

Nota Actualisatie Grondexploitatie en - beleid 2024 Heiloo (NAG)

Vastgesteld	: 23 juni 2025
Opstellers	: Robert Klaverveld/Ilja Wilvers
Datum	: 6 maart 2025

Inhoud

1.	Inleiding.....	- 3 -
2.	Wetgeving, Beleid en Parameters.....	- 5 -
2.1	Beleid en wetgeving.....	- 5 -
2.2	Rekenmethodiek.....	- 5 -
2.3	Indexatie	- 5 -
3.	Bouwgrond in Exploitatie.....	- 9 -
3.1.	Zuiderloo	- 9 -
3.2.	Boekelermeer.....	- 13 -
3.3.	PCC, De Dors	- 16 -
3.4.	Rentetoevoeging.....	- 16 -
3.5.	Beslispunten.....	- 16 -
4.	Materiele Vaste Activa	- 17 -
5.	Faciliterend grondbeleid	- 17 -
5.1.	Zandzoom.....	- 17 -
6.	Ruimtelijke Projecten.....	- 17 -
6.1.	Duinzicht.....	- 17 -
6.1.	Parc Westerhoeve.....	- 17 -
6.1.	GP Groot.....	- 17 -
7.	Bovenwijkse Voorzieningen	- 23 -
7.1	Stand van de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen	- 23 -
7.2	Ontwikkeling van de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen	- 23 -
8.	Doorbelasting Interne Kosten	- 25 -
9.	Winstneming.....	- 26 -
10.	Bestemmingsreserve Grote Projecten.....	- 28 -
11.	Risicoanalyse	- 28 -

SAMENVATTING MET BESLISPUNTEN NAG 2024

Op dit moment zijn er binnen de gemeente Heiloo twee projecten met een grondexploitatie, namelijk Zuiderloo en Boekelermeer. De twee grondexploitaties zijn herzien. De stand van de grondexploitaties leidt niet tot een tussentijdse winstneming. Kort samengevat wordt er voorgesteld om de actualisatie van de grondexploitaties 2024 en de meerjarenplanning van Zandzoom 2024 vast te stellen .

De bevindingen uit deze rapportage leiden tot de volgende beslispunten:

- De geactualiseerde grondexploitaties vast te stellen van:
 - Zuiderloo met een positief saldo van € 368.631,- ;
 - Boekelermeer met een positief saldo van € 534.006,- ;
- Het financieel meerjarenoverzicht 2024 vaststellen als budgettair kader voor de verdere uitvoering van het faciliterende deel van Zandzoom;
- Zandzoom heeft tussen 2021 en 2024 het totaal tekort van € 1.624.745 gedekt uit de Bestemmingsreserve Grote Projecten (BGP). Het tekort neemt niet toe in de NAG 2024.

LEESWIJZER NAG 2024

In hoofdstuk 1

De inleiding van de Nota Actualisatie Grondexploitaties en -beleid 2024 (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 twee lopende grondexploitaties worden in hoofdstuk 3 van deze rapportage geactualiseerd t.w. Zuiderloo en Boekelermeer. De grondexploitatie van PCC, De Dors 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

Hierin staat een toelichting op de doorbelasting interne kosten.

In hoofdstuk 9

Een overzicht van de resultaatbepaling de winstneming.

In hoofdstuk 10

Een overzicht van de bestemmingsreserve Grote Projecten.

Tenslotte staat in hoofdstuk 11

Hierin staat de risicoanalyse met betrekking tot het grondbeleid.

1. Inleiding

Voor u ligt de Nota Actualisatie Grondexploitaties en -beleid 2024 (NAG). In de NAG worden de resultaten van de ontwikkelingsprojecten in Heiloo over 2024 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 2024 is dit gebeurd op 24 juni, middels de NAG 2023. Om toch inzicht te houden gedurende het jaar, worden bij de 2^e 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 2024 heeft de raad de geactualiseerde prognoses voor 2024 ontvangen ten tijde van de 2^e firap. De voorliggende NAG gaat in op de realisatiecijfers van heel 2024, afgezet tegen de bijgestelde actualisaties ten tijde van de 2^e firap 2024.

Zuiderloo

Per 31 december 2024 zijn er in totaal 556 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 nieuwe ontwerpbestemmingsplan Zandzoom is samen met het 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. De laatste hand wordt gelegd aan de nota van beantwoording van de zienswijzen. Belangrijk element hierin is het verkeerskundige aspect. Daar is nog aanvullende informatie voor nodig.

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 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 2025 zullen worden verkocht.

PCC, De Dors

Per 1-1-2025 wordt er een nieuw grondexploitatie geopend voor project PCC, De Dors. Het plan omvat de bouw van 58 appartementen in de sociale sector op een terrein van 6.525 m². Het uitgeefbaar gebied bestaat uit 3.021 m².

2. Wetgeving, Beleid en Parameters

2.1 Beleid en wetgeving

De nota Grondbeleid van de gemeente Heiloo is vastgesteld in de raad van 11 december 2017. Hierin zijn wettelijke kaders en beleidsmatige overwegingen opgenomen voor het voeren van grondbeleid binnen de gemeente Heiloo. Naast deze nota kent de gemeente nog een aantal thematische nota's die eveneens kaderstellend zijn voor het uitvoeren van grondbeleid, zoals de Nota Grondprijsbeleid en de Nota Bovenwijkse Voorzieningen.

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 [voorzichtigheidsbeginstel](#) 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 2025 Metafoor en Prognose Parameters StadKwadrant - 2025. Voor de gemeente BUCH zijn voor de actualisatie en herziening de volgende parameters gebruikt (zie onderstaande tabel).

