2023

Nota Actualisatie Grondexploitaties en -beleid 2023 Heiloo (NAG)

Vastgesteld	: 8 juli 2024
Opstellers	: Robert Klaverveld/Ilja Wilvers
Datum	: 13 maart 2024

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. Rentetoevoeging ..... - 15 -
3.5. Beslispunten ..... - 15 -
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 2023

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 tot een tussentijdse winstneming.
Kort samengevat wordt er voorgesteld om de actualisatie van de grondexploitaties 2023 vast te stellen en de totale tussentijdse winstneming van afgerond € 560.000,- in de bestemmingsreserve Grote projecten te storten. Na actualisatie van faciliterend project Zandzoom het aanvullend tekort van € 170.782,- uit de Bestemmingreserve Grote projecten te onttrekken.

De bevindingen uit deze rapportage leiden tot de volgende beslispunten:

- De geactualiseerde grondexploitaties vast te stellen van:
  - Zuiderloo met een positief saldo van € 305.922,- (inclusief winstneming van € 64.419,-);
  - Boekelermeer met een positief saldo van € 611.787,- (inclusief winstneming van € 496.692,-);
- De afdracht bovenwijks voor Boekelermeer fase C vast te stellen van € 13.360,- volgens dezelfde eenheidsprijzen als Boekelermeer fase A;
- Het financieel meerjarenoverzicht 2024 vaststellen als budgettair kader voor de verdere uitvoering van het faciliterende deel van Zandzoom;
- Het aanvullend tekort van € 170.782,-. Zandzoom (het totale tekort van € 1.624.745 minus de reeds in 2021 tot en met 2023 onttrokken bedragen van € 1.453.963, te dekken uit de Bestemmingsreserve Grote Projecten.

LEESWIJZER NAG 2023

In hoofdstuk 1
De inleiding van de Nota Actualisatie Grondexploitaties en -beleid 2023 (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.

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 2023 (NAG). In de NAG worden de resultaten van de ontwikkelingsprojecten in Heiloo over 2023 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 2023 is dit gebeurd op 26 juni, middels de NAG 2022. 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 2023 heeft de raad de geactualiseerde prognoses voor 2023 ontvangen ten tijde van de 2e firap. De voorliggende NAG gaat in op de realisatiecijfers van heel 2023, afgezet tegen de bijgestelde actualisaties ten tijde van de 2e firap 2023.

Zuiderloo

Per 31 december 2023 zijn er in totaal 514 woningen opgeleverd in Zuiderloo. Het ontwikkelgebied van BPD is ingevuld. Samen met Timpaan wordt dit jaar gewerkt aan de laatste fase. De verwachting is dat de laatste woningen begin volgend jaar worden opgeleverd en de ontwikkeling Timpaan in de loop van 2024 kan worden afgerond. Voor de overige delen zijn plannen in voorbereiding bij derden of wordt gewacht op een initiatief.

Zandzoom

Het 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. Dit omdat de Raad van State op 1 september 2021 het bestemmingsplan en exploitatieplan Zandzoom 2019, waarmee woningbouw in Zandzoom-Heiloo mogelijk werd gemaakt, heeft vernietigd. In haar uitspraak verklaart de Raad van State een deel van de beroepen van de bezwaarmakers gegrond. Dit is de aanleiding geweest om een nieuw bestemmingsplan en exploitatieplan voor Zandzoom op te stellen.

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 economie blijft langzaam groeien en de interesse in bedrijfskavels groeit door. De kavels in fase A zijn allen 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.

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 *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 2024 Metafoor en Prognose Parameters StadKwadrant - 2024. Voor de gemeente BUCH zijn voor de actualisatie en herziening de volgende paramaters gebruikt (zie onderstaande tabel).

INDEXERING				NAG 2023
	2023	2024	2025	2026 e.v.
grondkosten	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
plankosten	4,5%	3,0%	2,0%	2,0%
GWW	5,0%	3,0%	2,0%	2,0%
opbrengstenstijging woningbouw (*)	0,0%	2,0%	2,0%	2,0%
opbrengstenstijging bedrijfsterrein (*)	0,0%	1,0%	1,0%	1,0%
rentepercentage	2,16%	2,50%	2,50%	2,50%
discontopercentage	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

(*) 2023 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 1% en 5% per jaar, voor de periode 2025-2026 tussen 0% en 4% per jaar en voor de periode na 2027 nog steeds gemiddeld 2% per jaar.

In de afgelopen jaren is 4,5% plankosten en 5% GWW kostenstijging per jaar in de ramingen gehanteerd. Om de kostenramingen meer aan te laten sluiten op de werkelijke kostenstijgingen, wordt de kostenstijging bij de NAG 2023 voor 2024 resp. met 1,5 % en 2% aangepast naar 3 % per jaar om daarna weer naar 2 % in 2025 en 2026. terug te vallen. GWW staat voor grond-, weg- en waterbouw.

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.

VTU- en plankosten:
Het personeelstekort houdt 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 de woningmarkt weer aan. Consumenten zijn gewend aan de hogere hypotheekrente. 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 weer gaan stijgen. Afhankelijk van het woningtype en de locatie in Nederland kan dat oplopen tot 5%. Daarmee wordt de prijsdaling op jaarbasis in 2023 welke, naar verwachting rond de 2,5% gaat uitkomen, goedgemaakt.

Het consumentenvertrouwen en het vertrouwen in de woningmarkt is negatief, maar stabiel. Nu de woningprijzen weer 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.

