

Nota Actualisatie Grondexploitaties 2020 Heiloo (NAG)

TBV JAARREKENING 2020

Inhoud

1.	Inleiding.....	- 2 -
2.	Wetgeving, Beleid en Parameters.....	- 3 -
2.1	Beleid en wetgeving.....	- 3 -
2.2	Rekenmethodiek.....	- 3 -
2.3	Indexatie kosten en opbrengsten	- 3 -
3.	Bouwgrond in Exploitatie.....	- 6 -
3.1.	Zuiderloo	- 6 -
3.2.	Boekelermeer.....	- 10 -
3.3.	Rentetoevoeging.....	- 13 -
3.4.	Maalwater (afgesloten grondexploitatie)	- 13 -
3.5.	Beslispunten.....	- 13 -
4.	Materiele Vaste Activa	- 14 -
5.	Faciliterend grondbeleid	- 15 -
5.1.	Zandzoom.....	- 15 -
5.2.	Oosterzij	- 17 -
5.3.	Campina/ Melco.....	- 17 -
5.4.	Varne	- 17 -
5.5.	Rehoboth.....	- 17 -
6	Bovenwijkse Voorzieningen	- 18 -
6.1	Stand van de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen	- 18 -
6.2	Ontwikkeling van de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen	- 19 -
7	Doorbelasting Interne Kosten	- 20 -
8	Winstnemning.....	- 21 -
9	Bestemmingsreserve Grote Projecten.....	- 22 -
10	Risicoanalyse	- 23 -

1. Inleiding

Voor u ligt de Nota Actualisatie Grondexploitaties 2020 (NAG). In de NAG worden de resultaten van de ontwikkelingsprojecten in Heiloo over 2020 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 ter vaststelling aangeboden. In 2020 is dit gebeurd op 11 mei, middels de NAG en op 4 november met het MPG voorafgaand aan de programmabegroting 2021.

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 2020 heeft de raad de geactualiseerde prognoses voor 2020 vastgesteld middels het MPG2020. De voorliggende NAG gaat in op de realisatiecijfers van heel 2020, afgezet tegen de bijgestelde begroting ten tijde van het MPG.

Het exploitatieplan Zuiderloo is in het voorjaar van 2020 onherroepelijk geworden en inmiddels is de herziening van het exploitatieplan vastgesteld in de raadsvergadering van 1 februari 2021.

Bij Zandzoom heeft het jaar 2020 voor een groot deel in het teken gestaan van de vaststelling van het bestemmings- en exploitatieplan en de ingediende beroepsschriften bij de Raad van State op het bestemmingsplan. De datum voor de zitting is nog onbekend. Hierdoor is er nog geen sprake van een onherroepelijk bestemmingsplan (zie hoofdstuk 5). De verkoop van de gemeentelijke gronden heeft wel al plaatsgevonden, aan het eind van 2020 waarbij alleen nog een deel van de gronden in het eerste kwartaal van 2021 geleverd zal worden. Daarmee heeft de gemeente in Zandzoom alleen nog een faciliterende rol.

In Boekelermeer zijn in fase A en B verkoopovereenkomsten getekend. De levering en betalingen zijn echter doorgeschoven naar 2021.

De actualiteiten rondom de P(F)AS hebben vooralsnog niet geleid tot het uitstellen van lopende woningbouwprojecten. De ontwikkelingen hieromtrent worden nauwlettend in de gaten gehouden en in de risicoanalyses heeft dit onderwerp een p(f)assende plaats.

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 Grondprijnsbeleid en de Nota Bovenwijkse Voorzieningen.

Voor de eisen aan de verslaglegging over grondexploitaties is het BBV leidend. In 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. Daarnaast 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 dient te worden 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.

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

Bij het bepalen van het financiële resultaat van de grondexploitaties zijn de onderstaande parameters gehanteerd in de gemeentelijke grondexploitaties:

Gebruikte parameters grondexploitaties	2020	2021
Indexatie kosten (GWW-index)	2,25%	2,25%
Indexatie opbrengsten		
<i>Woningbouwlocaties</i>	1,00%	2,00%
<i>Bedrijventerreinen</i>	1,00%	1,00%
Rentepercentage	2,14%	2,19%
Discontopercentage	2,00%	2,00%

¹ Bron: CBS en Metafoor outlook grondexploitaties 2021

Toelichting: Verwachte / geraamde opbrengstenstijging

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

Woningen

Ondanks de Coronacrisis blijft de vraag naar woningen in de Nederlandse woningmarkt erg hoog en overtreft de vraag het aanbod voorlopig ruimschoots. Het aantal vergunningverleningen blijft ondermaats en o.a. door de aanhoudende stikstofproblematiek zal het aantal nieuwbouwwoningen dat beschikbaar komt op de Nederlandse woningmarkt wederom beperkt zijn. De druk op de woningmarkt zal de komende jaren daarom naar verwachting erg hoog blijven.

Prognoses van diverse onderzoeksbureaus wijzen op een stijgende prijs van onroerend goed in de komende jaren, waaronder bouwgrond. Voor de korte en middellange termijn worden in deze regio grondwaardestijgingen verwacht tussen de 1% en 5 % per jaar en voor de periode na 2024 nog steeds gemiddeld 2% per jaar.

In de afgelopen jaren is 1% opbrengstenstijging per jaar in de ramingen gehanteerd en jaarlijks te laag gebleken. Om de inkomstenramingen meer aan te laten sluiten op de werkelijke waardestijgingen van grond, wordt de verwachte opbrengstenstijging naar 2% per jaar aangepast. Dit is nog steeds een bescheiden percentage en, uitgaande van het voorzichtigheidsbeginsel waarmee een gemeentelijke grondexploitatie gevoerd dient te worden, verantwoord.

Bedrijventerreinen

De markt voor bedrijfsruimten bevindt zich in onzekere tijden. Als gevolg van de maatregelen lopen orderportefeuilles van verschillende bedrijven langzaam leeg. Daarnaast kan de productiecapaciteit van bedrijven in een '1,5 meter-samenleving' niet volledig benut worden, waardoor zij financieel hard worden geraakt. De supermarktbranche, wel of niet in combinatie met e-commerce en de logistieke bedrijven profiteren juist wel van de crisis. Deze ontwikkelingen beïnvloeden de markt voor bedrijfsruimte.

De logistieke sector maakt al jaren een enorme groei door. De maatregelen omtrent het Coronavirus werken e-commerce verder in de hand. Consumenten die voorheen minder snel online bestelden, zijn daar nu deels toe gedwongen door de coronamaatregelen. Hierdoor bezorgen bedrijven meer en

meer en wordt door diezelfde bedrijven een grotere voorraad aangelegd. Dit kan op termijn leiden tot meer vraag naar logistiek vastgoed. Met name de bedrijventerreinen langs de A9 zullen profiteren als deze ontwikkeling zich doorzet.