INDEXERING		NAG 2024			
		2024	2025	2026-2027	2028 e.v.
percentage kostenstijging		3,0%	3,0%	2,0%	2,0%
percentage opbrengststijging woningbouw (*)		2,0%	3,0%	2,0%	2,0%
percentage opbrengststijging bedrijventerrein (*)		1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
rentepercentage		2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
discontopercentage		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

(*) 2024 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 3% en 4% per jaar, voor de periode 2026-2027 tussen 2% en 2% per jaar en voor de periode na 2028 nog steeds gemiddeld 2% per jaar.

In de afgelopen jaar is 3% plankosten- en 3% GWW kostenstijging per jaar in de ramingen gehanteerd. Daar de stijgingen weer een gelijke trend laten zien, wordt er weer 1 percentage voor de 3 kostensoorten. Om de kostenramingen meer aan te laten sluiten op de werkelijke kostenstijgingen, wordt de kostenstijging bij de NAG 2024 voor 2025 naar 3 % per jaar om daarna weer naar 2 % in 2026 en 2027 en 2% in 2028 terug te vallen. GWW staat voor grond-, weg- en waterbouw.

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 bouwkosten en GWW-kosten zijn na jaren van forse prijsstijgingen nu gestabiliseerd. Op jaarbasis is nog wel sprake van een stijging van de materiaalprijzen.

Ook de prijzen van bouwmaterialen zijn gestabiliseerd. Dit door de afnemende vraag naar bouwmaterialen als gevolg van de terugvallende bouwproductie en de lagere energieprijzen. De bouw- en GWW-sector kampen met een personeelstekort, al zal dit tekort teruglopen bij een dalende bouwproductie. De looncomponent in de bouw- en GWW-kosten is dit jaar harder gestegen dan de materiaalcomponent, de stijging zal naar verwachting aanhouden, echter vertegenwoordigt deze slechts een klein deel van de totale kosten.

De bouwkosten en GWW-kosten zullen op korte en middellange termijn gestaag verder blijven stijgen. De cao-loons-verhogingen zullen zeker op korte termijn leiden tot een stijging van de personeelskosten. De verwachting is dat de materiaalprijzen na de stabiele ontwikkeling in 2024 weer zullen gaan stijgen.

VTU- en plankosten

Het personeelstekort houdt nog steeds aan bij gemeenten, onderzoeks- en adviesbureaus. Er is al lange tijd sprake van krapte op de arbeidsmarkt. Deze krapte, alsmede de hoge inflatie, leiden tot een stijging van de VTU- en plankosten. Gezien de grote bouwopgave in Nederland is de verwachting niet dat deze krapte op korte termijn zal afnemen.

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 woningprijsdalingen van medio 2022 tot aan medio 2023 trekt sinds medio 2024 de nieuwbouwmarkt aan en stijgen de (vierkante meter) V.O.N.-prijzen. Dit leidt tot stijgende residuele grondwaarden. Naar verwachting zet deze stijging in 2025 door. Consumenten zijn inmiddels aan de hogere hypotheekrente gewend. Daarnaast zijn en worden lonen gecorrigeerd voor inflatie, wat leidt tot een verhoging van de leencapaciteit. De verwachting is dat de woningprijzen de komende jaren blijven stijgen. Afhankelijk van het woningtype en de locatie in Nederland kan dat oplopen tot 7%. Daarmee wordt de prijsdaling op jaarbasis in 2023, welke rond de 3% uit kwam, goedge maakt.

Prognoses van diverse onderzoeksbureaus wijzen op stijgende (grond)opbrengsten in de komende jaren. Voor de korte en middellange termijn wordt in onze regio gerekend met kostenstijgingen tussen de 0% (middenhuur en sociale huur) en 8% (basis en midden) per jaar, voor de periode 2026-2027 tussen 0% en 5% per jaar en voor de periode na 2028 nog steeds gemiddeld 2% per jaar.

In de afgelopen jaar is 2% (grond)opbrengsten per jaar in de ramingen gehanteerd. Om de kostenramingen meer aan te laten sluiten op de werkelijke kostenstijgingen, wordt de (grond)opbrengstenstijging bij de NAG 2024 voor 2025 naar 3% per jaar om daarna naar 2% in 2026 en 2027 en 2% in 2028 terug te vallen.

Het consumentenvertrouwen en het vertrouwen in de woningmarkt is negatief, maar stabiel. Nu de woningprijzen beginnen te stijgen en de rente stabiliseert, neemt het vertrouwen weer toe. Er is een aanhoudende vraag naar nieuwbouwwoningen, onder andere vanwege het gunstige energielabel. Het aantal verleende bouwvergunning is echter historisch laag. De markt voor nieuwbouwwoningen is krap en dat zal met de tegenvallende productiecijfers ook op middellange termijn zo blijven. De verwachting is dat de nieuwbouwprijzen harder zullen stijgen dan de prijzen van bestaande woningen.

Bedrijventerreinen

Langetermijnprognoses duiden op een gemiddelde jaarlijkse grondprijsstijging van 1% per jaar. Voor de korte termijn wordt in onze regio gerekend met grondwaardestijgingen tussen 0 % en 3 % in 2025, 2025 en 2026 per jaar. De plaatselijke makelaar geeft voor 2024 en verder toch nog een kostenstijging tussen 0% en 2% aan voor het Bedrijventerrein Boekelermeer. Voorzichtigheidshalve ramen wij in de gemeentelijke grondexploitaties vooralsnog een jaarlijkse prijsstijging voor 2025 1% en vanaf 2026 ook 1% per jaar. De werkelijke grondprijzen zullen echter altijd marktconform worden bepaald 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 voorsnog 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.