Bouw- en GWW-kosten
De woningbouwkosten en GWW-kosten zijn na jaren van forse prijsstijgingen in 2023 gestabiliseerd. Op jaarbasis is nog sprake van een beperkte stijging van de materiaalprijzen. Vanaf maart zijn de prijzen van bouwmaterialen 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. Voor de komende jaren wordt een beperkte stijging van de bouw- en GWW-kosten verwacht.

Sociale woningbouw
De grondprijzen voor de sociale huur- en koopwoningen worden jaarlijks na indexering met Consumentenprijsindex (CPI-index) vastgesteld. De CPI is een benadering van de inflatie. De gemiddelde CPI inflatie in Nederland in 2023 was 3,9%. Volgend jaar halveert de prijsstijging ten opzichte van 2023 naar 2%.

Bedrijventerreinen
Langetermijnprognoses duiden op een gemiddelde jaarlijkse grondprijsstijging van 1% per jaar. Voor de korte termijn wordt in onze regio gerekend met grondwaardestijgingen tussen -1% en 2% in 2024 en 2025 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 2024 1% en vanaf 2025 ook 1% per jaar. De werkelijke grondprijzen zullen echter altijd marktconform worden bepaalt bij verkoop!

Toelichting: Rente
Er heerst onzekerheid bij beleggers door de hoge rentestanden, waardoor de financierings- kosten van investeringen in commercieel vastgoed fors zijn toegenomen. Door de hoge rentestand zijn de aanvangsrendementen van alle categorieën commercieel vastgoed opgelopen. Nu er een rem is op het verhogen van de officiële rentetarieven, is de verwachting dat de aanvangsrendementen zullen stabiliseren en het sentiment onder beleggers weer zal gaan verbeteren. Bij de beleggers in residentieel vastgoed zal voorherstel ook duidelijkheid moeten komen over de daadwerkelijke invoering van de huurregulering.

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.

3. Bouwgrond in Exploitatie

In dit hoofdstuk wordt de (financiële) voortgang van de grondexploitaties behandeld. Er wordt ingegaan op de actualiteit, de voortgang in 2023, een verwachte boekwaarde per 31-12-2023 en aan de hand van geactualiseerde ramingen wordt een prognose afgegeven van het eindresultaat.

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

3.1. Zuiderloo

Actualiteiten

Per 31 december 2023 zijn er in totaal 514 woningen opgeleverd in Zuiderloo. Het ontwikkelgebied van BPD is ingevuld. Samen met Timpaan wordt dit jaar gewerkt aan de laatste fase. De verwachting is dat de laatste woningen begin volgend jaar worden opgeleverd en de ontwikkeling Timpaan in de loop van 2024 kan worden afgerond. 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. Het grootste deel hiervan is in de afgelopen jaren gerealiseerd en opgeleverd (264 woningen). Wat rest is de afbouw van de woningen die in opdracht van Timpaan worden gebouwd op de locaties Sprenkeling en Zomerlinde. Dit betreft in totaal 26 woningen. De oplevering van deze woningen staat gepland voor februari 2024. Gelijktijdig en aansluitend wordt het woonrijp maken van de openbare ruimte ter hand genomen. Woonrijp van de hiervoor genoemde deelgebieden is volgens planning rond 1 april 2024 gereed. De samenwerkingsovereenkomst met Timpaan uit 2012 kan met de oplevering van de woningen en de openbare ruimte als afgerond worden beschouwd, meer dan 10 jaar na dato. Ook de locatie Baza is nagenoeg gereed op wat beplanting na. Wat rest zijn verplichtingen in het kader van de onderhoudstermijn van inrichting openbare ruimte. 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 initiatief van grondeigenaren, In deze categorie zijn inmiddels 79 woningen gerealiseerd. In 2024 en 2025 volgen nog eens 31 woningen. Hieronder vallen de woningen van Kuin fase 2/ Liguster Zuid, en de ontwikkelingen Karels en Valkering met elk 4 woningen.

De rest betreft vrijstaande woningen op individuele kavels. Afspraken over ontwikkeling zijn vastgelegd in anterieure en posterieure overeenkomsten. In geval van posterieure overeenkomsten wordt bij omgevingsvergunning een exploitatiebijdrage in rekening gebracht. Het exploitatieplan wordt in relatie hiermee jaarlijks herzien. Als de 31 woningen zijn opgeleverd zijn er nog ruim 100 in

deze categorie te bouwen. Grotere ontwikkelingen zijn de locaties Linde en Van der Steen. Voor deze woningen zijn nog geen posterieure overeenkomst aangegaan.

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 moet 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 wordt op 6 maart 2024 gepubliceerd, waarna het gedurende zes weken van 6 maart 2024 tot en met 17 april 2024 ter inzage ligt voor beroep.

Besluitvorming door de raad, anders dan de vaststelling van de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan is niet nodig. Het bestemmingsplan Zuiderloo is globaal van aard en kent op delen een uitwerkingsplicht. Uitwerkingen hoeven niet door de raad te worden vastgesteld, dat is aan het college. In het kader van de uitwerking consulteert het college de commissie Openbare Ruimte (al dan niet met gebruikmaking van een raadsinformatie voorafgaand aan de commissievergadering zelf) over verkavelingsplannen (bij meer dan 1 woning).

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 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 een vlakdekkende opgraving.

Om eerstvolgende deelplannen in ontwikkeling te kunnen nemen, dienen uitwerkingsplannen in procedure te worden gebracht. In dat kader vindt, voor zover noodzakelijk, aanvullend onderzoek plaats naar omgevingsaspecten, zoals bodem, geluid, stikstofdepositie en luchtkwaliteit.

Verantwoording 2023

In 2023 zijn de begrootte opbrengsten nagenoeg gelijk aan de werkelijke opbrengsten in 2023.

