflatie en rente	**651.524**	**64.573**	**-586.951**
Resultaat EW	8.554.093	7.934.783	-619.310
Resultaat NCW per 1 januari	7.446.853	7.045.860	-400.993



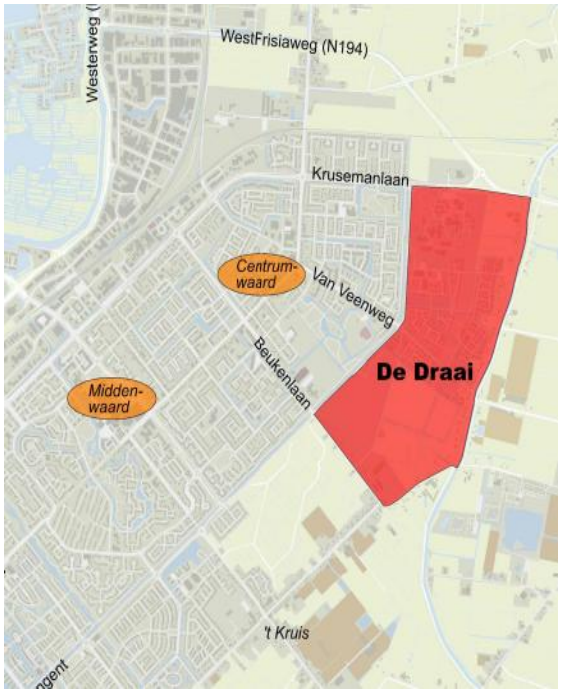
Tussentijdse winstneming

Op basis van de cijfers van deze herziening voor winstneming blijkt uit de zgn. “Percentage of Completion” (POC) methode conform BBV-regelgeving dat er door het bovenstaande nu een tussentijdse winstneming dient te worden genomen ter hoogte van ca. € 1,0 miljoen. De totale winstneming tot nu toe uit De Draai omvat een totaalbedrag van ca. € 10,3 miljoen.
De per 1 januari 2026 herziene grondexploitatie voor De Draai resulteert na deze winstneming in een positief saldo van ca. € 7,0 miljoen.

Risico’s

Er zijn geen project specifieke risico’s.





DIJK EN WAARD

Toelichting herziening grondexploitatie De Vaandel Midden per 1-1-2026

30 april 2026

3.9 De Vaandel Midden

Beschrijving

De Vaandel Midden betreft de ontwikkeling van een bedrijventerrein dat wordt omsloten door de N194 (Westfrisiaweg), de Middenweg, het spoor en de zonneweide in Heerhugowaard.

De basis voor dit bedrijventerrein is vastgelegd in het bestemmingsplan *De Vork* (2007). Als gevolg van de economische recessie rond 2012 is destijds besloten de ontwikkeling van De Vork op te delen in drie deelgebieden: De Vaandel Zuid, De Vaandel Midden en De Vaandel Noord. Voor De Vaandel Midden is in 2016 een afzonderlijk bestemmingsplan vastgesteld. Door het exploitatiegebied te verkleinen en te kiezen voor een soberder ontwerp, is toen beoogd de negatieve financiële gevolgen van de crisis te beperken. In december 2016 is de grondexploitatie De Vaandel Midden geopend en sindsdien is de kaveluitgifte gestaag op gang gekomen.
De vraag naar bedrijfslocaties is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Hierdoor is inmiddels het grootste deel van de bedrijfskavels in De Vaandel Midden verkocht of in optie genomen. Mede vanwege deze toegenomen vraag is in 2022 gestart met een haalbaarheidsonderzoek naar de ontwikkeling van het aangrenzende gebied De Vaandel Noord. Dit gebied sluit direct aan op De Vaandel Midden en maakt eveneens onderdeel uit van het bestemmingsplan *De Vork*, waarin het in 2007 planologisch is aangewezen als bedrijventerrein. In september 2025 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan, het exploitatieplan en de grondexploitatie De Vaandel Noord vastgesteld. Er is echter wel beroep ingediend tegen het bestemmingsplan. Het voornemen is wel om de voorbereidingen te treffen om de gronden van De Vaandel Noord op korte termijn in ontwikkeling te brengen.

Programma

Het totale exploitatiegebied bestaat uit circa 14 hectare uitgeefbaar gebied. Begin 2026 is circa 11,4 hectare (81%) uitgegeven. In 2025 zijn er 4 kavels uitgegeven met in totaal een oppervlakte van circa 8600 m².

Programma niet-woningbouw		
	Totale kaveluitgifte	
Type	m²	%
Gerealiseerd	113.942	84%
Nog te realiseren	22.483	16%
Totaal	136.425	100%

Voortgang

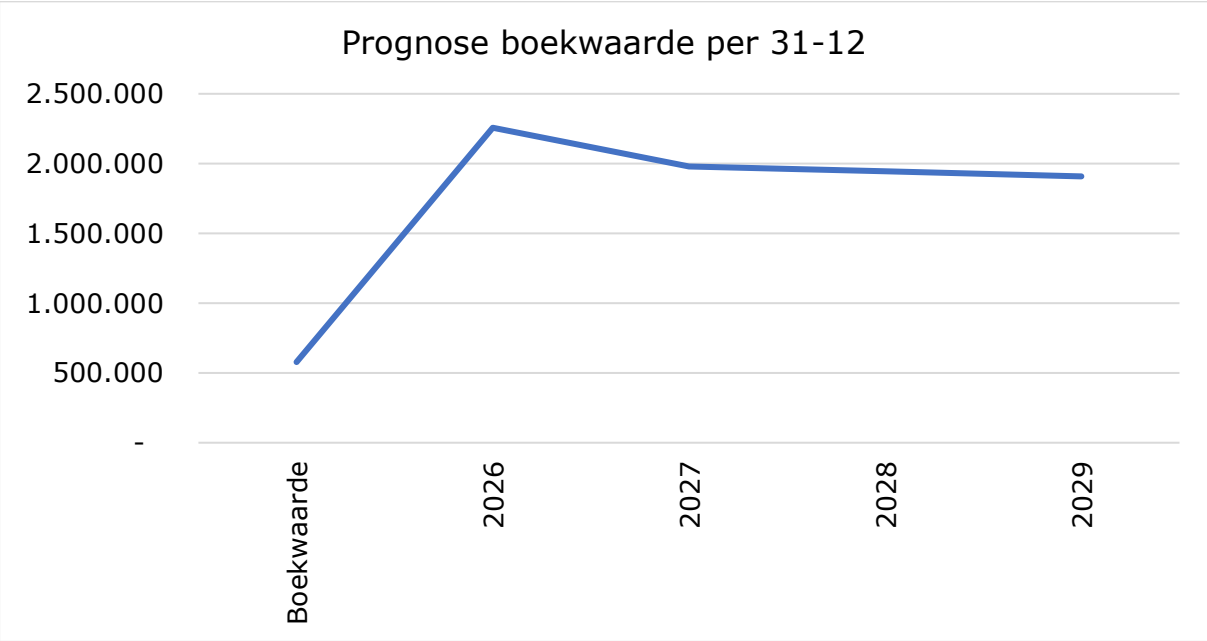
Verwacht wordt dat eind 2027 het grootste deel van de kavels verkocht is. Op alle kavels ligt momenteel een verkoopoptie. Op de percelen die naar verwachting eind 2027 worden verkocht, wordt vervolgens nog gebouwd door de individuele eigenaren. Na die realisatie, volgt dan nog het woonrijp maken van het gebied.

Resultaat en verschillenanalyse

De per 1 januari 2026 herziene grondexploitatie resulteert in een positief saldo op NCW van circa € 1,8 miljoen (na winstneming).

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2026
(Bedragen in €)

	Exploitatie 2025 (Prijspeil 2025)	Exploitatie 2026 (Prijspeil 2026)	Verschil
Omschrijving	A	B	B-A
Subtotaal kosten	13.410.641	13.424.095	13.454
Subtotaal opbrengsten	19.705.686	19.953.881	248.195
Tussentijdse winst- en verliesneming	3.861.000	4.647.000	786.000
Nominaal saldo	**2.434.045**	**1.882.786**	**-551.259**
Subtotaal inflatie en rente	**61.200**	**25.688**	**-35.512**
Resultaat EW	2.495.245	1.908.473	-586.771
Resultaat NCW per 1 januari	2.260.020	1.763.134	-496.885



Tussentijdse winstneming

Vanwege de eerdergenoemde verkoop van percelen is er op basis van de POC-methodiek (Percentage of Completion) in 2025 € 786.000 aan tussentijdse winst genomen. De POC-methode is een boekhoudkundige systematiek waarbij opbrengsten en kosten van langlopende projecten naar rato van de voortgang worden verwerkt in de winst en verliesrekening; de winst wordt tussentijds verantwoord op basis van de gerealiseerde kosten of uren ten opzichte van de begroting.

Risico's

Er zijn geen specifieke projectrisico's aanwezig bij deze grondexploitatie.

DIJK EN WAARD

Toelichting herziening grondexploitatie De Vaandel Zuid per 1-1-2026

30 april 2026

3.10 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.

Programma

Het woningbouwprogramma bestaat grotendeels uit het inmiddels gerealiseerde programma van Hugo’s Tuin met 138 woningen waarvan een groot deel grondgebonden woningen en appartementen in de categorie I en II. Hugo’s Tuin biedt ruimte aan mensen met een beperking, ouderen, gezinnen en alleenstaanden.
Naast het bovenstaande programma zijn door de instelling “Dagelijks Leven” 24 wooneenheden voor ouderen met dementie gerealiseerd op een perceel aan de Vork, grenzend aan de Middenweg. De kosten en opbrengsten hiervan, die nagenoeg in evenwicht zijn, maken onderdeel uit van deze grex.

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

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

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

Voor het westelijke deel van De Vaandel Zuid is het omgevingsplan “De Vaandel Zuidwest” vorig jaar afgerond. Vanwege de milieucontouren vanuit het bedrijventerrein Zandhorst wordt gekeken naar een andere invulling dan woningbouw, zoals een multifunctionele sporthal.

Programma niet-woningbouw		
	Totale kaveluitgifte	
Type	m²	%
Maatschappelijk	16.741	100%
Totaal	16.741	100%

Voortgang

Tot en met december 2025 heeft de gemeentegrond geleverd voor de realisatie van alle 224 woningen van het programma van Hugo’s Tuin. Voor de ontwikkeling van de 62 woningen in de bouwvelden 3A en 3B zal de winnaar van de uitgeschreven tender i.c. Thunnissen, naar verwachting binnenkort de eerste woningen op de markt brengen. De einddatum van de grondexploitatie is met 1 jaar verlengd tot en met 31 december 2028.

