

# Meerjarenprogramma Grondbeleid 2023

Gemeente Schagen

*September 2023*

# 1. Inleiding

## Doelstelling MPG

De Meerjarenprogramma Grondbeleid 2023 van de gemeente Schagen (MPG 2023) verschaft inzicht in de uitvoering van het gemeentelijk grondbeleid op het gebied van financiën, bouwprogramma, risico's en weerstandsvermogen van onze ruimtelijke projecten. Hierbij wordt in specifiek ingegaan op de voortgang op de gemeentelijke grondexploitaties en de reserves en voorzieningen die hierbij relevant zijn. Met de MPG 2023:

- Wordt inzicht gegeven in onze projectenportefeuille en de relatie met ons woningbouwprogramma.
- Wordt inzicht gegeven in de voortgang op de onderdelen financiën, bouwprogramma en risico's van grondbeleid ten opzichte van de vorige MPG 2022.
- Voldoen wij aan de wettelijke verplichting om minimaal jaarlijks een integrale herziening van grondexploitatiebegrotingen door de raad vast te laten stellen.
- Wordt inzicht gegeven in het (benodigd) weerstandsvermogen van grondbeleid en wordt aangegeven in hoeverre onze reserves voldoende van omvang zijn om risico's en begrote onttrekkingen meerjarig te kunnen afdekken.
- Worden de uitgangspunten vastgelegd die gelden voor de uitvoering van grondexploitaties, de herziening van de grondexploitatiebegroting en voor nieuwe grondexploitaties.
- Wordt een overzicht gegeven van (de ontwikkeling van) onze voorraad gronden en ruimtelijke ontwikkelingsprojecten.

De MPG wordt vastgesteld door de gemeenteraad, voorafgaand aan de vaststelling van de programmabegroting. De MPG 2023 is gebaseerd op de gegevens per 1 juni 2023.

## Relatie MPG met Programmabegroting en Jaarstukken

Het grondbeleid vormt een vast onderdeel van de planning- en controlcyclus van de gemeente. Deze cyclus bestaat uit de programmabegroting, de tussentijdse rapportages en de programmaverantwoording in het jaarverslag en jaarrekening. Voor het grondbeleid is de (verplichte) paragraaf Grondbeleid in de programmabegroting en jaarrekening het meest relevant:

- In de Programmabegroting stelt de gemeente haar beleidsambities vast voor het komende jaar, en verstrekt hiervoor de benodigde kredieten om uitvoering te geven aan het beleid. De MPG 2023 vormt de input voor de paragraaf Grondbeleid en begroting.
- In de Jaarrekening wordt via de paragraaf Grondbeleid over de uitvoering van het grondbeleid verantwoording afgelegd, inclusief de doorwerking op baten, lasten, onttrekkingen en dotaties. De grondexploitatiebegrotingen zoals vastgelegd in de MPG/Programmabegroting worden daarbij geactualiseerd op basis van de voortgang in kosten en opbrengsten.

### *Opbouw rapport*

Deel A betreft het hoofdrapport waarin onder meer wordt ingegaan op grondbeleid en relatie met onze projecten, uitgangspunten bij de grondexploitatie, financiën en programma, de algemene voortgang binnen de grondexploitaties en risico's en weerstandsvermogen. Ook wordt een actueel overzicht gegeven van onze grondvoorraad.

Deel B vormt de onderbouwing van deel A. Hierin zijn alle grondexploitatiecomplexen inclusief herziene grondexploitatiebegroting en risicoanalyses opgenomen. Per grondexploitatie wordt uitgelegd welke inhoudelijke en financiële wijzigingen zijn of worden doorgevoerd en wat de voortgang is op het project. Omdat sprake is van een openbare behandeling in de gemeenteraad zijn teksten en begrotingen veralgemeniseerd.

# Deel A. Hoofdrapport

## 2. Grondbeleid en ruimtelijke ontwikkelingen

In april 2017 is de nota Grondbeleid 2017 door de raad vastgesteld. Hierin is opgenomen dat de gemeente op een actieve of faciliterende wijze grondbeleid voert, of mengvormen daarvan via specifieke samenwerkingsvormen. Per project wordt beoordeeld welk type grondbeleid het beste geschikt is voor het realiseren van de gemeentelijke beleidsdoelstellingen. Deze werkwijze is verder uitgewerkt in de nota Grondbeleid 2023<sup>1</sup>. De gemeente voert situationeel grondbeleid met heldere financiële voorwaarden en duidelijke regels rondom de voorbereiding en uitvoering van gemeentelijke grondexploitaties.

De MPG richt zich in de kern op gemeentelijke grondexploitaties. Grondexploitaties zijn een uiting van actief grondbeleid, waarbij de gemeente vanuit grondeigendomspositie stuurt op de realisatie van haar ruimtelijke en maatschappelijke doelstellingen. Gronden kunnen pas als grondexploitatie worden verantwoord als er voor deze gronden een door de raad vastgestelde grondexploitatie is geopend.

Maar grondexploitaties vormen maar een deel van de portefeuille van ruimtelijke ontwikkelingen. Uit ons grondbeleid volgt dat de gemeente Schagen meerdere vormen van grondbeleid inzet om tot realisatie van haar

doelstellingen te komen. Een belangrijk deel van (grond)ontwikkelingen in de gemeente Schagen wordt ook uitgevoerd door particulieren, bedrijven of ontwikkelaars (faciliterend grondbeleid). Dit komt duidelijk tot uiting in tabel 1<sup>2</sup>, waarbij de projecten zijn onverdeeld naar verschillende vormen van grondbeleid of enkele specifieke gevallen.

| Soort project vanuit grondbeleid                       | Aantal ontwikkelingen |
|--|-----------------------|
| Faciliterend grondbeleid "Procedure"                   | 80                    |
| Faciliterend grondbeleid 'Project'                     | 12                    |
| Gemeentelijke grondexploitatie                         | 10                    |
| Gemeentelijke grondexploitatie in voorbereiding        | 3                     |
| Particuliere grondexploitatie op gemeentelijke gronden | 3                     |
| Schagen Oost   | 1                     |
| tijdelijke woningbouw Ukraine                          | 3                     |
| Zoekgebied en woningbouwsplitsing                      |                       |
| <b>Totaal</b>  | <b>112</b>            |

Tabel 1. Aantal ontwikkelingen verdeeld naar soort grondbeleid

Het gros van het aantal ontwikkelingen valt onder de categorie Faciliterend grondbeleid 'Procedure'. Dit zijn veelal kleine tot zeer kleine particuliere ontwikkelingen (bijv. 1 woning) waarbij geen projectopdracht is vastgesteld en projectteam is aangewezen. Vaak kennen deze ontwikkelingen een korte looptijd.

De projecten die vallen onder Faciliterend grondbeleid 'Project' en 'Gemeentelijke grondexploitatie' (in voorbereiding) zijn omvangrijkere (gebieds)ontwikkelingen waarvoor een projectopdracht is of wordt opgesteld.

<sup>1</sup> Deze wordt naar verwachting door de raad vastgesteld in Q4 2023.

<sup>2</sup> Het betreft hier een mix van bestuurlijke vastgestelde en nog uit te werken ontwikkelingen.

### Woningbouwprogramma naar soort grondbeleid

Voor de periode 2023 tot en met 2030 zijn in het woningbouwprogramma ca. 4.300 wooneenheden opgenomen (tabel 2). Dat zijn gemiddeld ca. 530 wooneenheden per jaar. Dit sluit aan op de ambitie van het college waarin wordt ingezet op de realisatie van 500 wooneenheden per jaar na 2023. Ca. 2.900 van de 4.300 wooneenheden zijn opgenomen in concrete projecten of uit te werken locaties, zoals Schagen Oost. In **Bijlage 1** is een uitgebreidere lijst opgenomen van de vastgestelde gemeentelijke projecten.

| Vorm grondbeleid  | Woningen 2023 tot 2030 |
|---|------------------------|
| Faciliterend grondbeleid Procedure                          | 367                    |
| Faciliterend grondbeleid Project                            | 1.155                  |
| Particuliere grondexploitatie op vml. gemeentelijke gronden | 60                     |
| Gemeentelijke grondexploitatie                              | 355                    |
| Gemeentelijke grondexploitatie in voorbereiding             | 206                    |
| Schagen Oost nog uit te werken                              | 600                    |
| Woningbouw Ukraine  | 155                    |
| <b>Totaal</b>   | <b>2.898</b>           |
|   |                        |
| Nog nader te bepalen  | 1.371                  |
| <b>Eindtotaal</b>   | <b>4.269</b>           |

Tabel 2. Aantal woningen 2023-2030 verdeeld naar grondbeleid (start bouw)

Als naar de inhoud van de ontwikkelingen wordt gekeken, dan ontstaat een genuanceerder beeld ten opzichte van tabel 1. Het zwaartepunt van ons woningbouwprogramma zit niet in de kleine particuliere ontwikkelingen, maar vooral in de Faciliterende Projecten waar gebiedsontwikkelingen onder vallen zoals Muggenburg Zuid en 't Zand Noord.

Zichtbaar wordt ook dat binnen het totaal aan nog te realiseren woningbouwprogramma t/m 2030, het aandeel in gemeentelijke

grondexploitaties (in voorbereiding) beperkt is (ca. 19%). Van de ca. 2.900 eenheden aan woningbouwprogramma, zijn ca. 560 woningen opgenomen in vastgestelde grondexploitaties of grondexploitaties in voorbereiding.

Deze beperkte impact van gemeentelijke grondexploitatie op het woningbouwprogramma is op zich niet bijzonder. Maar het is wel een aandachtspunt in de beheersing van risico's met betrekking tot de realisatie van gemeentelijke woningbouwambities en een aandachtspunt bij het krijgen en houden van grip op onze (anterieure) overeenkomsten over particuliere ontwikkelingen.

Het MPG 2023 richt zich verder op gemeentelijke grondexploitaties. In de uitwerking van MPG's in de komende jaren zal in toenemende aandacht zijn voor de voortgang op projecten vanuit andere vormen van grondbeleid.

### 3. Uitgangspunten grondexploitaties

Een eenduidige waardering van grondexploitaties is belangrijk in het kader van een goede sturing en beheersing. Het is daarom belangrijk dat de uitgangspunten en spelregels van onze grondexploitaties helder zijn verwoord. Wij handelen daarbij vooral vanuit de regels die gelden zoals opgenomen in de notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken' van de commissie BBV.

#### *Bestuurlijke vaststelling grondexploitaties*

De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van een grondexploitatiecomplex en de bijbehorende grondexploitatiebegroting ligt bij de raad. Deze bevoegdheid van de raad vloeit voort uit het budgetrecht dat de raad heeft bij het vaststellen van de begroting. De raad stelt de grondexploitatiebegroting vast, mede op basis van een bestemmingsplan.

Als de gemeenteraad besluit om een grondexploitatie te openen, dan betekent dit dat alle kosten en opbrengsten gedurende de looptijd van de grondexploitatie doorlopend worden geboekt op de betreffende bouwgrond in exploitatie (voorraadpositie bij onderhanden werk op de balans). De raad legt bij vaststelling van de grondexploitatie de kredieten vast voor de uitvoering van de werkzaamheden, en indien van toepassing ook de verliesvoorziening. Deze verliesvoorziening wordt in beginsel ten laste gebracht van de reserve grondexploitatie.

#### *Opzet grondexploitatiecomplex*

Een grondexploitatiecomplex ('grondexploitatie') is een ruimtelijk plan, voorzien van een financiële vertaling. Alle gemeentelijke grondexploitaties die worden

vastgesteld door de gemeenteraad voldoen inhoudelijk minimaal aan de verplichtingen vanuit de BBV. De grondexploitatie bevat tenminste:

- een kaart van het grondexploitatiecomplex;
- een beschrijving van de bouwkavels, de bestemming en toegestane bouwvolumes, de omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het grondexploitatiecomplex, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het grondexploitatiecomplex;
- een grondexploitatiebegroting.

Wij verplichten ons daarnaast om bij een grondexploitatiecomplex ook een kwalitatieve risicoanalyse op te nemen en een analyse te maken m.b.t. de invloed op de vennootschapsbelasting.

#### *Grondexploitatiebegroting*

Een grondexploitatiebegroting kan worden gezien als het huishoudboekje van de grondexploitatie waarin inzicht wordt gegeven in de financiële stand van zaken van het project. De begroting bestaat uit:

- Gerealiseerde kosten en opbrengsten (boekwaarde).
- Te verwachten kosten en opbrengsten (raming). De raming is een combinatie van 'zachte' inschattingen, ramingen en aannames en 'harde' uitgangspunten zoals verplichtingen vanuit uitgiftecontracten of subsidies.
- Parameters: Rente, kostenstijging en opbrengstenstijging.
- Resultaat op nominale waarde: optelling van alle baten en lasten bij huidig prijspeil.

- Resultaat op eindwaarde. Dit is het te verwachten financieel eindresultaat van het project. Het is de optelling van de boekwaarde, de ramingen en effecten van de parameters.

#### *Toerekenen van kosten en opbrengsten aan de grondexploitatiebegroting*

De wet-en regelgeving stelt dat alleen bepaalde kosten mogen worden toegerekend aan een gemeentelijke grondexploitatie. Dit is opgenomen in zogenaamde kostensoortenlijst Bro. Kosten die hier geen onderdeel van uitmaken mogen niet worden geboekt op de grondexploitatie.

#### *Prijspeil*

De grondexploitaties zijn geactualiseerd naar de stand per 1 juni 2023. Het prijspeil van de begroting is 1 januari 2023.

#### *Plankosten*

Tot op heden worden de ambtelijke interne uren gedekt via de gemeentelijke begroting. Dit betekent dat deze kosten momenteel niet drukken op projecten. Ten behoeve van de vennootschapsbelasting worden deze kosten fiscaal gezien wel meegenomen. De verwachting is dat in de nabije toekomst er wordt tijdgeschreven op projecten en de interne plankosten ook gaan drukken op de grondexploitatiebegroting. De financiële effecten hiervan worden te zijner tijd inzichtelijk gemaakt.

#### *Parameters*

Grondexploitaties zijn vaak langlopende projecten. Het aspect tijd heeft daarom invloed op het financieel resultaat. Drie parameters zijn van invloed op het resultaat:

- Kostenstijging.

- Opbrengstenstijging.
- Rente.

Bij jaarrekening 2022 zijn nieuwe parameters toegepast voor alle grondexploitaties en deze gelden ook voor dit MPG (tabel 3).

| Parameter           | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|---------------------|------|------|------|------|------|------|
| Kostenstijging      | 9%   | 6%   | 4%   | 4%   | 2%   | 2%   |
| Opbrengstenstijging | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   |
| Rente               | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   |

Tabel 3. Gehanteerde parameters jaarrekening 2022

De parameters kosten- en opbrengstenstijging baseren wij op de rapportage "Outlook Grondexploitaties" van adviesbureau Metafoor, op basis van een gemiddeld scenario. Elk jaar worden deze cijfers voortaan herzien via de MPG, tenzij al eerder duidelijk is dat sprake is van een grote afwijking. In dat geval worden de effecten al meegenomen bij de jaarrekening.

#### *Rente*

De grondexploitatiebegrotingen worden momenteel niet belast met rente. Indien de gemeente hiervoor kiest gelden de regels van de BBV (Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten).

#### *Onderbouwing gronduitgifteopbrengsten*

Uitgifteopbrengsten vormen een belangrijk onderdeel van de grondexploitatiebegroting. De opbrengsten worden op verschillende manieren onderbouwd. Marktconformiteit is hierbij uitgangspunt. Er wordt daarbij gebruik gemaakt van de uitgangspunten en prijzen zoals opgenomen in de afgesloten

overeenkomsten, taxaties, gemeentelijk Gronduitgiftebeleid en meest recente Grondprijzenbrief.

#### *Verliesneming*

Indien het begroot eindresultaat nadelig is, dient vanuit het voorzichtigheidsbeginsel direct een verliesvoorziening te worden getroffen voor dit nadelig resultaat. De verliesvoorziening wordt bij vaststelling van een nieuw project vastgelegd en op basis van de herziening via de MPG bij jaarrekening herijkt.

#### *Winstneming*

Positieve resultaten moeten in de jaarrekening worden verwerkt als zij met voldoende zekerheid vaststaan. Voor projecten waarbij in 2023 winst moet worden genomen is dit in dit MPG opgenomen in de betreffende grondexploitatiebegroting. Wij doen dit op basis van door de BBV toe te passen 'POC- methode' waarbij rekening wordt gehouden met projectspecifieke risico's zoals verwoord in de MPG. Bij daadwerkelijke winstneming via de jaarrekening vindt opnieuw deze berekening plaats.

#### *Risicoanalyse*

Bij onze grondexploitaties wordt altijd een risicoanalyse opgenomen. Deze bestaat uit een kwantitatieve analyse van (gewogen) projectrisico's- en kansen inclusief beheersmaatregelen en marktrisico's. De projectrisicoanalyse betreft een kwalitatieve analyse, dat resulteert in de impact van een risico of kans. De impact is een gevolg is van de omvang van het risico/kans en de kans van optreden van het risico/kans. Wij onderscheiden 2 soorten kans van optreden: laag (25%) en gemiddeld (50%). Als de kans van optreden van het risico hoog wordt ingeschat (>50%) dan dient een deel van het risico te worden

genomen (worden verwerkt in de begroting) of andere beheersmaatregelen worden getroffen waardoor de kans van optreden wordt verlaagd.