Specificatie gemaakte kosten en opbrengsten in 2023:

Kosten	€	Opbrengsten	€
Onderzoeken	€ 107.047	Grondopbr. bouwkavels	€ 1.144.747
Bouw- en woonrijp maken	€ 417.043	Overige bijdragen	€ 609.425
Plankosten	€ 335.241		
Bijdr Bovenwijkse Voorzieningen	€ 146.330		
Rest	€ 43.378		
Rentekosten	-€ 35.113		
Totaal kosten 2023 voor winstneming	**€ 1.013.926**		
Winstneming 2023	€ 64.419		
Totaal kosten in 2023	**€ 1.078.345**	**Totaal opbrengsten 2023**	**€ 1.754.172**

Verschillenanalyse jaarschijf 2023:

Zuiderloo (jaarschijf 2023)	**begroot 2023**	**realisatie 2023**	**Verschil**
Jaarschijf opbrengsten	€ 1.746.191	€ 1.754.172	€ 7.981
Jaarschijf kosten	€ 1.407.151	€ 1.013.926	€ -393.225
Ontwikkeling boekwaarde 2023	€ 339.040	€ 740.246	€ 401.206
Boekwaarde (1-1-2023 en 31-12-2023)	€ -1.964.616	€ -2.365.824	€ 401.208
Tussentijdse winstneming 2023		€ 64.419	€ -64.419
Boekwaarde (1-1-2023 en 31-12-2023)	€ -1.964.616	€ -2.301.405	€ 336.789

Incl. winstneming 2023

De jaarschijf voor 2023 liet een raming van € 1,41 mio aan kosten zien. Een deel van de geraamde kosten en werkzaamheden voor woonrijp maken in 2023 zijn doorgeschoven naar 2024.

Door de grondopbrengsten van Timpaan en exploitatiebijdragen van initiatiefnemers is de positieve boekwaarde per saldo met € 676K (inclusief winstneming) toegenomen. Hiermee laat de boekwaarde een financieel beeld zien dat meer opbrengsten zijn gerealiseerd zijn dan kosten zijn gemaakt. Op eindwaarde wordt er een positieve boekwaarde van circa € 325K 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 1-1-2023:

	Begroot in 2e firap	**Begroot in NAG**	**Verschil**
Totaal geraamde kosten	€ 36.024.755	€ 36.138.181	€ 113.426 N
Totaal geraamde opbrengsten	€ 43.269.659	€ 43.244.876	€ 24.783 N
Totaal geraamde rentelasten	€ 6.699.570	€ 6.752.902	€ 53.332 N
Totaal geraamd inflatiesaldo	€ 151.890	€ 29.147	€ 122.743 V
Totaal geraamd resultaat (EW)	€ 393.444	€ 324.647	€ 68.798 N
Totaal geraamd resultaat (CW)	**€ 370.751**	**€ 305.922**	**€ 64.830 N**

Incl. winstneming 2023

Toelichting verschil totaal geraamde kosten

Voor de resterende looptijd van het project zijn circa € 113.000,- 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 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. Het probleem van de duizendknoop is opgelost. Duizendknoop kan echter altijd terugkomen ook op andere plekken. Zolang het project loopt, blijft dit een risico. Voor de nazorg van de duizendknoop is een post onvoorzien opgenomen.

Toelichting verschil totaal geraamde opbrengsten

In totaal zijn de te verwachten opbrengsten in deze grondexploitatie gedaald met circa € 25.000,-. Deze daling wordt veroorzaakt doordat bij de verkoop van bouwkavels aan Timpaan de werkelijk geleverde meters in rekening zijn gebracht.

Toelichting verschil totaal geraamde rentelasten

In de rentelasten is de winstneming opgenomen, de geraamde kosten zijn iets verhoogd en de geraamd opbrengsten iets verlaagd. Ook is het rentepercentage ten opzichte van het jaar ervoor gestegen. Hierdoor stijgt de rentelast licht.

Toelichting verschil inflatiesaldo

De kostenstijging bij de NAG 2023 is voor de komende jaren verlaagd. Daarnaast neemt de Inflatie ook af omdat steeds minder kosten en ook opbrengsten in de grondexploitatie aanwezig zijn. Per saldo levert dat een verwacht voordeel op van € 122.743,-.

Nieuw verwacht resultaat

Bij de 2^{e} firap 2023 bedroeg het resultaat op netto contante waarde (NCW) € 370.751,-. Ten gevolge van de ontwikkelingen in het afgelopen jaar, de geactualiseerde ramingen en het verwerken van de tussentijdse winst, is het verwachte financiële eindresultaat van het project Zuiderloo per 1 januari 2024 € 305.922,- (NCW). In dit resultaat is de winstneming van € 64.419,- over 2023 reeds verwerkt. Per saldo ontwikkelt de grondexploitatie Zuiderloo zich positief en bevindt zich in rustig vaarwater.

3.2. Boekelermeer

Actualiteiten

De economie groeit en de interesse in bedrijfskavels ook. De kavels in fase A zijn allen 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 in totaal 22.007 m2. De focus ligt op het verkopen van deze kavels. De groene rand om fase B is verder ontwikkeld met natuurvriendelijke oevers.

Voortgang Fase C

De verwachting is dat er meer verkopen voor fase C in 2024 kunnen 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 2023 is de boekwaarde van de grondexploitatie iets toegenomen. Naar verwachting zal in 2024 een groot deel van de bedrijfskavels verkocht worden zodat de boekwaarde eind 2024 redelijk tegen nul loopt. Medio 2025 zal door de laatste verkoop van bedrijfsgrond de boekwaarde een negatieve boekwaarde (positief saldo) opleveren.