Resultaat en verschillenanalyse

De totale kosten zijn t.o.v. de vorig jaar vastgestelde grex gestegen met circa € 0,2 miljoen. Dit is grotendeels toe te rekenen aan hogere kosten woonrijpmaken.
De totale opbrengsten woningbouw zijn door indexatie t.o.v. de raming vorig jaar met circa € 0,1 miljoen gestegen.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2026 (Bedragen in €)			
	Exploitatie 2025 (Prijspeil 2025)	**Exploitatie 2026 (Prijspeil 2026)**	**Verschil**
Omschrijving	A	B	B-A
Subtotaal kosten	9.771.690	10.004.238	232.548
Subtotaal opbrengsten	14.970.375	15.106.375	136.000
Tussentijdse winst- en verliesneming	2.099.000	2.111.000	12.000
Nominaal saldo	**3.099.685**	**2.991.137**	**-108.548**
Subtotaal inflatie en rente	**-43.277**	**-36.901**	**6.376**
Resultaat EW	3.056.408	2.954.236	-102.172
Resultaat NCW per 1 januari	2.880.122	2.783.842	-96.279

Tussentijdse winstneming

Op basis van de cijfers van deze 6e herziene grondexploitatie voor winstneming blijkt dat er een tussentijdse winstneming van € 12.000,- dient te worden genomen.
Deze herziening laat na winstneming een positief NCW-resultaat zien van ca. € 2,8 miljoen per 1-1-2026.

Risico’s

Project specifieke risico’s: de laatste 62 woningen zijn inmiddels via een tender aan een ontwikkelaar gegund. Er is een risico dat de ontwikkelaar zijn woningen moeilijk kan afzetten door een relatief hoog geboden grondwaarde.

De meer generieke risico’s, zoals substantiële afwijkingen op parameters als rente etc., kunnen qua effect binnen de huidige NCW van ca. € 2,8 miljoen opgevangen worden

DIJK EN WAARD

Toelichting herziening grondexploitatie Heerhugowaard Zuid per 1-1-2026

30 april 2026

3.11 Heerhugowaard Zuid

Beschrijving

Heerhugowaard-Zuid is een gebied dat al 25 jaar in ontwikkeling is en eind 2027 zijn voltooiing nadert. Zoals bekend is het gebied gelegen in het zuiden van Heerhugowaard en bestaat het uit vier plandelen. De plandelen 1 (de Steigers en Sportlandgoed), 2 (het Carré/ Stad van de Zon), 3A (de Strip, grenzend aan Butterhuizen), 4A (Land van Luna, grenzend aan de Oosttangent) en 4B (Land van Luna, grenzend aan de Jan Glijnisweg) worden al geruime tijd bewoond en ook het woonrijp maken is afgerond.
Inmiddels is ook alle grond van het laatste deel van plandeel 3, Tuinen van Luna, door de gemeente uitgegeven en zijn de woningen verkocht en in aanbouw.
De doorgevoerde aanpassingen in deze herziening hebben dan ook met name betrekking op dit laatste plandeel en worden onderstaand toegelicht op de onderdelen Programma, Planning en Prijs.

Belangrijkste wijzigingen bij de herziening per 1 januari 2026 zijn de volgende:

- De fasering van de resterende kosten en opbrengsten van Tuinen van Luna zijn geactualiseerd;
- De civieltechnische kostenraming en de grondwaardeberekening op basis van het definitieve woningbouwprogramma zijn geactualiseerd.
- Toevoeging van 32 cliëntwoningen Van Esdege-Reigersdaal aan de Middenweg 2.

Programma

Het totale programma van heel Heerhugowaard-Zuid bestaat uit 3.332 woningen. De circa 100 woningen in het plan Nieuwwaard (strook direct grenzend aan Butterhuizen) vormen geen onderdeel van de grex; de gemeente heeft die grond destijds niet kunnen aankopen en dit plan is uiteindelijk ontwikkeld door ontwikkelaar Timpaan.

Voortgang

In Tuinen van Luna, met de invulling van 159 grondgebonden woningen en 32 sociale huurappartementen is inmiddels gestart met de bouw van de grondgebonden woningen waarvan een deel al is opgeleverd in 2025; de rest zal dit jaar worden afgebouwd. De bouw van het appartementencomplex van Woonwaard zal ook in 2026 aanvangen. Het vergunningentraject en de participatie van dit complex zal dit jaar worden afgerond. Daarnaast wordt naar verwachting de grond geleverd voor de bouw van 23 cliëntwoningen van Esdege-Reigersdaal aan de Middenweg 2. Deze uitbreiding is een aanvulling op het vorig jaar opgenomen woningbouwprogramma.

Programma woningbouw		
	Totale kaveluitgifte	
Type	Aantal	%
Cat. I HUUR GGB	23	11%
Cat. II HUUR Appartement	32	15%
Cat. III HUUR Rij- hoekwoning	47	22%
Cat. III KOOP Levensloop	29	14%
Cat. III KOOP Rij- hoekwoning	30	14%
Cat. IV KOOP 2^1 kap	34	16%
Cat. IV KOOP Vrijstaand	13	6%
Cat. IV KOOP Vrije kavel	6	3%
Totaal	214	100%

Resultaat en verschillenanalyse

De kosten en opbrengsten 2026 wijken beperkt af van de cijfers uit de grex van vorig jaar. Door met name de uitbreiding van het programma met 23 cliëntwoningen aan de Middenweg zijn de opbrengsten gestegen. Daarnaast is de grondopbrengst voor het appartementengebouw van Woonwaard verhoogd door een verdere verschuiving van het programma van categorie I naar categorie II. De totale opbrengstenstijging bedraagt ca. € 1,6 miljoen. Aan de kostenkant zijn de werken bouw- en woonrijpmaken verder getoetst en geactualiseerd. Dit verklaart grotendeels de meerkosten van in totaal ca. 0,7 miljoen. Relatief gezien nog geen 0,5% van het totaal aan kosten.

Nadat er in 2024 voor ca. € 13,0 miljoen door gronduitgifte aan opbrengsten is gerealiseerd is er in de jaarschijf 2025 slechts € 0,4 miljoen aan opbrengsten gerealiseerd. Het betreft de grondopbrengsten van enkele vrije kavels in fase 3 Tuinen van Luna. De kosten bedroegen in 2025 circa € 0,8 miljoen. Door de negatieve cashflow van deze jaarschijf is de boekwaarde (=saldo van gemaakte kosten, gemaakte opbrengsten en winstneming) gedaald naar een niveau van ca. € 3,3 miljoen positief.

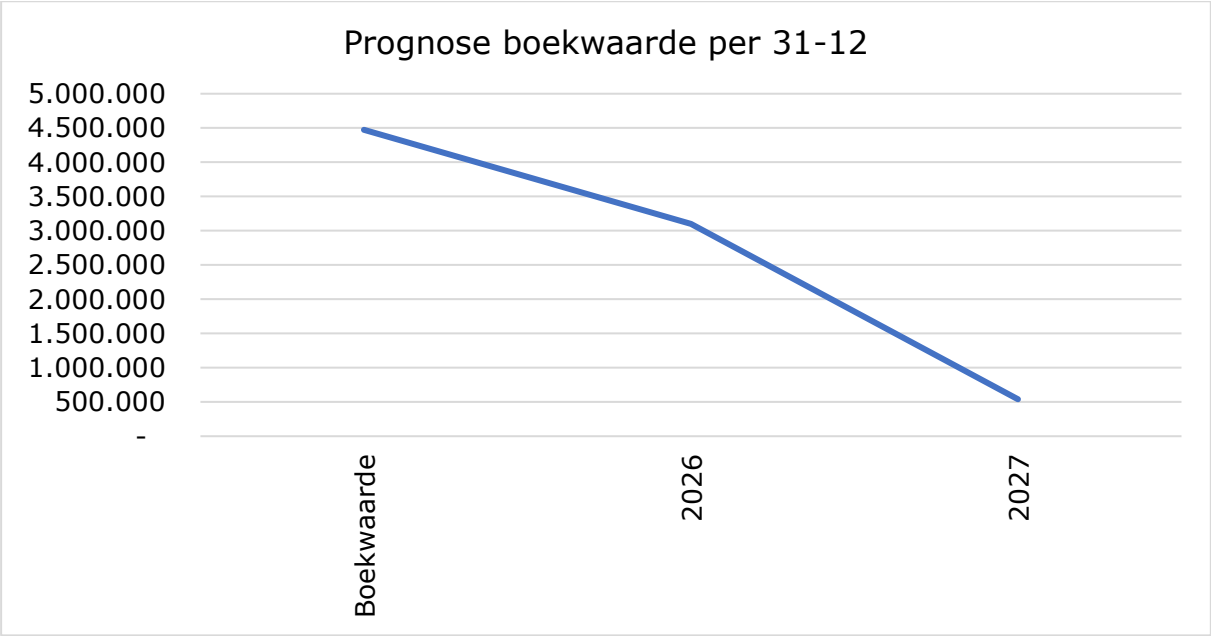
De per 1 januari 2026 herziene grondexploitatie voor HHW-Zuid resulteert na de winstneming in een netto contante waarde van circa € 0,5 miljoen positief.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2026
(Bedragen in €)

	Exploitatie 2025 (Prijspeil 2025)	Exploitatie 2026 (Prijspeil 2026)	Verschil
Omschrijving	A	B	B-A
Subtotaal kosten	155.367.077	156.050.376	683.299
Subtotaal opbrengsten	164.630.257	166.245.283	1.615.026
Tussentijdse winst- en verliesneming	8.707.000	9.538.000	831.000
Nominaal saldo	**556.180**	**656.907**	**100.727**
Subtotaal inflatie en rente	**-117.149**	**-117.323**	**-174**
Resultaat EW	439.031	539.583	100.553
Resultaat NCW per 1 januari	421.983	518.631	96.648

Tussentijdse winstneming

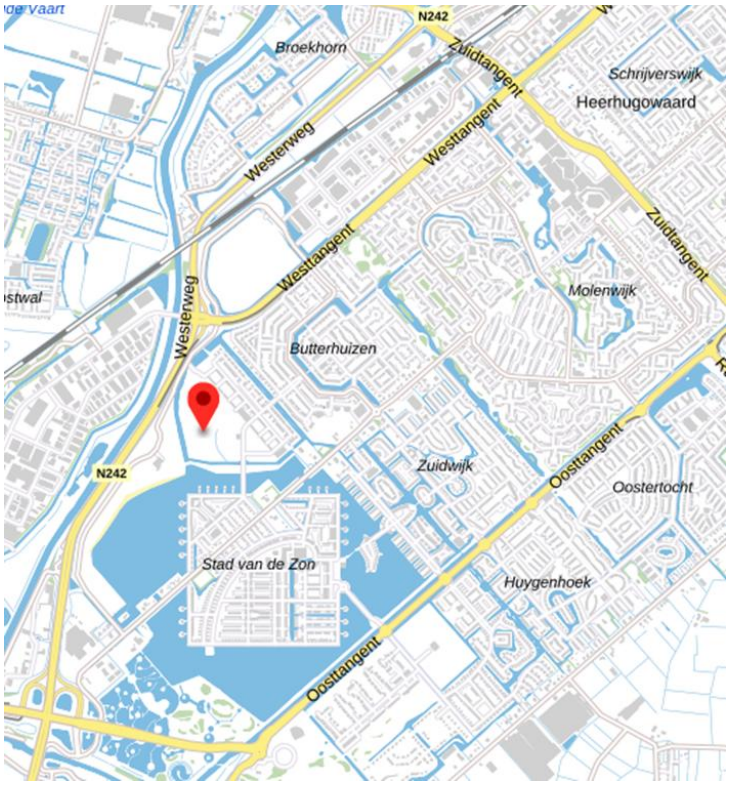
Op basis van de cijfers van deze herziening voor winstneming blijkt uit de zgn. “Percentage of Completion” (POC) methode conform BBV-regelgeving dat er een bedrag van ca. 0,8 miljoen als tussentijdse winst dient te worden genomen. Met dit bedrag bedraagt de totale winstneming uit HHW-Zuid tot nu toe ca. € 9,5 miljoen.