Langetermijnprognoses duiden op een gemiddelde jaarlijkse grondprijsstijging van 2% per jaar. Voorzichtigheidshalve ramen wij in de gemeentelijke grondexploitaties een jaarlijkse prijsstijging van 1% per jaar. De werkelijke grondprijzen zullen echter altijd marktconform zijn!

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).

Omdat elke gemeente binnen BUCH op zijn eigen wijze de financiering organiseert, zijn de rentelasten in de grondexploitaties voor elk van de 4 gemeenten anders.

Ten behoeve van een stabiel begrotingsbeleid is het volgens het BBV wel toegestaan om voor een langere periode het (reken)rentepercentage constant te houden, mits dit binnen een bandbreedte van 0,5% blijft van het werkelijke rentepercentage.

Jaarlijks mogen alleen de werkelijke rentekosten ten laste van de grondexploitatie gebracht worden.

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 kostenstijging is gesteld op 2,0%. Dat is daarmee gelijk aan het percentage in het exploitatieplan.

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 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 actualiteiten en de realisatiecijfers van 2020, waardoor een nieuwe boekwaarde kan worden bepaald voor 1-1-2021. Daarna worden de verwachte kosten en opbrengsten in het restant van de plannen inzichtelijk gemaakt om tot slot een nieuw verwacht resultaat te bepalen.

In de bijlage is achtergrond informatie per project te vinden alsmede de geheime grondexploitaties met daarin de boekwaarde, prognoses en het resultaat van de plannen.

3.1. Zuiderloo

Actualiteiten

Zuiderloo is in 2020 verder gegaan met waar het in 2019 is geëindigd. In 2020 zijn circa 140 woningen opgeleverd. Dat brengt het totaal per 31 december 2020 op ruim 400 gerealiseerde woningen. De ontwikkeling van Zuiderloo vordert daarmee gestaag. Het plangebied van BPD is grotendeels klaar en wordt afgerond. Voor het overige gedeelte worden momenteel plannen opgesteld en sommige gedeelten wachten nog op een initiatief.

Voortgang Timpaan

Door Timpaan worden uiteindelijk 290 woningen gebouwd. Hiervan is al een groot aandeel gerealiseerd of in aanbouw (193). Voor de resterende 97 worden verkavelingsplannen voorbereid. In beeld hiervoor zijn de locaties UWP5, Middenduin, deelplan 3, BaZa en Sprenkeling. Voor een deel van deze locaties moeten de gronden nog worden verworven (Deelplan 3 en BaZa). Voor 2021 is de planning om de gronden uit te geven in de deelgebieden Middenduin en deelplan 3, overige deelgebieden staan gefaseerd voor 2022.

Afspraak met Timpaan is een realisatie conform de verdeling 30% categorie 1 en 2, 40% categorie 3 en 30% categorie 4. Om hieraan te voldoen dient in de resterende deelgebieden nog relatief veel categorie 1, 2 en 3 te worden gebouwd. In eerder gerealiseerde deelgebieden is meer cat. 4 gerealiseerd. De uiterste datum van levering van gronden aan Timpaan volgens de samenwerkingsovereenkomst (SOK) d.d. juli 2012 is 31 december 2021.

Voortgang BPD

De ontwikkeling door BPD is nagenoeg afgerond. De laatste hand wordt gelegd aan het woonrijp maken van UWP 4. Hier zijn 34 woningen gerealiseerd. Zodra deze werkzaamheden zijn afgerond zijn er binnen de ontwikkeling van BPD 171 woningen gerealiseerd en is de ontwikkeling BPD gereed.

Voortgang Overige initiatieven

Voorafgaand aan de vaststelling van het exploitatieplan Zuiderloo, zowel in 2015 als in 2018, is een aantal anterieure overeenkomsten (AOK's) gesloten. In totaal gaat het om de realisatie van 77 woningen. Een gedeelte hiervan is inmiddels gerealiseerd. Een ander deel is nog in ontwikkeling. De

ontwikkeling van Henselmans aan de Westerweg (16 woningen) is nagenoeg afgerond. Kuin is na afronding van fase 1 in 2020 gestart met fase 2 (23 van in totaal 38 woningen).

Na vaststelling van het exploitatieplan Zuiderloo (2017) hebben de onderhandelingen met particuliere initiatiefnemers tot een beperkt aantal posterieure overeenkomsten (POK's) geleid. In totaal zijn vier posterieure overeenkomsten gesloten voor 4 woningen in totaal. Daarnaast lopen er nog diverse gesprekken met initiatiefnemers, maar deze hebben nog niet geleid tot een posterieure overeenkomst en uitgewerkte plannen.

Naast de hiervoor genoemde initiatieven heeft de gemeente zelf twee zogenaamde 'boskavels' verkocht. Voor de woningbouw op deze 2 kavels is inmiddels een omgevingsvergunning afgegeven. Eén woning is in aanbouw. De andere woning is nagenoeg gereed. Verder heeft de gemeente overeenstemming bereikt over de verwerving van de locatie Van der Steen. Ontwikkeling van het terrein vindt gefaseerd in de tijd plaats, deels na verhuizing van het transportbedrijf naar een nieuwe locatie. Een deel van de locatie wordt door de gemeente ontwikkeld.

Vooruitblik

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. Het exploitatieplan was daarmee onherroepelijk.

Omdat het exploitatieplan een peildatum van 1 januari 2017 kent, is gelijk gestart met een eerste herziening van het exploitatieplan. Inmiddels is de herziening vastgesteld. Vaststelling heeft plaatsgevonden in de raadsvergadering van 1 februari 2021. Tegen de vaststelling kan nog beroep worden aangetekend tot eind maart 2021.

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. Uitwerkingsplannen hoeven niet door de raad te worden vastgesteld. Dit is aan het college. In het kader van de uitwerking consulteert het college de commissie Openbare Ruimte (al dan niet met gebruikmaking van een raadsinfo voorafgaand aan de commissievergadering zelf) over verkavelingsplannen.

Verantwoording 2020

In 2020 is € 2,02 mln. aan opbrengsten gerealiseerd. Dit is nagenoeg conform de raming van € 2,00 mln. Het grootste deel van de opbrengsten in 2020 komt uit de verkoop van gronden aan Timpaan ten behoeve van de ontwikkeling van deelplan 2b. Verder zijn inkomsten ontvangen uit de verkoop van de laatste boskavels en zijn kostenverhaalsbijdragen ontvangen in het kader van ondertekende intentieovereenkomsten van particuliere initiatieven.