Verantwoording 2023

In 2023 zijn voor ca. 1,1 mio opbrengsten gerealiseerd. De raming was ca. € 1,9 mio. De oorzaak van de lagere opbrengsten dan begroot is toe te schrijven aan de vertraging van de verkoop van 1 kavel uit fase B (3.600 m2). De verkoop van deze kavel is doorgeschoven naar 2024. De geraamde kosten voor woonrijp maken en een deel van de plankosten zijn doorgeschoven naar 2024. Reden is dat een aantal kavels nog niet bebouwd zijn zodat deze inritten nog niet aangelegd konden worden. Deze worden waarschijnlijk deels in 2024 en 2025 aangelegd.

De niet gerealiseerde opbrengsten en de doorgeschoven kosten resulteren in een lagere boekwaarde met afgerond € 360K (van € 4,55 mio naar € 4,19 mio). Uit de POC-methode komt voor Boekelermeer een winstneming van € 476.692,- over 2023, waarna de boekwaarde hoger eindigt op € 4,67 mio.

In onderstaande tabellen zijn de ontwikkelingen cijfermatig verwerkt.

Specificatie gemaakte kosten en opbrengsten in 2023:

Kosten	€	Opbrengsten	€
Bouw- en woonrijp maken	€ 422.239	Grondopbr. bouwkavels	€ 1.086.172
Plankosten	€ 143.783	Rest	€ 30.785
Bijdr Bovenwijkse Voorzieningen	€ 27.110		
Rentekosten	€ 98.387		
Rest	€ 64.550		
Totaal kosten 2023 voor winstneming	**€ 756.069**		
Winstneming 2023	€ 476.692		
Totaal kosten in 2023	**€ 1.232.761**	**Totaal opbrengsten 2023**	**€ 1.116.957**

Verschillenanalyse jaarschijf 2023:

Boekelermeer	**begroot 2023**	**realisatie 2023**	**Verschil**
Jaarschijf opbrengsten	€ 1.896.760	€ 1.116.957	€ -779.803
Jaarschijf kosten	€ 1.057.571	€ 756.069	-€ 301.502
Ontwikkeling boekwaarde 2023	€ 839.189	€ 360.888	€ -478.301
Boekwaarde (1-1-2023 en 31-12-2023)	€ 3.715.756	€ 4.194.055	€ -478.299
Tussentijdse winstneming 2023	€ 0	€ 476.692	€ -476.692
Boekwaarde (1-1-2023 en 31-12-2023)	€ 3.715.756	€ 4.670.747	€ -954.991

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 1-1-2024 :

	Begroot in 2e firap	**Begroot in NAG**	**Verschil**
Totaal geraamde kosten	€ 18.510.353	€ 18.444.171	€ 66.183 V
Totaal geraamde opbrengsten	€ 25.369.620	€ 25.723.333	€ 353.713 V
Totaal geraamde rentelasten	€ 6.136.993	€ 6.558.684	€ 421.691 N
Totaal geraamd inflatiesaldo	€ 130.806	€ 71.245	€ 59.561 V
Totaal geraamd resultaat (EW)	€ 591.467	€ 649.233	€ 57.766 V
Totaal **geraamd resultaat (NCW)**	**€ 557.353**	**€ 611.787**	**€ 54.434 V**

Incl. winstneming 2023

Toelichting verschil totaal geraamde kosten

In totaal zijn er ca. € 66K minder kosten in het project geraamd dan vorig jaar het geval was. De lagere raming wordt veroorzaakt door een nauwkeurigere raming van de kosten voor woonrijp maken.

Toelichting verschil totaal geraamde opbrengsten

Volgens de huidige verwachting worden in totaal € 350K meer inkomsten gerealiseerd dan vorig jaar geraamd. Dit verschil wordt met name veroorzaakt doordat de verkoopprijzen hoger zijn dan geraamd.

Toelichting verschil totaal geraamde rentelasten

De toename van de rentelasten wordt in hoofdzaak veroorzaakt door de tussentijdse winstneming van € 496.692,-.

Toelichting verschil inflatiesaldo

De verwachte kostenindex bij de NAG 2023 is naar beneden bijgesteld. Per saldo levert dat een verwacht voordeel op van circa € 60K.

Toelichting verschil afdracht bovenwijkse voorziening

In de Nota bovenwijks 2019 is aangegeven dat de afdrachten voor de bestemmingsreserve Bovenwijks in de Nota Actualisatie Grondexploitaties worden verantwoord.

In 2022 is in de grondexploitatie Boekelermeer fase C toegevoegd aan fase A en B. De gehanteerde bijdragen in fase A en B (zijnde € 5,- per m2) worden ook in fase C toegepast.

Er wordt in 2024 gewerkt aan het actualiseren van de Nota Bovenwijkse voorzieningen (Nota Kostenverhaal), teneinde de wijzigingen die betrekking hebben op de ramingen in beeld te brengen.

Nieuw verwacht resultaat

Bij de actualisatie van de grondexploitatie die bij de 2e firap is opgenomen, bedroeg het resultaat in netto contante waarde (NCW) € 557.352,-. 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 2024 € 1.083.725,- (NCW). Na tussentijdse winstneming komt dit uit op een resultaat van € 611.787,-. De verhoging van de netto contante waarde wordt veroorzaakt door de toename van de m2 prijs van de nog uit te geven bedrijfskavels.

