2025

Nota Actualisatie Grondexploitaties en -beleid 2025 Heiloo (NAG)

Vastgesteld	: 29 juni 2026
Opstellers	: Ilja Wilvers / Robert Klaverveld
Datum	: 10 maart 2026

Inhoud

1. Inleiding ..... - 4 -
2. Wetgeving, Beleid en Parameters ..... - 6 -
2.1 Beleid en wetgeving ..... - 6 -
2.2 Rekenmethodiek ..... - 6 -
2.3 Indexatie ..... - 6 -
3. Bouwgrond in Exploitatie ..... - 10 -
3.1. Zuiderloo ..... - 10 -
3.2. Boekelermeer ..... - 14 -
3.3. PCC, De Dors ..... - 18 -
3.4. Woningbouw De Duif ..... - 18 -
3.5. Rentetoevoeging ..... - 18 -
3.6. Beslispunten ..... - 18 -
4. Materiele Vaste Activa ..... - 19 -
5. Faciliterend grondbeleid ..... - 19 -
5.1. Zandzoom ..... - 19 -
6. Ruimtelijke Projecten ..... - 19 --
6.1. Duinzicht ..... - 19 -
6.1. Parc Westerhoeve ..... - 19 -
6.1. GP Groot ..... - 19 -
7. Bovenwijkse Voorzieningen ..... - 25 -
7.1 Stand van de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen ..... - 25 -
7.2 Ontwikkeling van de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen ..... - 25 -
8. Winstneming ..... - 27 -
9. Bestemmingsreserve Grote Projecten ..... - 28 -
10. Risicoanalyse ..... - 28 -

SAMENVATTING MET BESLISPUNTEN NAG 2025

Op dit moment zijn er binnen de gemeente Heiloo drie projecten met een grondexploitatie, namelijk Zuiderloo, Boekelermeer en PCC De Dors. De drie grondexploitaties zijn herzien. De stand van de grondexploitaties leidt tot één tussentijdse winstneming. Daarnaast wordt er een nieuwe grondexploitatie, Woningbouw De Duif geopend.
Kort samengevat wordt er voorgesteld om de actualisatie van de grondexploitaties 2025 en de meerjarenplanning van Zandzoom 2025 vast te stellen.

De bevindingen uit deze rapportage leiden tot de volgende beslispunten:

- De grondexploitatie Woningbouw De Duif te openen en vast te stellen met ingang van 1-1-2026 met een negatief saldo van € 76.234. Hiervoor zal een verliesvoorziening worden getroffen ten laste van de bestemmingsreserve Grote Projecten;
- De geactualiseerde grondexploitaties vast te stellen van:
  - Zuiderloo met een positief saldo van € 389.233,- ;
  - Boekelermeer met een positief saldo van € 538.538,-;
  - PCC De Dors met een positief saldo van € 2.437,-.
- Het financieel meerjarenoverzicht 2025 vaststellen als budgettair kader voor de verdere uitvoering van het faciliterende deel van Zandzoom;
- Zandzoom heeft tussen 2021 en 2025 het totaal tekort van € 1.624.745 gedekt uit de Bestemmingsreserve Grote Projecten (BGP). Het tekort neemt niet toe in de NAG 2025.
- De raad neemt kennis van het Programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen Heiloo 2025, dat op 17 maart 2026 is vastgesteld door het college. En stelt vast dat de Nota Bovenwijkse Voorzieningen 2019 vervalt. Het Programma Kostenverhaal is van toepassing op alle initiatieven waarvan na 1 januari 2025 een anterieure overeenkomst wordt gesloten.

LEESWIJZER NAG 2025

In hoofdstuk 1
De inleiding van de Nota Actualisatie Grondexploitaties en -beleid 2025 (NAG) Heiloo.

In hoofdstuk 2
Hierin staan de kaders opgenomen inzake Wetgeving, Beleid en Parameters.

In hoofdstuk 3
Hierin staan de actualiteiten met betrekking tot de verantwoording van de grond-exploitaties. De volgende drie lopende grondexploitaties worden in hoofdstuk 3 van deze rapportage geactualiseerd t.w. Zuiderloo, Boekelermeer en PCC De Dors. De grondexploitatie van Woningbouw De Duif wordt geopend.

In hoofdstuk 4
Hierin wordt kort de Materiële Vaste Activa genoemd.

In hoofdstuk 5
Hierin wordt de voortgang beschreven van de omvangrijkere faciliterende ontwikkelings-projecten t.w. Zandzoom.

In hoofdstuk 6
Hierin wordt ingezoomd op de ruimtelijke projecten.

In hoofdstuk 7
Hierin wordt ingezoomd op de bovenwijkse voorzieningen.

In hoofdstuk 8
Een overzicht van de resultaatbepaling de winstneming.

In hoofdstuk 9

Een overzicht van de bestemmingsreserve Grote Projecten.

Tenslotte staat in hoofdstuk 10

Hierin staat de risicoanalyse met betrekking tot het grondbeleid.

1. Inleiding

Voor u ligt de Nota Actualisatie Grondexploitaties en -beleid 2025 (NAG). In de NAG worden de resultaten van de ontwikkelingsprojecten in Heiloo over 2025 besproken en worden nieuwe prognoses afgegeven voor dit jaar en de komende jaren. De ontwikkelingsprojecten bestaan m.u.v. Boekelermeer uit woningbouwprojecten.

Twee keer per jaar worden de grondexploitaties geactualiseerd en aan de gemeenteraad van Heiloo aangeboden. Sinds de afschaffing van het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) bij de NAG 2022, stelt de gemeenteraad de geactualiseerde grondexploitaties alleen nog vast middels de NAG. In 2025 is dit gebeurd op 23 juni, middels de NAG 2024. Om toch inzicht te houden gedurende het jaar, worden bij de 2e firap de geactualiseerde grondexploitaties aan de gemeenteraad aangeboden en tekorten groter dan € 50.000,- aangegeven en onderbouwd. Tevens ontvangen de projectleiders projectrapportages (stand van zaken).

Met de behandeling van deze NAG wordt zowel verantwoording afgelegd over de gemeentelijke grondexploitaties als de grootschalige kostenverhaalprojecten. De NAG beschrijft de financiële kant van projecten en geeft inzicht in de risico's, beheersmaatregelen, kansen en sturingsmogelijkheden. Met andere woorden: het is tevens een instrument om regie te houden op het werk.

In november 2025 heeft de raad de geactualiseerde prognoses voor 2025 ontvangen ten tijde van de 2e firap. De voorliggende NAG gaat in op de realisatiecijfers van heel 2025, afgezet tegen de bijgestelde actualisaties ten tijde van de 2e firap 2025.

Zuiderloo

Per 31 december 2025 zijn er in totaal 577 woningen opgeleverd in Zuiderloo. Het ontwikkelgebied van BPD is ingevuld. Dit geldt ook voor het ontwikkelgebied van Timpaan. Voor de overige delen zijn plannen in voorbereiding bij derden of wordt gewacht op een initiatief.

Zandzoom

Het ontwerpbestemmingsplan Zandzoom is samen met het ontwerp exploitatieplan gepubliceerd op woensdag 20 december 2023 en de dag daarna voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Hiermee wordt woningbouw in Zandzoom-Heiloo mogelijk gemaakt. Sinds de terinzagelegging heeft de gemeente gewerkt aan de beantwoording van de ingediende zienswijzen. De beantwoording van de zienswijzen is omvangrijk en er zijn aanvullende onderzoeken nodig, met name op het gebied van verkeer, stikstof en ecologie. Medio 2025 is duidelijk geworden dat de vaststelling van het bestemmingsplan opnieuw wordt uitgesteld. De gemeente Heiloo heeft bevestigd dat nieuwbouw afhankelijk is van de realisatie van de nieuwe afslag op de A9. Voor een aantal particuliere eigenaren, die al jaren wachten, biedt de gemeente een mogelijkheid een BOPA-procedure op te starten.

De verkoop van de laatste gemeentelijke gronden in de Oostflank is pas definitief als het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Vanaf dat moment heeft de gemeente in Zandzoom alleen nog een faciliterende rol.

Boekelermeer

De kavels in fase A zijn allen verkocht en de meeste inmiddels ook bebouwd. De verwachting is dat alle kavels in fase B en C in 2026 zullen worden verkocht.

PCC, De Dors

Het project betreft de herontwikkeling van de voormalige locatie van het Petrus Canisius College (PCC) aan de Dors 2 tot een nieuw woongebied. De grondexploitatie voor dit project PCC, De Dors is op 1-1-2025 geopend. Het plan omvat de bouw van ca. 60 sociale huurwoningen op een terrein van 6.525 m². Het uitgeefbaar gebied bestaat uit 3.021 m².

Woningbouw De Duif

Het omvat de sloop en nieuwbouw van IKC De Duif op de locatie van de voormalige Hofdijkschool in Mariënstein, gecombineerd met een woningbouwontwikkeling. Voor dit project wordt per 1-1-2026 een grondexploitatie geopend . Het woonprogramma is na participatie van 90 naar 76 woningen teruggebracht. De 76 woningen bestaan uit 70% sociale huurappartementen en 30% middeldure huurwoningen.

