

Nota Actualisatie Grondexploitaties
Eindprognoses 2016
4 april 2017

INLICHTINGEN BIJ	Laureen Geuther
DOMEIN	Ruimtelijke Ontwikkeling
TEAM	Plannen en projecten

INHOUD

Samenvatting	1
1. Inleiding	4
1.1. Leeswijzer	4
2. Algemene uitgangspunten	6
2.1. Besluit Begroting en Verantwoording	7
2.2. Parameters	8
3. Bouwgrond in exploitatie (BIE)	12
3.1. Gevolgen wijzigingen BBV	12
3.2. Zuiderloo	14
3.3. Boekelermeer	17
3.4. Maalwater	18
3.3 Oosterzij	19
3.5. Totaal BIE grondexploitaties	20
4. Niet in exploitatie genomen gronden (tot en met 31-12-2015)	22
4.1. Holleweg	22
4.2. Zandzoom	22
5. Faciliterend grondbeleid	23
5.1. Campinaterrein	23
5.2. Nieuw Varne	23
6. Bovenwijkse voorzieningen	24
7. Conclusie	27
BIJLAGE A: Eindprognoses 2016 en 2015	29
BIJLAGE B: Eindprognoses per grondexploitatie project	30
BIJLAGE C: Bronnen	34

SAMENVATTING

Binnen de gemeente Heiloo is een aantal omvangrijke ruimtelijke ontwikkelingen. Hiermee zijn hoge investeringen gemoeid. Deze investeringen worden terugverdiend met de grondverkoop binnen deze projecten. Conform de Nota grondbeleid worden de grondexploitaties jaarlijks herzien. De vigerende versie van de Nota grondbeleid is op 9 december 2013 vastgesteld. In 2017 zal een nieuwe versie worden aangeboden.

In mei 2016 zijn de grondexploitaties door de gemeenteraad van Heiloo vastgesteld inclusief bijbehorende verliesvoorziening. Bij de vaststelling van de jaarrekening 2015 was de stand van de verliesvoorziening grondexploitaties totaal € 9,24 miljoen. Om goed inzicht te verkrijgen in de ontwikkeling van de grondexploitaties en de effecten hiervan op de begroting van de gemeente Heiloo is de jaarlijkse herziening noodzakelijk. Deze nota betreft een actualisatie op basis van de eindcijfers 2016.

De grondexploitatie voor het totale plangebied Zuiderloo bestaat uit 3 deelprojecten die elk afzonderlijk berekend en geadmistreerd worden. In 2015 is voor het bedrijventerrein Boekelermeer een 2^e grondexploitatie vastgesteld: Boekelermeer Kaptein. Bij de vorige actualisatie is deze grondexploitatie in de verslaglegging toegevoegd aan de totale grondexploitatie Boekelermeer Fase A. De grondexploitaties betreffen apart vastgestelde grondexploitaties en in navolging daarop worden deze apart berekend en beheerd. Het voorstel is om de grondexploitatie van Kaptein per 31-12-2016 af te sluiten.

Met ingang van 1-1-2016 is de BBV-regelgeving is aangepast. De actualisatie van de grondexploitaties is in twee stappen uitgevoerd. Eerst is de gewijzigde regelgeving toegepast en is het resultaat per 1-1-2016 in beeld gebracht. Vervolgens is de inhoudelijke actualisatie doorgevoerd waarbij de projectinhoudelijke ontwikkelingen in de grondexploitaties zijn verwerkt.

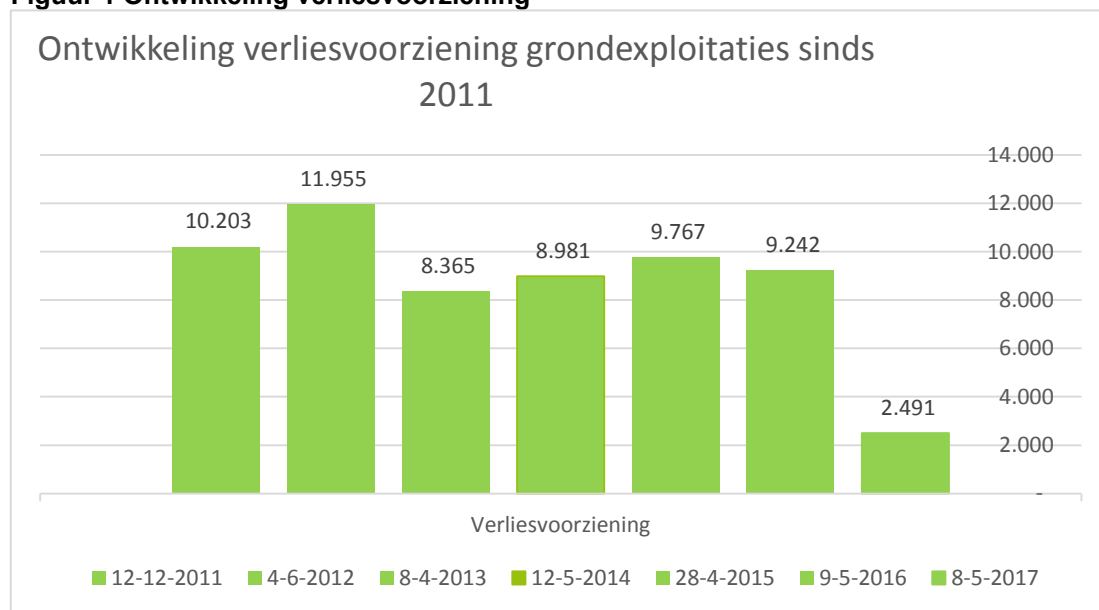
Tabel 1 Totaal overzicht actualisatie in 2 stappen + voorstel tot afsluiten grondexploitaties