De marktrisico's worden bepaald op basis van een marktriscoscenario welke wordt onderbouwd in de MPG. Dit scenario is van toepassing op alle (nieuwe) grondexploitaties. Afwijken van het marktriscoscenario zoals opgenomen in de MPG mag alleen, als kan worden onderbouwd waarom het scenario niet van toepassing is. Dit kan bijvoorbeeld als wij gronden uitgeven voor vaste prijzen of omdat er contractuele afspraken zijn gemaakt waarbij de risico's zijn afgedekt.

#### *Risicodekking (weerstandsvermogen)*

De risico's of nadere financiële uitwerkingen die zich voordoen in de projecten worden op twee manieren gedekt:

- Bij voordelige projecten komt het risico ten laste van het voordelig resultaat.
- Bij nadelige projecten komt het risico ten laste van de reserve grondexploitatie (er vindt dan een dotatie plaats van de reserve aan de verliesvoorziening).

#### *Afsluiten grondexploitatie*

Een grondexploitatie kan pas worden afgesloten indien de gehele grondexploitatie is afgerond. Dit vanwege het gegeven dat pas op dat moment het complex ook fiscaal is afgerond. Het is mogelijk om te werken met een restplan, ingeval het afsluiten van een omvangrijke grondexploitatie onevenredig lang zou gaan duren vanwege een langlopende resterende activiteit, die van beperkte waarde is voor de grondexploitatie als geheel. Uitgangspunt bij afsluiten is dat alle opbrengsten zijn gerealiseerd, en minimaal 90% van de werkzaamheden zijn uitgevoerd.



## 4. Grondexploitatieportefeuille MPG 2023

### Vastgestelde grondexploitaties

| Project                                       |
|---|
| Callantsoog Denneweg                          |
| Groote Keeten Boskerpark                      |
| Kleine flexibele Woonvormen locatie Oudesluis |
| Kleine flexibele Woonvormen locatie Schagen   |
| Schagen Lagedijk                              |
| Schagen Makado                                |
| Schagerbrug Dijkzicht                         |
| Sint Maartensbrug naast Brede School          |
| Tuitjehorn Bogtmanweg                         |
| Wamenhuizen Remmerdel (Landsheer)             |
| <b>Totaal</b>                                 |

Tabel 4. Vastgestelde grondexploitaties per 1 juni 2023

De gemeente kent per 1 juni 2023 10 door de raad vastgestelde grondexploitaties (tabel 4). Deze 10 grondexploitaties zijn via de MPG 2023 integraal geactualiseerd op het gebied van voortgang, financiën, bouwprogramma en risico's (zie ook: Deel B).

### Grondexploitatie in voorbereiding

Grondexploitaties in voorbereiding zijn projecten waarvoor een Projectopdracht is vastgesteld en waarin is aangegeven dat wordt gewerkt aan (voorbereiding van) een grondexploitatie. De gemaakte kosten op deze projecten mogen, mits wordt voldaan aan BBV wetgeving, worden opgenomen in de toekomstige

grondexploitatie. Als er geen project tot stand komt, dan moeten de kosten worden afgewaardeerd. Dit komt ten laste van de reserve grondexploitatie.

| Project                                | Saldo per 1-6-2023 |
|--|--------------------|
| Centrumontwikkelingen Waldervaart      | 156                |
| Ontwikkeling Dergmeerweg               | 114                |
| Flexibele woonvormen Sint maartensbrug | -10                |
| <b>Totaal</b>                          | <b>260</b>         |

Tabel 5. Grondexploitaties in voorbereiding en gemaakte kosten (\* 1000 euro)

Er zijn momenteel 3 grondexploitaties in voorbereiding (tabel 5) met een onderhanden werk van ca. € 260.000. Dit overzicht is exclusief de projecten die vallen onder Tijdelijke woningbouw Ukraine en het project Schagen Oost. De keuze in ontwikkelstrategie en vorm van grondbeleid is bij deze ontwikkelingen nog onderdeel van nadere uitwerking.

### Voorstel tot afsluiten grondexploitaties

Via besluitvorming MPG wordt voorgesteld om de volgende grondexploitaties bij jaarrekening 2023 af te sluiten:

- *Groote Keeten Boskerpark*. De reden hiervan is dat na heroverweging de grondexploitatie in het algemeen meer de kenmerken van faciliterend grondbeleid dan actief grondbeleid bevat. Conform BBV wetgeving wordt het project daarom administratief omgezet naar faciliterend grondbeleid. De raad verstrekt opnieuw krediet voor de uitvoering. De kosten worden gedekt uit de exploitatiebijdragen en verkoop gronden zoals zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst.
- *Sint Maartensbrug Brede School*. De reden van afsluiting is dat na inrichting van een klein deel openbare ruimte dit project is afgerond.

- *Kleine flexibele woningbouw Oudesluis*. De reden van afsluiting is dat dit project op mogelijk een klein deel openbare ruimte na, naar verwachting in 2023 is afgerond.
- *Kleine flexibele woningbouw Schagen*. De reden van afsluiting is dat dit project op mogelijk een klein deel openbare ruimte na, naar verwachting in 2023 is afgerond.

Of de grondexploitatie daadwerkelijk kan worden afgesloten wordt beoordeeld bij de jaarrekening.

#### *Uitgifteprogramma*

| Project                                       | Totaal     | Reeds uitgegeven | Verwacht   |
|---|------------|------------------|------------|
| Callantsoog Denneweg                          | 17         | -                | 17         |
| Groote Keeten Boskerpark                      | -          | -                | -          |
| Kleine flexibele Woonvormen locatie Oudesluis | 12         | 12               | -          |
| Kleine flexibele Woonvormen locatie Schagen   | 44         | 44               | -          |
| Schagen Makado                                | -          | -                | -          |
| Schagerbrug Dijkzicht                         | 45         | -                | 45         |
| Sint Maartensbrug naast Brede School          | 4          | 4                | -          |
| Tuitjenhorn Bogtmanweg                        | 78         | 12               | 66         |
| Wamenhuizen Remmerdel (Landsheer)             | 153        | 93               | 60         |
| <b>Totaal</b>                                 | <b>353</b> | <b>165</b>       | <b>188</b> |
| Schagen Lagedijk (m2)                         | 65.291     | 22.401           | 42.890     |

Tabel 6. *Uitgifteprogramma*

Het bouwprogramma of uitgifteprogramma in de grondexploitatie geeft aan welke bouwrijpe gronden voor welke functie worden uitgegeven. Het moment van uitgifte is een relevant moment voor de grondexploitatie omdat dan de opbrengsten gerealiseerd worden. Dit ligt dus iets anders dan de gegevens die

zijn gepresenteerd in tabellen 1 en 2, waarbij start bouw van de woning als uitgangspunt is genomen.

In totaal wordt vanuit de vastgestelde grondexploitaties en per 1 juni 2023 nog bouwrijpe grond uitgegeven voor de bouw van 188 woningen en de aanleg van ca. 42.890 m2 bedrijventerrein/huisvesting arbeidersmigranten in Lagedijk de Lus (tabel 6).

#### *Financiën algemeen*

De optelling van de verschillende grondexploitatiebegrotingen uit deel B leidt tot het volgende beeld (tabel 7). Per 1 juni 2023 is de boekwaarde ca. € 5,45 mln. nadelig. Dit is het totaal aan gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten. Daarnaast wordt ca. € 15,2 mln. aan kosten verwacht (met name bouwrijpmaken en inrichting openbare ruimte) om tot uitgifte van gronden over te kunnen gaan. Een relevant deel van de kosten betreft een te verwachten winstneming van € 3,0 mln. welke ten gunste komt aan de reserve grondexploitatie. Bij jaarrekening wordt de daadwerkelijke winstneming vastgesteld.

| TOTAAL GRONDEXPLOITATIE                | tot 1-6-2023      | na 1-6-2023       | Totaal            |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>LASTEN</b>                          |                   |                   |                   |
| Verwerving en inbreng                  | 2.672.507         | 14.340            | <b>2.686.847</b>  |
| Bouwrijp maken                         | 8.702.417         | 3.879.398         | <b>12.581.815</b> |
| Woonrijp maken en civiele constructies | 1.204.088         | 6.751.911         | <b>7.955.999</b>  |
| Plankosten                             | 1.201.654         | 1.396.299         | <b>2.597.954</b>  |
| Communicatie                           | 521.443           | 63.388            | <b>584.831</b>    |
| Overige kosten en winstneming          | 1.236.259         | 3.101.092         | <b>4.337.351</b>  |
| Rente                                  | 1.328.883         | -                 | <b>1.328.883</b>  |
| Kapitaalmutatie                        |                   |                   | -                 |
| <b>TOTAAL LASTEN</b>                   | <b>16.867.252</b> | <b>15.206.427</b> | <b>32.073.680</b> |
| <b>BATEN</b>                           |                   |                   |                   |
| Gronduitgifte                          | 7.087.862         | 18.512.437        | <b>25.600.299</b> |
| Baten uit overeenkomsten               | 806.806           | 692.336           | <b>1.499.142</b>  |
| Overige opbrengsten                    | 2.929.063         | -                 | <b>2.929.063</b>  |
| Kapitaalmutaties                       | 588.545           | -                 | <b>588.545</b>    |
| Rente                                  | -                 | -                 | -                 |
| <b>TOTAAL BATEN</b>                    | <b>11.412.276</b> | <b>19.204.773</b> | <b>30.617.049</b> |
| <b>SALDO</b>                           | <b>-5.454.976</b> | <b>3.998.346</b>  | <b>-1.456.631</b> |
| <b>INVLOED PARAMETERS</b>              |                   |                   | <b>-890.376</b>   |
| <b>SALDO EINDWAARDE</b>                |                   |                   | <b>-2.347.006</b> |

Tabel 7. Totaalbegroting grondexploitaties

De boekwaarde en nog te maken kosten moeten vervolgens worden goed gemaakt door de uitgifte van bouwrijpe gronden (€ 19,2 mln.) en bijdragen uit overeenkomsten met ontwikkelaars (€ 0,7 mln.). Het nominale eindresultaat komt daarmee uit op ca. € 1,46 mln. nadelig. Als rekening wordt gehouden met de meerjarige effecten van kosten- en opbrengstenstijging komt het begroot eindresultaat uit op ca. € 2,35 mln. nadelig op eindwaarde.

De onderverdeling van het financieel resultaat naar project is als volgt:

| Project                                       | MPG 2023          |
|---|-------------------|
| Callantsoog Denneweg                          | 4.836             |
| Groote Keeten Boskerpark                      | -12.997           |
| Kleine flexibele Woonvormen locatie Oudesluis | -264.997          |
| Kleine flexibele Woonvormen locatie Schagen   | 0                 |
| Schagen Lagedijk                              | -1.450.218        |
| Schagen Makado                                | -1.770.009        |
| Schagerbrug Dijkzicht                         | -616              |
| Sint Maartensbrug naast Brede School          | 0                 |
| Tuitjenhorn Bogtmanweg                        | -155.391          |
| Wamenhuizen Remmerdel (Landsheer)             | 1.302.385         |
| <b>Totaal</b>                                 | <b>-2.347.006</b> |

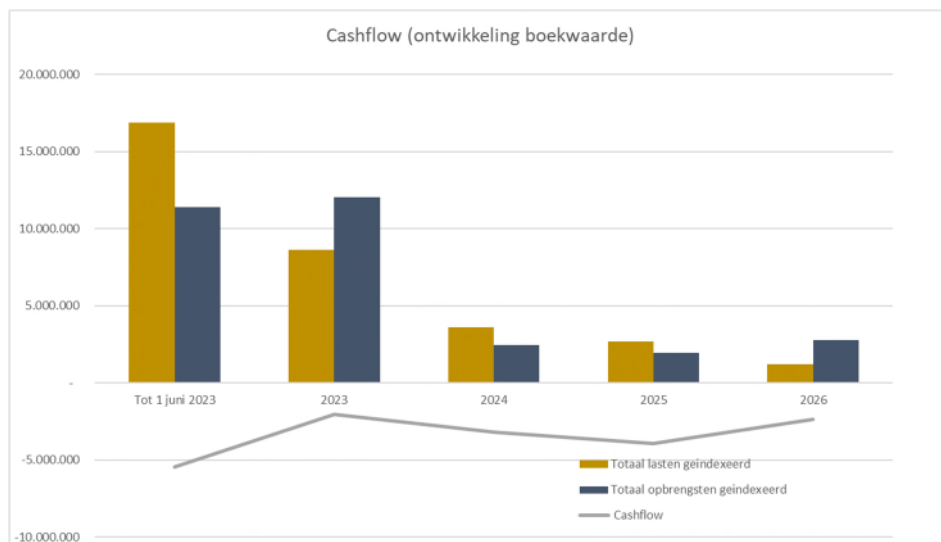
Tabel 8. Eindresultaat per project

In totaal zijn er 6 projecten met een totaal nadelig resultaat van € 3,65 mln., 2 projecten met een nog te verwachten voordelig resultaat van in totaal € 1,3 mln. en 2 projecten met een neutraal resultaat (i.v.m. afsluiten in 2023). Voor de financieel nadelige projecten dient een verliesvoorziening te worden getroffen. Op de voordelige en neutrale projecten wordt winst genomen als deze winsten voldoende zeker zijn. De winstneming bij jaarrekening 2023 is naar verwachting € 3,02 mln. (tabel 9).

| Project                                     | Verwachte winstneming 2023 |
|---|----------------------------|
| Kleine flexibele Woonvormen locatie Schagen | 43.590                     |
| Sint Maartensbrug naast Brede School        | 9.904                      |
| Wamenhuizen Remmerdel (Landsheer)           | 2.970.658                  |
| <b>Totaal</b>                               | <b>3.024.152</b>           |

Tabel 9. Te verwachten winstneming 2023.

## Cashflow



Figuur 1. Cashflow grondexploitaties per 1 juni 2023

De cashflow (figuur 1) geeft een meerjarig beeld van de kosten en opbrengsten en de verwachte ontwikkeling van de boekwaarde. De boekwaarde (€ 5,45 mln. nadelig) ontwikkelt zich uiteindelijk tot het resultaat op eindwaarde in 2026 (€ 2,35 mln. nadelig).

## Input Programmabegroting 2024

|                  | 2023         | 2024         | 2025         | 2026        | 2027        |
|------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|
| Totaal lasten    | € 9.072.648  | € 8.613.400  | € 3.607.777  | € 2.676.370 | € 1.199.256 |
| Totaal baten     | € 11.412.276 | € 12.024.420 | € 2.453.993  | € 1.926.380 | € 2.799.980 |
| Saldo jaarschijf | € 2.339.627  | € 3.411.020  | € -1.153.784 | € -749.990  | € 1.600.724 |

Tabel 10. Input grondexploitatiebegroting voor krediet programmabegroting 2024.

Ten behoeve van de programmabegroting is sprake van de volgende uitvoeringskredieten per jaarschijf (tabel 10). Omdat het saldo van de baten en lasten worden verwerkt binnen de gemeentelijke balans is er geen effect op de reguliere exploitatiebegroting.

## 5. Voortgang en verschillen

### *Ontwikkeling portefeuille*

Ten opzichte van het MPG 2022 is de grondexploitatieportefeuille gelijk gebleven. Er zijn in de periode 1 juni 2022 – 1 juni 2023 geen grondexploitaties afgesloten of nieuwe vastgesteld. De verwachting is dat de grondexploitaties in voorbereiding (tabel 5) op korte termijn ter besluitvorming aan de raad worden aangeboden.

### *Algemene voortgang*

Over het algemeen verloopt de uitvoering binnen de projecten als verwacht. Het tempo in de gronduitgiften op de projecten Kleine flexibele woningbouw Oudesluis en Schagen, Warmenhuizen Landsheer en Lagedijk De Lus verlopen conform verwachting of zelfs voor op de verwachting. De openbare ruimte rondom Makado is op het plein nabij de laad- en losstrook na, afgerond. In het project Schagerbrug Dijkzicht is de uitvoering van het bouwrijpmaken gestart. De uitgifte van de CPO- en sociale huur kavels wordt hier eind 2023 verwacht.

In enkele projecten is sprake van stagnatie ten opzichte van de verwachting uit het MPG 2022. Voor Tuitjenhorn Bogtmanweg wordt het plan naar aanleiding van de behandeling in de commissie ARO momenteel herzien. In Callantsoog Denneweg wordt nog gewacht op een uitspraak van de rechter inzake een vergunningsprocedure en liggen de werkzaamheden vooralsnog stil. In Boskerpark is de levering van gronden uitgesteld tot begin 2024.