Risico's

Er zijn geen projectspecifieke risico's.

Kaart



DIJK EN WAARD

Toelichting herziening grondexploitatie Stadshart per 1-1-2026

30 april 2026

3.12 Stadshart

Beschrijving

De grondexploitatie Stadshart is een langlopende ontwikkeling van een gebied dat (met het Kanaalpark en het Stationsgebied) moet gaan functioneren als het stadse deel van dit hart van Dijk en Waard. Daar hoort een klimaatadaptieve, toegankelijke en inclusieve openbare ruimte bij, gericht op ontmoeting. De 22e herziening betreft de financieel ruimtelijke vertaling van de laatste resterende ontwikkeling binnen deze grondexploitatie. In 2018 is de herziene grondafspraak met ontwikkelaar De Nijs ondertekend als lumpsumresultaat van een langdurig onderhandelingstraject en met behulp van inzet van arbitrage. De herziene afspraak betrof drie ontwikkellocaties, waarvan de Koraallocatie (i.c. gebouw De Coraal achter het gemeentehuis) en de Reservelocatie (i.c. gebouw Lapis Lazuli) al gerealiseerd zijn. Een gedeelte van de openbare ruimte van het Stadshart, rondom Lapis Lazuli en het gemeentehuis is inmiddels klimaatadaptief woonrijp gemaakt, met nadrukkelijke aandacht voor toegankelijkheid en ontmoeting. De ontwikkeling van de Tangentlocatie (i.c. Woodstone) verliep trager. Op 14 juli 2023 is de koopovereenkomst ondertekend en op 6 februari 2024 is het bouwplan Woodstone onherroepelijk vergund. Na een vertraagde start, vanwege achterblijvende verkopen, is in juli 2025 de grond verkocht en is de bouw van de parkeergarage en de eerste 3 torens (A, B en C) gestart. Op basis van de eerdere tegenvallende verkopen zijn de laatste 2 torens (D en E) iets gewijzigd en zullen, naar verwachting, dit voorjaar in de verkoop gaan waarna in het najaar van 2026 gestart kan worden met de bouw.
De doorgevoerde aanpassingen in deze herziening hebben zoals ieder jaar gebruikelijk betrekking op Programma, Planning en Prijs.

Voortgang

Vergeleken met vorig jaar is het totale woningprogramma Woodstone (bestaande uit 5 torens) met 11 appartementen toegenomen, er komen iets meer betaalbare woningen in de torens D en E dan initieel vergund. Er zullen in totaal 209 appartementen gerealiseerd worden. De parkeerbalans is hieraan aangepast en voldoet aan de Nota Parkeernormen.

T.o.v. vorig jaar zijn er geen wijzigingen in planning en fasering. In overeenstemming met de overeenkomst bedraagt de maximale bouwtijd voor het gehele bouwplan 36 maanden, gerekend vanaf start bouw van toren A. Zodoende zal de grondexploitatie doorlopen tot eind 2028.

Programma woningbouw

	Totale kaveluitgifte	
Type	Aantal	%
Cat. II KOOP Appartement	115	55%
Cat. III KOOP Appartement	94	45%
Totaal	209	100%

Prijs

T.o.v. vorig jaar is de grondverkoop van Woodstone gerealiseerd. De grondverkoop is verminderd met de al ontvangen reserveringsvergoeding en is, volgens de overeenkomst, geïndexeerd met behulp van de CBS-index en is hiermee toegenomen ten opzichte van vorig jaar. De verwerving van de verbinding tussen het Stadshart en het Stationskwartier (YBR) door ontwikkelgebied Woodstone is dit jaar als verwerving onder de kosten opgenomen i.p.v. een vermindering op de verkoopopbrengst, waardoor de opbrengst gestegen is.

T.o.v. vorig jaar zijn de kosten in vergelijking met de actualisatie van vorig jaar gestegen. Dat heeft te maken met de verwerving van de YBR die vorig jaar als vermindering van de opbrengst was ingerekend. De ontwikkeling van Woodstone verloopt traag waardoor er meer plankosten

gemaakt zijn en nog worden verwacht te maken. De kosten woonrijpmaken die voor rekening van de gemeente komen, hebben betrekking op de YBR. De overige kosten woonrijpmaken komen voor rekening van de ontwikkelaar en aangezien deze worden doorbelast op basis van werkelijke kosten is er geen prijsrisico.

Resultaat en verschillenanalyse

De grondexploitatie sluit met een negatief saldo op netto contante waarde van € 6,8 miljoen. Hiermee is het resultaat nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van de grondexploitatie per 1 januari 2025. Er is een kleine verbetering van € 7.500 ten opzichte van vorig jaar.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2026
(Bedragen in €)

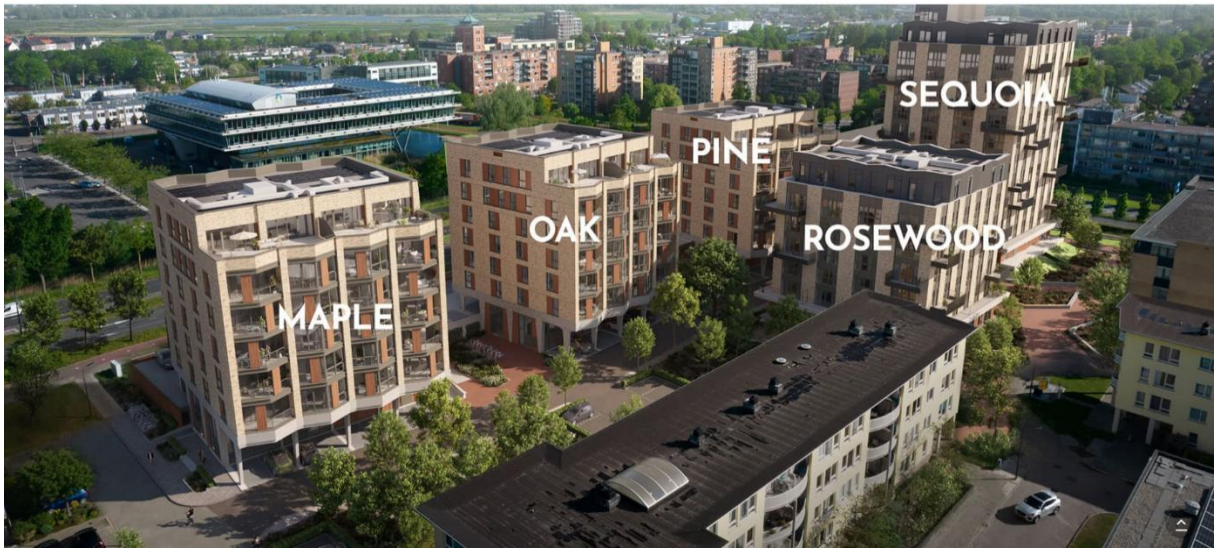
	Exploitatie 2025 (Prijspeil 2025)	Exploitatie 2026 (Prijspeil 2026)	Verschil
Omschrijving	A	B	B-A
Subtotaal kosten	33.634.759	33.840.842	206.082
Subtotaal opbrengsten	26.502.378	26.838.974	336.596
Tussentijdse winst- en verliesneming	-	-	-
Nominaal saldo	**-7.132.381**	**-7.001.867**	**130.514**
Subtotaal inflatie en rente	**-201.356**	**-179.949**	**21.407**
Resultaat EW	-7.333.737	-7.181.816	151.921
Resultaat NCW per 1 januari	-6.775.240	-6.767.585	7.654

Verlagen verliesvoorziening

Aangezien er sprake is van een negatief netto contante waarde resultaat blijft een verliesvoorziening na deze herziening noodzakelijk en zal deze iets kunnen worden verlaagd. Het verlies is voor een groot gedeelte ontstaan uit een tussentijdse afdracht van € 3,8 miljoen, gedaan in 2005, ten behoeve van bovenwijkse voorzieningen. De bijbehorende rentelasten hebben in al die jaren tot een vergroting van het verlies geleid.

Risico’s

Er zijn geen project specifieke risico's.


SEQUOIA
PINE
OAK
ROSEWOOD
MAPLE



DIJK EN WAARD

Toelichting herziening grondexploitatie Stationsgebied – Gildestraat e.o. per 1-1-2026

30 april 2026

3.13 Stationsgebied – Gildestraat e.o.

Beschrijving

In januari 2019 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Heerhugowaard unaniem de eerste grondexploitatie Stationsgebied – Gildestraat e.o. vastgesteld (RB2018112). Deze grondexploitatie omvatte de verkoop van vier kavels met een bedrijfsbestemming en de herinrichting van de Gildestraat in het stationsgebied. In hetzelfde jaar is de eerste kavel verkocht en is hier het Oogcentrum gerealiseerd.

De twee kavels aan de spoorzijde zijn in de oorspronkelijke grondexploitatie altijd meegenomen als bedrijfsgrond. In 2022 is echter een groot deel van deze twee kavels aangemerkt als urgentielocatie voor de realisatie van sociale woningbouw. In 2024 zijn beide kavels verkocht aan Woningstichting Langedijk (inmiddels Woonwaard) en wordt er momenteel hard gewerkt aan de afronding van 106 sociale huurappartementen. Alle woningen worden aangesloten op het warmtenet van HVC.

Voortgang

In het voorjaar van 2021 is fase 1 van de herinrichting van de Gildestraat afgerond. Fase 2 van de herinrichting wordt pas uitgevoerd na de oplevering van het naastgelegen Vaanpark, omdat de huidige asfaltweg tijdelijk dient als bouwweg voor dit project. Na afronding van de bouw wordt het asfalt verwijderd en vervangen door klimaatadaptieve gebakken klinkers.