3. Bouwgrond in Exploitatie

In dit hoofdstuk wordt de (financiële) voortgang van de grondexploitaties behandeld. Er wordt ingegaan op de actualiteit, de voortgang in 2024, een verwachte boekwaarde per 31-12-2024 en aan de hand van geactualiseerde ramingen wordt een prognose afgegeven van het eindresultaat. Ook wordt er een nieuwe grondexploitatie geopend, PCC, De Dors.

In de geheime bijlage is financiële detailinformatie te vinden van de afzonderlijke grondexploitaties.

3.1. Zuiderloo

Actualiteiten

Per 31 december 2024 zijn er in totaal 556 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 95 woningen gerealiseerd. In 2025 volgen nog eens 26 woningen. Hieronder vallen de woningen van Kuin fase 2 (Liguster Zuid), en de ontwikkelingen Karels (1 woning), Sikma (Lijsterbes 14) en Liefthing (2 kavels Hoogweg/Krommelaan).

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 80 in deze categorie te bouwen. Grotere ontwikkelingen zijn de locaties Lind en 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 binnenplannen 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 ontheffing is een ecologisch werkprotocol opgesteld waarmee inmiddels wordt gewerkt. Voor de locatie Sprenkeling is ook ontheffing verkregen voor de aangetroffen beschermde soorten als boerenwaluw, 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 2024

In 2024 zijn de begrootte opbrengsten negatief. Dit heeft te maken met de verrekening van de definitieve exploitatiebijdragen van particuliere initiatiefnemers.

Specificatie gemaakte kosten en opbrengsten in 2024:

Kosten	€	Opbrengsten	€
Onderzoeken	€ 14.732	Grondopbr. bouwkavels	€ 0
Bouw- en woonrijp maken	€ 484.275	Overige bijdragen	€ -11.597
Plankosten	€ 280.347		
Bijdr Bovenwijkse Voorzieningen	€ 9.755		
Rest	€ 49.898		
Renteopbrengsten	-€ 61.381		
Totaal kosten 2024 excl. winstneming	€ 777.626		
Winstneming 2024	€ 0		
Totaal kosten in 2024	€ 777.626	Totaal opbrengsten 2024	€ -11.597

Verschillenanalyse jaarschijf 2024:

Zuiderloo (jaarschijf 2024)	begroot 2024	realisatie 2024	Vershil
Jaarschijf opbrengsten	€ -41.597	€ -11.597	€ 30.000
Jaarschijf kosten	€ 968.986	€ 777.626	€ -191.360
Ontwikkeling boekwaarde 2024	€ -1.010.583	€ -789.223	€ 221.360
Boekwaarde (1-1-2024 en 31-12-2024)	€ -1.444.658	€ -1.666.020	€ -221.362
Tussentijdse winstneming 2024		€ 0	€ 0
Boekwaarde (1-1-2024 en 31-12-2024)	€ -1.444.658	€ -1.666.020	€ -221.362

De jaarschijf voor 2024 liet een raming van € 969 K aan kosten zien. Een deel van de geraamde kosten en werkzaamheden voor woonrijp maken in 2024 zijn doorgeschoven naar 2025.

Doordat er negatieve opbrengsten (kosten) zijn geweest bij de exploitatiebijdragen van initiatiefnemers en de overige kosten is de positieve boekwaarde per saldo met € 789K afgenomen. Op eindwaarde wordt er een positieve boekwaarde van circa € 369K 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 1-1-2025:

	Begroot in MPG	Begroot in NAG	Vershil
Totaal geraamde kosten	€ 36.207.338	€ 36.674.525	€ 467.187 N
Totaal geraamde opbrengsten	€ 43.380.687	€ 43.780.462	€ 399.775 V
Totaal geraamde rentelasten	€ 6.734.952	€ 6.729.119	€ 5.833 V
Totaal geraamd inflatiesaldo	€ 12.786	€ 22.199	€ 34.985 V
Totaal geraamd resultaat (EW)	€ 425.611	€ 399.018	€ 26.593 N
Totaal geraamd resultaat (CW)	€ 393.199	€ 368.631	€ 24.568 N

Geen winstneming 2024

Toelichting verschil totaal geraamde kosten

Voor de resterende looptijd van het project zijn circa € 465.000,- meer kosten geraamd dan vorig jaar. Deze kosten zijn vooral aan afrondende werkzaamheden t.b.v. het woonrijp maken toe te rekenen en extra plankosten. Grote delen van Zuiderloo zijn gerealiseerd of nagenoeg gerealiseerd, waardoor in een aantal gevallen nog extra werkzaamheden moeten worden uitgevoerd om het gebied nog beter te laten functioneren. Daarnaast dienen zich nog steeds initiatiefnemers aan met woningbouwplannen. Het begeleiden van deze initiatieven kost 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

In totaal zijn de te verwachten opbrengsten in deze grondexploitatie gestegen met circa € 400.000,-. Actualisatie van de kosten- en opbrengstenramingen en bijstelling van de fasering van ramingen leidt per saldo tot ca. € 5.800 hogere rentelasten.

Toelichting verschil totaal geraamde rentelasten

De diverse kosten voor meerwerk en het bijramen van plankosten hebben we kunnen opvangen met exploitatiebijdragen van nieuwe particuliere initiatieven. De rente is hierdoor licht gestegen.