2. Wetgeving, Beleid en Parameters

2.1 Beleid en wetgeving

De nota Grondbeleid 2025-2029 en de nota Grondprijsbeleid 2025-2029 van de gemeente Heiloo zijn vastgesteld door de raad op respectievelijk 29 september 2025 en 27 oktober 2025. Hierin zijn wettelijke kaders en beleidsmatige overwegingen opgenomen voor het voeren van grondbeleid binnen de gemeente Heiloo. Naast deze nota's is de nota bovenwijkse voorzieningen eveneens kaderstellend voor het uitvoeren van grondbeleid. Deze nota bovenwijkse voorzieningen zal in 2026 worden vervangen door het Programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen Heiloo met terugwerkende kracht per 1-1-2025. Het uitgangspunt is dat de nieuwe nota geldt voor heel Heiloo vanaf 1-1-2025 met uitzondering van Zandzoom (exploitatieplan gebied en nog te tekenen anterieure overeenkomsten in dat betreffende exploitatieplan gebied).

Voor de eisen aan de verslaglegging over grondexploitaties is het BBV leidend. Vanaf 2020 zijn er geen nieuwe richtlijnen of regels, waardoor het cijferbeeld voor de grondexploitaties voor dit onderdeel geen wijzigingen of aanpassingen ondergaat.

2.2 Rekenmethodiek

De grondexploitaties worden berekend met behulp van een dynamische eindwaardeberekening. Deze methodiek is in maart 2010 door de gemeenteraad vastgesteld en toegepast bij de herziening van de grondexploitaties vanaf 2010. Deze methodiek is ongewijzigd van toepassing.

2.3 Indexatie kosten en opbrengsten

Een grondexploitatie is een meerjarige projectbegroting waarin de factor tijd een belangrijke rol speelt. De factor tijd beïnvloedt de ontwikkeling van geprognosticeerde kosten, opbrengsten en daarmee het financiële resultaat van het project. In de grondexploitaties wordt daarom rekening gehouden met indexering van zowel kosten als opbrengsten en rente over de boekwaarde.

Voor de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitaties worden de gehanteerde indexeringen opnieuw beschouwd en zo nodig aangepast aan gewijzigde omstandigheden.

Om te komen tot een voorstel voor de te hanteren parameters in gemeentelijke grondexploitaties, is gekeken naar een aantal externe bronnen. Het adviesbureau Metafoor RO (in de jaarlijkse Outlook Grondexploitaties en het Kwartaalbericht Grondexploitaties) brengt jaarlijks diverse jaarcijfers en prognoses van toonaangevende instanties samen tot een betrouwbare inschatting. Ook is een aantal andere cijfers gebruikt als input, zoals het consumentenvertrouwen en de ontwikkeling van de kosten van de GWW-sector.

Bij de prognoses van kosten- en opbrengstenstijgingen in de gemeentelijke grondexploitaties blijft het *voorzichtigheidsbeginsel* uitgangspunt. Dat betekent in de praktijk dat er voor gewaakt wordt dat er te optimistisch geraamd wordt. In de grondexploitaties laat zich dat vertalen naar: opbrengstenstijgingen niet te hoog ramen en kostenstijgingen niet te laag ramen. Dat neemt niet weg dat (grond) verkopen altijd tegen marktconforme prijzen plaatsvinden!

Daarnaast is het, ten behoeve van een continue begrotingsbeleid, wenselijk om de gehanteerde parameters niet te veel en ook niet te vaak te wijzigen (zolang de prognoses dat toelaten).

In de grondexploitaties wordt aangesloten bij de prijsstijging die goed aansluit bij andere ramingen zoals verwoord in Outlook grondexploitaties 2026 Metafoor. Voor de gemeente Heiloo zijn voor de actualisatie en herziening de volgende paramaters gebruikt (zie onderstaande tabel).

INDEXERING				NAG 2025
Gebruikte parameters grondexploitaties	**2025**	**2026**	**2027-2028**	**2029 e.v.**
percentage kostenstijging	3,0%	3,0%	3,0%	2,0%
percentage opbrengststijging woningbouw (*)	3,0%	3,0%	3,0%	2,0%
percentage opbrengststijging bedrijventerrein (*)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
omrekenrentepercentage	2,5%	2,0%	2,0%	2,0%
discontopercentage	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

(*) 2025 voor zover er geen nieuwe taxaties zijn uitgevoerd

Toelichting: Verwachte / Geraamde kostenstijging

Prognoses van diverse onderzoeksbureaus wijzen op stijgende kosten in de komende jaren. Voor de korte en middellange termijn wordt in onze regio gerekend met kostenstijgingen tussen de 2,5% en 4,5% per jaar, voor de periode 2027-2028 tussen 2% en 4% per jaar en voor de periode na 2029 nog steeds gemiddeld 2% per jaar.

Om de kostenramingen meer aan te laten sluiten op de werkelijke kostenstijgingen, wordt de kostenstijging bij de NAG 2025 voor 2026 tot en met 2028 naar 3 % per jaar om daarna weer naar 2 % in 2029 terug te vallen.

Bouw- en GWW-Kosten

Kosten voor het bouw- en woonrijp maken van een plangebied: dit zijn de activiteiten/werkzaamheden die nodig zijn om de grond geschikt te maken voor bebouwing en die vervolgens in te richten. Denk hierbij aan de aanleg van wegen, groen, water, speelplekken, kunstwerken als bruggen en rotondes.

De GWW-kosten zullen op korte en middellange termijn verder stijgen. De cao-loonsverhogingen zullen zeker op korte termijn leiden tot een stijging van de personeelskosten. De materiaalprijzen ontwikkelen gematigd door stabiele energiekosten na de daling van de olieprijs. Handelsmaatregelen hebben voorlopig weinig effect maar kunnen op termijn prijsdruk veroorzaken. De verwachting is dat de materiaalprijzen stabiel stijgen in 2026.

VTU- en plankosten

Door de aanhoudende krapte op de arbeidsmarkt en de aanzienlijke bouwopgaven blijft de vraag naar ambtelijke capaciteit hoog. Voor de korte en middellange termijn is de verwachting dat de stijging van de plankosten hoger ligt dan de inflatie. Op de lange termijn wordt aangesloten bij het langjarig inflatiegemiddelde.

Toelichting: Verwachte / Geraamde opbrengstenstijging

In de gemeentelijke grondexploitaties worden voornamelijk gronden verkocht ten behoeve van woningbouw en bedrijven. Beide markten kennen hun eigen dynamiek.

Woningbouw

Na een periode van sterke groei stijgen de grondwaarden nog steeds, zij het minder hard dan in 2025. Duurdere segmenten kennen een sterkere stijging dan gereguleerde segmenten, terwijl voor appartementen de grondwaardestijging beperkt blijft door hoge bouwkosten en prijsdruk. Naar verwachting zet deze stijging in 2026 door maar in een gematigder tempo. De verwachting is dat de

woningprijzen de komende jaren blijven stijgen. Afhankelijk van het woningtype en de locatie in Nederland kan dat oplopen tot 8%.

Prognoses van diverse onderzoeksbureaus wijzen op stijgende (grond)opbrengsten in de komende jaren. Voor de korte termijn wordt in onze regio gerekend met kostenstijgingen tussen de 5% en 8% (basis en midden) per jaar, voor de periode 2027-2028 tussen 3% en 6% per jaar en voor de periode na 2029 nog steeds gemiddeld 2% per jaar.

In het afgelopen jaar is 3% (grond)opbrengsten per jaar in de ramingen gehanteerd. Om de kostenramingen aan te laten sluiten op de werkelijke kostenstijgingen, blijft de (grond) opbrengstenstijging bij de NAG 2025 voor 2026 en 2027-2028 3% per jaar om daarna naar 2% in 2029 terug te vallen.

Bedrijventerreinen

De Nederlands bedrijfsruimtemarkt zal naar verwachting voorzichtig herstellen, met vooral rondom toplocaties een stijging van de grondprijzen. Dit vanwege het lage leegstandspercentage, het solide arbeidsaanbod en de strategische ligging van Nederland. Op “midden” locaties blijft de groei beperkt en op “basis” locaties stabiliseren de grondprijzen. Langetermijnprognoses duiden op een gemiddelde jaarlijkse grondprijsstijging van 1% per jaar. Voor de korte en middellange termijn wordt in onze regio gerekend met grondwaardestijgingen tussen 0 % en 2 % per jaar. Voorzichtigheidshalve ramen wij in de gemeentelijke grondexploitaties vooralsnog een jaarlijkse prijsstijging voor 1% per jaar. De werkelijke grondprijzen zullen echter altijd marktconform worden bepaalt bij verkoop!

Toelichting: Rente

Over de boekwaarde van een grondexploitatie worden rentelasten of -baten gerekend. Voor het bepalen van het rentepercentage wordt gebruik gemaakt van een door de commissie BBV voorgeschreven methode (Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2019, van de Commissie BBV, blz. 43 - 45 en blz. 64).

Toelichting: Disconteringspercentage

Het disconteringspercentage wordt gebruikt om het verwachte eindresultaat in het laatste jaar van de grondexploitaties terug te rekenen naar het huidige jaar. Dit noemt men het bepalen van de Netto Contante Waarde. Voor de discontering is vooralsnog door de Commissie BBV een percentage van 2% voorgeschreven. (Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2019, van de Commissie BBV, blz. 45-46).

Uitzondering

Bij het project Zandzoom gelden afwijkende percentages. Dit komt enerzijds doordat wordt aangesloten op de uitgangspunten in het exploitatieplan en anderzijds zijn uitgangspunten contractueel vastgelegd in de AOK’s met de grondeigenaren.