	Jaarrekening 2015			Jaarrekening 2015 na BBV		Prognose totaal	Totaal na afsluiten
	Saldo CW 31-12-2015			Saldo CW 1-1-2016		Saldo CW 31-12-2016	
Zuiderloo	€	-4.936.883		€	917.200	€ 732.260	€ 732.260
Boekelermeer totaal	€	-3.555.840	Boekelermeer Fase A	€	-2.323.816	€ -2.491.301	€ -2.491.301
			Boekelermeer Kaptein	€	95.534	€ 307.357	-
Oosterzij	€	-728.041		€	-791.661	€ -635.340	-
Maalwater	€	-21.148		€	-27.080	€ 170.463	-
Totaal BIE alleen negatieve grexer	€	-9.241.913		€	-3.142.557	€ -3.126.641	€ -2.491.301

Het verschil tussen de verliesvoorziening per 31-12-2015 en na herijking als gevolg van het gewijzigde BBV bedraagt € 6,10 mln. Dit bedrag bestaat uit -/- € 0,89 mln. als gevolg van renteaanpassingen en € 6,99 mln. als gevolg van de herallocatie van de budgetten voor bovenwijkse voorzieningen. In aansluiting op het BBV wordt voor de toekomstige dekking van de bovenwijkse voorzieningen een bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen voorgesteld. De voeding van deze bestemmingsreserve volgt uit een startbedrag van € 6,99 mln. en daaraan toe te voegen bijdragen vanuit de eigen BIE-grondexploitaties en bijdragen volgend uit anterieure overeenkomsten en/of exploitatieplannen.

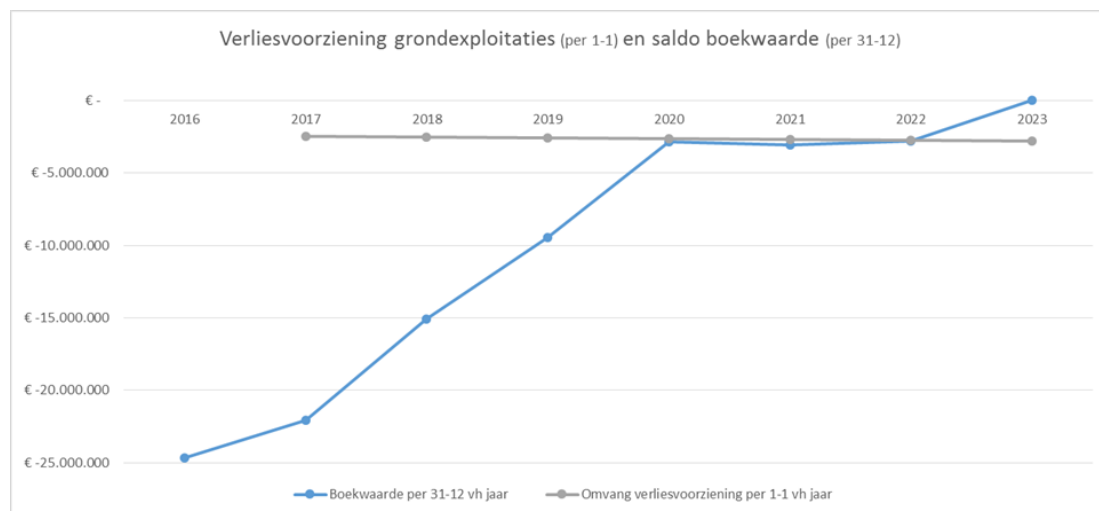
De wijzigingen in het BBV hebben een grote invloed op de benodigde verliesvoorziening. Figuur 1 toont deze ontwikkeling.