3.3. 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.

rentetoevoeging	2024	2025	2026	2027	2028
2e firap 2023	€ -34.792	€ 42.461	€ 0	€ 0	€ 0
NAG 2023	€ -59.234	€ -13	€ 133.004	€ 0	€ 0
Verschil	€ -24.442	€ -42.474	€ 133.004	€ 0	€ 0

3.4. Beslispunten

- De geactualiseerde grondexploitaties vast te stellen van:
- Zuiderloo met een positief saldo van € 305.922,- (inclusief winstneming van € 64.419,-);
- Boekelermeer met een positief saldo van € 611.787,- (inclusief winstneming van € 496.692,-);
- De afdracht bovenwijks voor Boekelermeer fase C vast te stellen van € 13.360,- volgens dezelfde eenheidsprijzen als Boekelermeer fase A.

4. 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. 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 exploitatieplan gepubliceerd op woensdag 20 december 2023 en de dag daarna voor een periode van zes weken ter inzage gelegd.

Dit omdat de Raad van State op 1 september 2021 het bestemmingsplan en exploitatieplan Zandzoom 2019, waarmee woningbouw in Zandzoom-Heiloo mogelijk werd gemaakt, heeft vernietigd. In haar uitspraak verklaart de Raad van State een deel van de beroepen van de bezwaarmakers gegrond. Dit is de aanleiding geweest om een nieuw bestemmingsplan en exploitatieplan voor Zandzoom op te stellen.

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 zeker 2 jaar verlengd. 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 2023. In 2023 is meer duidelijk geworden over mogelijke kosten van verwerving van stikstofrechten. Door de mogelijkheid tot interne saldering is het niet nodig stikstofrechten te kopen. 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 2022 EN NAG 2023					14-feb-24
Negatieve factoren					
1	Budget overschrijding in 2023	€ 822.942	€ 898.307	€	-75.365
2	Meer onderzoekskosten a.g.v. stikstof en verkeersonderz.	€ 590.365	€ 693.670	€	-103.305
3	Herziening van meerjarenraming plankosten naar 2030	€ 5.478.439	€ 6.491.188	€	-705.029
4	Looptijd 1 jaar verlengen agv nieuw BP jaarschijf 2030	€ -	€ 232.355	€	-232.355
5	Voorziening bouwrijp zie EP valt duurder uit	€ 482.384	€ 700.000	€	-217.616
6	Exploitatiebijdrage POK's overgenomen uit exploitatieplan 2023	€ 3.145.650	€ 3.236.874	€	-70.534
Positieve factoren					
7	Exploitatiebijdrage AOK's 1 jaar verzet meeropbrengsten 2,9%	€ -	€ 502.259	€	502.259
8	Voorziening woonrijp zie EP valt goedkoper uit	€ 3.309.395	€ 3.100.000	€	209.395
9	Inflatie	€ 497.228	€ 762.593	€	265.365
10	Indexering Bovenwijks gecorrigeerd van 2% naar 0%	€ 762.593	€ 918.997	€	156.404
11	Subsidie van Provincie N-H toekenning d.d. 6 februari 2024	€ -	€ 100.000	€	100.000
			Totaal	**€**	**-170.782**

Negatieve factoren op de Eindwaarde (EW):

1. Budgetoverschrijding in 2023 als gevolg van vernietiging van het bestemmingsplan (BP) dient een nieuw BP te worden opgesteld en in procedure te worden gebracht. Daarvoor zijn ook nieuwe verkeers- en stikstofonderzoeken nodig. Bij het nieuwe bestemmingsplan dient tevens een nieuw exploitatieplan te worden opgesteld. Het BP is in procedure gebracht. Dit resulteert in een nadeel van € 75.365 op EW. Voor het tekort wat ontstaat in de GREX hebben wij € 100.000 subsidie toegezegd gekregen van de provincie Noord-Holland (zie punt 11 bij de positieve factoren);
2. Als gevolg van vernietiging van het bestemmingsplan (BP) is een nieuw BP vastgesteld en in procedure gebracht. Daarvoor waren nieuwe verkeers- en stikstofonderzoeken voor nodig. Bij het nieuwe bestemmingsplan was tevens noodzakelijk dat een nieuw exploitatieplan werd opgesteld en vastgesteld. Inmiddels is bekend dat er beroep- en bezwaar is aangetekend tegen het BP en EP. Hiervoor zijn extra kosten gemoeid dan in NAG 2022 was voorzien. Wat resulteert in een nadeel van € 103.305 op EW;
3. Nu het BP en EP is vastgesteld is er een nieuwe meerjarenraming gemaakt tot 2030. Dit resulteert in een nadeel van € 705.029 op EW. Een van de onderdelen die nu wel begroot zijn, zijn de plankosten voor BOR, het toezichthouden op de aanleg van de openbare ruimte en het controleren van de bestekken en tekeningen. Verder is het noodzakelijk dat het Exploitatieplan jaarlijks wordt herzien en bijgesteld. Hiervoor waren geen kosten voorzien.
4. 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 2030. Dit betekent dat voor het laatste jaar 2030 een post van € 232.355 aan plankosten moet worden gereserveerd. Dit resulteert in een nadeel op EW;
5. De voorziening Bouwrijp maken valt € 217.616 hoger uit. Daar tegenover staat een lagere post bij Woonrijp maken (zie 8). Deze gegevens komen uit het Exploitatieplan. Dit resulteert in een nadeel op EW;
6. De exploitatiebijdrage uit de Posterieure Overeenkomsten (POK's) vallen lager uit. De gegevens komen uit het vastgestelde Exploitatieplan. Dit resulteert in een nadeel van € 70.534 op EW;

Positieve factoren op de Eindwaarde (EW):