De opbrengstensstijging is gesteld op 2,9%. Dit heeft te maken met het feit dat zowel in de AOK’s als in het exploitatieplan de bijdragen zijn berekend op contante waarde, waarbij de discontovoet gelijk is aan de rente in het exploitatieplan, zijnde 2,9%. Dat betekent dat tot aan het moment van betaling wordt geïndexeerd met discontovoet.

De rente is hier gesteld op 0,0%, omdat bij een dergelijk faciliterend project geen rente wordt toegerekend aan de boekwaarde.

Beslispunt

- De raad neemt kennis van het Programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen Heiloo 2025, dat op 17 maart 2026 is vastgesteld door het college. En stelt vast dat de Nota Bovenwijkse Voorzieningen 2019 vervalt. Het Programma Kostenverhaal is van toepassing op alle initiatieven waarvan na 1 januari 2025 een anterieure overeenkomst wordt gesloten.

3. Bouwgrond in Exploitatie

In dit hoofdstuk wordt de (financiële) voortgang van de grondexploitaties behandeld. Er wordt ingegaan op de actualiteit, de voortgang in 2025, een verwachte boekwaarde per 31-12-2025 en aan de hand van geactualiseerde ramingen wordt een prognose afgegeven van het eindresultaat. Ook wordt er een nieuwe grondexploitatie geopend, Woningbouw De Duif.
In de geheime bijlage is financiële detailinformatie te vinden van de afzonderlijke grondexploitaties.

3.1. Zuiderloo

Actualiteiten

Per 31 december 2025 zijn er in totaal 577 woningen opgeleverd in Zuiderloo. Het ontwikkelgebied van BPD is ingevuld. Dit geldt ook voor het ontwikkelgebied van Timpaan. Voor de overige delen zijn plannen in voorbereiding bij derden of wordt gewacht op een initiatief.

Voortgang Timpaan

De deelexploitatie Timpaan betreft de realisatie van 290 woningen van de ruim 650 woningen in totaal, in de verdeling 30-40-30, d.w.z. 30% categorie 1/2, 40% categorie 3 en 30% categorie 4. Al deze 290 woningen zijn opgeleverd. Wat rest is een stukje woonrijp maken van woonomgeving. De samenwerkingsovereenkomst met Timpaan uit 2012 kan met de oplevering van de woningen en de oplevering van de bijbehorende openbare ruimte als afgerond worden beschouwd. De samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente Heiloo en Timpaan is ingevuld.

Voortgang BPD

De ontwikkeling door BPD is afgerond. In totaal zijn door BPD, al dan niet in samenwerking met KennemerWonen, 171 woningen gerealiseerd.

Voortgang Overige initiatieven

De deelexploitatie Overig valt onder het faciliterende deel van de ontwikkeling Zuiderloo. Dit betekent dat we in afwachting zijn van initiatieven van grondeigenaren, In deze categorie zijn inmiddels 116 woningen gerealiseerd. In 2026 volgen nog ongeveer 26 woningen. Hieronder vallen de woningen van de ontwikkelcombinatie van Lind met Ultimo Vastgoed aan de Hoogeweg en een viertal verspreide kavels waarop 1 woning wordt gerealiseerd.

Afspraken over ontwikkeling zijn vastgelegd in overeenkomsten tot kostenverhaal. In geval van overeenkomsten tot kostenverhaal wordt bij omgevingsvergunning een exploitatiebijdrage in rekening gebracht.

Als de 26 woningen zijn opgeleverd zijn er nog 64 in deze categorie te bouwen. Er resteert nog één grotere ontwikkeling op de locatie van de transportonderneming Van der Steen.

Bestemmingsplan en exploitatieplan

Het exploitatieplan Zuiderloo (2017) is in het voorjaar van 2020 onherroepelijk geworden. Beroepen tegen het exploitatieplan zijn ingetrokken en daarmee was het voor de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State niet meer noodzakelijk om een definitieve uitspraak te doen.

Conform artikel 6.15 Wro moest een exploitatieplan jaarlijks worden herzien. De raad heeft daartoe op 1 februari 2021 het Exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2020) vastgesteld. Tegen dit besluit is bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, hierna Afdeling, beroep ingesteld door een eigenaar van gronden in Zuiderloo. Uitspraak van de Afdeling is ontvangen op 22 maart 2023. De Afdeling heeft het beroep van appellant gegrond verklaard en daarmee het bestreden besluit vernietigd. Vanwege de wettelijke verplichting tot jaarlijks herziening is een nieuwe herziening opgesteld en als ontwerp ter inzage gelegd. Het ontwerp exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2023) heeft vanaf 2 november 2023 tot en met 13 december 2023 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Dit heeft geleid tot aanpassing van het plan. Ook waren ambtshalve wijzigingen gewenst. De raad heeft het exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2023) op 26 februari 2024 vastgesteld. De vaststelling is op 6 maart 2024 gepubliceerd, waarna het gedurende zes weken van 6 maart 2024 tot en met 17 april 2024 ter inzage heeft gelegen voor beroep. Tegen de vaststelling is beroep aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Uitspraak wordt afgewacht.

Besluitvorming door de raad is niet (meer) nodig. Het bestemmingsplan Zuiderloo is globaal van aard en kent op delen een uitwerkingsplicht. Onder de Omgevingswet is uitwerking middels een uitwerkingsplan niet meer mogelijk. Nu kan de vergunning binnenplans worden verleend als de omgevingsplanactiviteit bouwwerken niet in strijd is met de regels van de wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht. De raad heeft de bevoegdheid tot vergunningverlening hiervoor gedelegeerd aan het college.

Onderzoeken

Continue aandacht gaat uit naar de aanwezige flora en fauna in het gebied. Voor de rugstreeppad is in 2020 een nieuwe ontheffing op basis van de Wet natuurbescherming verkregen. In het kader van de verlenging van de ontheffing is een advies van bureau Waardenburg aangevraagd. Dat advies is positief zij het dat in het advies de aangelegde paddenpoel als een tijdelijke oplossing wordt beschouwd omdat de paddenpoel inmiddels omringd is door woningen- reden waarom op zoek wordt gegaan naar een nieuwe locatie voor de paddenpoel.

In het kader van de ontheffing is een ecologisch werkprotocol opgesteld waarmee inmiddels wordt gewerkt. Voor de locatie Sprenkeling is ook ontheffing verkregen voor de aangetroffen beschermde soorten als boerenzwaluw, huismus, kerkuil, gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Kuin heeft als initiatiefnemer voor ontwikkeling van een terrein aan de zuidzijde van de Krommelaan (tussen Hoogeweg en veldbies), ontheffing aangevraagd en verkregen voor de daar aangetroffen flora en fauna. Vooruitlopend op het bouwrijp maken vindt er divers onderzoek plaats, niet alleen naar flora en fauna, maar ook bijvoorbeeld voor wat betreft archeologie. Omdat Zuiderloo een grote verwachtingswaarde kent, wordt veelal gelijk gestart met proefsleuven en/of vlakdekkende opgravingen.

In het kader van aanvragen tot omgevingsvergunningen wordt, voor zover noodzakelijk, aanvullend onderzoek gedaan naar omgevingsaspecten, zoals bodem, geluid, stikstofdepositie en luchtkwaliteit.

Verantwoording 2025

Specificatie gemaakte kosten en opbrengsten in 2025:

Kosten	€	Opbrengsten	€
Onderzoeken	€ 4.827	Grondopbr. bouwkavels	€ 0
Bouw- en woonrijp maken	€ 185.913	Overige bijdragen	€ 285.427
Plankosten	€ 164.736		
Bijdr Bovenwijkse Voorzieningen	€ 24.388		
Rest	€ 26.838		
Rentekosten	-€ 41.537		
Totaal kosten 2025 excl. winstneming	**€ 365.165**		
Winstneming 2025	€ 0		
Totaal kosten in 2025	**€ 365.165**	**Totaal opbrengsten 2025**	**€ 285.427**
		Verschil Boekwaarde	€ 79.738

Verschillenanalyse jaarschijf 2025:

Zuiderloo (jaarschijf 2025)	**begroot 2025**	**realisatie 2025**	**Verschil**
Jaarschijf opbrengsten	€ 317.322	€ 285.427	€ -31.895
Jaarschijf kosten	€ 481.535	€ 365.165	€ -116.370
Ontwikkeling boekwaarde 2025	€ -164.213	€ -79.738	€ 84.475
Boekwaarde (1-1-2025 en 31-12-2025)	€ -1.501.806	€ -1.596.037	€ 94.231
Tussentijdse winstneming 2025	€ 0	€ 0	€ 0
Boekwaarde (1-1-2025 en 31-12-2025)	€ -1.501.806	€ -1.596.037	€ 94.231

De jaarschijf voor 2025 liet een raming van € 481K aan kosten zien. Een deel van de geraamde kosten en werkzaamheden voor woonrijp maken in 2025 zijn doorgeschoven naar 2026.

Doordat deze kosten zijn doorgeschoven is de positieve boekwaarde met minder afgenomen dan verwacht. Op eindwaarde wordt er een positieve boekwaarde van circa € 413K verwacht.

Onderstaand overzicht geeft de oude en de nieuwe totaalramingen weer voor de grondexploitatie van het project Zuiderloo. Onder de tabel staat een toelichting op de verschillen.