De gemeente heeft circa € 534.000 kosten gemaakt ten behoeve van de aankoop van Sprenkeling. De locatie Sprenkeling wordt t.z.t. geleverd aan Timpaan conform afspraken in de SOK.

Specificatie gemaakte kosten en opbrengsten in 2020:

Kosten		Opbrengsten	
Onderzoeken	€ 258.000	Grondopbrengst bouwkavels	€ 1.982.000
Inbrengwaarde grond, sloop, opstal	€ 607.000	Restant	€ 44.635
Bouw- en woonrijp maken	€ 505.000		
Plankosten	€ 572.000		
Bijdrage Bovenwijkse Voorzieningen	€ 78.000		
Rentekosten	€ 54.000		
Rest	€ 9.875		
Totaal kosten in 2020	€ 2.083.875	Totaal opbrengsten 2020	€ 2.026.635

Verschillenanalyse jaarschijf 2020:

	begroot 2020	realisatie 2020	Verschil
Jaarschijf 2020 kosten	€ 3.102.729	€ 2.083.875	€ -1.018.854
Jaarschijf 2020 opbrengsten	€ 2.008.673	€ 2.026.635	€ -17.962
Ontwikkeling boekwaarde 2020	€ 1.094.056	€ 57.240	
Boekwaarde (1-1-2020 en 31-12-2020)	€ -3.639.476	€ -2.602.660	€ -1.036.816

De jaarschijf voor 2020 liet een raming van € 3,10 miljoen aan kosten zien. Een deel van de geraamde verwervingen en werkzaamheden voor woonrijp maken in 2020 zijn echter doorgeschoven naar 2021, hierdoor vallen de werkelijke gerealiseerde kosten in 2020 lager uit. De werkelijk gerealiseerde kosten zijn € 2,08 miljoen.

Per saldo blijft de boekwaarde nu gelijk, terwijl een stijging van de boekwaarde was voorzien met circa € 1,0 miljoen.

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

Verschillenanalyse totaal per 1-1-2021:

	Begroot in MPG	Begroot in NAG	Verschil
Totaal geraamde kosten	€ 34.494.823	€ 35.427.462	€ 932.639 N
Totaal geraamde opbrengsten	€ 40.587.262	€ 41.348.015	€ 760.753 V
Totaal geraamde rentelasten	€ 5.241.258	€ 5.190.507	€ 50.751 V
Totaal geraamd inflatiesaldo	€ 16.645	€ 146.231	€ 129.586 V
Totaal geraamd resultaat (EW)	€ 867.827	€ 876.278	€ 8.451 V
Totaal geraamd resultaat (CW)	€ 801.738	€ 809.545	€ 7.807 V

Toelichting verschil totaal geraamde kosten

Voor de resterende looptijd van het project zijn circa € 930.000,- meer kosten geraamd dan vorig jaar. Deze kosten zijn grofweg te verdelen in circa € 410.000,- uitvoeringskosten en circa € 520.000,- plankosten.

De hogere raming aan *uitvoeringskosten* wordt vooral veroorzaakt door extra werkzaamheden ten behoeve van archeologie. Uit opgedane ervaring in eerder ontwikkelde deelgebieden blijkt dat het uitvoeren van werkzaamheden in het kader van archeologisch onderzoek flink duurder uitpakt dan was voorzien. Hiervoor is nu ruim € 300.000,- extra in de raming opgenomen.

De overige meerkosten in de uitvoering bestaan vooral uit kosten ten behoeve van woonrijp maken. Dit is het gevolg van nieuwe initiatieven en extra uit te voeren werkzaamheden in de openbare ruimte. In de grondexploitatie staan hier ook weer exploitatiebijdragen tegenover, te verhalen via de posterieure overeenkomsten.

De hogere raming *plankosten* wordt voor circa € 270.000,- veroorzaakt door extra werkzaamheden ten behoeve van de ontwikkeling Timpaan. Deze extra plankosten ontstaan doordat de resterende gronduitgifte aan Timpaan bestaat uit meerdere kleinere deelplannen die moeten worden begeleid en in procedure moeten worden gebracht. Eerdere plannen konden zich beroepen op een bouwtitel, de resterende plannen moeten passend gemaakt worden binnen het bestemmingsplan met een aanduiding "woongebied nader uit te werken" Dit vergt meer werk dan verwacht. Daarnaast zijn extra plankosten geraamd voor extra uit te voeren onderzoeken met betrekking tot archeologie, flora&fauna en stikstof etc. Deze onderzoeken vinden veelal gefaseerd per deelgebied plaats en moeten soms aanvullend of opnieuw worden uitgevoerd vanwege gewijzigde omstandigheden en complexe situaties binnen Zuiderloo. Zuiderloo kenmerkt zich door een mix van bestaand en nieuw gebied, een hoge archeologische waarde, beperkende milieucontouren, noodzakelijke compenserende milieumaatregelen, optredend wateroverlast, aanwezig asbest etc. Daarnaast zal een langere looptijd van het project ook om langere begeleiding vragen. Dit alles kost meer tijd en aandacht en is in die zin een tegenvaller.

De hogere raming aan plankosten wordt verder voor circa € 250.000,- veroorzaakt door nieuwe particuliere initiatieven en daarmee een langere doorlooptijd. Dit zijn kosten die niet eerder geraamd zijn, en pas geraamd worden wanneer initiatieven zich voordoen. In dit geval betreft het nieuwe initiatieven waarvoor in 2020 in concept posterieure overeenkomsten zijn opgesteld en die naar verwachting in 2021 tot handtekeningen zullen leiden. In de grondexploitatie staan hier dan ook weer nieuwe exploitatiebijdragen tegenover, te verhalen via deze posterieure overeenkomsten. Om hoeveel nieuwe contracten dit zal leiden is nog onzeker, maar in theorie zou het om circa 40 initiatieven kunnen gaan die in behandeling genomen moeten worden.

Toelichting verschil totaal geraamde opbrengsten

In totaal zijn de te verwachten opbrengsten in deze grondexploitatie gestegen met circa € 760.000,-. Deze stijging wordt deels veroorzaakt door verkoop tegen een hogere eenheidsprijs in het afgelopen jaar en anderzijds een eenmalige inflatiecorrectie op de resterende te verkopen gronden om weer op een actueel prijspeil te komen.

Toelichting verschil totaal geraamde rentelasten

Op hoofdlijnen kan gesteld worden dat door de wel gerealiseerde inkomsten maar uitgestelde kosten er een gunstiger cashflow is ontstaan. Dit resulteert in een kleine voordelige mutatie in de geraamde rentelasten.

Toelichting verschil inflatiesaldo

De aanpassing van de raming van de prijsstijging (van 1% per jaar naar 2% per jaar) heeft een gunstig effect op de grondexploitatie. Per saldo levert dat een verwacht voordeel op van € 129.586,- in de resterende looptijd van het project.