Toelichting verschil inflatiesaldo

De kostenstijging bij de NAG 2024 is nagenoeg hetzelfde gebleven en de opbrengstenstijging is het komende jaar licht gestegen. Daarnaast neemt de omvang van de inflatie ook af omdat Zuiderloo zich in de laatste fase bevindt van de realisatie. In de grondexploitatie loopt de omvang van de ramingen van kosten en opbrengsten terug en daarmee ook de inflatiecomponent. Per saldo levert dat een verwacht voordeel op van € 35K.

Nieuw verwacht resultaat

Bij de 2^e firap 2024 bedroeg het resultaat op netto contante waarde (NCW) € 393.199,-. 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 2025 € 368.631,- (NCW). Per saldo is de grondexploitatie Zuiderloo stabiel.

3.2. Boekelermeer

Actualiteiten

De kavels in fase A zijn allemaal verkocht en de meeste inmiddels ook bebouwd. Er zijn al gegadigden voor de afname van de laatste uitgeefbare kavels in zowel Fase B en C. De eerste 2 kavels in fase C zijn verkocht (7.285 m²). Hiermee is 36% van de kavels uit fase C uitgegeven.

Voortgang Fase A

Voor Boekelermeer fase A geldt dat de overdracht van de laatste kavel in 2023 is gebeurd. 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

Er zijn momenteel meerdere partijen geïnteresseerd in de laatste kavels van fase B. De focus ligt op het verkopen van deze kavels. Naar verwachting wordt alles verkocht in 2025.

Voortgang Fase C

De verwachting is dat alle verkopen voor fase C in 2025 zullen plaatsvinden en dat fase C na verkoop een positief resultaat oplevert. Ook om fase C wordt de groene buitenrand natuurvriendelijker gemaakt.

Vooruitblik

Per 31 december 2024 is de boekwaarde van de grondexploitatie toegenomen. Naar verwachting zullen in 2025 alle bedrijfskavels verkocht worden zowel in fase B als C zodat de boekwaarde eind 2025 flink negatief is (is positief saldo).

Verantwoording 2024

In 2024 zijn er geen opbrengsten gerealiseerd. De raming was ca. € 2,8 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 (6.010 m²) en 1 kavel uit fase C (6.469 m²). De verkoop van deze kavels zijn doorgeschoven naar 2025. Een groot deel van de geraamde kosten voor woonrijp maken en een deel van de plankosten zijn doorgeschoven naar 2025. Reden is dat een aantal kavels nog niet bebouwd zijn zodat deze inritten nog niet aangelegd konden worden. Deze worden waarschijnlijk deels in 2025 en 2026 aangelegd.

De niet gerealiseerde opbrengsten en de doorgeschoven kosten resulteren in een lagere boekwaarde met afgerond € 400K (van € 4,67 mio naar € 5,07 mio). Uit de POC-methode komt voor Boekelermeer geen winstneming over 2024.

In onderstaande tabellen zijn de ontwikkelingen cijfermatig verwerkt.

Specificatie gemaakte kosten en opbrengsten in 2024:

Kosten	€	Opbrengsten	€
Bouw- en woonrijp maken	€ 114.099	Grondopbr. bouwkavels	€ 0
Plankosten	€ 145.107	Rest	€ 0
Bijdr Bovenwijkse Voorzieningen	€ 0		
Rentekosten	€ 116.769		
Rest	€ 25.628		
Totaal kosten 2024 excl. winstneming	€ 401.603		
Winstneming 2024	€ 0		
Totaal kosten in 2024	€ 401.603	Totaal opbrengsten 2024	€ 0

Verschillenanalyse jaarschijf 2024:

Boekelermeer	begroot 2024	realisatie 2024	Verschil
Jaarschijf opbrengsten	€ 2.835.853	€ 0	€ -2.835.853
Jaarschijf kosten	€ 624.763	€ 401.603	-€ 223.160
Ontwikkeling boekwaarde 2024	€ 2.211.090	€ -401.603	€ -2.612.693
Boekwaarde (1-1-2024 en 31-12-2024)	€ 2.459.659	€ 5.072.349	€ -2.612.690
Tussentijdse winstneming 2024	€ 0	€ 0	€ 0
Boekwaarde (1-1-2024 en 31-12-2024)	€ 2.459.659	€ 5.072.349	€ -2.612.690

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 1-1-2025 :

	Begroot in MPG	Begroot in NAG	Verschil
Totaal geraamde kosten	€ 18.444.171	€ 18.643.097	€ 198.926 N
Totaal geraamde opbrengsten	€ 25.723.333	€ 25.853.593	€ 130.260 V
Totaal geraamde rentelasten	€ 6.616.760	€ 6.648.476	€ 31.715 N
Totaal geraamd inflatiesaldo	€ 58.074	€ 4.671	€ 62.745 V
Totaal geraamd resultaat (EW)	€ 604.328	€ 566.691	€ 37.636 N
Totaal geraamd resultaat (CW)	€ 569.471	€ 534.006	€ 35.466 N
Tussentijdse winstneming	€ 0	€ 0	

Geen winstneming 2024

Toelichting verschil totaal geraamde kosten

In totaal zijn er ca. € 199K meer kosten in het project geraamd dan vorig jaar het geval was. De hogere raming wordt veroorzaakt door de indexering van de plankosten en de kosten voor woonrijp maken.

Toelichting verschil totaal geraamde opbrengsten

Volgens de huidige verwachting worden in totaal € 130K 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 3 kavels.