Verschillenanalyse totaal per 1-1-2026:

	Begroot in 2e firap	**Begroot in NAG**	**Verschil**
Totaal geraamde kosten	€ 36.749.086	€ 36.883.643	€ 134.557 N
Totaal geraamde opbrengsten	€ 43.941.604	€ 43.941.604	€ 0
Totaal geraamde rentelasten	€ 6.673.024	€ 6.654.107	€ 18.917 V
Totaal geraamd inflatiesaldo	€ 9.834	€ 9.204	€ 630 N
Totaal geraamd resultaat (EW)	€ 529.328	€ 413.058	€ 116.270 N
Totaal geraamd resultaat (CW)	**€ 489.017**	**€ 389.234**	**€ 99.783 N**

Geen winstneming 2025

Toelichting verschil totaal geraamde kosten

Voor de resterende looptijd van het project zijn circa € 134.000,- meer kosten geraamd dan vorig jaar. Deze kosten zijn vooral toe te rekenen aan de indexering van de kosten terwijl de opbrengsten niet zijn geïndexeerd omdat deze contractueel zijn vastgelegd en de nieuwe raming van de plankosten. Er dienen zich nog steeds initiatiefnemers aan met woningbouwplannen. Het begeleiden van deze initiatieven kosten tijd en geld. Deze gemeentelijke investeringen worden weer terugverdiend als de gemeente met deze initiatiefnemers tot kostenverhaal komt op basis van een posterieure overeenkomst.

Toelichting verschil totaal geraamde opbrengsten

De totaal te verwachten opbrengsten in deze grondexploitatie zijn contractueel vastgelegd en gelijk gebleven.

Toelichting verschil totaal geraamde rentelasten

Door de negatieve boekwaarde (positief saldo) van Timpaan ontvang je in totaal meer rente dan dat je betaalt dus ontstaat er een voordeel in de rentelasten.

Toelichting verschil inflatiesaldo

Doordat de kosten in 2026 zijn geïndexeerd terwijl de opbrengsten dat niet zijn omdat deze al contractueel zijn vastgelegd, levert dat per saldo een verwacht klein nadeel op.

Nieuw verwacht resultaat

Bij de 2^{e} firap 2025 bedroeg het resultaat op netto contante waarde (NCW) € 489.017,-. Ten gevolge van de ontwikkelingen in het afgelopen jaar en de geactualiseerde ramingen, is het verwachte financiële eindresultaat van het project Zuiderloo per 1 januari 2026 € 389.233,- (NCW). Per saldo is de grondexploitatie Zuiderloo stabiel.

3.2. Boekelermeer

Actualiteiten

De focus ligt op het verkopen van alle kavels in fase B en C.

Voortgang Fase A

De kavels in fase A zijn allemaal verkocht en de meeste inmiddels ook bebouwd. De focus ligt nu op realisatie van de gebouwen door de kopers zodat de gemeente de laatste stukken openbare ruimte kan inrichten.

Voortgang Fase B

De laatste kavel in fase B wordt binnenkort verkocht. Op dit moment wordt er op meerdere kavels in fase B gebouwd.

Voortgang Fase C

Er zijn al gegadigden voor de afname van de laatste uitgeefbare kavels in fase C. Naar verwachting worden alle kavels verkocht in 2026. De verwachting is dat fase C na verkoop een positief resultaat oplevert.

Vooruitblik

Per 31 december 2025 is de boekwaarde van de grondexploitatie met ruim 1 mio afgenomen. Naar verwachting zullen in 2026 alle bedrijfskavels verkocht worden zowel in fase B als C zodat de boekwaarde eind 2026 flink negatief is (is positief saldo).

Verantwoording 2025

In 2025 zijn er voor ruim 1,3 mio opbrengsten gerealiseerd. De raming was ca. € 5,4 mio opbrengst. De oorzaak van de lagere opbrengsten dan begroot is toe te schrijven aan de vertraging van de verkoop van 2 kavels uit fase B (28.975 m2) en 2 kavels uit fase C (12.982 m2). De verkoop van deze kavels zijn doorgeschoven naar 2026. Een deel van de geraamde kosten voor woonrijp maken en een groot deel van de plankosten zijn doorgeschoven naar 2026. Reden is dat een aantal kavels nog niet bebouwd zijn zodat deze inritten nog niet aangelegd konden worden. Deze worden waarschijnlijk deels in 2026 en 2027 aangelegd.

Door bovengenoemde wijzigingen resulteert dit in een positievere boekwaarde met ruim 1 mio (van € 5,07 mio naar € 4,01 mio). In plaats van een geraamde boekwaarde van bijna nul. De verwachting is dat we deze negatieve boekwaarde (positieve uitslag) eind 2026 zullen halen. Uit de POC-methode komt voor Boekelermeer een winstneming van 50K over 2025.

In onderstaande tabellen zijn de ontwikkelingen cijfermatig verwerkt.

Specificatie gemaakte kosten en opbrengsten in 2025:

Kosten	€	Opbrengsten	€
Bouw- en woonrijp maken	€ 49.048	Grondopbr. bouwkavels	€ 1.344.825
Plankosten	€ 27.767	Rest	€ 24.561
Bijdr Bovenwijkse Voorzieningen	€ 29.515		
Rentekosten	€ 126.808		
Rest	€ 31.297		
Totaal kosten 2025 excl. winstneming	**€ 264.435**		
Winstneming 2025	€ 50.000		
Totaal kosten in 2025	**€ 314.435**	**Totaal opbrengsten 2025**	**€ 1.369.386**
		Verschil Boekwaarde	€ -1.054.951

Verschillenanalyse jaarschijf 2025:

Boekelermeer	**begroot 2025**	**realisatie 2025**	**Verschil**
Jaarschijf opbrengsten	€ 5.541.491	€ 1.369.386	€ -4.172.105
Jaarschijf kosten	€ 581.310	€ 264.436	-€ 316.874
Ontwikkeling boekwaarde 2025	€ 4.960.181	€ 1.104.950	€ -3.855.231
Boekwaarde (1-1-2025 en 31-12-2025)	€ 112.170	€ 3.967.401	€ -3.855.231
Tussentijdse winstneming 2025	€ 0	€ 50.000	€ -50.000
Boekwaarde (1-1-2025 en 31-12-2025)	€ 112.170	€ 4.017.401	€ -3.905.231

Onderstaand overzicht geeft de oude en de nieuwe totaalramingen weer voor de grondexploitatie van het project Boekelermeer. Op de volgende pagina's staat een toelichting op de verschillen.

Verschillenanalyse totaal per 1-1-2026 :

	Begroot in 2e firap	**Begroot in NAG**	**Verschil**
Totaal geraamde kosten	€ 18.642.400	€ 18.549.255	€ 93.145 V
Totaal geraamde opbrengsten	€ 25.828.293	€ 26.026.899	€ 198.607 V
Totaal geraamde rentelasten	€ 6.693.890	€ 6.888.239	€ 194.349 N
Totaal geraamd inflatiesaldo	€ 21.723	€ 17.906	€ 39.629 N
Totaal geraamd resultaat (EW)	€ 513.725	€ 571.500	€ 57.775 V
Totaal geraamd resultaat (CW)	**€ 484.095**	**€ 538.538**	**€ 54.442 V**
Tussentijdse winstneming 2025	**€ 0**	**€ 50.000**	

Toelichting verschil totaal geraamde kosten

In totaal zijn er ca. € 93K minder kosten in het project geraamd dan vorig jaar het geval was. De lagere raming wordt voornamelijk veroorzaakt door een lagere inschatting van de plankosten.

Toelichting verschil totaal geraamde opbrengsten

Volgens de huidige verwachting worden in totaal € 200K meer inkomsten gerealiseerd dan vorig jaar geraamd. Dit verschil wordt veroorzaakt doordat de verkoopprijs van 1 kavel is verhoogd.

Toelichting verschil totaal geraamde rentelasten

De toename van de rentelasten wordt in hoofdzaak veroorzaakt door de verschuiving van de verkoop van 4 kavels.

Toelichting verschil inflatiesaldo

De toename van het inflatiesaldo wordt veroorzaakt door de verschuiving van de verkoop van 4 kavels.

Nieuw verwacht resultaat

Bij de actualisatie van de grondexploitatie die bij de 2e firap is opgenomen, bedroeg het resultaat in netto contante waarde (NCW) € 484.095,-. Ten gevolge van de bovengenoemde ontwikkelingen in het afgelopen jaar en de geactualiseerde ramingen is het verwachte financiële resultaat van het project Boekelermeer per 1 januari 2026 € 538.537,- (NCW). Er wordt voor 50K aan tussentijdse winstneming genomen in 2025. De verhoging van de netto contante waarde wordt veroorzaakt doordat de verkoopprijs van 1 kavel is toegenomen.

3.3. PCC, De Dors

Actualiteiten

De voormalige PCC-locatie in Heiloo wordt ontwikkeld tot een nieuw woongebied. Sinds 1-1-2025 is hiervoor een grondexploitatie vastgesteld. Dit project is nog in de voorbereidingsfase, met een geplande start van de bouw in 2027 en een verwachte oplevering in 2028. Het plan omvat de bouw van ca. 60 sociale huurwoningen op een terrein van 6.525 m². Het uitgeefbaar gebied bestaat uit 3.021 m².