Nieuw verwacht resultaat

In het MPG2020 bedroeg het eindresultaat € 801.738,-. 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 2021 € 809.545,- (in netto contante waarde).

3.2. Boekelermeer

Actualiteiten

De markt voor bedrijfsruimten bevindt zich in een onzekere tijd. Als gevolg van Corona-maatregelen lopen orderportefeuilles van verschillende bedrijven langzaam leeg. Daarnaast kan de productiecapaciteit van bedrijven in een '1,5 meter-samenleving' niet volledig benut worden. Hierdoor worden kunnen bedrijven hard worden geraakt. De supermarktbranche, wel of niet in combinatie met e-commerce en de logistieke bedrijven profiteren juist wel van de crisis. Deze ontwikkelingen beïnvloeden de markt voor bedrijfsruimte.

De logistieke sector maakt al jaren een enorme groei door. De maatregelen omtrent het Coronavirus werken e-commerce verder in de hand. Consumenten die voorheen minder snel online bestelden, zijn daar nu deels toe gedwongen door de coronamaatregelen. Hierdoor bezorgen bedrijven meer en meer en wordt door diezelfde bedrijven een grotere voorraad aangelegd. Dit kan op termijn leiden tot meer vraag naar logistiek vastgoed. Met name de bedrijventerreinen langs de A9 zullen profiteren als deze ontwikkeling zich doorzet. Gelukkig is er nog steeds veel interesse in de gronden van Boekelermeer. Er vinden gesprekken plaats over afname van grond in zowel Fase A en B.

Voortgang Fase A

De geraamde verkoop van 5.000 m² aan de ontwikkelaar van een bedrijfsverzamelgebouw is net niet gehaald in 2020 en is doorgeschoven naar begin 2021. In 2020 is hierdoor geen grond afgenomen. Na de verkoop blijft er in 2021 nog 10.000 m² over voor 2021 en 2022. In het eerste kwartaal wordt er ruim 1.000 m² verkocht aan twee bestaande ondernemers.

Voortgang Fase B

Onlangs is een koopovereenkomst ondertekend voor circa 12.500 m² grond in Fase B. In 2021 zal deze grond geleverd worden.

Vooruitblik

Momenteel kent de grondexploitatie nog een negatieve boekwaarde. In de komende jaren wordt de rest van de bedrijfskavels verkocht om in de marktvraag te voorzien. Naar verwachting zal deze gestage verkoop van bedrijfsground medio 2023/2024 een batige boekwaarde opleveren.

Verantwoording 2020

In 2020 zijn geen opbrengsten gerealiseerd. De raming was € 960.000,-. De oorzaak van de lagere opbrengsten dan begroot is toe te schrijven aan de niet gerealiseerde opbrengst van de doorgeschoven verkoop in Fase A (5.000m²) naar 2021.

De geraamde kosten zijn daarentegen wel gemaakt. Deze twee zaken resulteren in een stijging van de boekwaarde met circa € 430.000,- (van - € 6,76 mln. naar - € 7,19 mln.).

In onderstaande tabellen zijn de ontwikkelingen cijfermatig verwerkt.

Specificatie gemaakte kosten en opbrengsten in 2020:

Kosten		Opbrengsten	
Onderzoeken	€ 6.000	Verkoop bouwkavels	€ 0
Bouw- en woonrijp maken	€ 123.000		
Plankosten	€ 131.000		
Bijdrage Bovenwijkse Voorzieningen	€ 0		
Rentekosten	€ 145.000		
Rest	€ 25.000		
Totaal kosten in 2019	€ 430.000	Totaal opbrengsten	€ 0

Verschillenanalyse jaarschijf 2020:

	begroot 2020	realisatie 2020	Verschil
Jaarschijf opbrengsten	€ 960.000	€ 0	€ 960.000
Jaarschijf kosten	€ 493.465	€ 429.648	€ 63.817
Ontwikkeling boekwaarde 2020	€ -466.535	€ 429.648	
Boekwaarde (1-1-2020 en 31-12-2020)	€ - 6.288.612	€ -7.184.795	€ 896.183

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 1-1-2021:

	Begroot in MPG	Begroot in NAG	Verschil
Totaal geraamde kosten	€ 15.246.703	€ 15.458.714	€ 212.011 N
Totaal geraamde opbrengsten	€ 20.843.493	€ 20.966.919	€ 123.426 V
Totaal geraamde rentelasten	€ 5.331.071	€ 5.403.597	€ 72.526 N
Totaal geraamd inflatiesaldo	€ 80.365	€ 15.304	€ 65.061 N
Totaal geraamd resultaat (EW)	€ 346.084	€ 119.912	€ 226.172 N
Totaal geraamd resultaat (CW)	*€ 307.312	€ 108.608	€ 198.704 N

*In het MPG 2020 is een verwacht resultaat gepresenteerd van € 172.701,- (CW). Hier heeft echter een foutieve berekening plaatsgevonden van Eindwaarde naar Contante waarde. De verwachte Eindwaarde volgens het MPG 2020 was € 346.084,-. De bijbehorende Contante waarde is in dat geval € 307.312,-.

Toelichting verschil totaal geraamde kosten

In totaal zijn er € 212.011,- meer kosten in het project geraamd dan vorig jaar het geval was. De hogere raming wordt voor circa € 120.000,- veroorzaakt door kosten die nu meegenomen zijn ten behoeve van de aansluiting van de Middenweg op bedrijventerrein. Deze ingreep is voor het project noodzakelijk, was niet eerder geraamd en is toerekenbaar aan dit project.

Verder is de verwachting dat dit project langer gaat duren. De verkoop van bouw kavels gaat wat minder snel dan aanvankelijk werd gedacht. Hiervoor is zekerheidshalve 2 jaar extra begeleiding in het project geraamd van circa € 38.000,- per jaar.

Toelichting verschil totaal geraamde opbrengsten

Volgens de huidige verwachting worden in totaal € 123.426,- meer inkomsten gerealiseerd dan vorig jaar geraamd. Dit verschil wordt met name veroorzaakt door de gecontracteerde verkoop in 2020 (welke inkomsten in 2021 ontvangen zullen worden) tegen een hogere eenheidsprijs dan geraamd. Dit komt doordat de werkelijke prijsindexatie hoger was dan in de grondexploitatie is begroot. Geredeneerd vanuit het voorzichtigheidsbeginsel, waarmee een gemeentelijke grondexploitatie gevoerd dient te worden, is dit verstandig.

Toelichting verschil totaal geraamde rentelasten

Door een gewijzigde cashflow, per saldo iets meer extra kosten dan extra opbrengsten zijn geraamd en een iets gestegen rentepercentage, zijn uiteindelijk ook de rentelasten in de grondexploitatie iets toegenomen.