### *Verschillen in eindresultaat*

De gemeentelijke grondexploitaties zijn ten opzichte van het MPG 2022 integraal herzien (Deel B). Hierbij zijn de begrotingen en/of plannings aangepast. Deze aanpassingen hebben invloed op het verwachten eindresultaat (tabel 11). Het eindresultaat van alle grondexploitaties is ten opzichte MPG 2022 verslechterd van € 991.000 voordelig naar € 2,35 mln. nadelig op eindwaarde. **Dat is een verschil van € 3,34 mln. nadelig.** De onderbouwing van dit verschil op hoofdlijnen is:

1. Een doorgevoerde wijziging van de parameters kosten en opbrengstenstijging bij jaarrekening 2022 (zie onderdeel 3: uitgangspunten/parameters). Over dit effect is via de paragraaf Grondbeleid verantwoording afgelegd. Het effect is ca. € 1,8 mln. nadelig.
2. De kosten in de plannen zijn toegenomen met ca. € 0,93 mln. Dit betreft vooral hogere bouwrijpmaakkosten bij Landsheer en extra inrichtingskosten in Makado.
3. De opbrengsten in de projecten zijn toegenomen met € 2,56 mln. Dit is vooral een gevolg van meeropbrengsten vanuit de verkoop van grond t.b.v. huisvesting arbeidersmigranten in Lagedijk de Lus en verhoging van de grondprijzen n.a.v. hogere verkoopprijzen vrije kavels in Warmenhuizen Landsheer.
4. De faseringseffecten door wijzigingen in planning zijn in totaal € 0,23 mln. nadelig.
5. Het verwerken van een te verwachten winstneming van ca. € 3,02 mln. bij jaarrekening 2023. Dit zijn kosten voor de grondexploitatie omdat de winst wordt overgeheveld van de grondexploitatie naar de reserve grondexploitatie. Per saldo heeft dit voor de gemeente dus geen effect, maar leidt wel tot een lagere verwacht eindresultaat van de grondexploitatie.

| Project                                       | MPG 2022       | MPG 2023          | Verschil          | Verklaring verschil: |                    |                         |                 |                   |                |
|---|----------------|-------------------|-------------------|----------------------|--------------------|-------------------------|-----------------|-------------------|----------------|
|   |                |                   |                   | Nieuwe parameters    | Meer/minder kosten | Meer/minder opbrengsten | Fasering        | Winstneming 2023  | Afsluiten 2023 |
| Callantsoog Denneweg                          | 11.794         | 4.836             | <b>-6.958</b>     | -23.205              | 4.356              | 21.725                  | -9.835          | -                 | -              |
| Groote Keeten Boskerpark                      | 205.035        | -12.997           | <b>-218.032</b>   | -315.021             |                    |                         | -               | -                 | 96.989         |
| Kleine flexibele Woonvormen locatie Oudesluis | -216.991       | -264.997          | <b>-48.006</b>    | -30.004              | -10.337            | -                       | -7.665          | -                 | -              |
| Kleine flexibele Woonvormen locatie Schagen   | 151.068        | 0                 | <b>-151.068</b>   | -41.594              | -54.529            | -                       | -11.355         | -43.590           | -              |
| Schagen Lagedijk                              | -2.562.658     | -1.450.218        | <b>1.112.440</b>  | -63.308              | -0                 | 1.176.412               | -664            | -                 | -              |
| Schagen Makado                                | -1.486.424     | -1.770.009        | <b>-283.585</b>   | -9.787               | -491.722           | 240.391                 | -22.467         | -                 | -              |
| Schagerbrug Dijkzicht                         | 304.397        | -616              | <b>-305.013</b>   | -267.298             | -16.810            | 20.580                  | -41.485         | -                 | -              |
| Sint Maartensbrug naast Brede School          | 17.363         | 0                 | <b>-17.363</b>    | -6.451               | -                  | -                       | -1.008          | -9.904            | -              |
| Tuitjenhom Bogtmanweg                         | 439.654        | -155.391          | <b>-595.045</b>   | -423.603             | -2.054             | -                       | -169.388        | -                 | -              |
| Wamenhuizen Remmerdel (Landsheer)             | 4.127.310      | 1.302.385         | <b>-2.824.925</b> | -638.983             | -356.036           | 1.106.418               | 34.333          | -2.970.658        | -              |
| <b>Totaal</b>                                 | <b>990.548</b> | <b>-2.347.006</b> | <b>-3.337.554</b> | <b>-1.819.254</b>    | <b>-927.132</b>    | <b>2.565.527</b>        | <b>-229.533</b> | <b>-3.024.152</b> | <b>96.989</b>  |

Tabel 11. Verschillen in eindresultaat en verklaring op hoofdlijnen

### Voortgang uitgiffen

In de periode 1 juni 2022 tot 1 juni 2023 is grond uitgegeven voor in totaal € 4,7 mln. Dit bedrag heeft betrekking op de uitgifte van gronden ten behoeve van het volgende bouwprogramma (tabel 12):

| Project                                       | Gerealiseerd<br>MPG 2022-2023 |
|---|-------------------------------|
| Kleine flexibele Woonvormen locatie Oudesluis | 12                            |
| Kleine flexibele Woonvormen locatie Schagen   | 44                            |
| Wamenhuizen Remmerdel (Landsheer)             | 93                            |
| <b>Totaal</b>                                 | <b>149</b>                    |
|   |                               |
| Schagen Lagedijk (m2)                         | 3.075                         |

Tabel 12. Voortgang gronduitgifte

### Ontwikkeling verliesvoorziening

Vanuit het zogenaamde voorzichtigheidsbeginsel dient een nadelig resultaat direct te worden afgedekt vanuit een voorziening. Deze verliesvoorziening is daarmee gelijk aan het nadelig resultaat op eindwaarde van het project. In totaal zijn er 5 projecten met een totaal nadelig resultaat van € 3,65 mln. (tabel 13). De benodigde verliesvoorziening is dus ook € 3,65 mln. Bij jaarrekening 2022 was reeds een verliesvoorziening getroffen ter hoogte van € 4,69 mln.. Dit betekent dat een deel van de verliesvoorziening vrij kan vallen (€ 1,04 mln.). Dit wordt verwerkt bij jaarrekening.

| Totale verliesvoorziening      | Jaarrekening        | MPG 2023            | Verschil           |
|--------------------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| Lagedijk                       | € -2.826.336        | € -1.450.218        | € 1.376.118        |
| Makado                         | € -1.614.233        | € -1.770.009        | € -155.777         |
| Flexibele woningbouw Oudesluis | € -254.385          | € -264.997          | € -10.612          |
| Bogtmanweg                     | € -                 | € -155.391          | € -155.391         |
| Boskerpark                     | € -                 | € -12.997           | € -12.997          |
| <b>Totaal</b>                  | <b>€ -4.694.953</b> | <b>€ -3.653.612</b> | <b>€ 1.041.342</b> |

Tabel 13. Verschillen verliesvoorziening Jaarrekening 2022 - MPG 2023

## 5. Risico's en weerstandsvermogen

Aan ruimtelijke planontwikkelingen zijn altijd risico's verbonden. De risico's zijn over het algemeen hoger bij actief grondbeleid dan bij faciliterend grondbeleid. Dit komt omdat de gemeente het risico op zich neemt van grondontwikkeling en de uitgifte van grond. In Deel B zijn de risicoanalyses van de projecten herzien. In onderliggend MPG is daarbij een onderbouwing gegeven van de toe te passen marktrisicoscenario's

### Relevante marktontwikkelingen

Grondexploitaties staan onder invloed van een aantal macro-economische ontwikkelingen. Dit noemen wij marktrisico's. De belangrijkste zijn de algemene prijsstijging ('inflatie') welke van invloed zijn op de grondexploitatiekosten en bouwkosten, en de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt welke van invloed zijn op de verkoopprijzen en daarmee de grondopbrengsten.

In **Bijlage 2** is een kort uiteenzetting opgenomen van de meest relevante en actuele ontwikkelingen. De conclusie die hieruit wordt getrokken is dat de onzekerheden op kostenontwikkeling van grondexploitatiekosten en bouwkosten blijvend zijn, maar tegelijkertijd in 2023 een voorzichtig herstel zichtbaar is in de woningmarkt ten opzichte van 2022.

### Marktrisicoscenario

De uitgangspunten van de grondexploitatie inclusief parameters vormen mede de basis voor de keuze van het marktrisicoscenario. Immers, een voorzichtig insteek in bijvoorbeeld de kosten en opbrengstenstijging betekent dat het marktrisicoscenario niet zwaar hoeft te worden aangezet.

De parameters zoals nu opgenomen in de grondexploitatiebegrotingen, zijn gebaseerd op een gemiddeld scenario van de Outlook Grondexploitaties 2023 van Metafoor (zie hoofdstuk 3). Voor de inschatting van de marktrisico's wordt ook gebruik gemaakt van deze rapportage. In de marktrisicoanalyse gaan wij uit van de negatieve bandbreedte zoals opgenomen in de Outlook Grondexploitaties 2023. Daarin wordt ten opzichte van de huidige parameters uitgegaan van een hogere kostenstijging t/m 2025, en een jaarlijkse daling van de grondopbrengsten tot 2025. Dit betekent dat wij in de marktrisicoanalyse de volgende marktscenario's toepassen (tabel 14):

| Marktrisico scenario                     | 2023       | 2024       | 2025       | 2026 | 2027 |
|--|------------|------------|------------|------|------|
| MPG 2023 kostenstijging                  | 6%         | 4%         | 4%         | 2%   | 2%   |
| <b>Marktscenario kostenstijging</b>      | <b>8%</b>  | <b>5%</b>  | <b>5%</b>  | 2%   | 2%   |
| Marktrisico opbrengstenstijging          | 0%         | 0%         | 0%         | 0%   | 0%   |
| <b>Marktscenario opbrengstenstijging</b> | <b>-2%</b> | <b>-3%</b> | <b>-3%</b> | 0%   | 0%   |

Tabel 14. Marktrisicoscenario MPG 2023

Toepassing van deze scenario's leidt tot een totaal marktrisicoprofiel van ca. **€ 0,82 mln. nadelig**.

Daarnaast is ook een analyse gemaakt van de gevolgen van het eventueel doorbelasten van rente aan de grondexploitatiebegrotingen. Op basis van een gewogen gemiddelde rentepercentage van de bestaande leningportefeuille is een rentepercentage van ca. 3,7% van toepassing. Het financieel effect op de eindwaardeberekening is € 550.000 nadelig. Toepassing hiervan betreft geen marktrisico maar is een beleidsmatige keuze.



### Projectrisico's en -kansen

Op basis van de projectanalyses uit Deel B is sprake van ca. € 0,54 mln. aan gewogen projectrisico'- en € 0,91 mln. aan gewogen projectkansen (tabel 15).

### Totaal risicoprofiel

| Risicoanalyse                                 | Projectrisico's | Projectkansen  | Marktrisico's   | Totaal          |
|---|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|
| Callantsoog Denneweg                          | -26.000         | -              | -14.738         | -40.738         |
| Groote Keefen Boskerpark                      | -               | -              | -               | -               |
| Kleine Flexibele Woonvormen locatie Oudesluis | -37.500         | 11.250         | -3.875          | -30.125         |
| Kleine Flexibele Woonvormen locatie Schagen   | -27.500         | 11.250         | -5.109          | -21.359         |
| Schagen Lagedijk                              | -276.530        | 741.489        | -137.132        | 327.827         |
| Schagen Makado                                | -32.750         | -              | -14.282         | -47.032         |
| Schagerbrug Dijkzicht                         | -30.000         | 46.250         | -99.182         | -82.932         |
| Sint Maartensbrug naast Brede School          | -               | -              | -895            | -895            |
| Tuitjenhorn Bogtmanweg                        | -112.500        | -              | -383.621        | -496.121        |
| Warmenhuizen Remmerdel (Landsheer)            | -               | 99.500         | -162.892        | -63.392         |
| <b>Totaal</b>                                 | <b>-542.780</b> | <b>909.739</b> | <b>-821.726</b> | <b>-454.767</b> |

Tabel 15. Projectrisico's – en kansen MPG 2023

Het totale risicoprofiel van de grondexploitaties is ingeschat op **€ 0,45 mln. nadelig** (tabel 15).

### Verschillen risicoprofiel MPG 2022-2023

| Risicoprofiel  | Projectrisico's | Projectkansen  | Marktrisico's  | Overig     | Totaal           |
|----------------|-----------------|----------------|----------------|------------|------------------|
| MPG 2022       | € -1.497.495    | € 400.777      | € -1.808.000   | € -270.000 | € -3.174.718     |
| MPG 2023       | € -542.780      | € 909.739      | € -821.726     | € -270.000 | € -724.767       |
| <b>Vershil</b> | <b>954.715</b>  | <b>508.962</b> | <b>986.274</b> | <b>-</b>   | <b>2.449.951</b> |

Tabel 16. Verschillen risicoprofiel

Het risicoprofiel is ten opzichte van MPG 2022 verbeterd met € 2,45 mln. euro (tabel 16). Dit heeft verschillende redenen:

- Bij jaarrekening 2022 is een aanzienlijk deel van de marktrisico's die bij MPG 2022 waren geanalyseerd, verwerkt in de begrotingen. Dit heeft geleid tot een verlaging van het verwachte resultaat van de projecten (zie ook: Verschillen in eindresultaat).
- Ten tweede is het risicoprofiel Lagedijk de Lus afgenomen door een positief verloop van gronduitgiften in 2022/2023, en de verkoop t.b.v. huisvesting voor arbeidsmigranten. Hierdoor is het risico op afwaardering van restant gronden verlaagd. Tevens is sprake van een toenemende interesse voor de grote kavels in de Kanaalzone. In de afgelopen MPG's zijn deze gronden afgewaardeerd waarbij verlies is genomen. Wij rekenen nu met een projectkans dat de kavels conform huidige verkoopprijs worden uitgegeven.
- Er is in de MPG 2023 gekozen voor een helder uitgangspunt voor het bepalen van het marktrisicoprofiel. Waar in de MPG 2022 sprake was van een combinatie van marktrisico's die apart beoordeeld werden vanuit de projecten (van 5 tot 10% waardedaling) én toepassing van een projectoverstijgende marktrisicoscenario, is nu gekozen voor het eenduidig en integraal toepassen van standaard marktrisicoscenario's.
- Door de voortgang op de projecten neemt het risico in algemene zin af.

### Reserve grondexploitatie

Met de reserve grondexploitatie dekken wij de risico's af op de huidige grondexploitaties, inclusief de risico's van afwaarderingen en risico op afdracht van vennootschapsbelasting. Tevens wordt de reserve als eerste aangesproken als het gaat om dekking van de onrendabele top van nieuwe grondexploitaties. Ook is de reserve bedoeld om kosten in de initiatieffase te financieren en kan de raad besluiten nemen over specifieke onttrekkingen. De reserve wordt vooral gevuld door (tussentijdse) winstnemingen op grondexploitaties, vrijvallende verliesvoorzieningen en uit de verkoop van gronden.

Het is belangrijk dat de reserve meerjarig van voldoende omvang is om de risico's en onttrekkingen te kunnen betalen. Deze meerjarige analyse wordt gedaan via de prognose reserve grondexploitatie. Hierin wordt ook rekening gehouden met onttrekkingen aan de reserve grondexploitatie zoals vastgesteld in de programmabegroting (tabel 18).

De reserve grondexploitatie had bij jaarrekening 2022 een stand van € 4,1 mln. De verschillen ten opzichte van de stand van de reserve MPG 2022 zijn toegelicht in de jaarrekening 2022 paragraaf Grondbeleid.

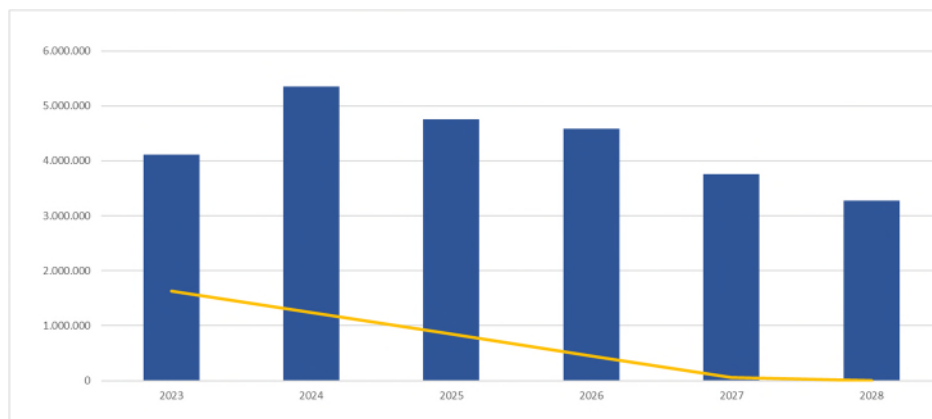
### Begrote onttrekkingen en dotaties reserve grondexploitatie

Een groot deel van de toekomstige ontwikkeling van de reserve grondexploitatie wordt bepaald door de besluiten die de raad heeft genomen, zoals een structurele onttrekking van € 493.000 per jaar ter dekking van (inhuur) ambtelijke (tabel 18).

| Begrote onttrekkingen (raadsbesluit)                            | 2023 t/m 2027       |
|---|---------------------|
| Afdekking risico's grondexploitaties (excl. kansen)             | € 1.364.506         |
| Afdekking afwaardering voorbereidingskrediet                    | € 100.000           |
| Afdekking risico vennootschapsbelasting                         | € 170.000           |
|   |                     |
| Dekking projectleiders/vastgoed op sterkte                      | € 462.467           |
| Krediet woningbouw Ukraine                                      | € 335.966           |
| Krediet structuurvisie Petten                                   | € 511.014           |
| Krediet Waldervaart sporthal                                    | € 500.000           |
| Vorbereidingskrediet projectopdracht Schagen Oost               | € 500.000           |
| Structurele inhuur: € 493.000 per jaar                          | € 2.465.000         |
| Krediet afgesloten projecten: € 20.000 over 2 jaar              | € 40.000            |
| Onttrekking t.b.v verliesvoorzieningen nieuwe grondexploitaties | pm                  |
| Overige onttrekkingen   | € 50.000            |
| <b>Totaal</b>   | <b>€ 6.498.953</b>  |
|   |                     |
| Verwachte dotaties  | 2023 t/m 2027       |
| Winstneming vastgestelde grondexploitaties                      | € 4.326.537         |
| Winstneming toekomstige grondexploitaties                       | pm                  |
| Winsten uit verkoop gemeentelijke vastgoed: € 65.000 per jaar   | € 375.000           |
| Opbrengsten uit afgesloten grondexploitaties                    | € 375.000           |
| <b>Totaal</b>   | <b>€ 5.076.537</b>  |
|   |                     |
| <b>Verschil</b>   | <b>€ -1.422.416</b> |

Tabel 18. Begrote onttrekkingen en dotaties reserve grondexploitatie

### Prognose reserve grondexploitatie



Figuur 2. Prognose reserve grondexploitatie MPG 2023

De Prognose reserve grondexploitatie MPG 2023 (figuur 2) laat zien dat de reserve (blauwe balk) aan het eind van de looptijd voldoende is om het risicoprofiel van de grondexploitatieprojecten op te kunnen vangen (gele lijn). Verwacht wordt dat bij de huidige grondexploitatieportefeuille er per 1-1-2028 ca. € 3,3 mln. aan weerstandsvermogen resteert. Op basis van bovenstaande uitgangspunten wordt gesteld dat de gemeente voldoende weerstandsvermogen heeft om (geanalyseerde) tegenvallers op de huidige grondexploitatieportefeuille op te kunnen vangen.