Toelichting verschil inflatiesaldo

De verkoop van 3 kavels is met 1 jaar verschoven naar 2025. Per saldo levert dat een verwacht voordeel op van circa € 63K.

Nieuw verwacht resultaat

Bij de actualisatie van de grondexploitatie die bij de 2^e firap is opgenomen, bedroeg het resultaat in netto contante waarde (NCW) € 569.471,-. 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 2025 € 534.006,- (NCW). Er wordt geen tussentijdse winstneming genomen in 2024. De verlaging van de netto contante waarde wordt veroorzaakt door de indexering van de plankosten en de kosten voor woonrijpmaken.

3.3. PCC, De Dors

De voormalige PCC-locatie in Heiloo wordt ontwikkeld tot een nieuw woongebied. 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 30 appartementen in categorie 1 en 28 appartementen in categorie 2 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. Er is een grondexploitatie opgesteld die de financieel economische haalbaarheid van deze ontwikkeling onderbouwd. Een uitgewerkte grondexploitatie is bijgevoegd als geheime bijlage.

3.4. 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 PCC, De Dors is in onderstaande tabel ook meegenomen.

rentetoevoeging	2025	2026	2027	2028	2029
2e firap 2024	€ -29.220	€ 110.372	€ 11.714	€ 0	€ 0
NAG 2024	€ -85.466	€ 34.694	€ 107.429	€ 21.719	€ 0
Verschil	€ -56.246	€ -75.678	€ 95.715	€ 21.719	€ 0

3.5. Beslispunten

- De nieuwe grondexploitatie PCC, De Dors te openen en vast te stellen met een positief saldo van € 50.452,-;
- De geactualiseerde grondexploitaties vast te stellen van:
 - Zuiderloo met een positief saldo van € 368.631,- ;
 - Boekelermeer met een positief saldo van € 534.006,-.

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 nieuwe ontwerpbestemmingsplan Zandzoom is samen met het 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. De laatste hand wordt gelegd aan de nota van beantwoording van de zienswijzen. Belangrijk element hierin is het verkeerskundige aspect. Daar is nog aanvullende informatie voor nodig.

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. In de NAG 2022 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 het besluit van de Raad van State met 1 jaar verlengd naar 2031. Als gevolg hiervan is sprake van voorziene meerkosten. Tot nu toe zijn de meerkosten beperkt gebleven tot plankosten, waaronder een te doorlopen MER-procedure in 2024. Door de uitspraak van de Raad van State is niet meer mogelijk om intern te salderen. Om uiteindelijk bouwvergunning te verlenen is het nu noodzakelijk om vooraf milieuvergunning te verlenen. 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 NAG 2023 EN NAG 2024						14-feb-25		
Negatieve factoren								
1	Meer onderzoekskosten a.g.v. stikstof en verkeersonderz.		€	693.670	€	854.638	€	-160.968
2	Herziening van meerjarenraming plankosten		€	6.491.188	€	6.558.312	€	-67.124
3	Looptijd 1 jaar verlengen agv nieuw BP jaarschijf 2031		€	-	€	212.355	€	-212.355
4	Voorziening bouwrijp (bovenkamers) valt duurder uit indexering 3%		€	3.100.000	€	3.193.000	€	-93.000
5	Risicoreservering		€	-	€	224.605	€	-224.605
Positieve factoren								
6	Minder plankosten gemaakt in 2024 dan begroot		€	749.248	€	376.895	€	372.353
7	Exploitatiebijdrage AOK's 1 jaar verzet meeropbrengsten 2,9%		€	14.660.466	€	14.985.246	€	324.780
8	Inflatie		€	918.997	€	979.915	€	60.918
						Totaal	€	0

Negatieve factoren op de Eindwaarde (EW):

1. Als gevolg van vernietiging van het bestemmingsplan (BP) bij de Raad van State dient begin 2025 een nieuw BP te worden opgesteld en in procedure te worden gebracht. Daarvoor zijn weer aanvullende verkeers- en stikstofonderzoeken nodig. Bij het nieuwe bestemmingsplan dient tevens een nieuw exploitatieplan te worden opgesteld. Inmiddels is bekend dat er beroep- en bezwaar is aangetekend tegen het BP en EP. Hiervoor zijn extra kosten gemoeid dan in NAG 2023 was voorzien. Dit resulteert in een nadeel van € 160.968 op EW;
2. Ook als gevolg van vernietiging van het bestemmingsplan (BP) bij de Raad van State is het noodzakelijk dat in 2025 extra extern juridische ondersteuning nodig is zowel intern als extern. Dit resulteert in een nadeel van € 67.124 op EW.
3. Als gevolg van vertraging in het proces van het BP hebben we dit jaar de looptijd van het project met 1 jaar moeten verlengen naar 2031. Dit betekent dat voor het laatste jaar 2031 een post van € 212.355 aan plankosten moet worden gereserveerd. Dit resulteert in een nadeel op EW;
4. De voorziening Bouwrijp maken zijn conform de GWW-paramaters geïndexeerd met 3% van 1-1-2024 naar 1-1-2025. Hierdoor vallen de kosten € 93.000 hoger uit. Dit resulteert in een nadeel op EW;
5. In het financieel overzicht is een post risicoreservering opgenomen van € 224.605. 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 1 jaar vertraging steeds hoger uit als gevolg van de jaarlijks rente van 2,9% in de AOK's (zie onder punt 6.).