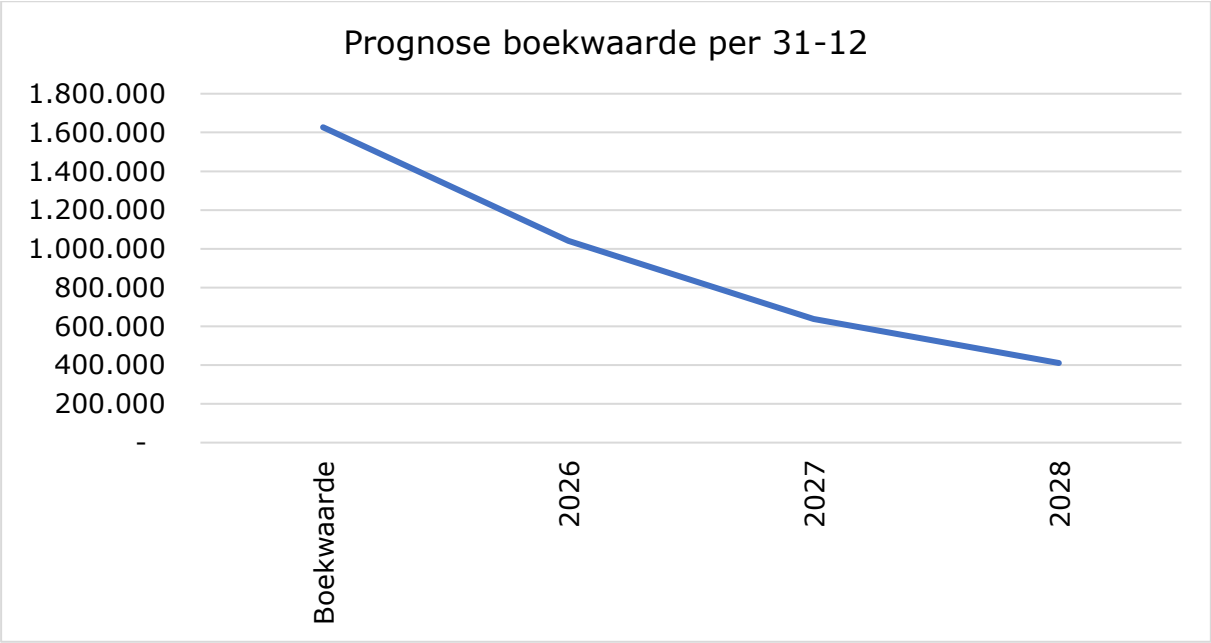
Naast het Oogcentrum is nog een kavel van circa 2.800 m². Hiervoor bestaat al langere tijd serieuze interesse, maar dit heeft nog niet geleid tot een overeenkomst

Resultaat en verschillenanalyse

De netto contante waarde per 1 januari 2026 bedraagt € 387.000 (na een winstneming van € 18.000). Dit is circa € 42.000 hoger dan in het voorgaande jaar. Deze stijging wordt veroorzaakt doordat de gemeente een vergoeding heeft ontvangen van het Oogcentrum voor het gebruik van gemeentegrond als tijdelijke parkeervoorziening.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2026
(Bedragen in €)

	Exploitatie 2025 (Prijspeil 2025)	Exploitatie 2026 (Prijspeil 2026)	Verschil
Omschrijving	A	B	B-A
Subtotaal kosten	2.593.208	2.561.075	-32.133
Subtotaal opbrengsten	3.078.416	3.086.896	8.480
Tussentijdse winst- en verliesneming	85.000	103.000	18.000
Nominaal saldo	**400.208**	**422.821**	**22.613**
Subtotaal inflatie en rente	**-27.030**	**-12.215**	**14.814**
Resultaat EW	373.178	410.606	37.428
Resultaat NCW per 1 januari	344.759	386.923	42.164



Tussentijdse winstneming

Vanwege de verkoop van de twee genoemde percelen is het op basis van de POC-methodiek (Percentage of Completion) verantwoord om dit jaar € 18.000 aan tussentijdse winst te nemen. De POC-methode is een boekhoudkundige systematiek waarbij opbrengsten en kosten van langlopende projecten naar rato van de voortgang worden verwerkt in de winst- en verliesrekening; de winst wordt tussentijds verantwoord op basis van de gerealiseerde kosten of uren ten opzichte van de begroting.

Risico's

Er zijn meerdere generieke risico's, zoals substantiële afwijkingen op parameters als rente etc., die qua effect binnen de huidige NCW van ca. € 0,39 miljoen kunnen worden opgevangen.

DIJK EN WAARD

Toelichting herziening grondexploitatie Berckheidelaan per 1-1-2026

30 april 2026

3.14 Berckheidelaan

Beschrijving

Woonwaard heeft aan de Berckheidelaan - Rembrandtstraat in Heerhugowaard, een nieuw woongebouw ontwikkeld met 29 sociale huurappartementen. Het complex telt vier woonlagen en bestaat uit een mix van studio's en 1- en 2-kamerappartementen. Het gebouw beschikt over een lift, individuele bergingen, fietsenstalling en voor elke woning een eigen buitenruimte (balkon of terras). Ook ligt er een eigen parkeerterrein achter het gebouw.

Eind 2021 zetten vertegenwoordigers van Woningcorporatie Woonwaard en Woonstichting Langedijk en wethouders van de voormalige gemeenten Heerhugowaard en Langedijk hun handtekening onder een intentieovereenkomst om een aantal locaties in Heerhugowaard te bestempelen als urgentielocaties sociale woningbouw. Dit plan maakt als zogenoemde "urgentielocatie" onderdeel uit van deze doelstelling.

Voortgang

Het gebouw is medio 2025 opgeleverd en het project is feitelijk afgerond. Echter dient de gemeente nog een factuur te voldoen voor de aanplant van bomen. Hierdoor kan de grex pas eind 2026 worden afgesloten.

Resultaat en verschillenanalyse

De grondexploitatie heeft op dit moment een netto contante waarde van € 17.000, waarbij de winstneming (€ 104.000,-) over 2025 is meegenomen.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2026
(Bedragen in €)

	Exploitatie 2025 (Prijspeil 2025)	Exploitatie 2026 (Prijspeil 2026)	Verschil
Omschrijving	A	B	B-A
Subtotaal kosten	224.828	189.260	-35.568
Subtotaal opbrengsten	455.500	455.500	-
Tussentijdse winst- en verliesneming	145.000	249.000	104.000
Nominaal saldo	**85.672**	**17.240**	**-68.432**
Subtotaal inflatie en rente	**-389**	**125**	**515**
Resultaat EW	85.283	17.366	-67.917
Resultaat NCW per 1 januari	83.611	17.025	-66.585

Tussentijdse winstneming

Doordat het project nagenoeg is afgerond is het op basis van de POC-methodiek (Percentage of Completion) verantwoord om dit jaar € 104.000 aan tussentijdse winst te nemen. De POC-methode is een boekhoudkundige systematiek waarbij opbrengsten en kosten van langlopende projecten naar rato van de voortgang worden verwerkt in de winst- en verliesrekening; de winst wordt tussentijds verantwoord op basis van de gerealiseerde kosten of uren ten opzichte van de begroting.

Risico's

Nihil, project is feitelijk afgerond.

DIJK EN WAARD

Toelichting herziening grondexploitatie IKOC Noord-Scharwoude per 1-1-2026

30 april 2026

3.15 IKOC Noord-Scharwoude

Beschrijving

In oktober 2021 heeft de raad van de voormalig gemeente Langedijk besloten in te stemmen met de voorgestelde richting voor de herontwikkeling van de locatie van de voormalige Mariaschool aan de Tulpenstraat 2 te Noord-Scharwoude. Deze locatie is beschikbaar gekomen voor herontwikkeling, nadat de RKBS Mariaschool en de RKBS De Duizend Eilanden zijn gefuseerd per 01-09-2018 (IKC Waterrijk). De gemeente heeft alle gronden in eigendom. Op 29 november 2022 heeft de raad besloten de grondexploitatie te openen.

De locatie is gelegen tussen de Tulpenstraat (noordzijde) en sportvelden van LSVV (zuidzijde). Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 1 hectare. De grondexploitatie IKOC Noord-Scharwoude behelst de ontwikkeling van 56 zorgappartementen met ondersteunende functies, een onderwijsvoorziening en een kinderopvang voor twee groepen. Parkeren wordt opgelost op eigen terrein. Voor het verleggen van de watergang zal grond ten zuiden van het oude schoolgebouw moeten worden afgegraven ter plaatse van de beoogde ligging van de nieuwe waterloop. Hier zal vervolgens de huidige loop van de watergang, ten noorden van het oude schoolgebouw, mee worden gedempt.

Per 1 januari 2026 heeft een actualisatie plaatsgevonden van de grondexploitatie. De belangrijkste wijzigingen daarbij zijn de volgende:

- De werkelijke kosten en opbrengsten per 1 januari 2026 zijn verwerkt;
- Het prijspeil van de grondexploitatie is aangepast van 1 januari 2025 naar 1 januari 2026;
- Het rentepercentage is aangepast van 0,5% naar 0,55%, conform Programmabegroting 2026;
- De plankosten zijn herijkt;
- De (extra) inbrengwaarde voormalige Mariaschool is verwerkt;
- De extra kosten bouwrijpmaken zijn verwerkt.

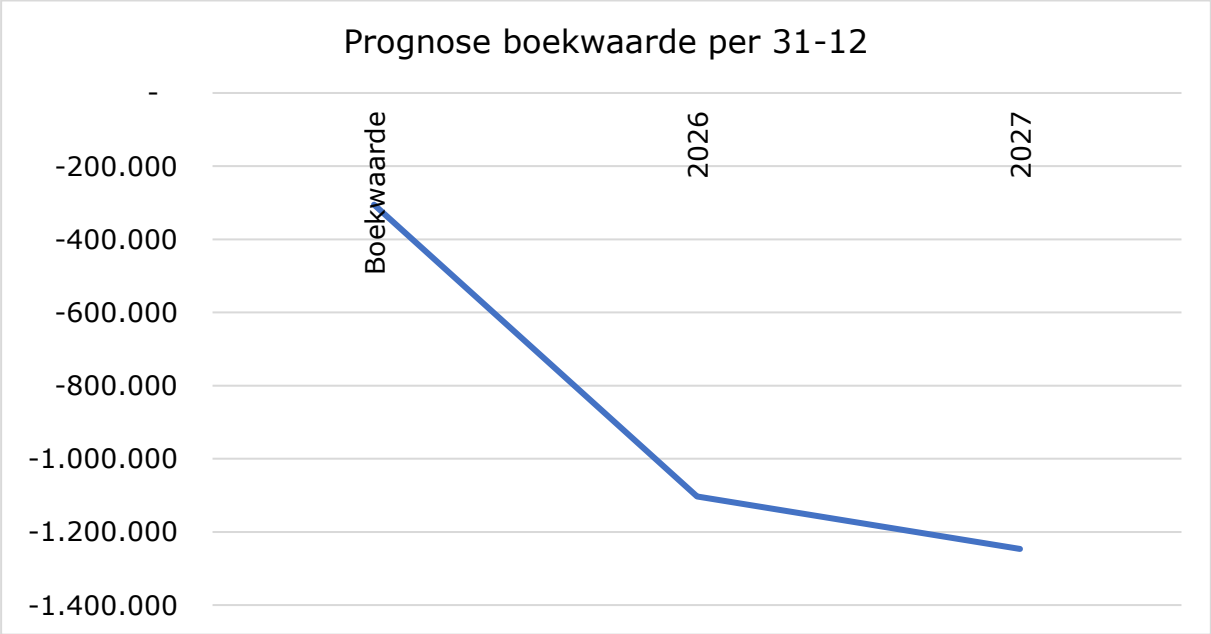
Voortgang

In 2025 is gestart met het bouwrijp maken. Vanwege de vondst van (extra) vervuilde grond zijn aanvullende saneringskosten gemaakt en was meer schone grond nodig (opvullen). Daarnaast pakte de verwerking van de grond duurder uit door een hoger slibpercentage dan verwacht. Verder heeft de zware regenval een langere doorlooptijd veroorzaakt en moest een extra stalen damwand worden aangebracht. In 2025 heeft ook de gronduitgifte voor de realisatie van de appartementen plaatsgevonden. Het woonrijpmaken zal naar verwachting in 2027 zijn afgerond. Daarmee kan de grondexploitatie naar verwachting eind 2027 worden afgesloten.