Een belangrijke kanttekening die hierbij wordt geplaatst, is dat de prognose uitgaat van de **huidige, vastgestelde grondexploitatieportefeuille**.

Er wordt dus geen rekening gehouden met toevoeging van nieuwe projecten met een eventueel nadelig begroot resultaat, inclusief bijbehorende risico's. Ook wordt geen rekening gehouden met nieuwe onttrekkingen of dotaties die eventueel volgen uit nieuwe besluitvorming.

Met het oog op de gemeentelijke woningbouwambitie en omvangrijke gebiedsontwikkelingen zoals (voorkeursrecht) Schagen Oost, Muggenburg Zuid en centrumontwikkeling Waldervaart, wordt geadviseerd om prudent om te gaan met de huidige beschikbare ruimte in de reserve.

Daarnaast leidt de gemeentelijke woningbouwambitie, in specifiek de ambities met betrekking tot voldoende betaalbare woningbouw, tot uitdagingen om ontwikkelingen financieel uitvoerbaar te krijgen en te houden. Aangezien de reserve grondexploitatie ook dient ter afdekking van een financieel tekort bij vaststelling, blijft een gezonde reserve noodzakelijk om onze woningbouwambities te kunnen blijven uitvoeren.

## 6. Overig

### *Vennootschapsbelasting*

Sinds 1 januari 2016 bestaat de Wet modernisering vennootschapsbelastingplicht overheidsondernemingen (vpb). De gemeente is hiermee vpb-plichtig geworden als zij een onderneming drijven. In 2017 heeft een quickscan plaatsgevonden door een extern bureau voor onder andere de grondexploitaties en verkoop vastgoed. Uit dit onderzoek bleek dat er geen sprake is van een onderneming in de zin van de Vennootschapsbelasting. In 2022 is deze conclusie nogmaals door een extern bureau getrokken. De berekening en omstandigheden zijn met de Belastingdienst doorgenomen. De Belastingdienst kon de gemeente volgen in haar conclusie dat de grondexploitaties 'niet door de ondernemerspoort gaan'. Niettemin moet jaarlijks worden getoetst of de opzet (door het openen of afsluiten van projecten) in zijn totaliteit verandert. In het weerstandsvermogen wordt rekening gehouden met het risico van vennootschapsbelasting.

### *Vorraad gronden*

Er zijn drie typen gronden die op dit moment relevant zijn voor onze grondexploitaties en projecten in voorbereiding;

1. Bouwgrond in exploitatie.
2. Materiële vaste activa.
3. 'Stille reserve'.

### *Bouwgrond in exploitatie*

De categorie 'Bouwgrond in Exploitatie' betreft de gronden die zich in een transformatieproces bevinden en onderdeel uitmaken van de vastgestelde grondexploitatiebegroting.

### *Grond als vast actief (MVA)*

Over grond als vaste materiële activa kan worden gesteld dat deze grond een vaste bestemming heeft en niet in een transformatieproces zit. Als een grondexploitatie wordt geopend waarin gronden worden ingebracht welke onderdeel uitmaken van de materiële vaste activa, dan wordt deze boekwaarde onderdeel van de 'Bouwgrond in exploitatie', oftewel de grondexploitatie. De geactiveerde gronden – *exclusief gronden voor maatschappelijke voorzieningen scholen en sportvelden* - vertegenwoordigen een administratieve boekwaarde van € 3.820.000 (zie ook **Bijlage 3**) per 1-1-2023. Dit heeft betrekking op ca. 928.000 m<sup>2</sup> aan gemeentelijke gronden.

### *Stille reserve*

Stille reserves zijn de meerwaarden van activa die laag of tegen nul zijn gewaardeerd doch verkoopbaar zijn indien men dat zou willen. Stille reserves maken onderdeel uit van de beschikbare weerstandscapaciteit van de gemeente. Op het moment dat wij gronden verkopen maken deze geen onderdeel meer uit van de stille reserve en hebben daarmee een negatief effect op onze weerstandscapaciteit. Per 1-1-2023 is sprake van ca. 616.000 m<sup>2</sup> aan grond in bezit van gemeente welke valt onder de stille reserve.

## **Onderdeel B. Herziening grondexploitaties inclusief grondexploitatiebegrotingen**

## 1. Callantsoog - Denneweg


|  |  |
|--|--|
| <b>Projectomschrijving</b>                   | <p>De grondexploitatie 'Callantsoog Denneweg' heeft betrekking op de locatie Denneweg -Duinroosweg te Callantsoog. Het project omvat de ontwikkeling van 5 grondgebonden sociale huurwoningen en 12 sociale huurappartementen, inclusief herinrichting van de openbare ruimte. De gemeente voert hiertoe voor eigen rekening en risico de grondexploitatie. De gronden ten behoeve van de woningen worden uitgegeven aan Wooncompagnie.</p>  |
| <b>Plangebied</b>                            |   |
| <b>Maatschappelijk effect</b>                | <p>De gemeente Schagen kent een tekort aan betaalbare en sociale woningen. Met de bouw van 17 sociale huurwoningen wordt een bijdrage geleverd aan het voldoen naar de vraag naar betaalbare woningen in de kern Callantsoog.</p>  |
| <b>Programma en ruimtegebruik</b>            | <p>12 sociale huurappartementen voor één- en tweepersoonshuishoudens en 5 grondgebonden sociale huurwoningen. Herinrichting van ca. 2.870 m2 openbaar gebied.</p>  |
| <b>Planning en voortgang</b>                 | <p>Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zijn onherroepelijk. Er is een participatietraject afgerond met omwonenden voor het openbaar gebied. Ook heeft de Raad van State uitspraak gedaan inzake het ingediende beroep tegen het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. Naar aanleiding hiervan heeft een wijziging plaatsgevonden in de planregels waardoor dit geen belemmering meer vormt. Er loopt nog een procedure over de vergunning op grond van de Wet Natuurbescherming die verleend is door de provincie. Er is nog geen datum met betrekking tot de rechterlijke uitspraak.</p> |
| <b>Inhoudelijke wijzigingen actualisatie</b> | <p>Door bovenstaande ontwikkelingen zijn de werkzaamheden van het project verschoven naar 2024.</p>  |
| <b>Financiële effecten actualisatie</b>      | <p>Het geactualiseerde exploitatieresultaat is <b>€ 4.836 voordelig</b> op eindwaarde per 31-12-23. Het resultaat is ca. <b>€ 6.958 nadeliger</b> ten opzichte van het MPG 2022:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Indexeringseffecten nieuwe parameters jaarrekening 2022: € 23.205 nadelig.</li> <li>• Faseringseffecten: € 9.835 nadelig.</li> <li>• Meer/minder kosten: 4.356 voordelig.</li> <li>• Meer/minder opbrengsten: € 21.725 voordelig. Dit betreft de indexering op de grondprijs sociale huur.</li> </ul>  |

**Risico's en  
risicobeheersing**

Het risicoprofiel is bepaald op € 40.738 nadelig. Dit bestaat uit € 26.000 aan projectrisico's en € 14.738 aan marktrisico's conform marktriscoscenario MPG 2023. Het grootste risico bevindt zich op het vlak van extra kosten voor watercompensatie en de gevolgen voor de inrichting van het openbaar gebied. Voor de toename in verhard oppervlak en uitbreiding van parkeerplaatsen dient extra watercompensatie plaats te vinden. Het gewogen risico hiervan is grofweg bepaald op ca. € 20.000,- negatief (€ 40.000 bij 50% kans van optreden).

| Grondexploitatiebegroting Callantsoog Denneweg | Totaal         | Boekwaarde tot<br>2023 | Gerealiseerd in<br>2023 | Verwacht<br>2023 | 2024           | 2025     |
|--|----------------|------------------------|-------------------------|------------------|----------------|----------|
| Verwerving en inbreng                          | -              | -                      | -                       | -                | -              | -        |
| Bouwrijp maken                                 | 43.922         | 9.500                  | -                       | -                | 34.422         | -        |
| Woonrijp maken en civiele constructies         | 150.589        | -                      | -                       | -                | 150.589        | -        |
| Plankosten, advies en communicatie             | 8.184          | 270                    | -                       | 3.314            | 4.601          | -        |
| Winstneming                                    | -              | -                      | -                       | -                | -              | -        |
| Overige kosten                                 | 53.980         | 34.373                 | -                       | -                | 19.607         | -        |
| Rente  | -              | -                      | -                       | -                | -              | -        |
| <b>Totaal lasten</b>                           | <b>256.676</b> | <b>44.143</b>          | <b>-</b>                | <b>3.314</b>     | <b>209.219</b> | <b>-</b> |
| <b>Totaal lasten geïndexeerd</b>               | <b>273.719</b> | <b>44.143</b>          | <b>-</b>                | <b>3.412</b>     | <b>226.164</b> | <b>-</b> |
| Gronduitgifte                                  | 263.119        | -                      | -                       | -                | 263.119        | -        |
| Baten uit overeenkomsten                       | 15.435         | 10.435                 | -                       | -                | 5.000          | -        |
| Overige opbrengsten                            | -              | -                      | -                       | -                | -              | -        |
| Dekkingsbijdragen intern                       | -              | -                      | -                       | -                | -              | -        |
| Rente  | -              | -                      | -                       | -                | -              | -        |
| <b>Totaal baten</b>                            | <b>278.554</b> | <b>10.435</b>          | <b>-</b>                | <b>-</b>         | <b>268.119</b> | <b>-</b> |
| <b>Totaal baten geïndexeerd</b>                | <b>278.554</b> | <b>10.435</b>          | <b>-</b>                | <b>-</b>         | <b>268.119</b> | <b>-</b> |
| <b>Saldo</b>                                   | <b>21.879</b>  | <b>-33.708</b>         | <b>-</b>                | <b>-3.314</b>    | <b>58.901</b>  | <b>-</b> |
| <b>Saldo geïndexeerd</b>                       | <b>4.836</b>   | <b>-33.708</b>         | <b>-</b>                | <b>-3.412</b>    | <b>41.955</b>  | <b>-</b> |
| <b>Saldo op eindwaarde</b>                     | <b>4.836</b>   |                        |                         |                  |                |          |

## 2. Groote Keeten - Boskerpark

|  |  |
|--|--|
| <b>Projectomschrijving</b>                 | <p>Het project Boskerpark betreft de ontwikkeling van een hoogwaardig recreatiepark aan de zuidoostkant van Groote Keeten, gelegen tussen de Voorweg en de Helmweg. Het project bestaat uit een recreatiepark, particuliere woningen, een natuurgebied en een waterberging. De ontwikkeling wordt uitgevoerd door Boskerpolder B.V. en de gemeente Schagen. In 2017 heeft Boskerpolder B.V. zijn gronden en ontwikkelrechten verkocht aan Droomparken B.V.</p>   |
| <b>Plangebied</b>                          |    |
| <b>Maatschappelijk effect</b>              | <p>Er zijn voldoende vestigings- en uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven binnen de kansrijke clusters en sectoren.</p>   |
| <b>Programma en ruimtegebruik</b>          | <p>Droomparken zorgt voor de realisatie van maximaal 350 luxe recreatiewoningen op ±23 ha, ±5,2 ha aan waterberging en 14 particuliere woningen aan de Voorweg op ±1,3 ha. De gemeente past de Voorweg aan (±1,1 ha). De gemeente en Droomparken zullen samen zorgen voor de realisatie van het natuurgebied van ±19,5 ha.</p>   |
| <b>Planning en voortgang</b>               | <p>Partijen hebben aangegeven de gronden nog niet in 2023 aan de gemeente te kunnen leveren.</p>   |
| <b>Inhoudelijke wijziging actualisatie</b> | <p>Voorgesteld wordt om de grondexploitatie administratief om te zetten naar een Faciliterend Project "Boskerpark". Dit betekent technisch gezien dat de grondexploitatie wordt afgesloten, en een nieuw faciliterend project in de administratie wordt opgenomen. Inhoudelijk verandert er niets aan de voorgenomen ontwikkeling.</p> <p>De reden van omzetting is dat feitelijk geen sprake is van levering van bouwrijpe percelen door de gemeente, of transformatie van gronden tot bouwrijpe gronden. Het is niet in overeenstemming met de regelgeving BBV om een grondexploitatie hiervoor open te houden. Verantwoording over de voortgang blijft plaatsvinden vanuit de reguliere planning en controlcyclus en MPG.</p> <p>De kosten en opbrengsten uit de oude grondexploitatie worden overgezet naar het faciliterende project Boskerpark. Dit gaat om:</p> |



|   |   |
|---|---|
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aanpassing riolering/persleiding.</li> <li>• Fietsverbinding.</li> <li>• Herinrichting Voorweg.</li> <li>• Inrichten en beheer natuur.</li> <li>• Onvoorziene kosten en kosten overeenkomst.</li> <li>• Toezichtkosten gemeente.</li> </ul> <p>De raad wordt gevraagd om voor het faciliterende project een krediet te verstrekken. De kosten worden gedekt uit de opbrengsten (verkoop gronden en bijdragen) zoals opgenomen in de anterieure overeenkomst. Dit is niet anders dan het geval was bij de grondexploitatie.</p> |
| <b>Financiële effecten actualisatie</b> | <p>Voorgesteld wordt om de grondexploitatie bij jaarrekening 2023 af te sluiten en een nieuw faciliterend project te openen. Er resteert dan een boekwaarde van € 12.997 nadelig welke wordt afgedekt door de reserve grondexploitatie.</p>   |
| <b>Risico's en risicobeheersing</b>     | <p>n.v.t.</p>   |

| Grondexploitatiebegroting Groote Keeten - Boskerpark | Totaal        | Boekwaarde tot 2023 | Gerealiseerd in 2023 | Verwacht 2023 | 2024 |
|--|---------------|---------------------|----------------------|---------------|------|
| Verwerving en inbreng                                | -             | -                   | -                    | -             | -    |
| Bouwrijp maken                                       | -             | -                   | -                    | -             | -    |
| Woonrijp maken en civiele constructies               | -             | -                   | -                    | -             | -    |
| Plankosten, advies en communicatie                   | 283           | 283                 | -                    | -             | -    |
| Winstneming  | -             | -                   | -                    | -             | -    |
| Overige kosten                                       | 65.713        | 65.713              | -                    | -             | -    |
| Rente  | -             | -                   | -                    | -             | -    |
| <b>Totaal lasten</b>                                 | <b>65.997</b> | 65.997              | -                    | -             | -    |
| <b>Totaal lasten geïndexeerd</b>                     | <b>65.997</b> | <b>65.997</b>       | -                    | -             | -    |
| <br>   |               |                     |                      |               |      |
| Gronduitgifte  | -             | -                   | -                    | -             | -    |
| Baten uit overeenkomsten                             | -             | -                   | -                    | -             | -    |
| Overige opbrengsten                                  | 53.000        | 53.000              | -                    | -             | -    |
| Dekkingsbijdragen intern                             | -             | -                   | -                    | -             | -    |
| Rente  | -             | -                   | -                    | -             | -    |
| <b>Totaal baten</b>                                  | <b>53.000</b> | 53.000              | -                    | -             | -    |
| <b>Totaal baten geïndexeerd</b>                      | <b>53.000</b> | <b>53.000</b>       | -                    | -             | -    |
| <br>   |               |                     |                      |               |      |
| Saldo  | -12.997       | -12.997             | -                    | -             | -    |
| Saldo geïndexeerd                                    | -12.997       | -12.997             | -                    | -             | -    |
| Saldo op eindwaarde                                  | -12.997       |                     |                      |               |      |