Positieve factoren op de Eindwaarde (EW):

6. In 2024 zijn er minder plankosten gemaakt dan begroot. Dit resulteert in een voordeel van € 372.353 op EW. Een gedeelte van de kosten schuiven door naar 2025 (zie punten 1. en 2.);

7. De exploitatiebijdrage uit de Anterieure Overeenkomsten (AOK's) vallen door 1 jaar vertraging hoger uit als gevolg van de jaarlijks rente van 2,9% in de AOK's. Dit resulteert in een voordeel van € 324.780 op EW;
8. Het saldo van de inflatie neemt toe met € 60.918. 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 2023 hetzelfde dus geen extra financiering uit de Bestemmingsreserve Grote Projecten nodig.

Verantwoording 2024

De geraamde plankosten voor Zandzoom voor 2024 bedroegen € 627.748,-. Hiervan was € 550.308,- aan externe kosten geraamd en € 77.440,- interne uren. Daarnaast was € 121.500,- aan onderzoeken en begeleiding van onderzoeken geraamd. Totale geraamde kosten voor 2024 bedroegen daarmee € 749.248,-. De totale werkelijke kosten voor de genoemde onderdelen bedragen € 376.895,-. Daarmee zijn de bestedingen in 2024 de vooraf geraamde budgetten voor de jaarschijf 2024 niet overschreden.

Specificatie gemaakte kosten en opbrengsten in 2024:

Kosten	€	Opbrengsten	€
Onderzoeken	€ 66.857	Exploitatiebijdrage	€ 0
Bouwrijp maken	€ 18.363	Rest	€ 1.254
Plankosten	€ 292.930		
Rest	€ 0		
Bijdr Bovenwijkse Voorzieningen	€ 0		
Totaal kosten in 2024	€ 378.149	Totaal opbrengsten 2024	€ 1.254
		Verschil Boekwaarde	€ 376.895

Doordat er in 2024 meer kosten zijn gemaakt dan inkomsten gegenereerd stijgt de boekwaarde op dit project met € 377K.

Het volledige bedrag aan in 2024 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 2025 zijn de in 2024 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 2025 niet sluitend.

Er is in 2024 voor € 34.929,- aan interne kosten gemaakt. Door de doorbelasting van deze kosten op het project ontstaat er een positief effect in de gemeente-exploitatie. Deze € 34.929,- is onderdeel van de totale plankosten. 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 2024 wordt er géén afdracht aan de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen gedaan.

Vooruitblik

Tot en met 2024 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 2025 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 1-1-2025 24 ontwikkelingsprojecten lopen. Waarvan we de drie grootste projecten 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

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 opbrengsten zijn in zijn geheel ontvangen en de grondoverdracht heeft reeds plaatsgevonden. De verwachte oplevering van de woningen vindt plaats eind 2025/begin 2026.

6.2. Parc Westerhoeve

Op deze locatie wordt door een marktpartij 54 nieuwbouwwoningen 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 2026.

6.3. GP Groot

Op deze locatie wordt door een marktpartij 45 woningen gerealiseerd verdeeld in 7 woningen in categorie 3 en 38 woningen in categorie 4. 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 bouw is in volle gang.

7.0. Bovenwijkse Voorzieningen

In 2019 is de Nota Bovenwijkse Voorzieningen geactualiseerd. In deze Nota is geregeld hoe ontwikkelingsprojecten financieel bijdragen aan investeringen elders in de gemeente. 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 1-1-2024 € 2,58 miljoen. De verwachting is dat er tot en met het einde van de verschillende projecten nog circa € 5 miljoen wordt afgedragen aan het fonds.

In 2024 zijn er gronden verkocht in Zuiderloo. Een deel van de opbrengsten van de gronden van Zuiderloo wordt afgedragen aan de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen. Daarnaast zijn er voor Boekelermeer en Zandzoom geen exploitatiebijdragen ontvangen die gevolg heeft voor het afdragen aan de bestemmingsreserve. Voor 2 particuliere initiatieven hebben we ook afdrachten aan de reserve bovenwijkse voorzieningen ontvangen.

Naast dat er bijdragen worden gestort in deze Bestemmingsreserve, worden er ook regelmatig bedragen aan onttrokken. In 2024 is er geen onttrekking gedaan ten behoeve van de bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen.

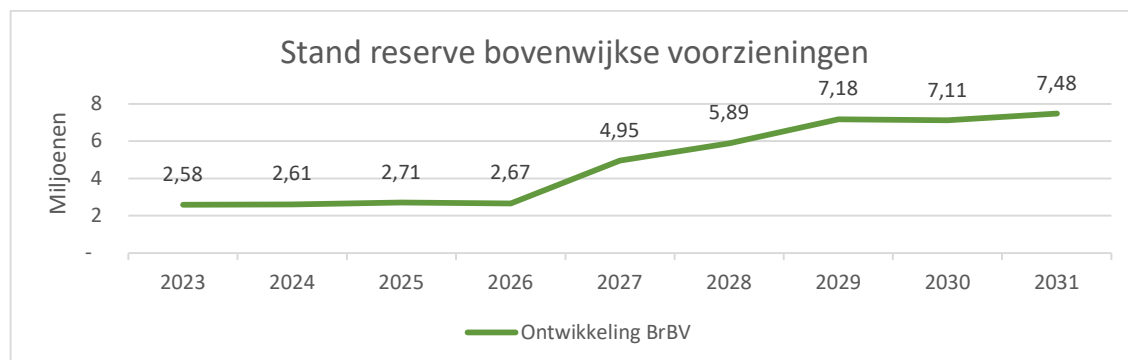
7.1 Stand van de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen

De stand van de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen komt daarmee op € 2,61 miljoen.