Resultaat en verschillenanalyse

Het resultaat op netto contante waarde per 1 januari 2026 bedraagt circa € 1,2 miljoen negatief. Het resultaat van de grondexploitatie per 1 januari 2025 bedroeg omgerekend naar netto contante waarde per 1 januari 2026, circa € 0,82 miljoen negatief. Dit is een negatief verschil van circa € 380.000,-, hoofdzakelijk doordat de sanerings- en opruimingskosten een stuk hoger zijn uitgevallen dan was geraamd.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2026 (Bedragen in €)			
	Exploitatie 2025 (Prijspeil 2025)	Exploitatie 2026 (Prijspeil 2026)	Verschil
Omschrijving	A	B	B-A
Subtotaal kosten	1.557.713	1.943.952	386.239
Subtotaal opbrengsten	718.000	718.000	-
Tussentijdse winst- en verliesneming	-	-	-
Nominaal saldo	**-839.713**	**-1.225.952**	**-386.239**
Subtotaal inflatie en rente	**-26.335**	**-20.640**	**5.695**
Resultaat EW	-866.048	-1.246.592	-380.545
Resultaat NCW per 1 januari	-816.096	-1.198.186	-382.089



Verliesvoorziening

Er is een verliesvoorziening getroffen ter hoogte van het negatieve resultaat van circa € 1,2 mln. Ten opzichte van vorig jaar is de verliesvoorziening verhoogd met circa € 382.000,-.

Risico's

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

DIJK EN WAARD

Toelichting herziening grondexploitatie Westpoort per 1-1-2026

30 april 2026

3.16 Westpoort

Beschrijving

Westpoort bestaat uit het open terrein aan de zuidwestzijde van Beveland in Heerhugowaard. Het gebied wordt omsloten door de spoorlijn met de verbindingen Amsterdam–Den Helder en Alkmaar–Hoorn in het noorden, de N242 in het westen, de Westtangent in het zuiden en de Abe Bonnemaweg in het oosten. De locatie is in eigendom van de gemeente en wordt momenteel gebruikt als depot voor diverse werken in Heerhugowaard. Aan de andere zijde van de spoorlijn grenst Westpoort aan Vaanpark, dat in eigendom is van BPD.

Westpoort wordt ontwikkeld tot een woongebied met een gemengd programma van in totaal 480 woningen, verdeeld over verschillende categorieën en met een variatie aan grondgebonden woningen en appartementen. De nieuwe wijk krijgt een aantrekkelijke, groene en gezonde woon- en leefomgeving. Het stedenbouwkundig plan kenmerkt zich door gesloten bouwblokken in een campusachtige opzet, waarbij relatief kleine kavels worden toegepast om ruimte te geven aan royaal openbaar groen. Dit resulteert in een stedelijke woonsfeer binnen een landschappelijke setting. De groenstructuur vormt een sterke, verbindende drager van de wijk en bestaat uit zowel groene routes als prettige verblijfsplekken.

In deze derde grondexploitatie voor Westpoort zijn het meest recente verkavelingsplan en het inrichtingsplan verwerkt. De gemeente heeft het project Westpoort, samen met Vaanpark, medio 2021 met succes aangemeld voor de Regeling Woningbouwimpuls (WBI). In december 2021 heeft het Ministerie van BZK hiervoor een positieve beschikking afgegeven. Het TAM-omgevingsplan Westpoort, als onderdeel van het Omgevingsplan Dijk en Waard, is door de gemeenteraad vastgesteld op 11 juni 2025.

Momenteel vindt de geplande bodemsanering plaats in het gebied. De bodemsanering in Westpoort is begin 2026 noodzakelijk vanwege de aanwezigheid van sterk verontreinigde grond en grondwater op de voormalige stortlocatie. De vervuiling blijkt zwaarder dan eerder verwacht, onder andere door hoge concentraties zware metalen en overige verontreinigingen. Hierdoor kunnen saneringsmaatregelen mogelijk leiden tot extra kosten ten opzichte van de oorspronkelijke raming.

Als deze sanering is uitgevoerd kan worden gestart met bouwrijpmaken, waarna gestart kan worden met de bouw van de eerste woningen.

Programma

Bij het bepalen van het woningbouwprogramma voor Westpoort is gebruikgemaakt van de uitkomsten van de woningmarktanalyse Dijk en Waard 2022 van RIGO. Daarnaast voldoet het programma aan de voorwaarden uit de WBI-beschikking, waaraan het gezamenlijke programma van Westpoort en Vaanpark moet voldoen. In totaal bestaat circa 59% van de woningen uit betaalbare categorieën, waaronder sociale huur, middenhuur en betaalbare koopwoningen.

Het woningbouwprogramma van 480 woningen biedt daarmee een breed palet aan woonsegmenten: van sociaal en betaalbaar tot midden- en duurdere woningen. Bovendien worden er ook woon-werkwoningen gerealiseerd en komt er circa 450 m² aan commerciële voorzieningen. Van de 218 ingerekende appartementen valt ongeveer 72% binnen het huursegment en in de goedkoopste categorieën I en II.

Programma woningbouw		
	Totale kaveluitgifte	
Type	Aantal	%
Cat. I HUUR Appartement	98	20%
Cat. II HUUR Appartement	34	7%
Cat. II KOOP GGB	10	2%
Cat. II KOOP Appartement	26	5%
Cat. III HUUR Appartement	30	6%
Cat. III HUUR Rij- hoekwoning	8	2%
Cat. III KOOP Appartement	30	6%
Cat. III KOOP Levensloop	21	4%
Cat. III KOOP Rij- hoekwoning	38	8%
Cat. IV KOOP 2^1 kap	67	14%
Cat. IV KOOP Stadswoningen, woonwerkwoningen	93	19%
Cat. IV KOOP Vrijstaand	25	5%
Totaal	480	100%

Voortgang

Uitgangspunt voor de planning en fasering van de uitgifte van bouwrijpe grond is 5 jaar: vanaf 2026 t/m 2030. De gemiddelde uitgifte per jaar betreft grond voor ca. 96 woningen met daarbij de opmerking dat het aantal woningen de eerste 2 jaren relatief hoger ligt door een gestapeld programma.

Resultaat en verschillenanalyse

In 2025 is door Sweco een nieuwe raming opgesteld voor de inrichting van het openbaar gebied. In deze actualisatie zijn diverse aanpassingen doorgevoerd, waardoor sommige posten moesten worden verhoogd terwijl andere juist lager konden worden ingeschat. Het totaalverschil tussen de ramingen van 2025 en 2026 bedraagt circa € 40.000.

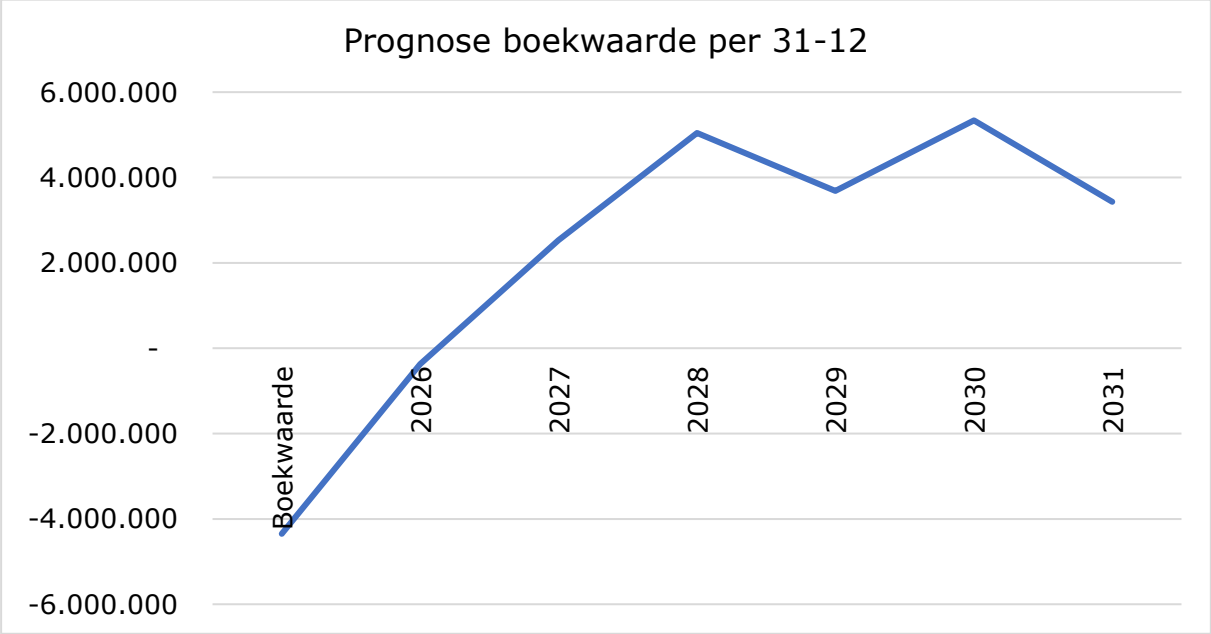
Daarnaast vond in 2025 de tender voor bouwblok 1 plaats en zijn contracten gesloten met Woonwaard voor de verkoop van twee percelen in blok 1 en blok 12. Tegelijkertijd is voor de overige blokken uitgegaan van een indexering van 4% op de grondprijzen uit 2025. Alles bij elkaar leidt dit tot een positief resultaat op de opbrengsten van ongeveer € 2,2 miljoen.

In 2025 zijn plankosten gemaakt terwijl er nog geen grondverkopen zijn gerealiseerd. Door de negatieve cashflow is de boekwaarde (=saldo van gemaakte kosten, gemaakte opbrengsten) opgelopen naar een niveau van ca. € 4,9 miljoen negatief.

Per 1 januari 2026 bedraagt het resultaat op netto contante waarde ongeveer € 3,0 miljoen.