Toelichting verschil inflatiesaldo

Met name doordat een behoorlijk deel van de gronden inmiddels is verkocht, zal de geraamde opbrengstenstijging minder zijn. De geraamde kostenstijging daarentegen veranderd niet veel, omdat er enerzijds kosten al zijn uitgegeven, maar anderzijds nieuwe kosten zijn bijgeraamd.

Nieuw verwacht resultaat

In het MPG2020 bedroeg het eindresultaat € 307.312,-. Ten gevolge van de bovengenoemde ontwikkelingen in het afgelopen jaar en de geactualiseerde ramingen is het verwachte financiële eindresultaat van het project Boekelermeer per 1 januari 2021 € 108.608,- (in netto contante waarde). Weliswaar een batig resultaat, maar wel een daling van € 198.704,-.

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	2021	2022	2023	2024	2025
MPG 2020	€ -212.000	€ -150.000	€ 12.000	€ 39.000	€ 0
NAG 2020	€ -214.000	€ -149.000	€ -29.000	€ 60.000	€ 49.000
Verschil	€ 2.000	€ -1.000	€ 42.000	€ -21.000	€ -49.000

3.4. Maalwater (afgesloten grondexploitatie)

In 2016 is de grondexploitatie Maalwater met een positief saldo van € 170.000,- afgesloten. De keuze om de grondexploitatie af te sluiten volgde nadat alle gemeentelijke gronden waren uitgegeven. Het positieve saldo is terechtgekomen in de Bestemmingsreserve Grote Projecten. Voor de overige werkzaamheden woonrijp maken is een WRM voorziening getroffen. Voor Maalwater is in 2019 een onttrekking uit de bestemmingsreserve gedaan van € 65.500,-. In 2020 bedroeg de onttrekking uit de reserve € 35.500,-.

De werkzaamheden voor het Maalwater zijn in 2020 afgerond en sluit met een te nemen verlies van een kleine € 10.000,-. De reden is onder andere dat er een oude verplichting voor uitwerking van archeologisch onderzoek naar boven kwam, waar nooit een verplichting voor is opgenomen (concept rapportage dateert uit oktober 2012).

Daarnaast hebben we extra kosten gehad bij het WRM doordat er fundatiemateriaal moest worden afgevoerd i.v.m. verontreinig. Dit is gedeeltelijk gecompenseerd door 1 ondergrondse container te plaatsen in plaats van 2.

3.5. Beslispunten

De geactualiseerde grondexploitatie vast te stellen van:

- Zuiderloo met een positief saldo van € 809.545,-
- Boekelermeer met een positief saldo van € 108.608,-

4. Materiele Vaste Activa

4.1. Eigen gronden Zandzoom

In juni 2020 is de koopovereenkomst voor wat betreft de verkoop van de eigen gronden ondertekend. De levering van de gronden heeft plaatsgevonden aan het eind van 2020 (met een uitloop naar begin 2021). Met het besluit de gemeentelijke gronden te verkopen en daarmee af te zien van actief grondbeleid, dient een verrekening van de geactiveerde voorbereidingskosten voor de eigen gronden Zandzoom plaats te vinden. Dit gebeurt bij de jaarrekening 2020 wanneer de gronden zijn geleverd en de opbrengsten zijn gerealiseerd. Zoals vastgesteld in het MPG 2020 komen de opbrengsten ten gunste van de Bestemmingsreserve Grote Projecten.

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

In 2020 zijn, aanvullend op de 21 in 2019 getekende overeenkomsten, nog 5 aanvullende anterieure overeenkomsten getekend. Daarmee is in totaal sprake van 26 anterieure overeenkomsten, waarmee circa 77% van de gemeentelijke kosten is afgedekt. De resterende 23% moet worden verhaald met het exploitatieplan.

Het jaar 2020 heeft voor een groot deel in het teken gestaan van de bestemmings- en exploitatieplan-procedure. Eind 2019 hebben het ontwerp bestemmings- en exploitatieplan ter visie gelegen. De ingediende zienswijzen zijn voor een deel verwerkt in het door de raad op 2 maart 2020 vastgestelde bestemmings- en exploitatieplan. Tegen het bestemmingsplan zijn 14 beroepsschriften ingediend. Als reactie daarop heeft de gemeente een verweerschrift opgesteld ten behoeve van de behandeling bij de Raad van State. Deze zitting heeft nog niet plaatsgevonden en er is op het moment van opstellen van deze NAG ook nog geen datum bekend. Dat betekent dat op moment van opstellen van de NAG nog geen sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan. Pas als tijdens de zitting bij de Raad van State de verschillende beroepsschriften ongegrond worden verklaard is sprake van een onherroepelijk bestemmingsplan. De gemeente heeft verder geen invloed op versnelling de zittingsdatum.

Het bestemmingsplan Zandzoom betreft een globaal eindplan. Om regie te houden op de gedetailleerde uitwerking van de plannen is in het exploitatieplan vastgelegd dat grondeigenaren eerst een verkavelingsplan moeten opstellen dat voldoet aan de gemeentelijke eisen, voordat een omgevingsvergunning kan worden aangevraagd. Dit verkavelingsplan wordt goedgekeurd door de gemeente. In 2020 is door verschillende grondeigenaren gewerkt aan het opstellen van de benodigde verkavelingsplannen. De bedoeling is dat als het bestemmingsplan onherroepelijk wordt, er al een aantal verkavelingsplannen goedgekeurd is zodat snel tot de aanvraag van de omgevingsvergunningen kan worden overgegaan en daarmee de bouw van de woningen.

Dit maakt dat de zitting bij de Raad van State op dit moment het meest bepalend is voor de verdere planning van Zandzoom.

Verantwoording 2020

De geraamde plankosten voor Zandzoom voor 2020 bedroegen € 521.000,-. Hiervan was € 429.000,- aan externe kosten geraamd en € 92.000,- interne uren. Daarnaast was circa € 34.000,- aan onderzoeken en begeleiding van onderzoeken geraamd. De werkelijke kosten voor de genoemde onderdelen bedroegen circa € 550.000,-. Daarmee zijn de bestedingen in 2020 binnen de vooraf geraamde budgetten voor de jaarschijf 2020 gebleven.

Aanvullend was rekening gehouden met € 115.000,- kosten voor bouwrijp maken. Dit betroffen de zogeheten bovenplanse kosten. Als gevolg van de vertraging in de bestemmingsplan procedure zijn deze kosten echter niet gemaakt. Deze kosten schuiven door in de tijd.