### 3. Oudesluis – Kleine flexibele woningbouw (Het Melchiorhof)

|  |   |
|--|---|
| <b>Projectomschrijving</b>                   | Het project omvat de ontwikkeling van 12 sociale huurappartementen. De gemeente verzorgt via de grondexploitatie de levering van een bouwrijpe kavel (760 m <sup>2</sup> ) en de inrichting van de omliggende openbare ruimte (ca. 3.000 m <sup>2</sup> ) inclusief wegontsluiting, voldoende parkeerplaatsen, meubilair en groen. Wooncompagnie ontwikkelt het bouwplan.   |
| <b>Plangebied</b>                            |   |
| <b>Maatschappelijk effect</b>                | Met de bouw van 12 nieuwe sociale huurwoningen wordt een bijdrage geleverd aan het voldoen aan vraag naar woningen in de gemeente Schagen. De sociale huurwoningen dragen bij aan vermindering van de wachttijden voor een sociale huurwoning.  |
| <b>Programma en ruimtegebruik</b>            | Het bouwplan omvat twee blokken van 6 appartementen en een apart gedeelte voor bergingen. Het plangebied is gemeentelijk eigendom en is circa 3.760 m <sup>2</sup> groot (exclusief bestaande parkeerplaatsen), waarvan circa 760 m <sup>2</sup> uitgeefbaar. Er wordt ca. 3.000 m <sup>2</sup> openbare ruimte (her)ingericht. De bouwrijpe kavel is eind 2022 verkocht aan Wooncompagnie. De overige gronden worden als openbaar gebied (her)ingericht.   |
| <b>Planning en voortgang</b>                 | Het bestemmingplan en de grondexploitatie zijn vastgesteld in de raadsvergadering van 21 juni 2022. De uitgifte van gronden heeft plaatsgevonden in december 2022. Voor de bouwvak van 2023 zijn de 12 units geplaatst. De planning is dat eind 2023 het plan wordt opgeleverd. Liander sluit het plan eind 2023 aan op het net. De aanname is daarom dat het plan in 2023 kan worden afgesloten.   |
| <b>Inhoudelijke wijzigingen actualisatie</b> | Niet van toepassing.  |
| <b>Financiële effecten actualisatie</b>      | <p>Het te verwachten exploitatieresultaat bedraagt <b>€ 264.997 nadelig</b> op eindwaarde per 31-12-2023. Het resultaat van de geactualiseerde begroting is ten opzichte van het MPG 2022 <b>€ 48.006 nadeliger</b> geworden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Indexeringseffecten doorvoeren parameters jaarrekening 2022: € 30.004 nadelig.</li> <li>• Faseringseffecten: € 7.665 nadelig.</li> <li>• Meerkosten: € 10.337 nadelig.</li> <li>• Meer/minder opbrengsten: n.v.t.</li> </ul> |
| <b>Risico's en risicobeheersing</b>          | Het totale risicoprofiel is geraamd op <b>€ 30.125 nadelig</b> . Dit bestaat voor ca. € 37.500 aan gewogen projectrisico's en € 11.250 aan gewogen projectkansen en € 4.000 marktrisico's conform marktrisicoscenario MPG 2023.   |

| Grondexploitatiebegroting Kleine Flexibele Woningbouw Oudesluis | Totaal         | Boekwaarde tot 2023 | Gerealiseerd in 2023 | Verwacht 2023  | 2024 |
|---|----------------|---------------------|----------------------|----------------|------|
| Verwerving en inbreng   | -              | -                   | -                    | -              | -    |
| Bouwrijp maken  | 168.281        | -                   | -                    | 168.281        | -    |
| Woonrijp maken en civiele constructies                          | 174.154        | -                   | -                    | 174.154        | -    |
| Plankosten, advies en communicatie                              | 87.148         | 28.764              | -                    | 58.385         | -    |
| Winstneming   | -              | -                   | -                    | -              | -    |
| Overige kosten  | 7.553          | 6.503               | 1.050                | -              | -    |
| Rente   | -              | -                   | -                    | -              | -    |
| <b>Totaal lasten</b>  | <b>437.136</b> | 35.267              | 1.050                | 400.820        | -    |
| <b>Totaal lasten geïndexeerd</b>                                | <b>448.986</b> | <b>35.267</b>       | <b>1.050</b>         | <b>412.669</b> | -    |
| <br>  |                |                     |                      |                |      |
| Gronduitgifte   | 158.760        | 158.760             | -                    | -              | -    |
| Baten uit overeenkomsten  | 25.229         | 25.229              | -                    | -              | -    |
| Overige opbrengsten   | -              | -                   | -                    | -              | -    |
| Dekkingsbijdragen intern  | -              | -                   | -                    | -              | -    |
| Rente   | -              | -                   | -                    | -              | -    |
| <b>Totaal baten</b>   | <b>183.989</b> | 183.989             | -                    | -              | -    |
| <b>Totaal baten geïndexeerd</b>                                 | <b>183.989</b> | <b>183.989</b>      | -                    | -              | -    |
| <br>  |                |                     |                      |                |      |
| Saldo   | -253.147       | 148.722             | -1.050               | -400.820       | -    |
| Saldo geïndexeerd   | -264.997       | 148.722             | -1.050               | -412.669       | -    |
| Saldo op eindwaarde   | -264.997       |                     |                      |                |      |

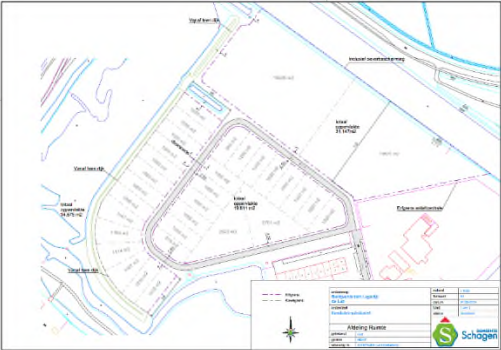
## 4. Schagen – Kleine flexibele woningbouw (De Tramhalte)

|  |  |
|--|--|
| <b>Projectomschrijving</b>                   | Het project omvat de ontwikkeling van 44 sociale huurappartementen op het voormalige handbalveld aan de Piet Ottstraat te Schagen. De gemeente verzorgt via de grondexploitatie de levering van een bouwrijpe kavel (ca. 1.830 m <sup>2</sup> ) en de inrichting van de omliggende openbare ruimte (ca 3.320 m <sup>2</sup> ) inclusief wegontsluiting, voldoende parkeerplaatsen, meubilair en groen. De Wooncompagnie ontwikkelt het bouwplan. |
| <b>Plangebied</b>                            |    |
| <b>Maatschappelijk effect</b>                | Met de bouw van 44 nieuwe sociale huurwoningen wordt een aanzienlijke bijdrage geleverd aan het voldoen aan vraag naar betaalbare woningen in de gemeente Schagen. De sociale huurwoningen dragen bij aan vermindering van de wachttijden voor een sociale huurwoning.   |
| <b>Programma en ruimtegebruik</b>            | Het bouwplan omvat 1 blok van 44 sociale huurappartementen en bergingen. Van het plangebied wordt circa 1.830 m <sup>2</sup> (36%) als bouwrijpe grond uitgegeven en 3.320 m <sup>2</sup> (64%) ingericht als openbare ruimte. De binnenplaats die ontstaat wordt uitgegeven aan Wooncompagnie en vormt onderdeel van het bouwplan (geen openbare ruimte).   |
| <b>Planning en voortgang</b>                 | Het bestemmingplan is vastgesteld in de raadsvergadering van 21 juni 2022. De uitgifte van gronden heeft plaatsgevonden in december 2022. Na de bouwvak van 2023 zullen de eerste woonunits geplaatst worden. De (her)inrichting van de openbare ruimte staat gepland voor eind 2023. Het plan kan dan naar verwachting in 2023 worden afgesloten.   |
| <b>Inhoudelijke wijzigingen actualisatie</b> | Niet van toepassing.   |
| <b>Financiële effecten actualisatie</b>      | <p>Het te verwachten exploitatieresultaat bedraagt € 0 voordelig op eindwaarde per 31-12-2023. Het resultaat van de geactualiseerde begroting is ten opzichte van het MPG 2022 € <b>151.068 nadeliger</b> geworden. Toelichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Indexeringseffecten doorvoeren nieuwe parameters jaarrekening 2022: € 41.594 nadelig.</li> <li>• Faseringseffecten: € 11.355 nadelig.</li> </ul>                   |

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
|                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Meer kosten: € 54.529 nadelig.</li> <li>• Meer/minder opbrengsten: n.v.t.</li> <li>• Winstneming 2023: € 43.590 nadelig. Dit bedrag komt ten gunste aan de reserve grondexploitaties.</li> </ul>  |
| <b>Risico's en risicobeheersing</b> | Het totale gewogen risicoprofiel is geraamd op € 21.500 nadelig. Dit bestaat voor ca. € 27.500 aan projectrisico's en € 11.250 aan projectkansen en € 5.000 aan marktrisico's conform marktrisicoscenario MPG 2023. De grond die is afgegraven moet nog worden gekeurd, waardoor het risico op hogere kosten van bodemsanering nog steeds aanwezig is. |

| Grondexploitatiebegroting Kleine Flexibele Woningbouw Schag | Totaal         | Boekwaarde tot 2023 | Gerealiseerd in 2023 | Verwacht 2023  | 2024 |
|---|----------------|---------------------|----------------------|----------------|------|
| Verwerving en inbreng                                       | -              | -                   | -                    | -              | -    |
| Bouwrijp maken  | 203.407        | -                   | -                    | 203.407        | -    |
| Woonrijp maken en civiele constructies                      | 240.781        | -                   | -                    | 240.781        | -    |
| Plankosten, advies en communicatie                          | 92.655         | 13.778              | -                    | 78.877         | -    |
| Winstneming   | 43.590         | -                   | -                    | 43.590         | -    |
| Overige kosten  | 12.223         | 6.293               | 480                  | 5.450          | -    |
| Rente   | -              | -                   | -                    | -              | -    |
| <b>Totaal lasten</b>  | <b>592.655</b> | 20.071              | 480                  | 572.105        | -    |
| <b>Totaal lasten geïndexeerd</b>                            | <b>608.280</b> | <b>20.071</b>       | <b>480</b>           | <b>587.729</b> | -    |
| Gronduitgifte   | 582.120        | 582.120             | -                    | -              | -    |
| Baten uit overeenkomsten                                    | 26.160         | 26.160              | -                    | -              | -    |
| Overige opbrengsten   | -              | -                   | -                    | -              | -    |
| Dekkingsbijdragen intern                                    | -              | -                   | -                    | -              | -    |
| Rente   | -              | -                   | -                    | -              | -    |
| <b>Totaal baten</b>   | <b>608.280</b> | 608.280             | -                    | -              | -    |
| <b>Totaal baten geïndexeerd</b>                             | <b>608.280</b> | <b>608.280</b>      | -                    | -              | -    |
| <b>Saldo</b>  | <b>15.625</b>  | 588.210             | -480                 | -572.105       | -    |
| <b>Saldo geïndexeerd</b>                                    | <b>0</b>       | 588.210             | -480                 | -587.729       | -    |
| <b>Saldo op eindwaarde</b>                                  | <b>0</b>       |                     |                      |                |      |

## 5. Schagen - Lagedijk De Lus

|  |   |
|--|---|
| <b>Projectomschrijving</b>                   | <p>Het project omvat het revitaliseren van het bestaande bedrijventerrein Lagedijk (het verbeteren van de wegenstructuur, het aanleggen van de Middenweg, de capaciteitsvergroting van de Langeloop oost) en de uitbreiding van met circa 65.300 m<sup>2</sup> netto uitgeefbaar bedrijventerrein ('De Lus'). De restantwerkzaamheden in het project hebben alleen nog betrekking op de verkoop van gronden en inrichting openbare ruimte van 'De Lus'. De te verwachten looptijd is tot en met 2026.</p> |
| <b>Plangebied</b>                            |    |
| <b>Maatschappelijk effect</b>                | <p>De doelstelling van het project is bedrijven te faciliteren in hun vraag naar bedrijfsuitbreiding en/of verplaatsing. De uitbreiding heeft als doel om bedrijfsverplaatsing mogelijk te maken waardoor de revitalisatie van Lagedijk (verder) gestalte kan krijgen.</p>  |
| <b>Programma en ruimtegebruik</b>            | <p>In het uitbreidingsgebied De Lus is sprake van drie uitgiftegebieden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A. Kanaalstrook: zone langs het Kanaal (de noordzijde);</li> <li>B. Binnengebied: zone binnen de infrastructuurring (het middengebied);</li> <li>C. Randzone: zone aan te leggen als afscherming naar het omliggende agrarisch gebied (de westelijke rand).</li> </ul>  |
| <b>Planning en voortgang</b>                 | <p>Alle kavels in het binnengebied en de randzone zijn uitgegeven of liggen onder koopovereenkomst. Alleen de gronden in de kanaalstrook zijn nog vrij beschikbaar (31.155 m<sup>2</sup>).</p>  |
| <b>Inhoudelijke wijzigingen actualisatie</b> | <p>In 2023 is overeenstemming bereikt over de uitgifte van gronden ten behoeve van huisvesting werkmigranten. Dit betrof ca. 10.545 m<sup>2</sup> grond, bij een hogere grondprijsstelling dan die gold voor grond voor bedrijfsruimte. Het financieel voordeel hiervan is verwerkt in de grondexploitatie.</p>   |
| <b>Financiële effecten actualisatie</b>      | <p>Het te verwachten exploitatieresultaat bedraagt <b>€ 1.450.218 nadelig</b> op eindwaarde per 31-12-2026. Het resultaat van de geactualiseerde begroting is ten opzichte van het MPG 2022 <b>€ 1.112.440 voordelig</b>. Dit wordt als volgt verklaard:</p>  |

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
|                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Indexeringseffecten doorvoeren nieuwe parameters jaarrekening 2022: € 63.308 nadelig.</li> <li>• Faseringseffecten: n.v.t.</li> <li>• Meer/minder kosten: n.v.t.</li> <li>• Meer/minder opbrengsten: € 1.176.412 voordelig, waarvan € 1.203.184 vanuit hogere opbrengst verkoop ten behoeve huisvesting arbeidersmigranten en € 25.932 nadelig aan correcties (verrekening optievergoedingen, etc.).</li> </ul>   |
| <b>Risico's en risicobeheersing</b> | <p>Het risicoprofiel van Lagedijk is geraamd op € 328.000 voordelig. Dit bestaat voor € 0,27 mln. aan projectrisico's, € 0,74 mln. aan projectkansen en € 0,14 mln. aan marktrisico's conform marktriscoscenario MPG 2023.</p> <p>Het uitgangspunt van de grondexploitatie was een behoudende bedrijfsvoering (zoals vastgesteld in de MPG 2019). Dit betekent concreet dat de looptijd van het project niet wordt verlengd, in tegenstelling tot de situatie voor het MPG 2019. Omdat de looptijd niet wordt verlengd, zal bij een tegenvallende uitgifte in het betreffende jaar (minder gerealiseerde opbrengsten dan werd verwacht) er direct een verliesvoorziening worden getroffen die gelijk is aan deze tegenvaller. Als dat niet gebeurt, lopen de te verwachten grondopbrengsten in de nog resterende jaarschijven namelijk onrealistisch hoog op. Dit betekent dat de afgelopen jaren de begrote grondopbrengsten aanzienlijk zijn afgewaardeerd tot gemiddeld € 62,4 euro / m2. Dit wil overigens niet zeggen dat deze prijs het kader vormt voor de daadwerkelijke verkoopprijs.</p> <p><i>Projectrisico niet volledig afdekken boekwaarde (0,27 mln.)</i></p> <p>De boekwaarde van het project is eind 2023 naar verwachting € 3,0 mln. nadelig. Daarnaast moeten nog ca. € 0,7 mln. aan kosten worden gemaakt. Hier tegenover staat een verliesvoorziening van € 1,45 mln. (na correctie) en een restmarktwaarde van de gronden van naar schatting € 340.000. Per saldo resteert er een netto boekwaarde van € 0,55 mln. die wellicht niet kan worden terugverdiend. In deze MPG 2023 wordt gerekend met een 50% kans van optreden dat de resterende gronden niet worden verkocht (50% * € 0,55 mln. = ca. € 0,27 mln.).</p> <p><i>Kans op (€ 0,74 mln.)</i></p> <p>Aan de andere kant is in toenemende mate en concrete interesse voor de grote kavels in de Kanaalzone. Uitgangspunt van de risicoanalyse is dat voor deze kavels de huidige (marktconforme) verkoopprijs wordt gerealiseerd. Ten opzichte van de afgewaarde grondopbrengsten zoals opgenomen in de grondexploitatie (62,4 euro / m2) is dit een kans van € 741.000 (bij 50% kans van optreden).</p> |