De geraamde opbrengsten bestaan voornamelijk uit de voorgenomen grondverkopen voor woningbouw en komen op startwaarde uit op € 30,0 miljoen. Hiermee liggen de opbrengsten — door de eerdergenoemde aanpassingen — ruim € 2 miljoen hoger dan in 2025.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2026 (Bedragen in €)			
	Exploitatie 2025 (Prijspeil 2025)	**Exploitatie 2026 (Prijspeil 2026)**	**Verschil**
Omschrijving	A	B	B-A
Subtotaal kosten	26.381.163	26.419.752	38.589
Subtotaal opbrengsten	28.007.106	30.259.925	2.252.819
Tussentijdse winst- en verliesneming	-	-	
Nominaal saldo	**1.625.943**	**3.840.172**	**2.214.230**
Subtotaal inflatie en rente	**-504.909**	**-412.617**	**92.292**
Resultaat EW	1.121.034	3.427.555	2.306.521
Resultaat NCW per 1 januari	975.928	3.043.571	2.067.643



Winstneming/ verliesvoorziening

Er wordt op basis van de POC-methode geen tussentijdse winst genomen en het is op dit moment niet nodig om een verliesvoorziening te treffen.

Risico's

Er is een projectspecifiek risico ontremd de ingerekende spooronderdoorgang tussen Vaanpark en Westpoort. Hiervoor is een apart bedrag ingerekend binnen de paragraaf weerstandsvermogen.

DIJK EN WAARD

Toelichting herziening grondexploitatie Oostrand per 1-1-2026

30 april 2026

3.17 Oostrand

Beschrijving

De Oostrand Noord- en Zuid-Scharwoude (NZS) is het gebied tussen de Oostelijke Randweg en het Kanaal Alkmaar-Kolhorn en de Langebalkweg in het zuiden en Provinciale weg in het noorden. Het totale ontwikkelgebied is ca. 19,0 ha. groot en bestaat grofweg uit drie delen.

Het noordelijk deel is in eigendom van Oostrand Park BV. Deze gronden maken géén onderdeel uit van de gemeentelijke grondexploitatie. Voor dit deel is met Oostrandpark BV een samenwerkingsovereenkomst afgesloten. Oostrandpark BV ontwikkelt en maakt de gronden zelf bouw- en woonrijp op basis van het stedenbouwkundig masterplan en een gezamenlijke inrichtings- en rioleringsplan, etc. De toekomstige openbare ruimte wordt uiteindelijk opgeleverd en overgedragen aan de gemeente.

Het middengebied is in eigendom van De Vastgoed Meester, Brolan, Henselmans en de gemeente. De gemeente heeft het zuidelijk deel volledig in eigendom. Met De Vastgoed Meester, Brolan en Henselmans zijn bouwclaimovereenkomsten afgesloten. Zij brengen hun gronden in tegen de vastgestelde inbrengwaarde en nemen de afgesproken percelen uit tegen de overeengekomen verkoopwaarde.

In het totale ontwikkelgebied worden 637 woningen gerealiseerd en in de gemeentelijke grondexploitatie zitten in totaal 391 woningen en ca. 2.500 m2 aan maatschappelijk vastgoed. De gemeente gaat de grondexploitatie voeren van het midden- en zuidelijk deel.



De grondexploitatie is op 13 november 2025 door de gemeenteraad vastgesteld. Het resultaat op netto contante waarde per 1 januari 2025 bedroeg bij vaststelling circa € 1,9 miljoen negatief. Het negatieve resultaat op de GREX wordt o.a. veroorzaakt door:

- Het inbrengen van de ‘historische’ boekwaarde op enkele gemeentelijke percelen in de grondexploitatie;
- Toevoegen van (extra) kwaliteit in het exploitatiegebied. Dit resulteert in enkele relatief ‘dure’ investeringen, zoals de aanleg van een haventje, de gekozen parkeeroplossing, de parkachtige inrichting in en rondom de bufferplas en toevoegen van veilige verkeersontsluitingen op de Oostelijke Randweg;
- Een bijdrage voor het verplaatsen en uithuizen van bestaande activiteiten (BMX en Hondenschool);
- Als gevolg van het ophogen van het gebied zijn maatregelen noodzakelijk met betrekking tot de waterhuishouding in en om het gebied.

Belangrijke wijzigingen bij de herziening van de grondexploitatie per 1 januari 2026 zijn de volgende:

- De werkelijke kosten en opbrengsten per 1 januari 2026 zijn verwerkt;
- Het prijspeil van de grondexploitatie is aangepast van 1 januari 2025 naar 1 januari 2026;
- Het rentepercentage is aangepast van 0,5% naar 0,55%, conform Programmabegroting 2026;
- Op basis van het uitgewerkte voorlopig ontwerp van het inrichtings- en rioleringsplan is de raming geactualiseerd en verwerkt.
- De inbrengwaarde is aangepast vanwege een correctie op de verwerving van het voormalig Tuincentrum.

Voortgang

Na vaststelling van het Stedenbouwkundig Masterplan (13 november 2025) heeft de gemeenteraad op 27 januari 2026 het beeldkwaliteitsplan vastgesteld. In het Beeldkwaliteitsplan Oostrand NZS zijn de beeldambities met bijbehorende beeldkwaliteitseisen verwoord. Ook heeft het college in maart 2026 het Voorlopig Ontwerp Inrichtingsplan vastgesteld. Dit ontwerp schetst het totaalbeeld van de inrichting van de openbare ruimte en vormt het kader voor de verdere uitwerking in definitieve ontwerpen en bestekken bouw- en woonrijpmaken. Verder heeft de gemeente begin 2026 een aantal percelen aangekocht, conform de afspraken uit de bouwclaimovereenkomsten.

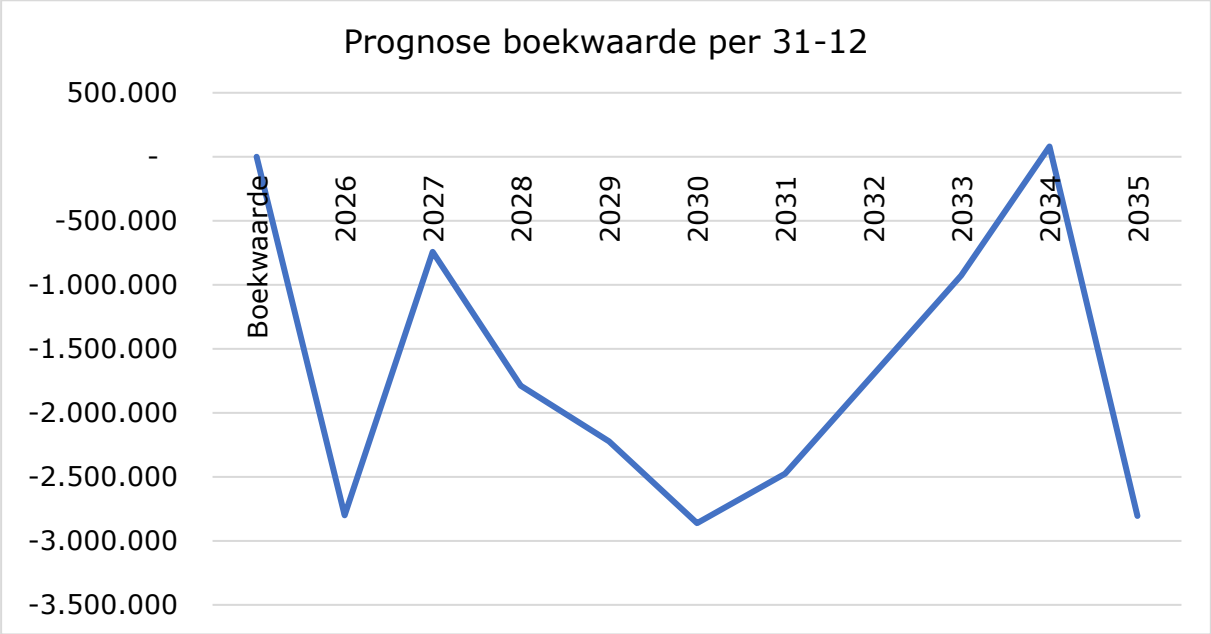
De fasering van het woningbouwprogramma bestaat uit 5 fasen. Het 1e woonveld wordt ontwikkeld door Oostrandpark BV. De verwachting is dat conform planning de start in Q4 2026 kan plaatsvinden. Dit is ook een vereiste die voortvloeit uit de beschikking van de ontvangen WBI-subsidie. De start bouw van de overige woningen loopt over de periode 2027 – 2032.

Resultaat en verschillenanalyse

Het resultaat op netto contante waarde per 1 januari 2026 bedraagt circa € 2,3 miljoen negatief. Het resultaat van de grondexploitatie per 1 januari 2025 bedroeg, circa € 1,9 miljoen negatief. Het resultaat is hiermee met circa € 400.000,- afgenomen. Dit komt hoofdzakelijk doordat de inbrengwaarde is gecorrigeerd en de plankosten zijn toegenomen. De actuele ramingen van Sweco d.d. 26 maart 2026 zijn ook verwerkt in de grondexploitatie. Deze hogere kosten zijn binnen diverse bestaande posten in de grondexploitatie opgevangen. Zo is de post ‘behoud kwaliteit’ verlaagd, omdat een deel van de extra kwaliteit onderdeel is geworden van het woonrijp maken van de raming van Sweco.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2026
(Bedragen in €)

	Exploitatie 2025 (Prijspeil 2025)	Exploitatie 2026 (Prijspeil 2026)	Verschil
Omschrijving	A	B	B-A
Subtotaal kosten	29.085.561	30.934.379	1.848.818
Subtotaal opbrengsten	27.787.175	29.015.089	1.227.914
Tussentijdse winst- en verliesneming	-	-	
Nominaal saldo	**-1.298.386**	**-1.919.290**	**-620.904**
Subtotaal inflatie en rente	**-1.068.114**	**-887.016**	**181.098**
Resultaat EW	-2.366.500	-2.806.306	-439.806
Resultaat NCW per 1 januari	-1.903.288	-2.302.148	-398.860



Verhogen verliesvoorziening

Gezien het resultaat van de grex per 1 januari 2026 zijn we verplicht om de verliesvoorziening te vormen voor de hoogte van het netto contante resultaat. Er zal een verliesvoorziening moeten worden getroffen voor € 2,3 mln.

Risico's

Er zijn diverse risico's geïdentificeerd die van invloed kunnen zijn op zowel de looptijd als de financiële haalbaarheid van het project.

1. Stijgende GWW kosten en kosten parkeerhubs

Door verschillende oorzaken bestaat het risico dat de kosten in grond- weg- en waterbouw de komende jaren gaan stijgen. Ook bestaat het risico dat de realisatie van de parkeerhubs duurder uitvalt. De beheersmaatregel die is getroffen is dat er een kostenstijging is opgenomen en dat voor de gebiedseigen kosten er met een opslag wordt gerekend. Ook zijn de eventuele meerkosten van de parkeerhubs een gezamenlijk risico met de ontwikkelende partijen. Er zijn hierover afspraken gemaakt in diverse overeenkomsten.

2. Gebiedseigen kosten

Er is een risico dat de gebiedskosten toenemen. Dit heeft o.a. te maken met onvoorziene maatregelen zoals het mogelijk verplaatsen van 50kv leiding, de aanwezigheid van vervuiling (slakken) en de aanleg van extra drainage vanwege het ophogen van het grondwaterpeil.