Figuur 1 Ontwikkeling verliesvoorziening



Figuur 2 toont de ontwikkeling van de boekwaarde en de voorgestelde verliesvoorziening van € 2,49 mln. per 31-12-2016 tot het afsluiten van de laatste grondexploitatie per 31-12-2022.

Figuur 2 Ontwikkeling boekwaarde en verliesvoorziening



De berekende risico's zijn ingevoerd in het risicomanagementsysteem Naris en maken deel uit van de berekening voor de benodigde weerstandscapaciteit voor de jaarrekening 2016.

Ontwikkelingen in 2016

In 2016 zijn er aanpassingen geweest in de regelgeving BBV die effect hebben gehad op de grondexploitaties. Daarnaast is de Wet modernisering Vpb ingevoerd per 1-1-2016, vooralsnog heeft dit geen effect voor de ondernemers activiteiten van de gemeente. Aan de ruimtelijke projecten wordt volop gewerkt en een aantal locaties is tot punt gekomen zodat deze afgesloten kunnen worden. Voor de grote bouwlocaties Zuiderloo en Boekelermeer zal nog volle inzet nodig zijn deze uit te ontwikkelen en tot het geprognosticeerde einde te brengen.

1. INLEIDING

Jaarlijks worden de grondexploitaties door de gemeenteraad van Heiloo vastgesteld inclusief bijbehorende verliesvoorziening. Voor de laatste keer was dit 9 mei 2016. Om inzicht te verkrijgen in de ontwikkeling van de grondexploitaties en de effecten hiervan op de begroting van de gemeente Heiloo is het noodzakelijk om de grondexploitaties jaarlijks te actualiseren. De voortgang van de ruimtelijke projecten wordt gedurende het lopende jaar inhoudelijk toegelicht in de voortgangsrapportages die twee keer per jaar worden opgesteld. Deze rapportages leveren ook input voor de actualisering van de grondexploitaties.

Op 9 december 2013 is de Nota Grondbeleid vastgesteld. In 2017 zal de geactualiseerde Nota Grondbeleid worden vastgesteld. Hierin staan de kaders van het grondbeleid van de gemeente Heiloo. Het gekozen grondbeleid in het verleden, de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt en van de economie hebben effect op de grondexploitaties.

Op 4 juni 2012 heeft de gemeenteraad besloten dat de grondexploitaties jaarlijks bij het opmaken van de jaarrekening worden geactualiseerd zodat een optimale aansluiting wordt verkregen bij de cijfers van het voorgaande boekjaar. Bij de jaarrekening 2016 zal de verliesvoorziening grondexploitaties vastgesteld worden op € 2,49 miljoen.

Het herstel van de economie in 2015 heeft zich in 2016 verder voortgezet. Dit toont zich met name in de grote vraag op de woningmarkt en ook een toenemende vraag in de commerciële sector. Met name voor het afzetbeeld is dit een positieve ontwikkeling. Deze nota geeft inzicht in de ontwikkelingen over 2016 binnen de grondexploitaties en welke effecten deze hebben op de eindprognoses en de hoogte van de verliesvoorziening.

1.1. Leeswijzer

Dit stuk gaat in hoofdstuk 2 in op de algemene uitgangspunten zoals rekenmethodiek, rentevoet, kosten- en opbrengstenindexering.

In hoofdstukken 3 komen de gemeentelijke grondexploitaties van de projecten inhoudelijk aan de orde. Aspecten als de doorlooptijd, fasering maar ook de kosten en opbrengsten komen hierbij aan de orde. Toegelicht wordt welke uitgangspunten er aan de herziening ten grondslag liggen. Hoofdstuk 4 geeft een toelichting op de gronden die voorheen tot de categorie NIEGG behoorde. In hoofdstuk 5 worden de projecten die tot het faciliterende grondbeleid behoren behandeld. Hoofdstuk 6 bevat de conclusie. Hier wordt toegelicht wat de effecten zijn op de ontwikkeling van de getroffen verliesvoorzieningen en wordt de totale verliesvoorziening voor de actieve grondexploitaties weergegeven.

In bijlage 1 van dit rapport zijn de eindprognoses van 2015 en 2016 per project in tabelvorm gezet. In bijlage 2 worden de prognoses per project en kostensoort weergegeven tegen netto contante waarde 31-12-2016. De financiële detailoverzichten van de projecten zijn in geheime bijlagen bij het raadsvoorstel opgenomen.