| <b>Grondexploitatiebegroting Lagedijk De Lus</b> | <b>Totaal</b>     | <b>Boekwaarde tot 2023</b> | <b>Gerealiseerd in 2023</b> | <b>Verwacht 2023</b> | <b>2024</b>      | <b>2025</b>   | <b>2026</b>    |
|--|-------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------|------------------|---------------|----------------|
| <b>Verwerving en inbreng</b>                     | <b>1.799.391</b>  | 1.799.391                  | -                           | -                    | -                | -             | -              |
| <b>Bouwrijp maken</b>                            | <b>3.348.681</b>  | 3.345.010                  | 140                         | -                    | 1.570            | 1.177         | 785            |
| <b>Woonrijp maken en civiele constructies</b>    | <b>1.760.410</b>  | 1.164.387                  | 14.750                      | 287.786              | 293.487          | -             | -              |
| <b>Plankosten, advies en communicatie</b>        | <b>1.297.582</b>  | 1.281.497                  | -                           | 6.910                | 5.450            | 3.725         | -              |
| <b>Winstneming</b>                               | -                 | -                          | -                           | -                    | -                | -             | -              |
| <b>Overige kosten</b>                            | <b>351.352</b>    | 307.307                    | -                           | 12.368               | 17.440           | 14.238        | -              |
| <b>Rente</b>                                     | <b>1.251.585</b>  | 1.251.585                  | -                           | -                    | -                | -             | -              |
| <b>Totaal lasten</b>                             | <b>9.809.002</b>  | 9.149.176                  | 14.890                      | 307.065              | 317.947          | 19.139        | 785            |
| <b>Totaal lasten geïndexeerd</b>                 | <b>9.846.332</b>  | <b>9.149.176</b>           | <b>14.890</b>               | <b>316.142</b>       | <b>343.698</b>   | <b>21.517</b> | <b>909</b>     |
| <b>Gronduitgifte</b>                             | <b>6.456.934</b>  | 2.229.325                  | 303.495                     | 1.979.793            | 1.070.722        | -             | 873.600        |
| <b>Baten uit overeenkomsten</b>                  | -                 | -                          | -                           | -                    | -                | -             | -              |
| <b>Overige opbrengsten</b>                       | <b>1.939.180</b>  | 1.939.180                  | -                           | -                    | -                | -             | -              |
| <b>Dekkingsbijdragen intern</b>                  | -                 | -                          | -                           | -                    | -                | -             | -              |
| <b>Rente</b>                                     | -                 | -                          | -                           | -                    | -                | -             | -              |
| <b>Totaal baten</b>                              | <b>8.396.115</b>  | 4.168.506                  | 303.495                     | 1.979.793            | 1.070.722        | -             | 873.600        |
| <b>Totaal baten geïndexeerd</b>                  | <b>8.396.115</b>  | <b>4.168.506</b>           | <b>303.495</b>              | <b>1.979.793</b>     | <b>1.070.722</b> | -             | <b>873.600</b> |
| <b>Saldo</b>                                     | <b>-1.412.887</b> | -4.980.670                 | 288.605                     | 1.672.728            | 752.775          | -19.139       | 872.815        |
| <b>Saldo geïndexeerd</b>                         | <b>-1.450.218</b> | -4.980.670                 | 288.605                     | 1.663.650            | 727.023          | -21.517       | 872.691        |
| <b>Saldo op eindwaarde</b>                       | <b>-1.450.218</b> |                            |                             |                      |                  |               |                |


## 6. Schagen - Makado

|  |   |
|--|---|
| <b>Projectomschrijving</b>                   | Het projectgebied betreft de uitbreiding/opwaardering van het Makado winkelcentrum, de herinrichting/opwaardering van de Nieuwstraat, de Langestraat, de Schubertstraat, het pleintje tussen de Nieuwstraat en Langestraat en de kruising Nieuwstraat-Beethovenlaan.  |
| <b>Plangebied</b>                            |    |
| <b>Maatschappelijk effect</b>                | Met de herontwikkeling en uitbreiding van het Makado winkelcentrum wordt beoogd de positie van het winkelcentrum van Schagen op een regionaal niveau te houden en daarbij de benodigde uitbreidingsruimte te kunnen bieden aan de bestaande ondernemers. De uitbreiding van het winkelcentrum draagt bij aan de versterking van de positie van het centrum van Schagen in de regio. |
| <b>Programma en ruimtegebruik</b>            | Met de uitbreiding van Makado wordt 8.650 m <sup>2</sup> commerciële ruimte gerealiseerd (waarvan 5.050 m <sup>2</sup> vervanging en 3.600 m <sup>2</sup> uitbreiding). Partijen zijn overeengekomen dat Blok A niet door Makado wordt ontwikkeld.  |
| <b>Planning en voortgang</b>                 | De herinrichting van de openbare ruimte heeft plaatsgevonden, met uitzondering van werkzaamheden op het plein. Deze werkzaamheden vinden na uitbreiding van het winkelcentrum plaats.   |
| <b>Inhoudelijke wijzigingen actualisatie</b> | n.v.t.  |

|   |   |
|---|---|
| <b>Financiële effecten actualisatie</b> | <p>Het te verwachten exploitatieresultaat bedraagt € 1.770.000 nadelig op eindwaarde per 31-12-2023. Het resultaat van de geactualiseerde begroting is ten opzichte van het MPG 2022 nadeliger geworden met € 283.585.</p> <p>Toelichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Indexeringseffecten doorvoeren parameters jaarrekening 2022: € 9.787 nadelig.</li> <li>• Faseringseffecten: € 1.207 nadelig.</li> <li>• Meer kosten: € 491.722 nadelig. Dit betreffen meerkosten ten behoeve van bodemsanering (€ 144.914 inclusief bijdragen van derden), extra kosten ten behoeve van inrichting laad- en losstrook, tijdelijke inrichting openbare ruimte en definitieve inrichting van het plein (€ 346.800). De grondexploitatiebegroting voorzag onvoldoende in de inrichtingskosten van het plein. Voor de inrichting van het plein wordt een ontwerp en raming opgesteld. Voor nu is op basis van een grove raming gerekend met meerkosten van ca. 260.000. Deze wordt op basis van de raming geactualiseerd.</li> <li>• Meer opbrengsten: € 113.131 voordelig. Dit is het gevolg van een administratieve correctie (€ 97.191) en vergoeding aan kosten van derden (€ 15.940).</li> </ul> |
| <b>Risico's en risicobeheersing</b>     | <p>Het risicoprofiel van Makado is geraamd op € 47.000 nadelig. Dit bestaat voor € 33.000 aan projectrisico's en € 14.000 aan marktrisico's conform marktrisicoscenario MPG 2023.</p> <p>Er wordt rekening gehouden met het risico dat een deel van de subsidies niet volledig kan worden verantwoord. Dit risico wordt geschat op € 131.000 bij 25% kans van optreden (= € 32.750 nadelig).</p>  |

| <b>Grondexploitatiebegroting Makado</b> | <b>Totaal</b>     | <b>Boekwaarde tot 2023</b> | <b>Gerealiseerd in 2023</b> | <b>Verwacht 2023</b> | <b>2024</b>    | <b>2025</b> |
|---|-------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------|----------------|-------------|
| Verwerving en inbreng                   | -                 | -                          | -                           | -                    | -              | -           |
| Bouwrijp maken                          | <b>3.795.911</b>  | 3.428.911                  | 24.478                      | 80.022               | 262.500        | -           |
| Woonrijp maken en civiele constructies  | -                 | -                          | -                           | -                    | -              | -           |
| Plankosten, advies en communicatie      | -                 | -                          | -                           | -                    | -              | -           |
| Winstneming                             | -                 | -                          | -                           | -                    | -              | -           |
| Overige kosten                          | <b>305.673</b>    | 305.673                    | -                           | -                    | -              | -           |
| Rente                                   | -                 | -                          | -                           | -                    | -              | -           |
| <b>Totaal lasten</b>                    | <b>4.101.585</b>  | 3.734.585                  | 24.478                      | 80.022               | 262.500        | -           |
| <b>Totaal lasten geïndexeerd</b>        | <b>4.125.211</b>  | <b>3.734.585</b>           | <b>24.478</b>               | <b>82.388</b>        | <b>283.760</b> | -           |
| <b>Gronduitgifte</b>                    | <b>1</b>          | <b>1</b>                   | -                           | -                    | -              | -           |
| Baten uit overeenkomsten                | <b>1.418.318</b>  | 744.982                    | -                           | 673.336              | -              | -           |
| Overige opbrengsten                     | <b>936.882</b>    | 936.882                    | -                           | -                    | -              | -           |
| Dekkingsbijdragen intern                | -                 | -                          | -                           | -                    | -              | -           |
| Rente                                   | -                 | -                          | -                           | -                    | -              | -           |
| <b>Totaal baten</b>                     | <b>2.355.201</b>  | 1.681.866                  | -                           | 673.336              | -              | -           |
| <b>Totaal baten geïndexeerd</b>         | <b>2.355.201</b>  | <b>1.681.866</b>           | -                           | <b>673.336</b>       | -              | -           |
| <b>Saldo</b>                            | <b>-1.746.383</b> | -2.052.719                 | -24.478                     | 593.314              | -262.500       | -           |
| <b>Saldo geïndexeerd</b>                | <b>-1.770.009</b> | -2.052.719                 | -24.478                     | 590.948              | -283.760       | -           |
| <b>Saldo op eindwaarde</b>              | <b>-1.770.009</b> |                            |                             |                      |                |             |

## 7. Schagerbrug – Dijkzicht

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>Projectomschrijving</b>        | <p>Het project betreft de ontwikkeling van het voormalig B-Veld van voetbalvereniging Vesdo in Schagerbrug. De gronden worden in bouwrijpe kavels door de gemeente uitgegeven aan de CPO 'Coöperatie B-veld te Schagerbrug U.A.', de Wooncompagnie (voor sociale huurwoningen) en een nog nader te selecteren partij voor duurdere koopwoningen. Het betreft in totaal 45 woningen waarvan 51% sociale woningbouw.</p>  |
| <b>Plangebied</b>                 |  <p>The site plan shows a rectangular development with several building blocks. The buildings are colored in shades of orange and yellow. There are green spaces, trees, and a central courtyard area. The plan is surrounded by a perimeter of trees and a road.</p>  |
| <b>Maatschappelijk effect</b>     | <p>De gemeente Schagen kent een tekort aan betaalbare - en sociale woningen. Met de bouw van nieuwe woningen in Schagerbrug in verschillende categorieën wordt een substantiële bijdrage geleverd aan het voldoen aan vraag naar woningen.</p>  |
| <b>Programma en ruimtegebruik</b> | <p>Uitgangspunt van de grondexploitatie is het stedenbouwkundig programma met een bouwprogramma van in totaal 43 tot maximaal 47 woningen. Vooralsnog wordt in de grondexploitatie gerekend met 45 woningen. Er worden door de gemeente 14 bouwrijpe kavels uitgegeven aan de Wooncompagnie voor sociale woningbouw, 23 aan de CPO voor goedkope en middeldure woningen en 8 aan een nog te bepalen partij voor duurdere twee-onder-een-kap woningen. Dit vertaalt zich in 51% van het bouwprogramma in sociale huur en goedkope koop. Het bruto exploitatiegebied is ca. 19.470 m<sup>2</sup> groot. Hierbinnen wordt ca. 560 m<sup>2</sup> water gehandhaafd, zodat als netto plangebied 18.910 m<sup>2</sup> resteert.</p> |
| <b>Planning en voortgang</b>      | <p>De grondexploitatie is samen met het bestemmingsplan vastgesteld in de raadsvergadering van 21 juni 2022.</p>  |

|  |   |
|--|---|
|  | De uitvoering van het bouwrijp is gestart medio 2023. De uitgifte van de CPO- en sociale huur kavels start eind 2023. De vrije sector kavels zullen in 2024 worden uitgegeven. Onmiddellijk daaropvolgend kunnen de woningen worden gerealiseerd. Het woonrijpmaken zal plaatsvinden in 2025.   |
| <b>Inhoudelijke wijzigingen actualisatie</b> | Niet van toepassing.  |
| <b>Financiële effecten actualisatie</b>      | <p>Het te verwachten exploitatieresultaat bedraagt <b>€ 616 nadelig</b> op eindwaarde per 31-12-2025. Het resultaat is ten opzichte van het MPG 2022 <b>€ 305.013 nadeliger</b> geworden. Toelichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Indexeringseffecten doorvoeren parameters jaarrekening 2022: € 267.298 nadelig.</li> <li>• Faseringseffecten: € 22.467 nadelig.</li> <li>• Meer kosten: € 16.810 nadelig.</li> <li>• Meer opbrengsten: € 20.580 voordelig.</li> </ul> |
| <b>Risico's en risicobeheersing</b>          | Het totale risicoprofiel is geraamd op <b>€ 83.000 nadelig</b> . Dit bestaat voor ca. € 30.000 nadelig aan gewogen projectrisico's, € 46.250 aan projectkansen en ca. € 99.000 nadelig aan marktrisico's conform marktrisicoscenario MPG 2023.  |

| <b>Grondexploitatiebegroting Schagerbrug Dijkzicht</b> | <b>Totaal</b>    | <b>Boekwaarde tot 2023</b> | <b>Gerealiseerd in 2023</b> | <b>Verwacht 2023</b> | <b>2024</b>      | <b>2025</b>      | <b>2026</b> |
|--|------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------|------------------|------------------|-------------|
| Verwerving en inbreng                                  | 2.725            | -                          | -                           | 2.725                | -                | -                | -           |
| Bouwrijp maken   | 1.155.349        | -                          | 25.556                      | 1.129.792            | -                | -                | -           |
| Woonrijp maken en civiele constructies                 | 945.748          | -                          | -                           | -                    | -                | 945.748          | -           |
| Plankosten, advies en communicatie                     | 80.810           | 16.364                     | 34.704                      | 26.881               | 2.861            | -                | -           |
| Winstneming  | -                | -                          | -                           | -                    | -                | -                | -           |
| Overige kosten   | 108.031          | 108.031                    | -                           | -                    | -                | -                | -           |
| Rente  | -                | -                          | -                           | -                    | -                | -                | -           |
| <b>Totaal lasten</b>                                   | <b>2.292.662</b> | <b>124.395</b>             | <b>60.260</b>               | <b>1.159.398</b>     | <b>2.861</b>     | <b>945.748</b>   | <b>-</b>    |
| <b>Totaal lasten geïndexeerd</b>                       | <b>2.444.661</b> | <b>124.395</b>             | <b>60.260</b>               | <b>1.193.673</b>     | <b>3.093</b>     | <b>1.063.240</b> | <b>-</b>    |
| <br>   |                  |                            |                             |                      |                  |                  |             |
| Gronduitgifte  | 2.430.045        | -                          | -                           | 1.314.893            | 1.115.152        | -                | -           |
| Baten uit overeenkomsten                               | 14.000           | -                          | -                           | 14.000               | -                | -                | -           |
| Overige opbrengsten                                    | -                | -                          | -                           | -                    | -                | -                | -           |
| Dekkingsbijdragen intern                               | -                | -                          | -                           | -                    | -                | -                | -           |
| Rente  | -                | -                          | -                           | -                    | -                | -                | -           |
| <b>Totaal baten</b>                                    | <b>2.444.045</b> | <b>-</b>                   | <b>-</b>                    | <b>1.328.893</b>     | <b>1.115.152</b> | <b>-</b>         | <b>-</b>    |
| <b>Totaal baten geïndexeerd</b>                        | <b>2.444.045</b> | <b>-</b>                   | <b>-</b>                    | <b>1.328.893</b>     | <b>1.115.152</b> | <b>-</b>         | <b>-</b>    |
| <br>   |                  |                            |                             |                      |                  |                  |             |
| Saldo  | 151.383          | -124.395                   | -60.260                     | 169.495              | 1.112.291        | -945.748         | -           |
| Saldo geïndexeerd                                      | -616             | -124.395                   | -60.260                     | 135.220              | 1.112.059        | -1.063.240       | -           |
| Saldo op eindwaarde                                    | -616             |                            |                             |                      |                  |                  |             |