DIJK EN WAARD

Toelichting herziening grondexploitatie De Vaandel Noord per 1-1-2026

30 april 2026

3.18 De Vaandel Noord

Beschrijving

Bedrijventerrein De Vaandel ligt ten noorden van de kern van Heerhugowaard en daarmee centraal in de Kop van Noord-Holland. Het gebied is ingedeeld in drie delen: De Vaandel Zuid, gelegen ten zuiden van de N194, waar momenteel een gebiedsontwikkeling met sociaal-maatschappelijke functies en een woningprogramma wordt gerealiseerd; De Vaandel Midden, dat ten noorden van de N194 ligt en de afgelopen jaren is ontwikkeld tot bedrijventerrein; en ten slotte De Vaandel Noord.

De begrenzing van het plangebied van De Vaandel Noord is als volgt:

- Zuidzijde: de grens met de zonneweide;
- Noordzijde: de Hasselaarsweg;
- Oostzijde: de as van de Middenweg;
- Westzijde: de spoorlijn Alkmaar–Den Helder.

Al sinds het einde van de vorige eeuw bestaat de ambitie om op deze locatie in Heerhugowaard Noord een bedrijventerrein te realiseren. Dit voornemen kreeg voor het eerst een formele basis in de gemeentelijke structuurvisie Heerhugowaard, die in 2000 werd vastgesteld. Met het bestemmingsplan De Vork, vastgesteld in 2007, werd de locatie daadwerkelijk bestemd als bedrijvengebied. Sindsdien zijn de deelgebieden De Vaandel Midden en De Vaandel Zuid grotendeels ontwikkeld en in gebruik genomen. Het noordelijke deel van De Vork, De Vaandel Noord, wordt echter tot op heden grotendeels agrarisch benut.

In juni 2023 is de Gebiedsvisie Bedrijventerrein De Vaandel Noord vastgesteld. In deze visie is nadrukkelijk rekening gehouden met de komst van het opstelterrein van ProRail (Tracébesluit november 2023) en de uitbreiding van Alton III, bedoeld om de groeiambities binnen het glastuinbouwconcentratiegebied Alton te faciliteren.

Het plangebied De Vaandel Noord bestaat voornamelijk uit agrarische gronden, waarop enkele bedrijven zijn gevestigd. Deze zijn bereikbaar via een aftakking van de Middenweg. Zowel in de vastgestelde gebiedsvisie als richting de toekomstige situatie is voorzien dat de ontsluiting van De Vaandel Noord niet langer via de Middenweg zal verlopen, maar via de verlengde Vaandeldrager. Deze keuze is gemaakt om de verkeersdruk op de Middenweg te beperken.

In het noordelijk deel van het plangebied bevinden zich langs de Hasselaarsweg twee glastuinbouwbedrijven, terwijl het zuidelijke deel in gebruik is als zonneweide van circa 8 hectare. Van oudsher liggen de woningen aan de oostzijde van het gebied langs de Middenweg – het historische lint – en aan de noordzijde langs de Hasselaarsweg. Met de ontwikkeling van De Vaandel Noord wordt met het nieuwe uitgeefbare bedrijventerrein ruimte geboden aan de groeiende bedrijvigheid van Dijk en Waard en omgeving.

Programma

Binnen het plangebied wordt circa 25,70 hectare netto beschikbaar gemaakt voor bedrijvigheid. Daarbij wordt ingezet op brede ontwikkelingsmogelijkheden, variërend van reguliere bedrijfsactiviteiten tot glastuinbouw binnen Alton III. Er worden vooraf geen vaste kavels ingetekend; de kaveluitgifte zal, net als bij De Vaandel Midden, plaatsvinden op basis van maatwerk, zodat flexibel kan worden aangesloten op de behoeften van ondernemers.

De Vaandel Noord ontwikkelt zich primair als bedrijventerrein, met aan de noordoostzijde een specifiek aangewezen locatie voor glastuinbouw en glastuinbouwgerelateerde bedrijvigheid. Deze zone sluit direct aan op het Altongebied, één van de drie

glastuinbouwconcentratiegebieden in Noord-Holland Noord. Het plangebied is zo vormgegeven dat het aansluit bij de karakteristieke verkavelingsstructuur van de polder. Het terrein is ingedeeld in ‘slagen’ die dwars over het gebied liggen en elk een breedte hebben van ruim honderd meter. Binnen deze slagen kunnen bedrijven zich vestigen.

Bedrijvigheid in een zwaardere milieucategorie (3.1, 3.2 en vergelijkbare bedrijven op basis van aard en milieubelasting) wordt geconcentreerd aan de westzijde van het gebied. Deze ligging – grenzend aan het opstelterrein en het bestaande bedrijventerrein en op ruime afstand van woningen – zorgt voor een zorgvuldige ruimtelijke inpassing en minimaliseert mogelijke hinder voor de omgeving.

Voortgang

Ten opzichte van de eerste grondexploitatie van 9 september 2025 zijn enkele mutaties doorgevoerd. Naast de gebruikelijke actualisaties in indexeringen en parameters is ook de nieuw te realiseren rotonde aan de Hasselaarsweg toegevoegd aan de grondexploitatie. Hiermee is het kostenbeeld geactualiseerd en sluit het beter aan bij de huidige planuitwerking.

De rotonde is in de grondexploitatie opgenomen omdat uit nadere verkeerskundige analyses (uitgevoerd na de gebiedsvisie en tijdens de planuitwerking in 2024) is gebleken dat een gelijkvloerse kruising niet volstaat om de toekomstige verkeersstromen van het nieuwe bedrijventerrein veilig en efficiënt af te wikkelen. De ontwikkeling van De Vaandel Noord veroorzaakt een substantiële toename van (vracht)verkeer op de noordelijke ontsluiting, waardoor een robuustere oplossing noodzakelijk werd.

Met het gereedkomen van het Voorlopig Ontwerp en de bijbehorende kostenraming (circa € 1,8 miljoen) is duidelijk geworden dat de noodzaak er is voor de aanleg van een rotonde om het bedrijventerrein te ontsluiten. Daarmee voldoet deze investering aan de uitgangspunten van causaliteit, proportionaliteit en toerekenbaarheid, waardoor de kosten passend zijn binnen de grondexploitatie. Hoewel eerder werd gedacht de ProRailgelden hiervoor in te zetten, is door voortschrijdend inzicht vastgesteld dat het investeringskrediet ook volledig en terecht via de grex kan worden gedekt.

De eerste werkzaamheden bouwrijp maken staan gepland voor eind 2027. De reguliere bedrijfskavels worden gefaseerd uitgegeven tussen 2028 en 2039. De uitgifte van glastuinbouw is uitgesmeerd over 2028-2029 en glastuinbouw gerelateerde bedrijfskavels zijn uitgesmeerd over 2029-2030. Naar verwachting zal de grondexploitatie eind 2039 kunnen worden afgesloten.

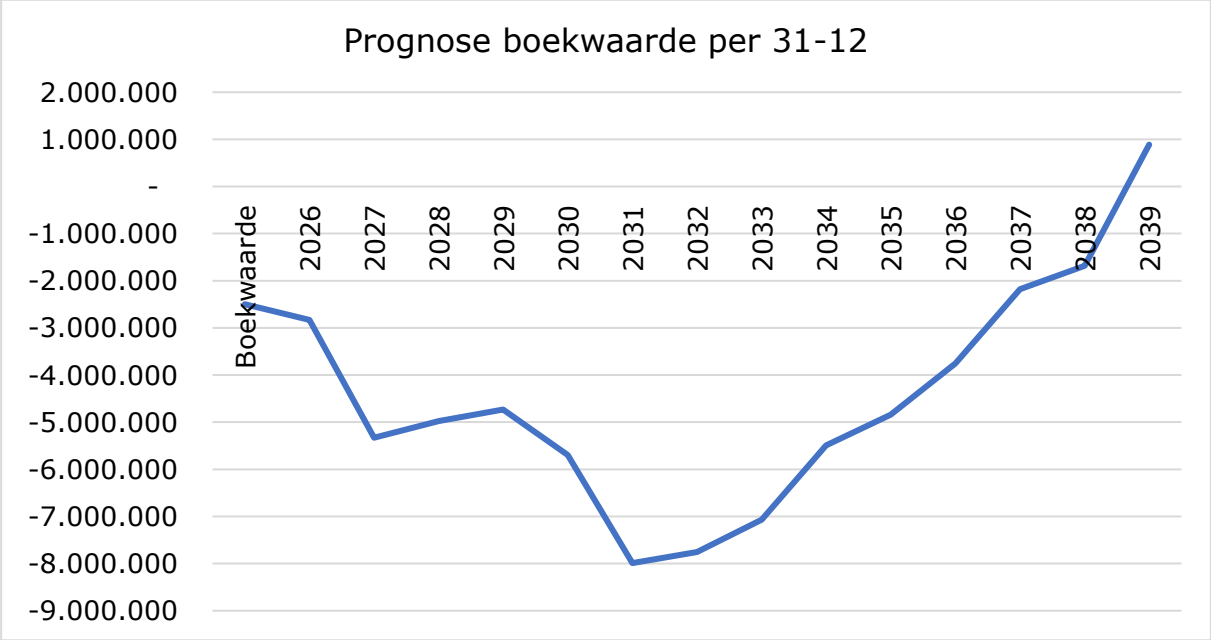
Resultaat en verschillenanalyse

Het resultaat op netto contante waarde per 1 januari 2026 bedraagt ca. € 7 ton positief. Dit is lager dan in de geopende grondexploitatie uit 2025. Dit heeft voornamelijk te maken met het toevoegen van de rotonde aan de Hasselaarsweg zoals eerder aangegeven.

In De Vaandel Noord zijn de uitgifteprijzen gedifferentieerd in drie categorieën: reguliere bedrijfskavels, glastuinbouw gerelateerde bedrijfskavels en glastuinbouw. In het voorjaar van 2026 wordt de nieuwe notitie grondprijzen vastgesteld. Deze nieuwe prijzen zullen op dat moment worden verwerkt in de grondexploitatie.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2026
(Bedragen in €)

	Exploitatie 2025 (Prijspeil 2025)	Exploitatie 2026 (Prijspeil 2026)	Verschil
Omschrijving	A	B	B-A
Subtotaal kosten	27.574.398	29.995.247	2.420.849
Subtotaal opbrengsten	31.147.570	31.147.570	-
Tussentijdse winst- en verliesneming	-	-	-
Nominaal saldo	**3.573.172**	**1.152.323**	**-2.420.849**
Subtotaal inflatie en rente	**404.193**	**-264.238**	**-668.432**
Resultaat EW	3.977.365	888.084	-3.089.281
Resultaat NCW per 1 januari	2.955.241	673.057	-2.282.184



Risico’s

Er zijn diverse risico’s geïdentificeerd die van invloed kunnen zijn op zowel de looptijd als de financiële haalbaarheid van het project.

1. Vertragingsscenario

Door externe factoren zoals netcongestie bestaat het risico dat de realisatie van het project wordt vertraagd. Dit leidt tot hogere rentelasten, uitgestelde inkomsten en mogelijk stijgende bouwkosten. Bij een langere looptijd van vijf jaar en een geschatte kans van 25% heeft dit naar verwachting een negatieve invloed op de netto contante waarde (NCW) van circa € 0,79 miljoen.