Afdrachten per project tot 31-12-2023 (in euro's)		Afdrachten per project over 2024 (in euro's)				
	<2024	2024				Totaal
omschrijving		Zuiderloo	Boekelermeer	Zandzoom	PI's overig	
Groenprojectenlijst	1.742.857	5.193	0	0	0	1.748.050
Aansluiting A9	465.253	2.061	0	0	21.776	489.090
Spoorwegonderdoorgang Vww	163.909	1.628	0	0	0	165.537
Kruising Kennemerstraatweg - Vww	76.254	132	0	0	0	76.386
Aanpassing Vennewaterweg	120.692	741	0	0	0	121.433
Kruising Kennemerstrwg - Stationsw	10.693	0	0	0	0	10.693
Aanpassing Kanaalweg	2.273	0	0	0	0	2.273
Totaal	2.581.932	9.755	0	0	21.776	2.613.463

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 2031.



Doorkijk 2025

In 2025 wordt gewerkt aan de verdere ontwikkeling van de groenprojecten in de gemeente Heiloo. Door een capaciteitsprobleem, komt dit later op gang. De Groenprojecten dragen bij aan de leefbaarheid van de gemeente als geheel. Daarom is voorgesteld om een deel van de kosten voor de groenprojecten te dekken vanuit de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen. Voor 2025 gaat het om ca. € 100.000,-. Hiervan is een groot gedeelte doorgeschoven van 2024. Vanaf 2026 is ook besloten om de jaarlijkse afschrijvingen van de Nabo's (niet actief beveiligde overweg) te onttrekken uit deze reserve.

8.0. Doorbelasting Interne Kosten

De interne kosten is het totaal van de geschreven interne uren van de medewerkers die aan de projecten Zuiderloo, Boekelermeer en Zandzoom hebben gewerkt. Vanaf het moment dat er voor Zandzoom (waar de gemeente een faciliterende rol met kostenverhaal heeft) anterieure overeenkomsten zijn getekend en exploitatiebijdragen worden ontvangen, worden de interne uren ook doorbelast. Het totaal aan door te belasten uren voor 2024 komt daarmee afgerond op € 148.000,-. Er was € 162.000,- begroot.

Project	Interne kosten
Boekelermeer	€ 73.131
Zuiderloo	€ 39.558
Zandzoom	€ 34.929
Totaal	€ 147.618

Doorkijk 2025 en verder

Met het actualiseren van de grondexploitaties zijn ook de plankosten tegen het licht gehouden. Onderstaand overzicht laat de inschatting zien van de interne plankosten voor de komende jaren. Hier zijn de interne doorbelastingen van Zandzoom en de nieuwe grex PCC, De Dors in opgenomen.

Interne plankosten	2025	2026	2027	2028	2029	2030
2e FIRAP 2024 (incl. Zandzoom)	€ 137.548	€ 98.456	€ 30.490	€ 18.150	€ 18.150	€ 18.150
NAG 2024 (incl. Zandzoom)	€ 185.968	€ 157.968	€ 104.714	€ 37.200	€ 24.200	€ 24.200
Verschil	€ -48.420	€ -59.512	€ -74.224	€ -19.050	€ -6.050	€ -6.050

9.0. Winstneming

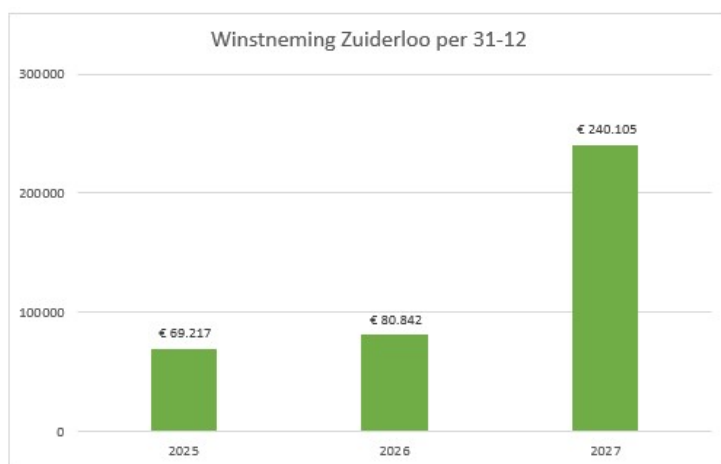
In het MPG 2020 is aangekondigd dat volgens de regelgeving uit het BBV de gemeente tussentijds winst moet nemen uit de grondexploitaties zodra dit kan. De gemeente is daarbij gehouden aan de zogenaamde POC-methode (percentage of completion): voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd 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 geen tussentijdse winstneming over 2024 voor de projecten Zuiderloo en Boekelermeer.

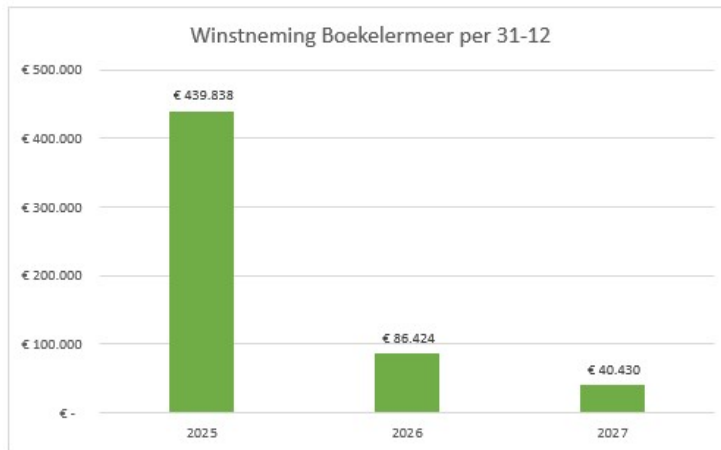
Onderstaande tabel laat een overzicht zien van de tussentijdse winsten die gestort zijn in de bestemmingsreserve grote projecten vanuit het project Zuiderloo en Boekelermeer over de periode 2019 tot en met 2024.