De gemeente Heiloo ziet deze locatie als een belangrijke inbreilocatie voor woningbouw, waarbij de bouw uit 100% sociale woningen bestaat. Dit project maakt deel uit van bredere inspanningen om de woningnood in Heiloo aan te pakken en nieuwe woonruimte te creëren. Hiervoor heeft de gemeente een Intentie Overeenkomst (IOK) getekend met KennemerWonen voor 5 locaties in Heiloo.

De gemeente is verantwoordelijk voor het bouwrijp opleveren van de grond.

Verantwoording 2025

In 2025 is er nog niet veel gebeurd behalve dat er wat plankosten gemaakt zijn en wat overige kosten die al waren gemaakt voor opening. De rest van de kosten schuiven door naar 2026. De totaal geraamde kosten zijn met ca. € 37K toegenomen door de indexering van de prijzen.

In onderstaande tabellen zijn de ontwikkelingen cijfermatig verwerkt.

Specificatie gemaakte kosten en opbrengsten in 2025:

Kosten	€	Opbrengsten	€
Inbrengwaarde grond-opstal	€ 10.771	Grondopbr. bouwkavels	€ 0
Onderzoeken	€ 1.500		
Plankosten	€ 19.283		
Rentekosten	€ 0		
Totaal kosten 2025 excl. winstneming	€ 31.554		
Winstneming 2025	€ 0		
Totaal kosten in 2025	**€ 31.554**	**Totaal opbrengsten 2025**	**€ 0**
		Verschil Boekwaarde	**€ 31.554**

Verschillenanalyse jaarschijf 2025:

PCC De Dors	**begroot 2025**	**realisatie 2025**	**Verschil**
Jaarschijf opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0
Jaarschijf kosten	€ 213.467	€ 31.554	-€ 181.913
Ontwikkeling boekwaarde 2025	€ -213.467	€ -31.554	€ 181.913
Boekwaarde (1-1-2025 en 31-12-2025)	€ 225.738	€ 31.554	€ 194.184
Tussentijdse winstneming 2025	€ 0	€ 0	€ 0
Boekwaarde (1-1-2025 en 31-12-2025)	€ 225.738	€ 31.554	€ 194.184

Onderstaand overzicht geeft de oude en de nieuwe totaalramingen weer voor de grondexploitatie van het project PCC De Dors.

Verschillenanalyse totaal per 1-1-2026:

	Begroot in 2e firap	**Begroot in NAG**	**Verschil**
Totaal geraamde kosten	€ 1.077.960	€ 1.115.263	€ 37.303 N
Totaal geraamde opbrengsten	€ 1.125.000	€ 1.125.000	0
Totaal geraamde rentelasten	€ 14.706	€ 14.525	€ 181 V
Totaal geraamd inflatiesaldo	€ 6.788	€ 21.676	€ 28.464 N
Totaal geraamd resultaat (EW)	€ 54.958	€ 2.586	€ 52.372 N
Totaal geraamd resultaat (CW)	**€ 50.773**	**€ 2.437**	**€ 48.336 N**
Tussentijdse winstneming	**€ 0**	**€ 0**	

3.4. Woningbouw De Duif

Op de locatie van basisschool De Duif, de voormalige Hofdijkschool en het voormalige kinderdagverblijf in Heiloo wordt een nieuwe school, kinderdagverblijf, grondgebonden woningen en appartementen ontwikkeld. Het woonprogramma zal bestaan uit totaal 76 woningen waarvan 70% sociale huurappartementen en 30% middeldure huurwoningen, waardoor een aanzienlijk aantal betaalbare woningen aan Heiloo wordt toegevoegd. De wijk is bedoeld voor verschillende

doelgroepen, van starters tot senioren. Dit project is nog in de voorbereidingsfase, met een geplande start van de bouw in 2028 en een verwachte oplevering in 2030.

De gemeente Heiloo ziet deze locatie als een belangrijke inbreilocatie voor woningbouw. Dit project maakt deel uit van bredere inspanningen om de woningnood in Heiloo aan te pakken en nieuwe woonruimte te creëren. Hiervoor heeft de gemeente een Intentie Overeenkomst (IOK) getekend met KennemerWonen voor 5 locaties in Heiloo.

De gemeente is verantwoordelijk voor het bouwrijp opleveren van de grond. Er is een grondexploitatie opgesteld waarbij een verliesvoorziening wordt opgenomen van ca. 76K vanwege het hoge percentage aan sociale huurwoningen. Een uitgewerkte grondexploitatie is bijgevoegd als geheime bijlage.

3.5. Rentetoevoeging

De toerekening van rente binnen een grondexploitatie is van invloed op de exploitatielasten aangezien deze kosten worden geactiveerd op de balans als onderdeel van het onderhanden werk. Een mutatie van de begrote rentelasten heeft daarmee een effect op het begrotingssaldo. Vanwege met name faseringaanpassingen zijn er kleine renteaanpassingen geweest in de grondexploitaties. De opening van de nieuwe grex Woningbouw De Duif is in onderstaande tabel ook meegenomen.

rentetoevoeging	2026	2027	2028	2029	2030
2e firap 2025	€ 29.098	€ 119.557	€ 25.787	€ 0	€ 0
NAG 2025	€ -49.058	€ 72.984	€ 13.657	€ 25.352	€ 12.104
Verschil	€ -78.156	€ -46.573	€ 12.130	€ -25.352	€ -12.104

3.6. Beslispunten

- De nieuwe grondexploitatie Woningbouw De Duif te openen en vast te stellen met ingangsdatum 1-1-2026 met een negatief saldo van € 76.234,-. Hiervoor wordt een verliesvoorziening getroffen ten laste van de bestemmingsreserve Grote Projecten;
- De geactualiseerde grondexploitaties vast te stellen van:

- Zuiderloo met een positief saldo van € 389.233,- ;
- Boekelermeer met een positief saldo van € 538.538,-;
- PCC De Dors met een positief saldo van € 2.437,-.

4.0. Materiele Vaste Activa

4.1 Eigen gronden Zandzoom

De verkoop van de laatste gemeentelijke gronden in de Oostflank is pas definitief als het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Vanaf dat moment heeft de gemeente in Zandzoom alleen nog een faciliterende rol.

5.0. Faciliterend grondbeleid

In dit hoofdstuk wordt de voortgang van de ontwikkelingsprojecten beschreven welke aan de hand van faciliterend grondbeleid worden gerealiseerd.

5.1. Zandzoom

Actualiteiten

Het ontwerpbestemmingsplan Zandzoom is samen met het ontwerp exploitatieplan gepubliceerd op woensdag 20 december 2023 en de dag daarna voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Hiermee wordt woningbouw in Zandzoom-Heiloo mogelijk gemaakt. Sinds de terinzagelegging heeft de gemeente gewerkt aan de beantwoording van de ingediende zienswijzen. De beantwoording van de zienswijzen is omvangrijk en er zijn aanvullende onderzoeken nodig, met name op het gebied van verkeer, stikstof en ecologie. Medio 2025 is duidelijk geworden dat de vaststelling van het bestemmingsplan opnieuw wordt uitgesteld. De gemeente Heiloo heeft bevestigd dat nieuwbouw afhankelijk is van de realisatie van de nieuwe afslag op de A9. Voor een aantal particuliere grondeigenaren, die al jaren wachten, biedt de gemeente een mogelijkheid een BOPA-procedure op te starten.

De aanleiding voor een nieuw bestemmingsplan en exploitatieplan voor Zandzoom is omdat de Raad van State op 1 september 2021 het bestemmingsplan en exploitatieplan Zandzoom 2019 heeft vernietigd. In haar uitspraak verklaart de Raad van State een deel van de beroepen van de bezwaarmakers gegrond.

De eerder voor Zandzoom gesloten anterieure overeenkomsten (26 anterieure overeenkomsten, waarmee circa 77% van de gemeentelijke kosten is afgedekt) blijven in stand. Het restant van de gemeentelijke kosten moet worden verhaald met het nieuwe exploitatieplan.

Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan en exploitatieplan Zandzoom heeft financiële consequenties voor de gemeente. Voor Zandzoom is sprake van een financiële meerjarenprognose waarin de geraamde kosten en opbrengsten ook zijn uitgezet in de tijd. Met het meerjarenoverzicht wordt gestuurd op het totaalbudget, maar zijn ook de jaarschijven in beeld. De vernietiging van het bestemmingsplan betekent dat de gemeente extra kosten moet maken die grotendeels niet verhaalbaar zijn op de ontwikkelende partijen en ook niet kunnen worden toegevoegd in het exploitatieplan. Eerder is dit ook al als risico aangegeven. Er is een Plan van Aanpak opgesteld om een op onderdelen aangepast bestemmingsplan en exploitatieplan opnieuw vast te stellen.

De looptijd van het project is door de afhankelijkheid van de realisatie afslag op de A9 met 5 jaar verlengd van 2031 naar 2036. Als gevolg hiervan is sprake van voorziene meerkosten. Tot nu toe zijn de meerkosten beperkt gebleven tot plankosten, waaronder het opnieuw vaststellen van de bestemmingsplan met exploitatieplan Zandzoom in 2026. Verder is in de anterieure overeenkomsten overeengekomen dat de exploitatiebijdrage jaarlijks wordt geïndexeerd, waardoor een deel van de stijgende plankosten gedekt is.