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 € 502.259 op EW;
8. De voorziening Woonrijp maken valt € 209.395 goedkoper uit. Daar tegenover staat een hogere post bij Bouwrijp maken (zie 5). Deze gegevens komen uit het Exploitatieplan. Dit resulteert in een voordeel op EW;
9. Het saldo van de inflatie neemt toe met € 265.365. Dit resulteert in een voordeel op EW;
10. In de GREX was de bijdragen Bovenwijks met 2% jaarlijks geïndexeerd. Normaal worden bijdragen niet geïndexeerd. Het project draagt totaal € 5.933.841 af aan het Groenfonds en Bovenwijks. Inmiddels is totaal € 1.108.994 afgedragen. Het niet indexeren resulteert in een voordeel van € 156.404 op EW;
11. Door de Provincie Noord Holland is op 6 februari 2024 ons een subsidie toegekend van € 100.000 om het tekort te dekken en het project te versnellen.

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 was bij de FIRAP 2023 € 1.453.963. De raad heeft al bij de MPG 2022 ingestemd met een tekort van € 497.207 en bij de NAG 2022 met een tekort van € 805.264,- te financieren uit de bestemmingsreserve grote projecten. De raad heeft bij de behandeling van de FIRAP 2023 ingestemd het tekort van op dat moment van € 151.000 naast de voorgaande 2 bedragen te financieren uit de bestemmingsreserve grote projecten. Het tekort van € 170.782 wat nu nog over blijft wordt ook geadviseerd om die te financieren uit de bestemmingsreserve grote projecten.

Verantwoording 2023

De geraamde plankosten voor Zandzoom voor 2023 bedroegen € 706.442,-. Hiervan was € 649.250,- aan externe kosten geraamd en € 57.192,- interne uren. Daarnaast was € 266.500,- aan onderzoeken en begeleiding van onderzoeken geraamd. Totale geraamde kosten voor 2023 bedroegen daarmee € 972.942,-. De totale werkelijke kosten voor de genoemde onderdelen bedragen € 899.558,-. Daarmee zijn de bestedingen in 2023 de vooraf geraamde budgetten voor de jaarschijf 2023 niet overschreden.

Specificatie gemaakte kosten en opbrengsten in 2023:

Kosten	€	Opbrengsten	€
Onderzoeken	€ 145.306	Exploitatiebijdrage	
Bouwrijp maken	€ 152.575	Rest	€ 1.251
Plankosten	€ 754.252		
Rest	€ 278		
Bijdr Bovenwijkse Voorzieningen	€ 0		
Totaal kosten in 2023	€ 1.052.411	**Totaal opbrengsten 2023**	€ 1.251
		Verschil Boekwaarde	€ 1.051.160

Doordat er in 2023 meer kosten zijn gemaakt dan inkomsten gegenereerd stijgt de boekwaarde op dit project met € 1.051.160,-.

Het volledige bedrag aan in 2023 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 2024 zijn de in 2023 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 2024 niet sluitend.

Er is in 2023 voor **€** 41.765,- aan interne kosten gemaakt. Door de doorbelasting van deze kosten op het project ontstaat er een positief effect in de gemeente-exploitatie. Deze € 41.765,- 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 2023 wordt er géén afdracht aan de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen gedaan.

Vooruitblik

Tot en met 2023 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 2024 vaststellen als budgettair kader voor de verdere uitvoering van het faciliterende deel van Zandzoom;
- Het aanvullend tekort van € 170.782,-. Zandzoom (het totale tekort van € 1.624.745 minus de reeds in 2021 tot en met 2023 onttrokken bedragen van € 1.453.963, te dekken uit de Bestemmingsreserve Grote Projecten.

6. 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 1-1-2024 16 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 is een marktpartij voornemens 56 woningen te realiseren. 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 moet nog plaatsvinden.

6.2. Parc Westerhoeve

Op deze locatie is een marktpartij voornemens 57 nieuwbouwwoningen te realiseren. 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.

6.3. GP Groot

Op deze locatie is een marktpartij voornemens 45 woningen te realiseren 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.

7. 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 1-1-2023 € 2,19 miljoen. De verwachting is dat er tot en met het einde van de verschillende projecten nog circa € 5,1 miljoen wordt afgedragen aan het fonds.

In 2023 zijn er zowel gronden verkocht in Zuiderloo als in 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.

Naast dat er bijdragen worden gestort in deze Bestemmingsreserve, worden er ook bedragen aan onttrokken. In 2023 is er een onttrekking gedaan van € 15.000,- ten behoeve van de groenprojecten.

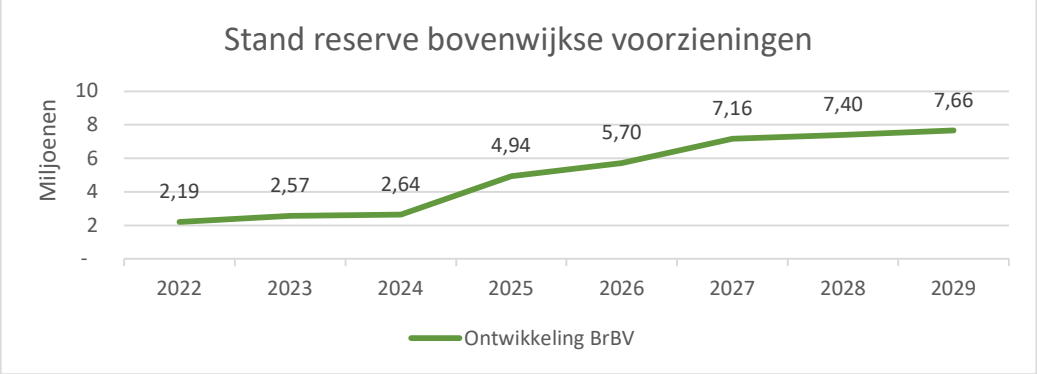
7.1 Stand van de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen

De stand van de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen komt daarmee op € 2,57 miljoen inclusief de onttrekking van € 15.000,-.