Specificatie gemaakte kosten en opbrengsten in 2020:

Kosten		Opbrengsten	
Onderzoeken	€ 4.000	Exploitatiebijdrage	€ 221.000
Restant	€ 1.600	Restant	
Plankosten	€ 546.000		
Bijdrage Bovenwijkse Voorzieningen	€ 96.000		
Totaal kosten in 2020	€ 647.600	Totaal opbrengsten 2020	€ 221.000

Doordat er in 2020 meer kosten zijn gemaakt dan inkomsten gegenereerd daalt de boekwaarde op dit project vooralsnog met **€ - 426.600,-**

Het volledige bedrag aan in 2020 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 gemaakte kosten verwerkt. Bij de actualisatie van dit overzicht per 1 januari 2021 zijn de in 2020 gemaakte kosten ook meegenomen. De financiële meerjarenprognose 2021 is, evenals in 2020, sluitend. Dat betekent dat alle op dit moment verwachte gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatiebijdragen. Er is in 2020 voor € 71.000,- aan interne kosten gemaakt, door de doorbelasting van deze kosten op het project ontstaat er een positief effect in de gemeente-exploitatie. Deze € 71.000,- is onderdeel van de totale plankosten. In 2020 zijn nog 5 aanvullende anterieure overeenkomsten gesloten. De eerste termijn van de exploitatiebijdrage is verschuldigd direct na ondertekening van de 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 2020 bedroeg de afdracht aan de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen € 95.000,-.

Vooruitblik

Tot en met 2019 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 en zijn deze uitgezet in de tijd. Met dit financieel overzicht kan meerjarig op de budgetten gestuurd worden. In de geheime bijlage is de financiële meerjarenprognose bijgevoegd.

Beslispunt

- Het financieel meerjarenoverzicht 2021 vaststellen als budgettair kader voor de verdere uitvoering van het faciliterende deel van Zandzoom.

5.2. Oosterzij

De laatste woningen in Oosterzij zijn in 2019 opgeleverd, ook is de openbare ruimte opgeleverd. Eind 2019 zijn na overleg met bewoners nog enkele aanpassingen in de openbare ruimte aangebracht door de aannemer. Begin 2020 zijn de laatste bomen en groenstroken aangeplant. De openbare ruimte is overgedragen aan de gemeente. In het vierde kwartaal van 2020 zou de provincie de subsidie vaststellen. Dat is niet gelukt, de provincie heeft aangegeven dit begin 2021 op te pakken. Daarna kan het project worden afgesloten. Voor 2021 zullen we hooguit € 5.000 nodig hebben voor uren voor de subsidie.

5.3. Campina/ Melco

In 2019 zijn de laatste woningen opgeleverd en is een groot deel van de openbare ruimte aangelegd. Inmiddels is het probleem met de waterhuishouding in het gebied opgelost en het speelterrein ingericht. De openbare ruimte is in het vierde kwartaal van 2020 overgedragen aan de gemeente. Dit project zal worden afgesloten.

5.4. Varne

Eind 2019 zijn 20 appartementen in de verkoop gegaan en inmiddels is de bouw ervan begonnen. De oplevering wordt verwacht in het derde kwartaal van 2021 waarna het woonrijp maken zal plaats vinden. Naar verwachting is het project eind 2021 gereed. Voor 2021 zullen we hooguit € 5.000 nodig hebben aan interne uren.

5.5. Rehoboth

Ballast Nedam heeft eind 2019 het plan voor Holleweg 98 weer opgepakt. Het was de bedoeling om in 2020 een bestemmingsplanprocedure te doorlopen om de bouw van 8 grondgebonden woningen mogelijk te maken. De bouw zou dan begin 2021 kunnen starten. Onder ander door Corona is het plan vertraagd. De planning is om in het tweede kwartaal van 2021 de bestemmingsplanprocedure te starten en de AOK gereed te maken. Begin 2022 kan dan worden begonnen met de bouw.

Zoals het er nu naar uitziet maakt Ballast Nedam het gehele gebied woonrijp, dus ook de openbare ruimte. De WRM voorziening is begroot op € 18.000. Na oplevering van de woningen en definitieve inrichting van de buitenruimte wordt de openbare buitenruimte overgedragen aan de gemeente.

6 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 1-1-2020 € 3,03 miljoen. De verwachting is dat er tot en met het einde van de verschillende projecten nog circa € 6,3 miljoen wordt afgedragen aan het fonds.

In 2020 zijn er wel gronden verkocht in Zuiderloo maar niet in Boekelermeer. Een deel van de opbrengsten van de gronden van Zuiderloo wordt afgedragen aan de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen. Daarnaast zijn er exploitatiebijdragen ontvangen als gevolg van de ondertekening van nog 5 anterieure overeenkomsten in Zandzoom. Een deel van deze exploitatiebijdragen wordt eveneens afgedragen aan de bestemmingsreserve.

Naast dat er bijdragen worden gestort in deze Bestemmingsreserve, worden er ook bedragen aan onttrokken. In 2020 is er € 50.000,- onttrokken ten behoeve van (groen)projecten.