Op basis van alle bovenstaande informatie is de gemeentelijke begroting/grondexploitatie voor de Zandzoom bijgesteld. De belangrijkste mutaties zijn de volgende (zie onderstaande tabel met daaronder een toelichting per punt):

VERSCHILLENANALYSE 2e FIRAP 2025 EN NAG 2025					28-feb-26
Negatieve factoren					
1	Herziening van meerjarenraming plankosten tot 2036	€ 1.398.372	€ 1.976.636	€	-578.264
2	Voorziening bouwrijp (bovenkamers) duurder door indexatie 2%	€ 3.893.000	€ 3.996.860	€	-103.860
3	Kostenstijging als gevolg van 5 jaar vertragen	€ 329.626	€ 969.014	€	-639.388
4	Risicoreservering	€ 224.605	€ 725.996	€	-501.391
Positieve factoren					
5	Minder plankosten gemaakt in 2025 dan begroot	€ 446.511	€ 341.029	€	105.482
6	Minder onderzoekskosten gemaakt in 2025 dan begroot	€ 182.995	€ 152.184	€	30.811
7	Exploitatiebijdrage AOK's meeropbrengsten	€ 12.286.504	€ 12.344.875	€	58.371
8	Exploitatiebijdrage AOK's 5 jaar verzet meeropbrengsten 2,9%	€ 1.309.541	€ 2.937.780	€	1.628.239
			Totaal	**€**	**0**

Negatieve factoren op de Eindwaarde (EW):

1. Als gevolg van vertraging in het proces van het BP en de koppeling met de realiseren van A9 hebben we dit jaar de looptijd van het project met 5 jaar moeten verlengen van 2031 naar 2036. Dit betekent dat de plankosten met € 578K toenemen. Dit resulteert in een nadeel op EW;
2. Voorziening Bouwrijp maken zijn conform de GWW-paramaters geïndexeerd met 2% van 1-1-2025 naar 1-1-2026. Hierdoor vallen de kosten € 104K hoger uit. Dit resulteert in een nadeel op EW;
3. De kosten vallen als gevolg van de vertraging van 5 jaar hoger uit. Dit betekent een stijging van € 639K. Dit resulteert in een nadeel op EW;
4. In het financieel overzicht is de post risicoreservering verhoogd van € 224K naar € 726K. Deze reservering is opgenomen om als buffer te dienen om het moment dat het noodzakelijk is. De exploitatiebijdrage uit de Anterieure Overeenkomsten (AOK's)) vallen door 5 jaar vertraging steeds hoger uit als gevolg van de jaarlijks rente van 2,9% in de AOK's (zie onder punt 8.).

Positieve factoren op de Eindwaarde (EW):

5. In 2025 zijn er minder plankosten gemaakt dan begroot. Dit resulteert in een voordeel van € 105K. Dit resulteert in een voordeel op EW. Een gedeelte van de kosten schuiven door naar 2025 (zie punten 1.);
6. In 2025 zijn er minder onderzoekskosten gemaakt dan begroot. Dit resulteert in een voor deel van € 31K. In de totale post plankosten (zie punt 1.) is voor 2026 extra onderzoekskosten om opgenomen voor de beantwoording van de zienswijzen en voor aanvullende onderzoeken op het gebied van verkeer, stikstof en ecologie.
7. Meeropbrengsten uit exploitatiebijdrage als gevolg van een addendum op een AOK en het afsluiten van een AOK's met 2 grondeigenaren. Dit resulteert in een voordeel van € 58K.

8. De exploitatiebijdrage uit de Anterieure Overeenkomsten (AOK's) vallen door 5 jaar vertraging hoger uit als gevolg van de jaarlijks rente van 2,9% in de AOK's. Dit resulteert in een voordeel van € 1.628K. Dit resulteert in een voordeel op EW;

Per saldo veroorzaakt de vernietiging van het bestemmingsplan Zandzoom tot nu toe een financieel nadeel voor de gemeente van circa € 1.624.745,- (aan het einde van het project). Dit nadeel was bij de NAG 2024 hetzelfde dus geen extra financiering uit de Bestemmingsreserve Grote Projecten nodig.

Verantwoording 2025

De geraamde plankosten voor Zandzoom voor 2025 bedroegen € 446.511,-. Hiervan was € 393.755,- aan externe kosten geraamd en € 52.756,- interne uren. Daarnaast was € 182.996,- aan onderzoeken en begeleiding van onderzoeken geraamd. Totale geraamde kosten voor 2025 bedroegen daarmee € 629.463,-. De totale werkelijke kosten voor de genoemde onderdelen bedragen € 537.747,-. Daarmee zijn de bestedingen in 2025 de vooraf geraamde budgetten voor de jaarschijf 2025 niet overschreden. Het restant budget schuift door naar 2026 om de aanvullende onderzoeken op het gebied van verkeer, stikstof en ecologie te kunnen uitvoeren. De geraamde kosten € 239.775 voor het bouwrijpmaken zijn door de vertraging van 5 jaar opgeschoven van 2025 naar 2030.

Specificatie gemaakte kosten en opbrengsten in 2025:

Kosten	€	Opbrengsten	€
Onderzoeken	€ 63.732	Exploitatiebijdrage	
Bouwrijp maken	€ 0	Rest	€ 1.298
Plankosten	€ 475.313		
Rest	€ 0	Overige bijdragen	€ 154.996
Bijdr Bovenwijkse Voorzieningen	€ 0		
Totaal kosten in 2025	€ 539.045	**Totaal opbrengsten 2025**	€ 156.294
		Verschil Boekwaarde	€ 382.751

Doordat er in 2025 meer kosten zijn gemaakt dan inkomsten gegenereerd stijgt de boekwaarde op dit project met € 383K.

Het volledige bedrag aan in 2025 gemaakte kosten maakt onderdeel uit van de te verhalen kosten Zandzoom, hetzij via de anterieure overeenkomsten, hetzij via het exploitatieplan. Voor Zandzoom is begin 2020 een gemeentelijke meerjarenraming opgesteld waarin alle kosten en exploitatiebijdragen Zandzoom meerjarig zijn opgenomen. Daarin zijn ook de historische kosten voor Zandzoom tot en met 2019 verwerkt. Bij de actualisatie van dit overzicht per 1 januari 2026 zijn de in 2025 gemaakte kosten ook meegenomen. De vernietiging van het bestemmingsplan betekent echter dat de gemeente extra kosten moet maken die grotendeels niet verhaalbaar zijn op de ontwikkelende partijen en ook niet kunnen worden toegevoegd in het exploitatieplan. Hierdoor is de financiële meerjarenprognose 2026 niet sluitend.

Vanaf 2025 is het nog niet gelukt om binnen de BUCH een uniform proces in te richten m.b.t. de doorbelasting van interne uren/kosten naar de projecten. In 2025 zijn er dan ook geen interne TIM uren op de projecten geboekt. Hier wordt hard aan gewerkt door MT van RO en de collega's van financiën.

De eerste termijn van de exploitatiebijdrage is verschuldigd direct na ondertekening van de anterieure overeenkomst. Een deel van deze eerste termijn wordt meteen afgedragen aan de bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen. Dit volgt de lijn van de in 2019 geactualiseerde Nota Bovenwijkse Voorzieningen.

In 2025 wordt er géén afdracht aan de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen gedaan.

Vooruitblik

Tot en met 2025 is het voorbereidingsbudget voor Zandzoom steeds per jaarschijf aangevraagd en verstrekt. Het project Zandzoom is een meerjarig project. Dat betekent dat kosten en opbrengsten ook kunnen verschuiven in de tijd. Met de methodiek van het jaarlijks vaststellen van budgetten ontstaan per jaar overschrijdingen of overschotten, terwijl deze vaak wel binnen de totale meerjarenraming passen. Om dit te voorkomen wordt vanaf 2019 een financiële meerjarenprognose opgesteld voor het project Zandzoom. Hierin zijn de gemeentelijke kosten opgenomen, maar ook de exploitatiebijdragen, zowel op grond van de anterieure overeenkomsten als op grond van het exploitatieplan. Zowel de uitgaven als de inkomsten zijn uitgezet in de tijd. Met dit financieel overzicht kan meerjarig op de budgetten worden gestuurd. In de geheime bijlage is de financiële meerjarenprognose bijgevoegd.

Beslispunt

- Het financieel meerjarenoverzicht 2026 vaststellen als budgettair kader voor de verdere uitvoering van het faciliterende deel van Zandzoom.

6.0. Ruimtelijke projecten

In dit hoofdstuk wordt in het kort geschetst wat en hoe gemeente hoort om te gaan bij een particulier initiatief en wordt de voortgang van de ontwikkelingsprojecten (particuliere initiatieven) beschreven. In totaal hebben we op 1-1-2026 26 ontwikkelingsprojecten lopen. Waarvan we de drie grootste al ver gevorderde projecten en 1 project nog in realisatiefase onderaan dit hoofdstuk toelichten.

Particuliere initiatieven

Voor initiatieven van particuliere partijen waarbij de gemeente geen of een zeer ondergeschikte grondpositie heeft is vaak wel de medewerking van de gemeente vereist, in ieder geval als het beoogde bouwplan niet past binnen het vigerende bestemmingsplan. Als er geen bezwaar is tegen medewerking aan het beoogde bouwplan wordt met deze particuliere partijen (individuele burgers en projectontwikkelaars) een overeenkomst gesloten. De gemeente verbindt zich hierin de planologische procedures op te starten die het bouwplan mogelijk maken. De initiatiefnemer verbindt zich om de door de gemeente te maken kosten te vergoeden en, voor zover van toepassing, de ingerichte openbare ruimte aan de gemeente over te dragen.