Afdrachten per project tot 31-12-2022 (in euro's)		Afdrachten per project over 2023 (in euro's)				
	<2023	2023				Totaal
omschrijving		Zuiderloo	Boekelermeer	Zandzoom	GP Groot + rest	
Groenprojectenlijst	1.597.891	30.917	0	0	103.844	1.717.652
Aansluiting A9	292.180	77.898	27.110	0	83.548	480.736
Spoorwegonderdoorgang Vww	108.594	24.415	0	0	30.900	163.909
Kruising Kennemerstraatweg - Vww	73.741	1.987	0	0	526	76.254
Aanpassing Vennewatersweg	109.305	11.113	0	0	274	120.692
Kruising Kennemerstrwg - Stationsw	10.693	0	0	0	0	10.693
Aanpassing Kanaalweg	2.273	0	0	0	0	2.273
Totaal	**2.194.678**	**146.330**	**27.110**	**0**	**219.092**	**2.572.210**

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 2029.



Doorkijk 2024

In 2024 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 2024 gaat het om ca. € 60.000,-.

8. Doorbelasting Interne Kosten

In 2023 is voor de grondexploitatie projecten ca. € 147.000,- aan interne kosten gemaakt. Er was € 232.000,- begroot. Dit is het totaal van de geschreven interne uren van de medewerkers die aan de projecten hebben gewerkt. Nu 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 2023 komt daarmee op € 147.223,-.

Project	Interne kosten
Boekelermeer	€ 62.927
Zuiderloo	€ 42.531
Zandzoom	€ 41.765
Totaal	**€ 147.223**

Doorkijk 2023 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 in opgenomen.

Interne plankosten	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**
2e FIRAP 2023 (incl. Zandzoom)	€ 142.800	€ 121.600	€ 35.000	€ 35.000	€ 35.000
NAG 2023 (incl. Zandzoom)	€ 161.878	€ 121.048	€ 90.956	€ 22.990	€ 18.150
Verschil	**€- 19.078**	**€ 552**	**€- 55.956**	**€ 12.010**	**€ 16.850**

9. Winstneming

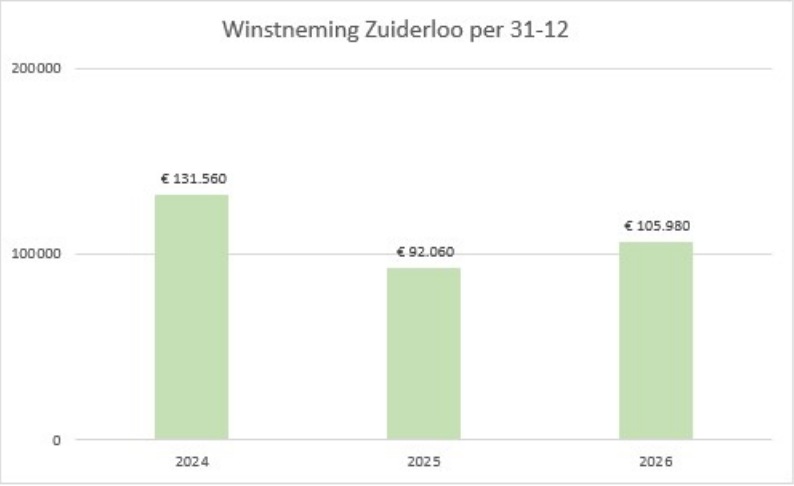
In het MPG 2020 is aangekondigd dat volgens de regelgeving uit het BBV de gemeente tussentijds winst moet nemen uit de grondexploitaties zodra dit kan. De gemeente is daarbij gehouden aan de zogenaamde POC-methode (percentage of completion): voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd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

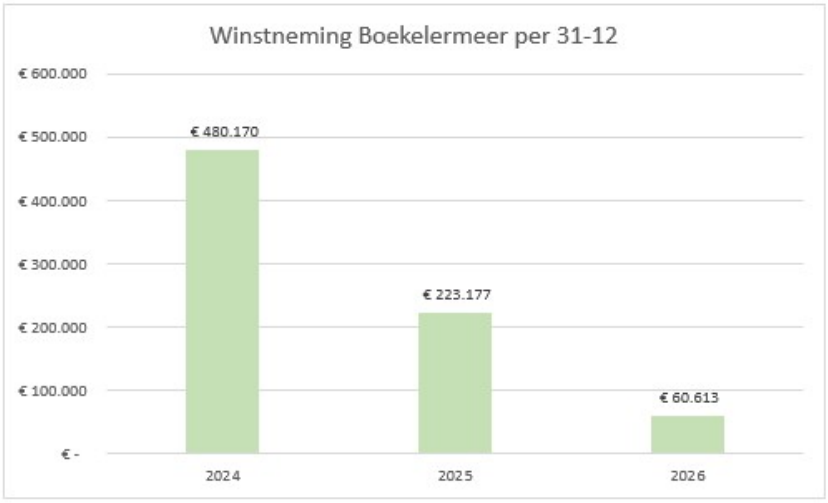
Uit de POC-methode volgt een tussentijdse winstneming over 2023 voor het project Zuiderloo van € 64.419,-. Voor Boekelermeer is een tussentijdse winstneming van € 476.692,- berekend.

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 2023.