## 8. Sint Maartensbrug kavels Brede School

|  |   |
|--|---|
| <b>Korte projectomschrijving</b>           | <p>In 2015 is aan de Maarten Breetstraat in Sint Maartensbrug de nieuwbouw van de OBS De Brug gerealiseerd. Hierbij is ruimte ontstaan voor vier woningbouw kavels.</p>   |
| <b>Plangebied en ruimtegebruik</b>         |   |
| <b>Maatschappelijk effect</b>              | <p>Bijdrage leveren aan voldoende woningen in particulier opdrachtgeverschap.</p>   |
| <b>Programma en ruimtegebruik.</b>         | <p>De uitgifte van 3.078 m2 bouwrijpe kavels voor de bouw van 4 woningen.</p>   |
| <b>Planning en voortgang</b>               | <p>Alle kavels zijn verkocht voor 2021. De bouw van de woningen is door de kopers zelf uitgevoerd. Momenteel wordt het restant van de openbare ruimte door de gemeente ingericht. Het project kan worden afgesloten bij jaarrekening 2023.</p>  |
| <b>Inhoudelijke wijziging actualisatie</b> | <p>n.v.t.</p>   |
| <b>Financiële effecten actualisatie</b>    | <p>Het resultaat van de geactualiseerde begroting is <b>€ 0</b>. Ten opzichte van de MPG 2022 is er een negatief verschil van <b>€ 17.363</b>.<br/>Toelichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Indexeringseffecten doorvoeren parameters jaarrekening 2022: € 6.451 nadelig.</li> <li>• Faseringsseffecten: € 1.000 nadelig.</li> <li>• Meer/minder kosten: n.v.t.</li> <li>• Meer/minder opbrengsten: n.v.t.</li> <li>• Winstneming: € 9.904 nadelig.</li> </ul> |
| <b>Risico's en risicobeheersing</b>        | <p>n.v.t.</p>   |



| <b>Grondexploitatiebegroting Sint Maartensbrug Brede School</b> | <b>Totaal</b>    | <b>Boekwaarde tot 2023</b> | <b>Gerealiseerd in 2023</b> | <b>Verwacht 2023</b> | <b>2024</b> |
|---|------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------|-------------|
| Verwerving en inbreng   | <b>605.325</b>   | 605.325                    | -                           | -                    | -           |
| Bouwrijp maken  | <b>14.793</b>    | 14.793                     | -                           | -                    | -           |
| Woonrijp maken en civiele constructies                          | <b>79.101</b>    | 6.422                      | -                           | 72.679               | -           |
| Plankosten, advies en communicatie                              | <b>192.471</b>   | 182.506                    | -                           | 9.965                | -           |
| Winstneming   | <b>303.743</b>   | 293.839                    | -                           | 9.904                | -           |
| Overige kosten  | <b>20.875</b>    | 20.875                     | -                           | -                    | -           |
| Rente   | <b>77.298</b>    | 77.298                     | -                           | -                    | -           |
| <b>Totaal lasten</b>  | <b>1.293.606</b> | 1.201.058                  | -                           | 92.548               | -           |
| <b>Totaal lasten geïndexeerd</b>                                | <b>1.296.342</b> | <b>1.201.058</b>           | -                           | <b>95.284</b>        | -           |
| <b>Gronduitgifte</b>  | <b>707.797</b>   | 707.797                    | -                           | -                    | -           |
| Baten uit overeenkomsten  | -                | -                          | -                           | -                    | -           |
| Overige opbrengsten   | -                | -                          | -                           | -                    | -           |
| Dekkingsbijdragen intern  | <b>588.545</b>   | 588.545                    | -                           | -                    | -           |
| Rente   | -                | -                          | -                           | -                    | -           |
| <b>Totaal baten</b>   | <b>1.296.342</b> | 1.296.342                  | -                           | -                    | -           |
| <b>Totaal baten geïndexeerd</b>                                 | <b>1.296.342</b> | <b>1.296.342</b>           | -                           | -                    | -           |
| <b>Saldo</b>  | <b>2.736</b>     | 95.284                     | -                           | -92.548              | -           |
| <b>Saldo geïndexeerd</b>  | <b>0</b>         | 95.284                     | -                           | -95.284              | -           |
| <b>Saldo op eindwaarde</b>                                      | <b>0</b>         |                            |                             |                      |             |

## 9. Tuitjenhorn – Bogtmanweg

|  |   |
|--|---|
| <p><b>Projectomschrijving</b></p>        | <p>Het project Bogtmanweg omvat de ontwikkeling van 80 à 90 woningen in Tuitjenhorn. Momenteel worden het stedenbouwkundig ontwerp, bestemmingsplan en de grondexploitatie herzien. Minimaal 40% van de te realiseren woningen vallen in de sociale sector (sociale huur en goedkope koop). De gemeente zorgt voor het bouw- en woonrijpmaken en geeft de gronden uit aan verschillende partijen.</p>   |
| <p><b>Plangebied</b></p>                 |   |
| <p><b>Maatschappelijk effect</b></p>     | <p>Het ontwikkelen van een (financieel) haalbaar plan met woningen en bijbehorende openbare ruimte op de locatie aan de Bogtmanweg. De uitbreiding draagt bij aan een toekomstbestendig, duurzaam en leefbaar Tuitjenhorn. Hierdoor wordt de kwaliteit van de bestaande kern versterkt en kunnen inwoners gelukkig leven en verblijven.</p>   |
| <p><b>Programma en ruimtegebruik</b></p> | <p>Het huidige project bestaat uit een mix van verschillende woningtypen (vrijstaand, twee-onder-een kap, rijwoningen, benedenboven woningen, rug aan rugwoningen, park specials) om tegemoet te komen aan de woonwensen in het dorp en om een gevarieerde opbouw van het buurtje te krijgen. Het totale plangebied is ca. 31.250 m<sup>2</sup> groot. Hiervan is 35% uitgeefbaar gebied en 65% openbaar gebied inclusief water.</p>  |
| <p><b>Planning en voortgang</b></p>      | <p>De grondexploitatie is samen met het bestemmingsplan vastgesteld in de raadsvergadering van 21 juni 2022. Op 10 november 2022 heeft het College van B&amp;W besloten een nieuw stedenbouwkundig ontwerp te maken voor het woningbouwproject Bogtmanweg Tuitjenhorn naar aanleiding van de behandeling van het eerdere ontwerp door de ARO. De planning is als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2023 herziening grex en beeldkwaliteitsplan (incl. stedenbouwkundig ontwerp).</li> <li>- 2024 vaststelling nieuw bestemmingsplan.</li> </ul> |

|   |  |
|---|--|
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2024 bouwrijp maken.</li> <li>- 2025 t/m 2026 uitgifte kavels en woonrijp maken.</li> </ul>   |
| <p><b>Inhoudelijke wijzigingen actualisatie</b></p> | <p>Er wordt momenteel gewerkt aan een herziene versie van de grondexploitatie. De grondexploitatiebegroting heeft betrekking op het stedenbouwkundig ontwerp zoals is opgenomen in de grondexploitatie van 2022. De uitgifteopbrengsten zijn hierbij 2 jaar later opgenomen (van 2023-2024 naar 2025-2026).</p>  |
| <p><b>Financiële effecten actualisatie</b></p>      | <p>Het te verwachten exploitatieresultaat bedraagt op basis van de huidige kaders, € <b>155.391 nadelig</b> op eindwaarde per 31-12-2026. Het resultaat is ten opzichte van het MPG 2022 € <b>595.045 nadeliger</b> geworden. Toelichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Indexeringseffecten financiële effecten parameters jaarrekening 2022: €423.603 nadelig.</li> <li>• Faseringseffecten: € 169.388 nadelig.</li> <li>• Meer/minder kosten: € 2.053 nadelig.</li> <li>• Meer/minder opbrengsten: n.v.t.</li> </ul> |
| <p><b>Risico's en risicobeheersing</b></p>          | <p>Het totale risicoprofiel is geraamd op € <b>496.000 nadelig</b>. Dit bestaat voor ca. € 112.500 aan gewogen projectrisico's en € 384.000 aan marktrisico's conform het marktrisicoscenario MPG 2023. Momenteel wordt de grex herzien en zullen de risico's opnieuw in beeld worden gebracht.</p>  |

| Grondexploitatiebegroting Tuitjenhorn Bogtmanweg | Totaal           | Boekwaarde tot 2023 | Gerealiseerd in 2023 | Verwacht 2023  | 2024             | 2025             | 2026             |
|--|------------------|---------------------|----------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|
| Verwerving en inbreng                            | 161.675          | 156.225             | -                    | 5.450          | -                | -                | -                |
| Bouwrijp maken                                   | 1.126.401        | 13.485              | -                    | -              | 1.112.916        | -                | -                |
| Woonrijp maken en civiele constructies           | 1.616.114        | -                   | -                    | -              | -                | 646.445          | 969.668          |
| Plankosten, advies en communicatie               | 724.791          | 77.644              | -                    | 292.306        | 193.054          | 96.527           | 65.260           |
| Winstneming                                      | -                | -                   | -                    | -              | -                | -                | -                |
| Overige kosten                                   | 8.874            | 6.820               | 2.054                | -              | -                | -                | -                |
| Rente  | -                | -                   | -                    | -              | -                | -                | -                |
| <b>Totaal lasten</b>                             | <b>3.637.855</b> | <b>254.174</b>      | <b>2.054</b>         | <b>297.756</b> | <b>1.305.970</b> | <b>742.973</b>   | <b>1.034.928</b> |
| <b>Totaal lasten geïndexeerd</b>                 | <b>4.008.151</b> | <b>254.174</b>      | <b>2.054</b>         | <b>306.559</b> | <b>1.411.744</b> | <b>835.273</b>   | <b>1.198.347</b> |
| <b>Gronduitgifte</b>                             | <b>3.852.760</b> | -                   | -                    | -              | -                | 1.926.380        | 1.926.380        |
| Baten uit overeenkomsten                         | -                | -                   | -                    | -              | -                | -                | -                |
| Overige opbrengsten                              | -                | -                   | -                    | -              | -                | -                | -                |
| Dekkingsbijdragen intern                         | -                | -                   | -                    | -              | -                | -                | -                |
| Rente  | -                | -                   | -                    | -              | -                | -                | -                |
| <b>Totaal baten</b>                              | <b>3.852.760</b> | -                   | -                    | -              | -                | 1.926.380        | 1.926.380        |
| <b>Totaal baten geïndexeerd</b>                  | <b>3.852.760</b> | -                   | -                    | -              | -                | <b>1.926.380</b> | <b>1.926.380</b> |
| <b>Saldo</b>                                     | <b>214.905</b>   | -254.174            | -2.054               | -297.756       | -1.305.970       | 1.183.407        | 891.452          |
| <b>Saldo geïndexeerd</b>                         | <b>-155.391</b>  | -254.174            | -2.054               | -306.559       | -1.411.744       | 1.091.107        | 728.033          |
| <b>Saldo op eindwaarde</b>                       | <b>-155.391</b>  |                     |                      |                |                  |                  |                  |

## 10. Warmenhuizen Remmerdel (Landsheer)

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>Projectomschrijving</b>        | <p>Het project Remmerdel (Landsheer) ziet toe op de ontwikkeling 153 woningen, waarvan 40% in de sociale sector (sociale huur en goedkope koop). De gemeente heeft zelf de werkzaamheden uitgevoerd om de grond geschikt te maken voor bouw. Het uitgeefbare deel van de grond wordt in eigendom uitgegeven aan verschillende partijen: Zeeman Vastgoed (i.s.m. Wooncompagnie) en particulieren. Daarna wordt de openbare ruimte door de gemeente ingericht.</p>  |
| <b>Plangebied</b>                 |    |
| <b>Maatschappelijk effect</b>     | <p>De hoofddoelstelling van het project Remmerdel is "bij te dragen aan een toekomstbestendig, duurzaam en leefbaar Warmenhuizen en bijdragen aan een versterking van de kwaliteit van de bestaande kern". Het project draagt bij aan de geluksfactoren 'verbondenheid in de buurt', 'versterken trots op woonplaats' en 'verhogen kwaliteit openbare ruimte'.</p>  |
| <b>Programma en ruimtegebruik</b> | <p>Uitgangspunt van het project was een bouwprogramma van minimaal 148 en maximaal 150 woningen. Het aantal woningen is binnen de gegeven ruimte van het bestemmingsplan opgehoogd tot 153. 135 woningen komen voor rekening van de ontwikkelaar/Wooncompagnie, 18 bouwkvavels worden door de gemeente verkocht aan particulieren.</p> <p>Van het programma is 40% toebedeeld aan sociale huur/goedkope koopsector, 40% aan middelduur en 20% duur bouwprogramma. Van het dure bouwprogramma vallen 18 kvavels in de categorie 'particulier opdrachtgeverschap'. Deze kvavels worden door de gemeente uitgegeven aan particulieren voor zelfbouw.</p> <p>Het totale plangebied is ca. 68.500 m<sup>2</sup> groot (inclusief nieuwe ontsluiting Dergmeerweg). Hiervan is ca. 39% uitgeefbaar gebied, 58% openbaar gebied en is 3% te handhaven gebied.</p> |

|  |  |
|--|--|
|  |  |
| <b>Planning en voortgang</b>                 | De eerste fase (28 starterswoningen) is voltooid, en de tweede fase (65 Trebbe woningen) is uitgegeven en in aanbouw. Een deel van de vrije kavels zijn rond de zomer uitgegeven en allen zijn ze onder contract. De verkoop van de derde fase (42 middeldure en dure woningen) is vertraagd vanwege marktomstandigheden welke van invloed zijn op de verkoop van de woningen. Uitgangspunt is dat de uitgifte van de laatste percelen grond in 2023 plaatsvindt en waarschijnlijk de bouw eind 2023 of begin 2024 zal aanvangen.  |
| <b>Inhoudelijke wijzigingen actualisatie</b> | Niet van toepassing.   |
| <b>Financiële effecten actualisatie</b>      | <p>Het te verwachten exploitatieresultaat is nu begroot op <b>€ 1.302.385 voordelig</b> op eindwaarde per 31-12-2025. Dat is <b>€ 2.824.925 lager</b> dan de begroting van de MPG 2022. Dit wordt als volgt verklaard:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Indexeringseffecten doorvoeren parameters jaarrekening 2022: € 638.983 nadelig.</li> <li>• Overige faseringsseffecten: € 34.333 voordelig.</li> <li>• Meer kosten: €356.037 nadelig.</li> <li>• Meer opbrengsten: € 1.106.481 voordelig.</li> <li>• Winstneming 2023: € 2.970.658 nadelig.(komt ten gunste aan de reserve grondexploitatie)</li> </ul> |
| <b>Risico's en risicobeheersing</b>          | Het totale gewogen risicoprofiel is begroot op € 63.000 nadelig. Dit bestaat uit projectkansen (ca. €100.000) en marktrisico's conform de marktrisicoscenario's MPG 2023 (163.000). De projectkansen bestaat uit de mogelijke meeropbrengsten die volgen vanuit de koopovereenkomst met ontwikkelaar. Daarin is afgesproken dat wordt afgerekend op daadwerkelijk gerealiseerde vrij op naamprijzen. Deze zijn nog niet verwerkt in de begroting.  |

| Grondexploitatiebegroting Warmehuizen Remmerdel | Totaal            | Boekwaarde tot 2023 | Gerealiseerd in 2023 | Verwacht 2023    | 2024             | 2025           | 2026 |
|---|-------------------|---------------------|----------------------|------------------|------------------|----------------|------|
| Verwerving en inbreng                           | 117.731           | 111.566             | -                    | 6.165            | -                | -              | -    |
| Bouwrijp maken                                  | 2.725.070         | 1.549.743           | 290.802              | 884.525          | -                | -              | -    |
| Woonrijp maken en civiele constructies          | 2.989.103         | 4.000               | 14.529               | 1.213.716        | 1.153.738        | 603.120        | -    |
| Plankosten, advies en communicatie              | 698.859           | 86.768              | 520                  | 462.202          | 79.728           | 69.641         | -    |
| Winstneming                                     | 2.970.658         | -                   | -                    | 2.970.658        | -                | -              | -    |
| Overige kosten                                  | 85.085            | 27.063              | 50.185               | 2.332            | 5.505            | -              | -    |
| Rente   | -                 | -                   | -                    | -                | -                | -              | -    |
| <b>Totaal lasten</b>                            | <b>9.586.507</b>  | 1.779.140           | 356.037              | 5.539.598        | 1.238.970        | 672.762        | -    |
| <b>Totaal lasten geïndexeerd</b>                | <b>9.846.377</b>  | <b>1.779.140</b>    | <b>356.037</b>       | <b>5.615.544</b> | <b>1.339.317</b> | <b>756.340</b> | -    |
| <b>Gronduitgifte</b>                            | <b>11.148.762</b> | 1.241.876           | 1.864.488            | 8.042.399        | -                | -              | -    |
| Baten uit overeenkomsten                        | -                 | -                   | -                    | -                | -                | -              | -    |
| Overige opbrengsten                             | -                 | -                   | -                    | -                | -                | -              | -    |
| Dekkingsbijdragen intern                        | -                 | -                   | -                    | -                | -                | -              | -    |
| Rente   | -                 | -                   | -                    | -                | -                | -              | -    |
| <b>Totaal baten</b>                             | <b>11.148.762</b> | 1.241.876           | 1.864.488            | 8.042.399        | -                | -              | -    |
| <b>Totaal baten geïndexeerd</b>                 | <b>11.148.762</b> | <b>1.241.876</b>    | <b>1.864.488</b>     | <b>8.042.399</b> | -                | -              | -    |
| <b>Saldo</b>                                    | <b>1.562.256</b>  | -537.264            | 1.508.451            | 2.502.801        | -1.238.970       | -672.762       | -    |
| <b>Saldo geïndexeerd</b>                        | <b>1.302.385</b>  | -537.264            | 1.508.451            | 2.426.855        | -1.339.317       | -756.340       | -    |
| <b>Saldo op eindwaarde</b>                      | <b>1.302.385</b>  |                     |                      |                  |                  |                |      |