Onder een particuliere exploitatie wordt verstaan een particulier initiatief om een locatie die men in eigendom heeft in afwijking van het vigerende omgevingsplan te (her)ontwikkelen. De grondexploitatie – de transformatie tot uitgeefbare bouwrijpe kavels – wordt in dat geval voor rekening en risico van de initiatiefnemer, veelal een ontwikkelaar, gevoerd. Op grond van artikel 13.1 van de Omgevingswet is de gemeente bij een functiewijziging verplicht tot kostenverhaal. Hiertoe dient voor de beoogde functiewijziging een kostenverhaalsgebied met kostenverhaalsregels te worden vastgesteld. Hiermee wordt vastgelegd hoe de met het plan samenhangende kosten over de grondeigenaren wordt verdeeld. De Omgevingswet geeft, evenals onder de Wro, de mogelijkheid om af te zien van het vaststellen van een kostenverhaalsgebied met kostenverhaalsregels. Dan dient het verhaal van kosten wel anderszins verzekerd te zijn. Deze verzekering is aanwezig als met de initiatiefnemer een overeenkomst is gesloten waarin dergelijke afspraken zijn vastgelegd.

Bij eenvoudige plannen kan dit kostenverhaal zich beperken tot de kosten die gemoeid zijn met het wijzigen van de functie. Bij grotere en meer complexe plannen worden ook afspraken gemaakt over te wijzigen of nieuw aan te leggen openbaar gebied (wegen, groen, parkeerplaatsen etc.) en het eventueel inbrengen van gemeentelijk gronden.

De gemeente mag bij kostenverhaal geen winst maken. Budgetneutraliteit is dan ook het uitgangspunt. Omdat veelal met een vooraf overeengekomen afkoopsom wordt gewerkt kunnen saldoverschillen ontstaan. De saldoverschillen worden bij het afsluiten van het project verantwoord in het rekening resultaat.

6.1. Duinzicht

Duinzicht is de herontwikkeling van het voormalige caravan- en bungalowpark aan de Westerweg. Op deze locatie wordt door een marktpartij 56 woningen gerealiseerd. Het woonprogramma bestaat uit 23 sociale huurwoningen, 17 seniorenwoningen in de categorie middenhuur, 12 twee-onder-één-kap woningen (koop) en 4 vrijstaande koopwoningen. De gemeente heeft een overeenkomst (AOK) met de ontwikkelaar gesloten voor kostenverhaal van plankosten en deels grondverkoop. De 17 seniorenwoningen zijn inmiddels opgeleverd. De verwachte oplevering van de rest van de woningen vindt plaats in 2026.

6.2. Parc Westerhoeve

Op de locatie van bungalow- en caravanpark Westerhoeve zijn door een marktpartij 54 duurzame nieuwbouwwoningen gerealiseerd waarvan 42 betaalbare koopwoningen en 12 sociale huurappartementen. De bouw is afgerond en de woningen zijn opgeleverd. De openbare ruimte is voor 90% klaar en kan in 2026 nadat alles gereed worden geschouwd, overgedragen en opgeleverd aan de gemeente gezamenlijk met het project Duinzicht.

6.3. GP Groot

Op de voormalige locatie van GP Groot aan de Hoogeweg zijn door een marktpartij 45 woningen gerealiseerd verdeeld in een mix van rijwoningen, 2-onder-1-kap, 3-onder-1-kapen vrijstaande woningen. Het plan is opgeleverd in 2025. Alleen de openbare ruimte moet nog geschouwd, overgedragen en opgeleverd worden aan de gemeente.

6.4. Westerweg 389

Op deze locatie wordt door een marktpartij een woongebouw met 31 nieuwbouwappartementen gerealiseerd. De gemeente heeft een overeenkomst (AOK) met de ontwikkelaar gesloten voor kostenverhaal van plankosten en afdracht bovenwijkse voorzieningen. De opbrengsten zijn in zijn geheel ontvangen. De verwachte oplevering van de woningen vindt plaats begin 2027.

7.0. Bovenwijkse Voorzieningen

In de Nota Bovenwijkse Voorzieningen 2019 is geregeld hoe ontwikkelingsprojecten financieel bijdragen aan investeringen elders in de gemeente. Er is een nieuwe nota opgesteld, Programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen die begin 2026 zal worden vastgesteld met terugwerkende kracht per 1-1-2025. Alleen de bestaande AOK's zullen nog via de oude nota bovenwijkse voorzieningen worden verrekend.

Daarvoor is een Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen ingericht dat gevuld wordt met bijdragen uit verschillende projecten en waaruit ook benodigde middelen weer onttrokken kunnen worden. De stand van deze Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen was per 1-1-2025 € 2,61 miljoen.

In 2025 zijn er gronden verkocht in Zuiderloo en Boekelermeer. Een deel van de opbrengsten van de gronden van Zuiderloo en Boekelermeer wordt afgedragen aan de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen. Daarnaast zijn er voor Zandzoom geen exploitatiebijdragen ontvangen die gevolg heeft voor het afdragen aan de bestemmingsreserve. Voor 1 particuliere initiatief hebben we ook afdracht aan de reserve bovenwijkse voorzieningen ontvangen. Omdat de POK's ten behoeve van de grondverkopen al in 2024 zijn getekend, is de afdracht bovenwijks volgens de oude methodiek verrekend.

Naast dat er bijdragen worden gestort in deze Bestemmingsreserve, worden er ook regelmatig bedragen aan onttrokken. In 2025 is er geen onttrekking gedaan ten behoeve van de bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen.

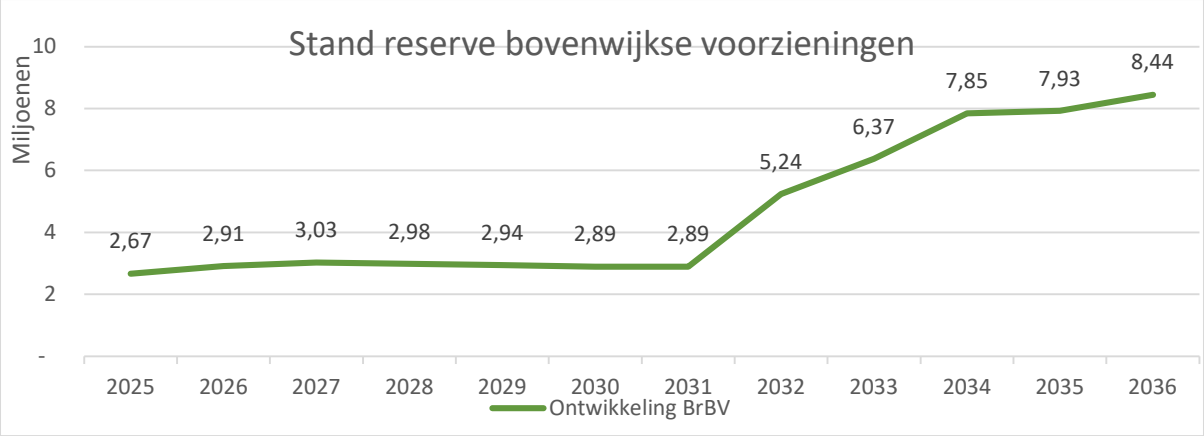
7.1 Stand van de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen

De stand van de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen komt daarmee op € 2,67 miljoen.

Afdrachten per project tot 31-12-2024 (in euro's)		Afdrachten per project over 2025 (in euro's)				
	<2025	2025				Totaal
omschrijving		Zuiderloo	Boekelermeer	Zandzoom	PI's overig	
Groenprojectenlijst	1.748.050	7.790	0	0	0	1.755.840
Aansluiting A9	489.090	3.092	29.515	0	0	521.697
Spoorwegonderdoorgang Vww	165.537	2.442	0	0	0	167.979
Kruising Kennemerstraatweg - Vww	76.386	199	0	0	0	76.585
Aanpassing Vennewatersweg	121.433	1.111	0	0	0	122.544
Kruising Kennemerstrwg - Stationsw	10.693	0	0	0	0	10.693
Aanpassing Kanaalweg	2.273	0	0	0	0	2.273
Volgens nieuwe Nota Kostenverhaal	0	0	0	0	12.850	12.850
Totaal	**2.613.463**	**14.634**	**29.515**	**0**	**12.850**	**2.670.462**

7.2 Ontwikkeling van de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen

In onderstaande grafiek is de actuele stand en de prognose in de komende jaren weergegeven van de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen gebaseerd op de ontvangen bovenwijkse opbrengsten uit de grondexploitaties en de te verwachten bijdragen tot en met 2036 conform oude Nota Bovenwijkse Voorzieningen 2019.



Doorkijk 2026

Vanaf 2026 is besloten om de jaarlijkse afschrijvingen van de Nabo's (niet actief beveiligde overweg) te onttrekken uit deze reserve.