Winstneming	2019	2020	2021	2022	2023	Totaal
Zuiderloo	€ 314.748	€ 0	€ 235.291	€ 1.313.965	€ 64.419	€ 1.928.423
Boekelermeer	€ 180.250	€ 0	€ 0	€ 521.420	€ 476.692	€ 1.178.362
Totaal	**€ 494.998**	**€ 0**	**€ 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.




Winstneming Boekelermeer per 31-12
€ 600.000
€ 500.000
€ 400.000
€ 300.000
€ 200.000
€ 100.000
€ -
€ 480.170
€ 223.177
€ 60.613
2024
2025
2026

10. Bestemmingsreserve Grote Projecten

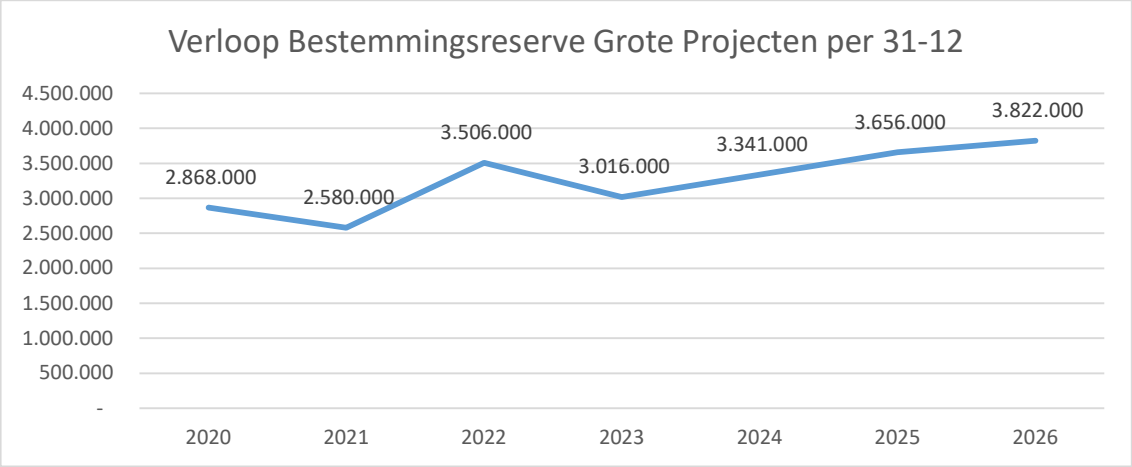
De Bestemmingsreserve Grote Projecten is in het leven geroepen om risico's binnen de projecten op te kunnen vangen en voorzienbare tekorten af te kunnen dekken. De Bestemmingsreserve Grote Projecten is eind 2022 op € 3.506.000,- vastgesteld.

Onderstaand overzicht geeft de ontwikkelingen weer in 2023 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 2023 is dit een bedrag van € 64.419,- geweest uit de grondexploitatie van Zuiderloo en een bedrag van € 476.692,- uit de grondexploitatie van Boekelermeer.
- De recente prognose van de vpb last over het jaar 2023 bedraagt € 75.075,- .
- Tekort van € 956.756,- aan meerkosten ten gevolge van Zandzoom is gedekt vanuit de Bestemmingsreserve. De nieuwe onttrekking van € 170.782,- voor Zandzoom zal na vaststelling van de raad worden gedekt uit de bestemmingsreserve grote projecten.

Daarmee is de Bestemmingsreserve Grote Projecten eind 2023 op € 3.016.000 gekomen.

Onderstaande grafiek laat de verwachte ontwikkeling van de Bestemmingsreserve zien. In deze grafiek is ook de prognose tussentijdse winstneming, afdracht vpb en het overige tekort van € 170.782,- Zandzoom meegenomen.



11. 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.

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 2023**
Zuiderloo	* ZL Archeologisch onderzoek is opgenomen in grex, maar conservering en gevolg niet opgenomen in de GREX, kans bestaat dat dit wel moet gebeuren * Hogere kosten als gevolg waterhuishouding	0,18	0,25
Boekelermeer	* Hogere kosten onderzoeken/ saneren/ brm/ wrm	0,14	0,08
Zandzoom	* Meer interne en externe uren benodigd ook na goedgekeurd bestemmingsplan, waardoor de plankosten hoger uitvallen *De AOK’s kennen een vaste exploitatiebijdrage. Als de werkelijke kosten toenemen, kunnen deze niet achteraf worden verhoogd en kan de gemeente de meerkosten niet verhalen.	2,99	1,45

Ten opzichte van vorig jaar is het risicoprofiel van Boekelermeer verlaagd. Dit heeft te maken met de verlaging van de indexering ten opzichte van vorig jaar.

Het risicoprofiel van Zuiderloo is verhoogd ten opzichte van vorig jaar. De reden hiervoor is dat we mogelijk voor hogere kosten komen te staan in het kader van de uitplaatsing van een transportbedrijf. Ook is het de vraag of de afspraken over levering van grond aan de Lagelaan (op tijd) kan worden nagekomen. Zo niet, dan is er een nabetaling afgesproken met de betrokken partijen. Bovendien wordt er steeds meer wateroverlast ervaren met het risico dat maatregelen moeten worden getroffen om een niet of onvolledig functionerend watersysteem te compenseren of te herstellen.

Het risicoprofiel van Zandzoom is verlaagd doordat het bestemmingsplan in procedure is gebracht.

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 € 1,58 miljoen bedraagt. Zoals in hoofdstuk 10 is beschreven bedraagt de beschikbare reserve in de Bestemmingsreserve Grote Projecten op dit moment € 3,016 miljoen. Dat is voldoende om de risico's te kunnen afdekken.