# **Bijlagen MPG 2023**



## Bijlage 1. Projectenlijst per 1-6-2023

| Projecten Ruimtelijk Domein                                 | Plaats            | Route grondbeleid  |
|---|-------------------|--|
| CPO Burgerbrug "Den Gouden Hoek"                            | Burgerbrug        | 3 Particuliere grondexploitatie op voormalig gemeentelijke gronden |
| Camping Klein Begin Callantsoog                             | Callantsoog       | 2 Faciliterend Project   |
| Dennenweg Callantsoog                                       | Callantsoog       | 5 Gemeentelijke grondexploitatie                                   |
| Dirkshorn Zuid  | Dirkshorn         | 2 Faciliterend Project   |
| Kleine flexibele woningbouw Schagen                         | Schagen           | 5 Gemeentelijke grondexploitatie                                   |
| Kleine flexibele woningbouw Oudesluis                       | Oudesluis         | 5 Gemeentelijke grondexploitatie                                   |
| Kleine flexibele woningbouw Sint Maartensbrug               | Sint Maartensbrug | 5 Gemeentelijke grondexploitatie (in voorbereiding)                |
| Boskerpark Grootte Keeten                                   | Grootte Keeten    | 5 Gemeentelijke grondexploitatie                                   |
| Nieuwe Reactor Pallas Petten                                | Petten            | Krediet  |
| Structuurvisie Petten                                       | Petten            | Krediet  |
| Corfwater   | Petten            | 2 Faciliterend Project   |
| EHC Petten  | Petten            | Krediet  |
| Woningbouw locatie Oudshoorn Schagen (Veldwachter)          | Schagen           | 2 Faciliterend Project   |
| Cetrumontwikkeling Waldervaart                              | Schagen           | 5 Gemeentelijke grondexploitatie (in voorbereiding)                |
| Muggenburg Zuid   | Schagen           | 2 Faciliterend Project   |
| Tolkerwerf Schagen  | Schagen           | 2 Faciliterend Project   |
| Renovatie Atletiekbaan Tas 82                               | Schagen           | Krediet  |
| Nes Noord Schagen   | Schagen           | Afronding openbare ruimte  |
| Woningbouw Jozef Israëlstraat                               | Schagen           | 3 Particuliere grondexploitatie op voormalig gemeentelijke gronden |
| Westerpark sociale huurwoningen Schagen                     | Schagen           | 2 Faciliterend Project   |
| Buiskoolstraat Schagen                                      | Schagen           | 3 Particuliere grondexploitatie op voormalig gemeentelijke gronden |
| Tijdelijke huisvesting Oekraïners De Ark Schagen            | Schagen           | Krediet  |
| Tijdelijke huisvesting Oekraïners Schagen-Oost              | Schagen           | Krediet  |
| Makado Schagen  | Schagen           | 5 Gemeentelijke grondexploitatie                                   |
| Bedrijventerrein Lagedijk De Lus                            | Schagen           | 5 Gemeentelijke grondexploitatie                                   |
| Sportcarroussel Nes - Groenord                              | Schagen           | Krediet  |
| USP/ Buitenvaert inclusief Natuurcompensatie Schagerbrug    | Schagerbrug       | 2 Faciliterend Project   |
| Dijkzicht (B-veld) Schagerbrug                              | Schagerbrug       | 5 Gemeentelijke grondexploitatie                                   |
| Rode Kool Sint Maarten                                      | Sint Maarten      | 2 Faciliterend Project   |
| Rode Kool Sint Maarten fase 2                               | Sint Maarten      | 2 Faciliterend Project   |
| Brede School  | Sint Maartensbrug | 5 Gemeentelijke grondexploitatie                                   |
| Woningbouwontwikkeling 't Zand Noord                        | t Zand            | 2 Faciliterend Project   |
| Bedrijventerrein Kolksluis                                  | t Zand            | Afronding Openbare ruimte  |
| Woningbouw Bogtmanweg Tuitjenhorn                           | Tuitjenhorn       | 5 Gemeentelijke grondexploitatie                                   |
| CPO Bladstraat e.o. Tuitjenhorn                             | Tuitjenhorn       | 3 Particuliere grondexploitatie op voormalig gemeentelijke gronden |
| Locatie Delftweg Tuitjenhorn/Het Nieuwe Glas                | Tuitjenhorn       | 2 Faciliterend Project   |
| Adamsland Fase 1  | Waarland          | 2 Faciliterend Project   |
| Jonkerstraat Waarland                                       | Waarland          | 2 Faciliterend Project   |
| Bouwplan 16 woningen Beemsterboerweg                        | Waarland          | 2 Faciliterend Project   |
| Woningbouw Remmerdel Warmenhuizen                           | Warmenhuizen      | 5 Gemeentelijke grondexploitatie                                   |
| Woningbouw Dergmeerweg Warmenhuizen                         | Warmenhuizen      | 5 Gemeentelijke grondexploitatie (in voorbereiding)                |
| Tijdelijke huisvesting Oekraïners Noorderlicht Warmenhuizen | Warmenhuizen      | Krediet  |
| <b>Totaal</b>   |                   |  |

## Bijlage 2. Marktonwikkelingen

### *Economische ontwikkeling*

Volgens het CBS daalde het volume van het bruto binnenlands product (bbp) in het tweede kwartaal van 2023 met 0,3 procent ten opzichte van het voorgaande kwartaal. In het eerste kwartaal daalde het bbp met 0,4 procent. De krimp in het tweede kwartaal is vooral toe te schrijven aan een daling van het handelssaldo en de consumptie door huishoudens.

### *Waardeontwikkeling vastgoed (Bron: NVM)*

Waar in de laatste twee kwartalen van 2022 en het eerste kwartaal van 2023 een negatieve trend zichtbaar was in prijsontwikkeling, is deze trend in het tweede kwartaal gekeerd. Er lijken tekenen van herstel. De transactieprijs ligt gemiddeld 2,8% hoger vergeleken met Q1 van 2023. Ook de verkopen nemen weer toe (20%).

Vergeleken met een jaar geleden laten de transactiepreisen nog wel een daling zien. Tussenwoningen met -7,1%, hoekwoningen -8,4%, 2-onder-1-kap woningen -9,8%, vrijstaande woningen -11,1% en appartementen -9,4%. (Bron: NVM persbericht 2023).

Consumenten namen door de onzekere marktsituatie een afwachtende houding aan, waarbij eerst de oude woning verkocht moet worden voordat er een nieuwe woning wordt gekocht. Er leek niet zo zeer sprake van vraaguitval, maar van vraaguitstel. Verkooptijden

lopen hierdoor verder op. De financierbaarheid en lange doorlooptijd van nieuwbouw zijn de grootste belemmeringen waardoor consumenten niet tot aankoop over gaan. Al lijkt er sprake van gewenning aan de hogere rente (Bron: NVM woningmarkt in vogelvlucht).

### *Bouwkosten (Bron: CBS, BDB, Bouwkostenkompas):*

Ten opzichte van vorig jaar zijn de kosten met 9,1% gestegen (CBS inputindex, 2022). De Bouwkosten zijn in eerste kwartaal verder gestegen (3,4% punt) ten opzichte van dezelfde periode in het jaar hiervoor. Hoewel prijzen beginnen te stabiliseren, is er een groot verschil in opbouw binnen de bouwkolom. Loonkosten stijgen door inflatiecorrectie vanuit de nieuwe cao en energie-intensieve materialen zijn gestegen, net als transportkosten. Prijsdalingen van hout en staal hebben een dempend effect op de algehele prijsstijging van de woningbouwkosten (BDB, 2023).

De prijsstijging van bouwkosten toont sinds januari 2023 een afzwakende trend. Binnen het kwartaal is daarnaast sprake van een dalende trend van de aanbestedingsindex. Dit heeft te maken met kleinere opdrachtenportefeuilles en meer concurrentie op prijsniveau. Er zijn blijvende onzekerheden door personeelstekorten, duurzaamheidseisen en uitstellen van projecten, financieringskosten en toenemende schommelingen in energieprijzen.

## Bijlage 3. Lijst MVA per 1-1-2023

| nr   | Omschrijving actief binnen Division                     | Nieuw oppervlakt | Boekwaarde       |
|--|---|------------------|------------------|
| 1  | CLO C 764 (oud 584) 38785 m2 kortlopende pacht          | 36.785 €         | 326.958 €        |
| 2  | CLO D 960 275 m2 erfpaacht                              | - €              | - €              |
| 3  | CLO D 972 374 m2 erfpaacht                              | - €              | - €              |
| 4  | CLO D 979 248 m2 erfpaacht                              | 243 €            | 1.215 €          |
| 5  | CLO E 289 594 m2 erfpaacht                              | - €              | - €              |
| 6  | CLO E 290 415 m2 erfpaacht                              | 415 €            | 2.075 €          |
| 7  | HRK H 3225 1020 m2 eigen                                | 1.020 €          | 8.782 €          |
| 9  | HRK H 3327 7540 m2 eigen                                | 7.540 €          | 64.919 €         |
| 10   | HRK H 1262 2660 m2 kortlopende pacht                    | 2.660 €          | 13.107 €         |
| 11   | HRK H 1790 19720 m2 kortlopende pacht                   | 19.720 €         | 97.168 €         |
| 12   | HRK H 1831 8285 m2 kortlopende pacht                    | 8.285 €          | 40.824 €         |
| 13   | HRK H 3140 (oud 3013) 10000 m2 kortlopende pacht        | 10.000 €         | 49.274 €         |
| 14   | HRK H 1339 4089 m2 kortlopende pacht                    | - €              | - €              |
| 15   | HRK H 1176 5840 m2 kortlopende pacht                    | 5.840 €          | 29.200 €         |
| 16   | HRK H 12105 1429 m2 kortlopende pacht                   | - €              | - €              |
| 17   | HRK H 12645 12632 m2 kortlopende pacht                  | 49.670 €         | 248.350 €        |
| 18   | HRK H 12647 49570 m2 kortlopende pacht                  | - €              | - €              |
| 19   | HRK H 13316 13095 m2 kortlopende pacht                  | 11.070 €         | 55.350 €         |
| 20   | HRK H 3490 11070 m2 kortlopende pacht                   | 5.200 €          | 25.623 €         |
| 21   | HRK H 4552 5200 m2 kortlopende pacht                    | 12.530 €         | 212.550 €        |
| 22   | HRK H 4579 43510 m2 kortlopende pacht                   | 4.305 €          | 21.212 €         |
| 23   | HRK H 4634 4335 m2 in gebruik gegeven                   | 325 €            | 1.601 €          |
| 24   | HRK H 4637 325 m2                                       | 5.405 €          | 26.633 €         |
| 25   | HRK H 4638 5405 m2 in gebruik gegeven                   | 25.100 €         | 123.678 €        |
| 26   | HRK H 474 25100 m2 kortlopende pacht                    | 61.740 €         | 140.426 €        |
| 27   | HRK H 475 12530 m2 kortlopende pacht                    | 28.499 €         | 131.857 €        |
| 28   | HRK H 5033 (oud 4886) 28499 m2 in gebruik gegeven       | 26.760 €         | 7.478 €          |
| 29   | HRK H 77 26760 m2 kortlopende pacht                     | 1.496 €          | 32.616 €         |
| 30   | HRK K 690 1496 m2 in bruikleen gegeven volkstuin        | - €              | - €              |
| 31   | HRK K 840 0 m2 eigen                                    | 55.872 €         | 279.360 €        |
| 32   | MTN D 1209 5972 m2 kortlopende pacht                    | - €              | - €              |
| 33   | SGN C 3484 630 m2 eigen                                 | - €              | - €              |
| 34   | SGN E 1199 0 m2 eigen                                   | - €              | - €              |
| 35   | SGN E 1568 24060 m2 langlopende pacht                   | 24.060 €         | 31.759 €         |
| 36   | SGN E 1617 7235 m2 kortlopende pacht                    | 7.235 €          | 9.550 €          |
| 37   | SGN E 2419 13523 m2 openbare ruimte                     | 13.523 €         | 17.850 €         |
| 38   | SGN H 118 4045 m2 langlopende pacht                     | 4.045 €          | 5.339 €          |
| 39   | SGN H 119 4525 m2 erfpaacht                             | 4.525 €          | 5.973 €          |
| 40   | SGN H 122 12165 m2 langlopende pacht                    | 12.165 €         | 16.058 €         |
| 41   | SGN H 136 14485 m2 eigen                                | 14.485 €         | 19.120 €         |
| 42   | SGN H 167 27170 m2 verhuurde percelen                   | 27.170 €         | 35.864 €         |
| 43   | SGN H 84 25190 m2 kortlopende pacht                     | 25.190 €         | 33.251 €         |
| 44   | SGN K 1064 141816 m2 kortlopende pacht                  | 141.816 €        | 187.197 €        |
| 45   | WMF F 634 7220 m2 kortlopende pacht                     | 7.220 €          | 36.100 €         |
| 46   | WMH F 538 7000 m2 kortlopende pacht                     | 7.000 €          | 35.000 €         |
| 47   | WMH F 539 8982 m2 kortlopende pacht                     | 8.982 €          | 44.910 €         |
| 48   | WMH F 540 3308 m2 kortlopende pacht                     | 3.308 €          | 16.540 €         |
| 49   | WMH F 570 7106 m2 in gebruik gegeven                    | 7.106 €          | 35.530 €         |
| 50   | WMH G 2072 12656 m2 kortlopende pacht                   | 12.656 €         | 63.280 €         |
| 51   | WMH H 115 113500 m2 kortlopende pacht                   | 113.500 €        | 567.500 €        |
| 52   | WMH H 117 17628 m2 kortlopende pacht                    | 17.628 €         | 88.140 €         |
| 53   | WMH H 18 16571 m2 kortlopende pacht                     | 526 €            | 2.630 €          |
| 54   | WMH H 189 2500 m2 kortlopende pacht                     | 2.500 €          | 12.500 €         |
| 55   | WMH H 32 2470 m2 kortlopende pacht                      | 2.470 €          | 12.350 €         |
| 57   | WMH H 374 9165 m2 kortlopende pacht                     | - €              | - €              |
| 58   | WMH H 375 13477 m2 kortlopende pacht                    | - €              | - €              |
| 59   | WMH H 633 (oud 625, oud 556) 40494 m2 kortlopende pacht | 40.494 €         | 202.470 €        |
| 60   | WMH H 638 (oud 372) 212 m2 oneigenlijk gebruik          | 212 €            | 1.060 €          |
| 61   | WMH H 640 (oud 371) 7612 m2 eigen                       | 7.612 €          | 38.060 €         |
| 62   | WMH H 643 (oud 627, oud 602) 53360 m2 eigen             | 53.360 €         | 266.800 €        |
| 63   | ZPE D 3966 6015,582 m2 kortlopende pacht                | 6.016 €          | 30.077,91 €      |
|  |   | <b>928.054</b>   | <b>3.820.343</b> |
| <b>MVA gronden en terreinen: maatschappelijk, scholen en sport</b> |   |                  |                  |
| 7423010  | 1974 Grondkosten Regierboeg                             | €                | 8.132 €          |
| 7423011  | Grond 1987  | €                | 6.535 €          |
| 7423012  | Grond de lokaal Dorpsstraat 35 TH                       | €                | 6.195 €          |
| 7423013  | Grond doc.cent. Vullweg 24                              | €                | 6.443 €          |
| 7423014  | Grond uitbr Dorpsstraat 35 TH                           | €                | 27.159 €         |
| 7423017  | Grond verbeter gymlokaal                                | €                | - €              |
| 7423018  | Grondk Vullerweg 24 aanvulling                          | €                | 13.215 €         |
| 7423019  | Grondkosten uitbreiding 1998                            | €                | 15.200 €         |
| 7423020  | Grondkosten uitbreiding 2000                            | €                | 3.495 €          |
| 7423021  | Grondkosten Vullerweg 24                                | €                | 7.624 €          |
| 7531022  | Grond sportvelden NES                                   | €                | 324.000 €        |
| 7650010  | Bereik grondk. Doorbraak/Kr'dam                         | €                | - €              |
| 7830000  | SV Petten Corfwater                                     | €                | - €              |
| 7830001  | SV Petten Strand  | €                | - €              |
| 7830002  | SV Petten Zuidelijke duinovergang                       | €                | - €              |
| 7830003  | SV Petten Centrum/Plein                                 | €                | - €              |
| 7830908  | Grond Kolkuis reagronden 7119 m2                        | €                | - €              |
| 7830909  | Warmtehuizen fase 2                                     | €                | - €              |
| 7580010  | Grd volkstuin Remmerdel 9880m2/1374/375                 | €                | 118.560 €        |
| 7810010  | Grond Halerweg 1-2-2a (2.155 m2)                        | 2.155 €          | 215.500 €        |
| 7810011  | Grond Halerweg 3 (1.075 m2)                             | 1.075 €          | 107.500 €        |
| 7830042  | Strategische gronden                                    | €                | - €              |
| 7830964  | Tiny houses   | €                | -260 €           |
| 7120054  | Brandweer bouwrijpmaken Hofstraat                       | €                | 203.304 €        |
| 3244025  | Hockeyveld Wegnus                                       | €                | 542 €            |
| 3244026  | Hoofdveld Schagen United                                | €                | 354.305 €        |
| 7531030  | VIOS renovatie A-velid                                  | €                | - €              |
| 7531034  | Renovatie A-velid Dirksboom (2019)                      | €                | - €              |
| 7421010  | Grondkosten 1977 de Zwerm                               | €                | 43.740 €         |
| 7421011  | Grondkosten Ze lokaal obs 73                            | €                | 5.014 €          |
| 7421012  | Grondkosten Se lokaal Torenen                           | €                | - €              |
| 7421013  | Grondkosten obs 1971                                    | €                | 3.335 €          |
| 7421014  | Grondkosten oks Torenen                                 | €                | - €              |
| 7421015  | Grondkosten ois   | €                | - €              |
| 7421016  | Grondkset O.I.S Dirksboom                               | €                | 28.180 €         |
| 7421017  | Grondkosten OBS Callantsoog                             | €                | 35.395 €         |
|  |   | <b>€</b>         | <b>1.533.113</b> |
| <b>Totaal</b>  |   | <b>€</b>         | <b>5.353.466</b> |