6.1 Stand van de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen

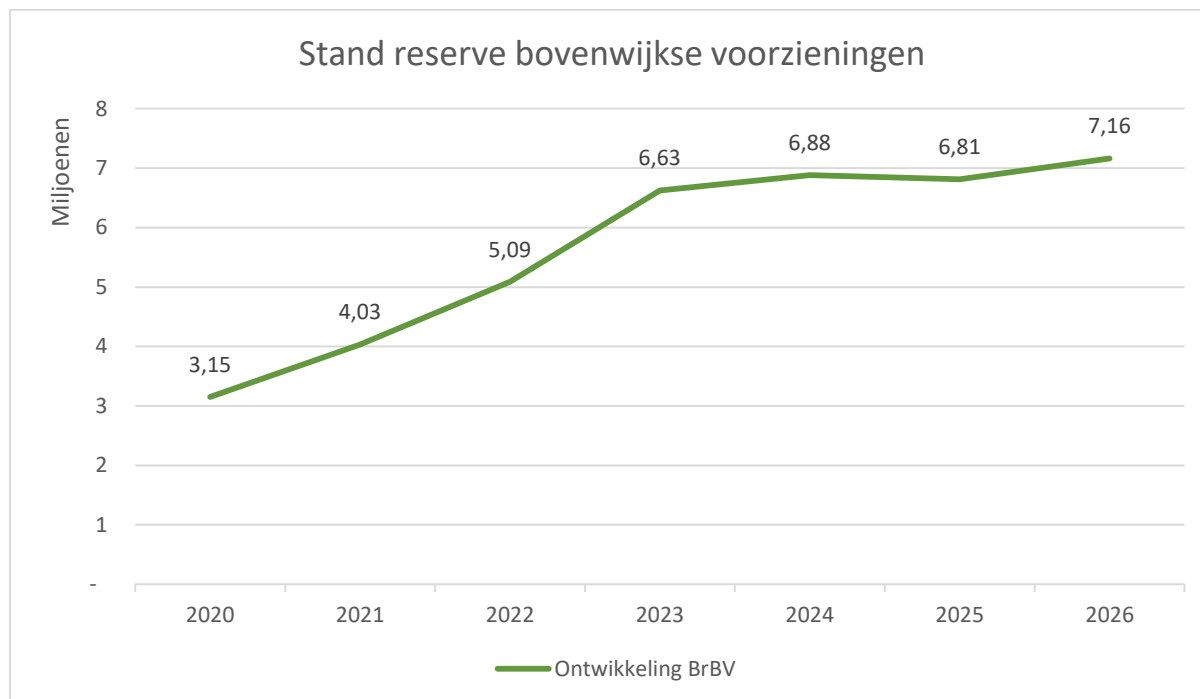
Mutaties Bestemmingsreserve per project tot 31-12-2020					
	<2020	2020			Stand
Bijdragen		Zuiderloo	Boekelermeer	Zandzoom	
Groenprojectenlijst	1.792.159	41.545	0	52.828	1.886.532
Aansluiting A9	875.924	16.489	0	24.531	916.944
Spoorwegonderdoorgang V'watersweg	221.518	13.022	0	12.559	247.099
Kruising Kennemerstr. - Vennewatersweg	64.696	1.060	0	1.228	66.984
Aanpassing Vennewatersweg	61.303	5.927	0	4.290	71.520
Kruising Kennemerstraatweg - Stationsweg	10.693	0	0	0	10.693
Aanpassing Kanaalweg	2.273	0	0	0	2.273
totaal	3.028.566	78.043	0	95.436	3.202.045
Afdrachten					
Groenprojectenlijst					-50.000
Totaal					-50.000
Nieuwe stand					3.152.045

De stand van de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen komt daarmee op € 3,15 miljoen.

6.2 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.

In de grafische weergave is al rekening gehouden met de uitname in 2021 ten behoeve van de aanleg van de A9 aansluiting van € 1,58 miljoen zoals door de raad is besloten.



Doorkijk 2021

In 2021 wordt gewerkt aan de verdere ontwikkeling van de groenprojecten in de gemeente Heiloo. Hiervoor is een projectleider Groenprojecten aangesteld. De Groenprojecten dragen bij aan de leefbaarheid van de gemeente als geheel. Daarom zal te zijner tijd worden voorgesteld om een deel van de kosten voor de groenprojecten te dekken vanuit de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen. Voor 2021 gaat het om € 75.000,- voorbereidingskosten. Hiervoor wordt nog afzonderlijk een voorstel bij het college en de raad ter besluitvorming voorgelegd en is daarom niet in bovengenoemde raming opgenomen.

7 Doorbelasting Interne Kosten

In 2020 is voor de grondexploitatie projecten ca. € 192.000,- aan interne kosten gemaakt. Er was € 233.000,- 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 voor 2020 ook doorbelast. Het totaal aan door te belasten uren voor 2020 komt daarmee op € 263.248,-.

Project	Interne kosten
Boekelermeer	€ 86.180
Zuiderloo	€ 105.830
Zandzoom	€ 71.238
Totaal	€ 263.248

Doorkijk 2021 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.

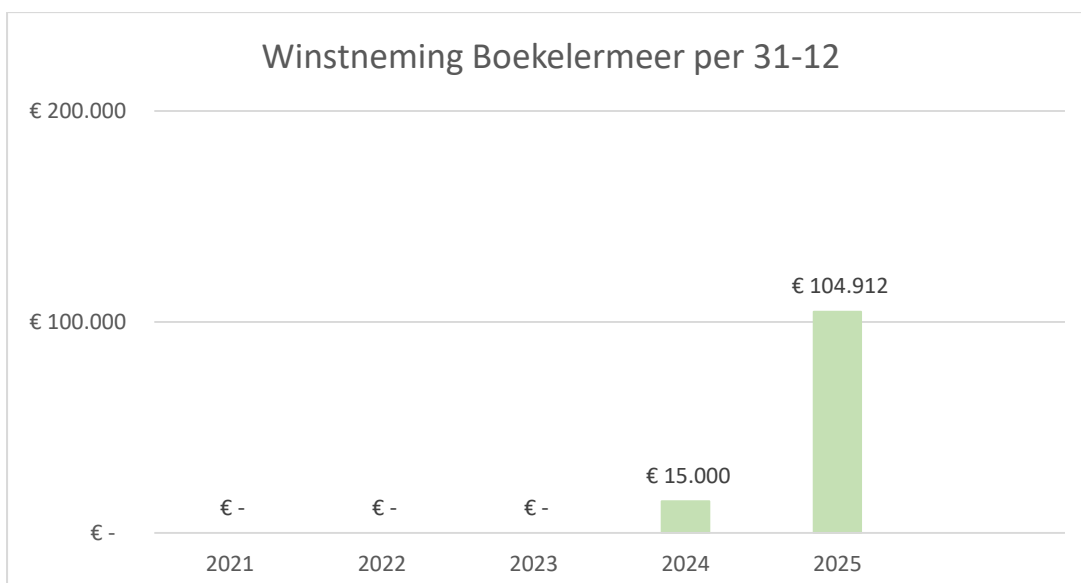
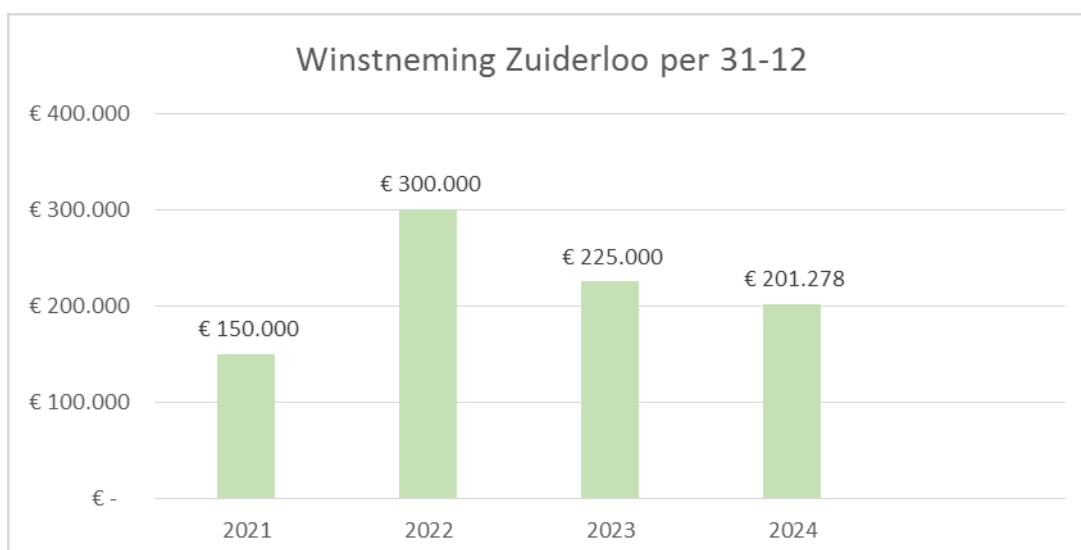
Interne plankosten	2021	2022	2023	2024	2025
Begroting MPG 2020 (incl. Zandzoom)	€ 215.000	€ 163.000	€ 91.000	€ 65.000	€ 0
NAG 2020 (incl. Zandzoom)	€ 329.000	€ 243.000	€ 131.000	€ 63.000	€ 60.000
Verschil	€ 114.000	€ 80.000	€ 40.000	€ -2.000	€ 60.000

8 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).