Winstneming	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Totaal
Zuiderloo	€ 314.748	€ -	€ 235.291	€ 1.313.965	€ 64.419	€ -	€ 1.928.423
Boekelermeer	€ 180.250	€ -	€ -	€ 521.420	€ 476.692	€ -	€ 1.178.362
Totaal	€ 494.998	€ -	€ 235.291	€ 1.835.385	€ 541.111	€ -	€ 3.106.785

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.



Nota Actualisatie Grondexploitaties en -beleid 2024



10.0. Bestemmingsreserve Grote Projecten

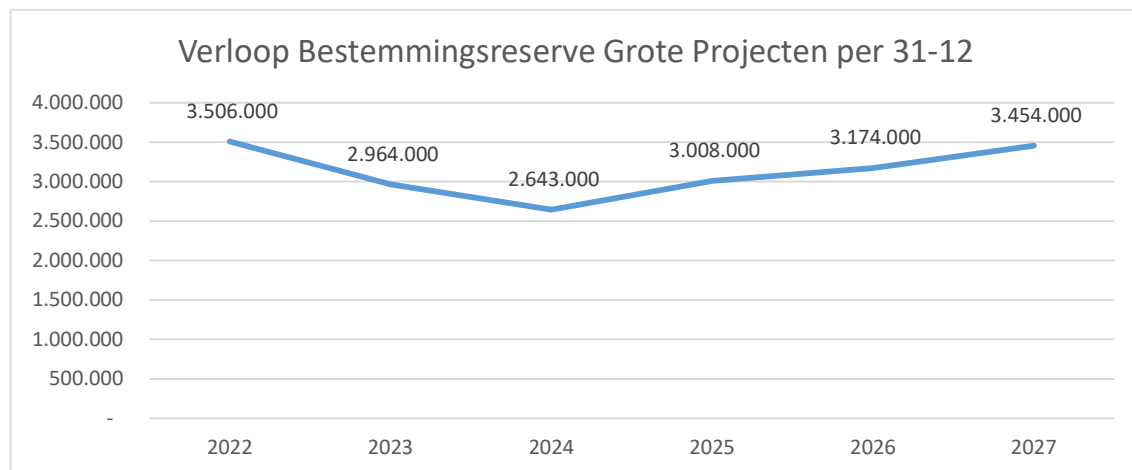
De Bestemmingsreserve Grote Projecten is in het leven geroepen om risico's binnen de projecten op te kunnen vangen en voorzienbare tekorten af te kunnen dekken. De Bestemmingsreserve Grote Projecten is eind 2023 op € 2.964.000,- vastgesteld.

Onderstaand overzicht geeft de ontwikkelingen weer in 2024 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 2024 is dit niet het geval geweest.
- De recente prognose van de VPB last over het jaar 2024 bedraagt € 150.000,- .
- Tekort van € 170.782,- aan meerkosten ten gevolge van Zandzoom is gedekt vanuit de Bestemmingsreserve. In 2024 is er geen nieuwe onttrekking voor Zandzoom geweest.

Daarmee is de Bestemmingsreserve Grote Projecten eind 2024 op € 2.643.000 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.



11.0. 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 grondprijzdalingen 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.

Om de risico's van de grote projecten in kaart te brengen is een risicoprofiel per project opgesteld en daarnaast zijn beheersmaatregelen bepaald. De onderstaande tabel is een samenvatting van de uitgevoerde risicoanalyses per project. 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.

Risicoanalyse			
Project	Voornaamste risico's	Risicoprofiel (x 1mln.) obv 2e firap 2023	Risicoprofiel (x 1mln.) obv NAG 2024
Zuiderloo	* Risico op nabetaling grondverwervingen. * ZL Archeologisch onderzoek is opgenomen in grex, maar conservering en gevolg niet opgenomen in de GREX, kans bestaat dat dit wel moet gebeuren	0,29	0,27
Boekelermeer	* Hogere kosten als gevolg van extra prijsstijgingen	0,05	0,08
Zandzoom	* Meer interne en externe uren benodigd ook na goedgekeurd bestemmingsplan, waardoor de plankosten hoger uitvallen * De anterieure overeenkomsten worden ontbonden en de al gemaakte kosten moeten (deels) worden afgeboekt.	1,45	1,37

Ten opzichte van de 2^e firap 2024 is het risicoprofiel van Boekelermeer iets verhoogd. Het risicoprofiel van Zuiderloo is verlaagd ten opzichte van de 2^e firap 2024. De reden voor de verlaging van het risicoprofiel is te koppelen aan de voortgang van de realisatie van Zuiderloo, waardoor minder risico's in het project aan de orde zijn. Het risicoprofiel van Zandzoom is verlaagd doordat er voor de geluidschermen voldoende is begroot. Hierdoor daalt het risico op duurder worden.

NARIS

Om tot één 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 € 1,52 miljoen bedraagt. Zoals in hoofdstuk 10 is beschreven bedraagt de beschikbare reserve in de Bestemmingsreserve Grote Projecten op dit moment € 2,64 miljoen. Dat is voldoende om de risico's te kunnen afdekken.