2. Extra plankosten

Complexe verwervingsprocessen, mogelijke onteigening en bezwaar- en beroepsprocedures kunnen leiden tot extra plankosten. Indien dit scenario zich voordoet en de plankosten met 25% stijgen – met een kans van 25% – heeft dit naar verwachting een negatieve invloed op de NCW van circa € 0,28 miljoen.

In verband met een looptijd van meer dan 10 jaar is er een beheersmaatregel getroffen door na 10 jaar de opbrengstenstijging op 0% te zetten.

DIJK EN WAARD

Toelichting herziening grondexploitatie De Rotonde – De Klamp per 1-1-2026

30 april 2026

3.19 De Rotonde - De Klamp

Beschrijving

De gemeente is in het voorjaar van 2022, samen met Woonwaard en Woonstichting Langedijk, gestart met de ontwikkeling van de urgentielocatie Krusemanlaan Noord (project *De Klamp*). Doel van deze ontwikkeling was het versneld realiseren van sociale huurwoningen om urgente doelgroepen binnen het woonbeleid te kunnen huisvesten. In september 2022 is hiervoor de samenwerkingsovereenkomst ondertekend. Het project omvatte de bouw van 59 appartementen en 20 grondgebonden woningen.

Als gevolg van deze woningbouwontwikkeling is tevens de aangrenzende rotonde van de Krusemanlaan met de Oosttangent aangepast om de nieuwe wijk goed te kunnen ontsluiten. Deze werkzaamheden zijn in 2024 toegevoegd aan de grondexploitatie. Hierdoor is bij de vaststelling van de jaarstukken 2023 een verliesvoorziening getroffen.

Ten noorden van De Klamp heeft in 2022 een private partij grond aangekocht. Met deze partij werkt de gemeente momenteel aan de afronding van een overeenkomst voor de ontwikkeling van De Klamp fase 2. Daarbij wordt gestreefd naar kostenverhaal op basis van de criteria *profijt*, *toerekenbaarheid* en *proportionaliteit*. Het gaat om kosten die de gemeente vooruitlopend op deze ontwikkeling heeft gemaakt binnen het plangebied, waaronder een deel van de kosten van de rotonde.
Hiervoor is medio 2024 een intentieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en ontwikkelaar (en grondeigenaar) Building4you.

Voortgang

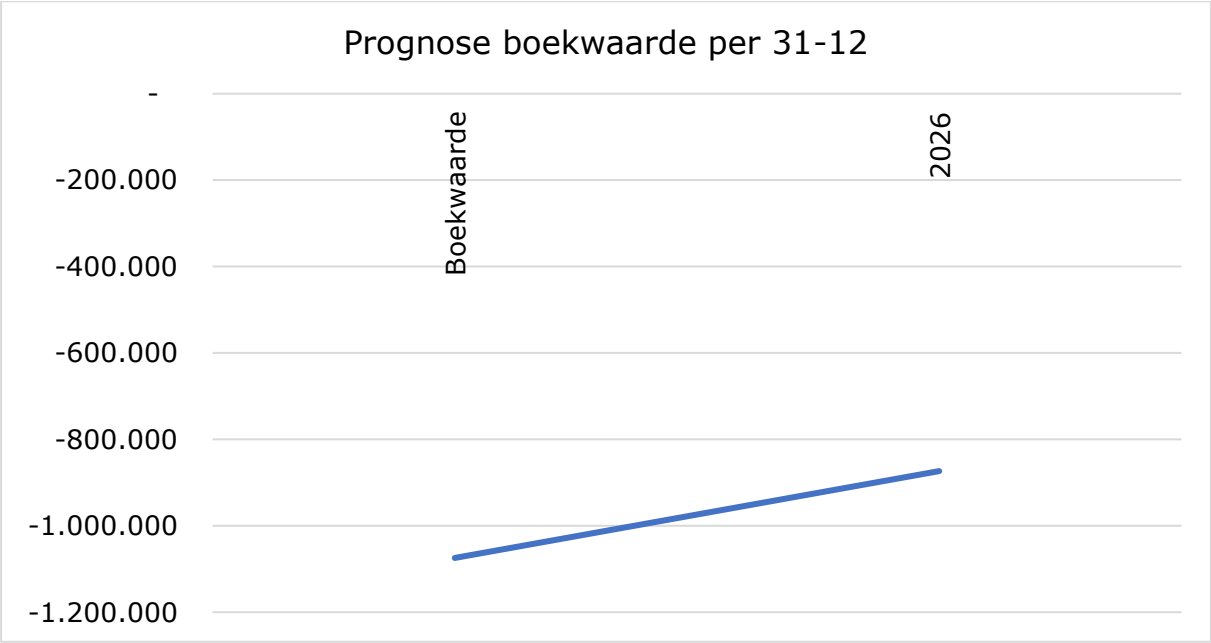
Alle werkzaamheden binnen het exploitatiegebied zijn inmiddels afgerond. Naar verwachting ontvangt de gemeente dit jaar via een anterieure overeenkomst een vergoeding van de ontwikkelaar voor een deel van de gemaakte kosten voor de aanpassingen aan de rotonde. Zodra deze vergoeding is verwerkt, kan de grondexploitatie worden afgesloten.

Resultaat en verschillenanalyse

Doordat de werkelijke kosten afgelopen jaar hoger waren dan geraamd wordt de verliesvoorziening verhoogd met € 25.000,- tot een hoogte van € 856.000,-.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2026
(Bedragen in €)

	Exploitatie 2025 (Prijspeil 2025)	Exploitatie 2026 (Prijspeil 2026)	Verschil
Omschrijving	A	B	B-A
Subtotaal kosten	2.688.064	2.702.016	13.952
Subtotaal opbrengsten	1.834.828	1.834.828	-
Tussentijdse winst- en verliesneming	-	-	-
Nominaal saldo	**-853.236**	**-867.188**	**-13.952**
Subtotaal inflatie en rente	**-11.207**	**-6.175**	**5.032**
Resultaat EW	-864.443	-873.363	-8.920
Resultaat NCW per 1 januari	-830.875	-856.238	-25.363



Risico's

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

DIJK EN WAARD

Toelichting herziening grondexploitatie Stadshart Zuidwest MC per 1-1-2026

30 april 2026

3.20 Stadshart Zuidwest MC

Beschrijving

Het Stadshart rondom de Middenweg komt stapsgewijs tot herontwikkeling. Naast het Huygens College komt een nieuw medisch centrum met eerstelijns zorg, waaronder drie huisartsenpraktijken, een tandartspraktijk, een apotheek en een aantal paramedische dienstverleners. In oktober 2025 is de omgevingsvergunning verleend en hebben de zorgpartijen en de gemeente de koop-en realisatieovereenkomst ondertekend. Dit heeft geleid tot een grondverkoop in december 2025 en een start bouw in februari 2026.

Voortgang

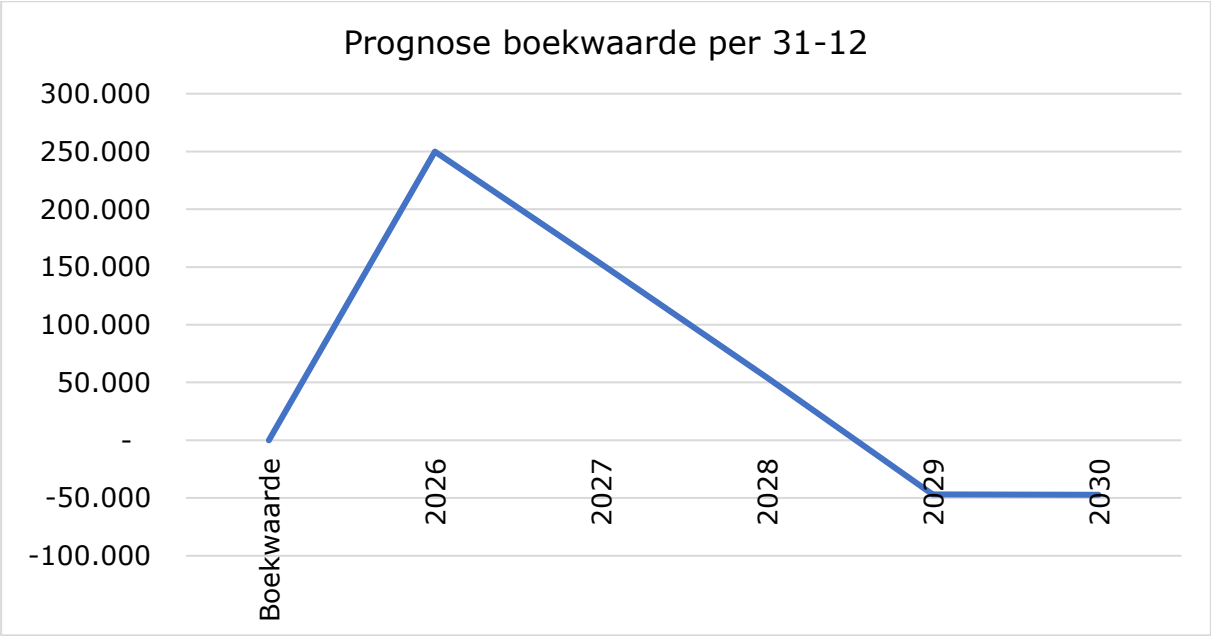
Naar verwachting zal de bouw van het nieuwe medisch centrum begin 2027 gereed zijn.

Resultaat en verschillenanalyse

De grondexploitatie sluit met een negatief saldo op netto contante waarde van ca. € 43.000. Hiermee is het resultaat verslechterd ten opzichte van de grondexploitatie per 1 januari 2025. De oorzaak hiervan is een toename van de kosten ten opzichte van vorig jaar. Het betreft een inbrengwaarde vanuit het voorbereidingskrediet nieuwbouw school Huygenwaard. Deze post stond nog open en moest ten laste van de ontwikkeling van het Medisch Cluster worden gebracht. Dit was bij het opstellen van de vorige grondexploitatie niet bekend. De inbrengwaarde bedraagt ca. € 97.000 en betreft kosten van de bouwweg.

Verschillenanalyse grondexploitatie per 01-01-2026
(Bedragen in €)

	Exploitatie 2025 (Prijspeil 2025)	Exploitatie 2026 (Prijspeil 2026)	Verschil
Omschrijving	A	B	B-A
Subtotaal kosten	362.857	460.911	98.054
Subtotaal opbrengsten	430.000	430.000	-
Tussentijdse winst- en verliesneming	-	-	-
Nominaal saldo	**67.143**	**-30.911**	**-98.054**
Subtotaal inflatie en rente	**-29.549**	**-16.284**	**13.265**
Resultaat EW	37.594	-47.195	-84.789
Resultaat NCW per 1 januari	33.382	-42.746	-76.128



Verhogen verliesvoorziening

Er zal een verliesvoorziening moeten worden getroffen voor ca. € 43.000.

Risico's

Er zijn geen project specifieke risico's.