In tegenstelling tot wat er in het MPG 2020 is voorspeld, kan er vanuit de projecten Zuiderloo en Boekelermeer over 2020 nog geen tussentijdse winst worden genomen. Uit de grondexploitaties Zuiderloo en Boekelermeer werd respectievelijk € 58.000,- en € 116.000,- tussentijdse winstneming verwacht. In het MPG2020 is echter een onjuiste interpretatie van de POC-methode gehanteerd en de actuele boekwaardes en de geactualiseerde ramingen geven daar nog geen aanleiding toe.

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



9 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. Met het vaststellen van de NAG2019 is de stand van de Bestemmingsreserve Grote Projecten bepaald op € 819.000. Ten tijde van vaststelling NAG2019 was de te betalen VPB echter nog niet bekend. De VPB is inmiddels wel verrekend met de bestemmingsreserve en heeft daarmee de stand per 01-01-2020 op € 700.000,- gebracht.

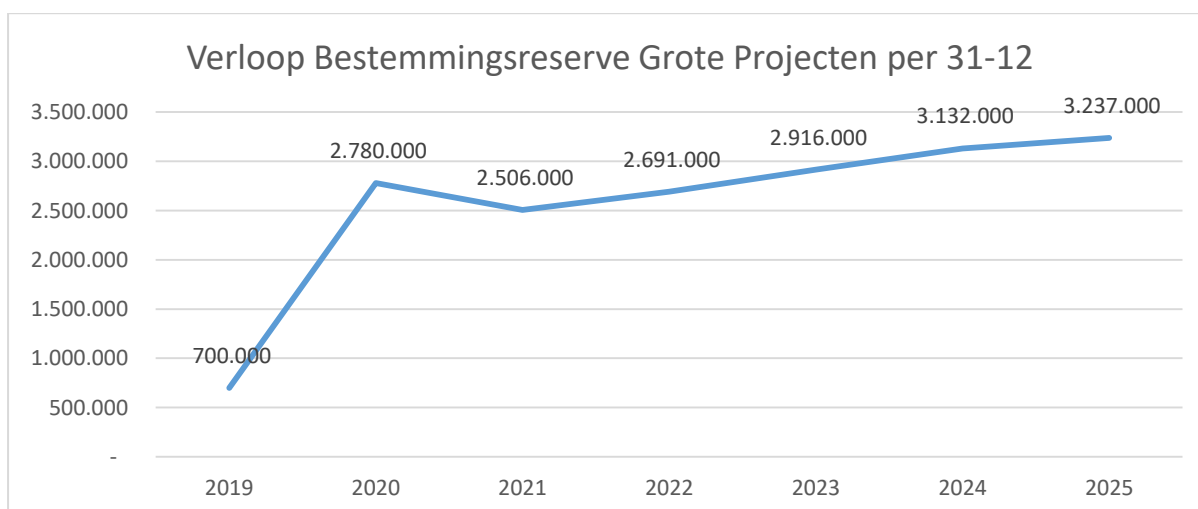
Onderstaand overzicht geeft de ontwikkelingen weer in 2020 die invloed hebben gehad op de bestemmingsreserve:

- In 2020 heeft grondverkoop plaatsgevonden in het project Zandzoom. De boekwinst op deze grondverkoop wordt afgedragen aan de Bestemmingsreserve Grote Projecten. Deze boekwinst bedraagt € 2,20 miljoen.
- In 2020 heeft een afdracht plaatsgevonden aan het project Maalwater van € 35.500,-
- Indien er sprake is van (tussentijdse) winstneming uit één van de grondexploitaties, dan komt dit ten bate van de Bestemmingsreserve Grote Projecten. Over 2020 is dit echter niet aan de orde geweest. In de komende jaren waarschijnlijk wel.
- Op het moment van schrijven van de NAG 2020 is de af te dragen VPB nog niet bekend. Een realistische aanname is gedaan van € 89.000,-.

Daarmee is de Bestemmingsreserve Grote Projecten eind 2020 op € 2.780.000,- gekomen.

- In de raadsvergadering van 1 februari 2021 is vastgesteld dat € 222.000,- aanvullende kosten ten behoeve van de A9 in 2021 gedekt mogen worden vanuit deze Bestemmingsreserve.
- In mei 2021 zal aan de Raad een voorstel worden voorgelegd met betrekking tot een onttrekking € 146.000 ten behoeve van "Masterclass 't Loo"

Onderstaande grafiek laat de verwachte ontwikkeling van de Bestemmingsreserve zien.



10 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 MPG 2020	Risicoprofiel (x 1mln.) obv NAG 2020
Zuiderloo	* ZL Risico op niet kunnen nakomen contractuele verplichtingen tav levering van grond waardoor een deelgebied niet kan worden gerealiseerd. * ZL Archeologisch onderzoek is opgenomen in grex, maar conservering en gevolg niet opgenomen in de GREX, kans bestaat dat dit wel moet gebeuren	0,78	0,69
Boekelermeer	* vertraging van project;	0,14	0,09
Zandzoom	* 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 * Partijen die geen AOK hebben gesloten gaan niet ontwikkelen	0,88	0,88

Ten opzichte van vorig jaar zijn de risicoprofielen van Boekelermeer en Zuiderloo verlaagd. Dit is enerzijds te verklaren doordat de projecten dichterbij het einde van hun looptijd naderen en daardoor enkele risico's achter zich laten. Daarnaast verkleinen onzekerheden naarmate de resterende looptijd van het project korter wordt.

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 € 1,37 miljoen bedraagt. Zoals in hoofdstuk 9 is beschreven bedraagt de beschikbare reserve in de Bestemmingsreserve Grote Projecten is op dit moment € 2,78 miljoen. Dat is ruim voldoende om de risico's te kunnen afdekken.