8.0. Winstneming

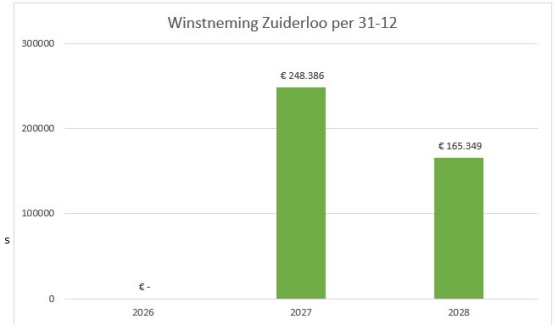
In het MPG 2020 is aangekondigd dat volgens de regelgeving uit het BBV de gemeente tussentijds winst moet nemen uit de grondexploitaties zodra dit kan. De gemeente is daarbij gehouden aan de zogenaamde POC-methode (percentage of completion): voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd kan tussentijds naar rato van de voortgang van de grondexploitatie winst op basis van de eindwaarde worden genomen. Hiervoor moet het resultaat op de grondexploitatie wel op betrouwbare wijze kunnen worden ingeschat. Winst nemen op meerjarige grondexploitaties wordt beheerst door het voorzichtigheidsbeginsel. De tussentijdse winsten worden gestort in de bestemmingsreserve grote projecten (zie hoofdstuk 10).

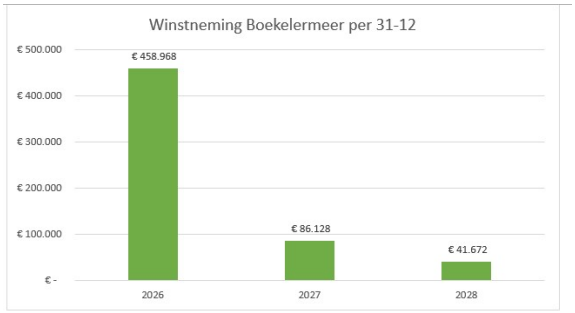
Uit de POC-methode volgt alleen een tussentijdse winstneming over 2025 van € 50.000,- voor het project Boekelermeer.

Onderstaande tabel laat een overzicht zien van de tussentijdse winsten die gestort zijn in de bestemmingsreserve grote projecten vanuit het project Zuiderloo en Boekelermeer over de periode 2019 tot en met 2025.

Winstnem	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Zuiderloo	€ 314.748	€ -	€ 235.291	€ 1.313.965	€ 64.419	€ -	€ -
Boekelerm	€ 180.250	€ -	€ -	€ 521.420	€ 476.692	€ -	€ 50.000
Totaal	**€ 494.998**	**€ -**	**€ 235.291**	**€ 1.835.385**	**€ 541.111**	**€ -**	**€ 50.000**

Door goed naar het verwachte verloop van de grondexploitaties te kijken kan er een schatting gegeven worden wanneer winstneming mogelijk is. Hieronder is daarvan een overzicht gegeven voor de grondexploitaties van Zuiderloo en Boekelermeer.





9.0. Bestemmingsreserve Grote Projecten

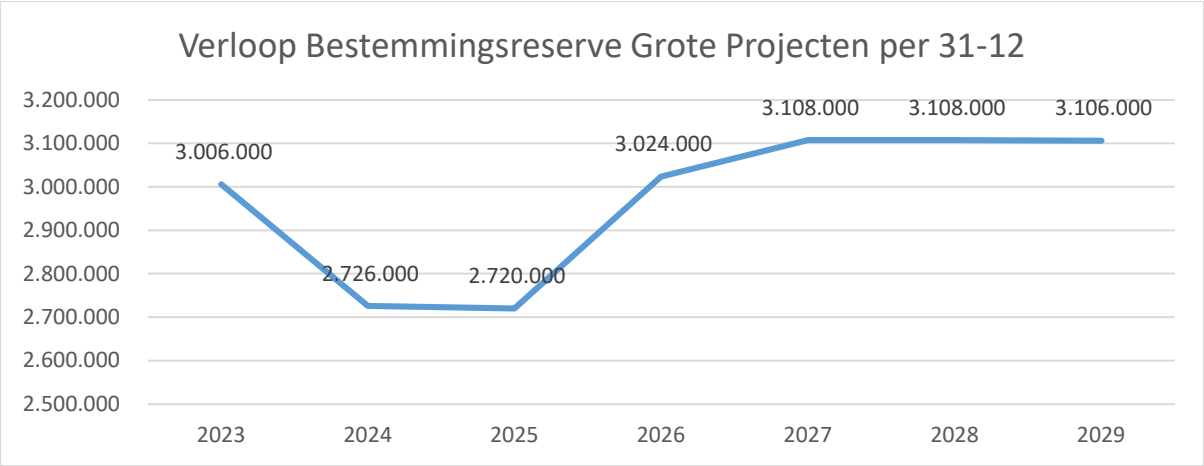
De Bestemmingsreserve Grote Projecten is in het leven geroepen om risico's binnen de projecten op te kunnen vangen en voorzienbare tekorten af te kunnen dekken. De Bestemmingsreserve Grote Projecten is eind 2024 op € 2.726.000,- vastgesteld.

Onderstaand overzicht geeft de ontwikkelingen weer in 2025 die invloed hebben gehad op de bestemmingsreserve:

- Indien er sprake is van (tussentijdse) winstneming uit één van de grondexploitaties, dan komt dit ten bate van de Bestemmingsreserve Grote Projecten.
  Over 2025 is dit € 50.000,- voor het project Boekelermeer geweest.
- De recente prognose van de VPB last over het jaar 2025 bedraagt € 55.980,- .
- Tekort aan meerkosten ten gevolge van Zandzoom wordt gedekt vanuit de Bestemmingsreserve. In 2024 is er geen nieuwe onttrekking voor Zandzoom geweest.
- Bij de opening van de grondexploitatie Woningbouw De Duif, wordt een verliesvoorziening getroffen van € 76.234,-. Deze komt ten laste van de bestemmingsreserve Grote Projecten. Dit bedrag zit niet in onderstaande eindstand omdat de boeking pas in 2026 plaatsvindt.

Daarmee is de Bestemmingsreserve Grote Projecten eind 2025 op € 2.720.000 gekomen.

Onderstaande grafiek laat de verwachte ontwikkeling van de Bestemmingsreserve zien. In deze grafiek is ook de prognose tussentijdse winstneming en afdracht VPB meegenomen. Zodra het risicoprofiel er aanleiding toe geeft, reserveren we een bedrag voor de aansluiting A9 omdat hier een tekort voor is.



10.0. Risicoanalyse

Een risico wordt gedefinieerd als ‘het verschil tussen uitgangspunten en de afwijking op die uitgangspunten die zich gegeven een bepaald reëel scenario op termijn kan voordoen’. Risicomanagement is een regelmatig, systematisch onderzoek naar risico’s die de (financiële) haalbaarheid van een project bedreigen én de formulering en toepassing van maatregelen waarmee deze risico’s zo doeltreffend mogelijk kunnen worden beheerst. Risicomanagement is belegd op projectniveau en maakt een onderdeel uit van de reguliere Planning en Control cyclus. Grondexploitatie is een risicodragende activiteit, die vraagt om adequate analyse en beheersing van deze risico’s.

De Gemeente Heiloo acht het wenselijk om risico's die van invloed zijn op de bedrijfsvoering inzichtelijk en beheersbaar te maken. Door inzicht in risico's wordt de organisatie in staat gesteld om op verantwoorde wijze besluiten te nemen, zodat de risico’s nu en de risico’s gerelateerd aan toekomstige investeringen in verhouding staan tot de vermogenspositie van de organisatie, in het kort de weerstandscapaciteit. De beschikbare weerstandscapaciteit van gemeente Heiloo bestaat uit het geheel aan middelen dat de organisatie daadwerkelijk beschikbaar heeft om de risico's in financiële zin af te dekken.

Risico’s zijn onder te verdelen in generieke en project specifieke risico’s. Voorbeelden van generieke risico’s zijn bijvoorbeeld kostenstijgingen en grondprijsdalingen als gevolg van veranderende markt omstandigheden. Project specifieke risico’s hebben betrekking op de inhoud van een project, bijvoorbeeld specifieke onderhandelingen met een marktpartij in het ontwikkelgebied.

De onderstaande tabel is een samenvatting van de uitgevoerde risicoanalyses voor het project Zandzoom. Hier zijn de voornaamste risico’s benoemd en is het risicoprofiel vertaald in een verstandige financiële risicoreservering. De Bestemmingsreserve Grote Projecten zal voldoende moeten zijn om dit risico te kunnen dekken.

Nummer	Risicogebeurtenis	Kans %	Impact maximum	Risicoprofiel (x 1mln.) obv NAG 2025
Risk0008	Plotselinge hogere kosten materialen	30	3150000	2,3
Risk0002	Ontwikkelpartner haakt af of gaat failliet tijdens project	10	2150000	
Risk0005	Vergunningverlening stokt door overschrijding stikstofnorm	10	2000000	

NARIS

Om tot een risicoreservering voor alle grote projecten in de gemeente te komen wordt een simulatie uitgevoerd in het programma NARIS. Dit programma rekent vele scenario’s door en houdt er bijvoorbeeld ook rekening mee dat het onwaarschijnlijk is dat alle berekende risico’s zich voor alle projecten gelijktijdig voordoen. Deze simulatie wijst uit dat het risicoprofiel (de benodigde risicoreservering) voor deze projecten € 2,3 miljoen bedraagt. Zoals in hoofdstuk 9 is beschreven bedraagt de beschikbare reserve in de Bestemmingsreserve Grote Projecten op dit moment € 2,72 miljoen. Dat is voldoende om de risico’s te kunnen afdekken.