De opzet van deze nota sluit aan bij de Nota Actualisatie grondexploitaties, Eindprognoses 2015 die in mei 2016 is vastgesteld door de gemeenteraad. Voor de

volledigheid zijn er teksten uit het document over 2015 gehandhaafd voor zover deze actueel en van toepassing zijn. Deze zijn in een lichtere tint geprint dan de nieuwe, gewijzigde teksten.

2. ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

De financiële spelregels voor de grondexploitaties zijn te vinden in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Paragraaf 2.1 gaat hier verder op in.

De grondexploitaties worden doorgerekend op basis van de dynamische eindwaardemethodiek. Dit betekent dat rekening wordt gehouden met een inflatiecorrectie voor de kosten- en opbrengstenposten en rentelasten. Hiermee wordt het resultaat op eindwaarde verkregen. Vervolgens wordt het resultaat op netto contante waarde berekend. De netto contante waarde betekent dat de eindwaarde wordt teruggerekend naar heden door deze te corrigeren voor de rente. Dit is nodig voor het inzicht in de vermogenspositie van de gezamenlijke grondexploitaties op één dezelfde datum. Voor deze nota is dat 1 januari 2017. De verwachte resultaten kunnen zo worden afgezet met de stand van de reserves en voorzieningen per diezelfde datum. Paragraaf 2.2 geeft een nadere toelichting op de parameters.

Bij het actualiseren van de grondexploitaties speelt het begrip boekwaarde een belangrijke rol. De boekwaarde per 1 januari van het lopende jaar is het gesaldeerde bedrag van tot die datum geïnvesteerde kosten minus ontvangen opbrengsten van een grondexploitatie. De boekwaarde is de input voor de rentebijschrijving voor het jaar daaropvolgend.

Tot slot nog de term vrijval. Als een negatieve grondexploitatie een voorziening kent tot het verwachte verlies en na actualisatie blijkt het verlies minder te zijn, valt een deel van de getroffen voorziening vrij. Dit heeft een positief effect op het jaarrekeningresultaat. De gemeenteraad beslist via de resultaatsbestemming hoe deze vrijval wordt ingezet.

De gemeente stelt een grondexploitatie vast als er sprake is van de ontwikkeling van een grondpositie van de gemeente of wanneer de gemeente gronden verwerft om voor eigen rekening en risico een gebiedsontwikkeling te realiseren. Er is dan sprake van actief grondbeleid met de bijbehorende sturende en bepalende rol in de planontwikkeling. De gemeente verwerft, maakt bouwrijp, verkoopt uitgeefbare grond en maakt woonrijp. Voor de financiële verslaggeving is het een vereiste dat de grondexploitaties zo realistisch mogelijk worden opgesteld en gewaardeerd. Als uitgangspunten/ramingen niet reëel zijn, kan dit voor- en/of nadelen hebben op bijvoorbeeld de eindprognoses van de grondexploitaties en de benodigde verliesvoorziening. Bij de jaarrekeningcontrole van de accountant worden deze uitgangspunten beoordeeld.

De overzichten laten zien:

- Een totaaloverzicht van gerealiseerde kosten en opbrengsten en de geprognoseerde kosten en opbrengsten.
- Indien een project uit meerdere deelgebieden bestaat worden deze apart geregistreerd maar gezamenlijk gepresenteerd zodat een duidelijk financieel beeld van het totale project gegeven kan worden.
- De actuele stand van de geldstromen binnen het project wordt weergegeven in een cirkel diagram.
- Het inflatiesaldo (ontwikkeling van kosten en opbrengsten op basis van de indexcijfers) wordt apart vermeld.

2.1. Besluit Begroting en Verantwoording

De commissie BBV heeft de afbakening, definiëring en verslaggevingsregels rondom grondexploitatie kritisch onder de loep genomen. De afbakening is ook onvermijdelijk in het kader van de Wet modernisering vennootschapsbelasting (Vpb) en de aankomende Omgevingswet. Medio 2015 heeft de commissie BBV het voornemen tot wijziging bekendgemaakt. Met ingang van 1 januari 2016 gelden nieuwe richtlijnen. In maart 2016 heeft de commissie BBV hiertoe een drietal notities gepubliceerd:

1. Notitie grondexploitatie 2016
2. Notitie faciliterend grondbeleid 2016
3. Notitie rente 2017 (ingående 1-1-2017)

In de notities geeft de commissie BBV aan op welke wijze betreffende onderwerpen in de begroting en de jaarrekening verwerkt en verantwoord kan of moet worden. Kan, omdat de regelgeving meerdere verwerkingsopties toestaat en moet als de regelgeving verplicht tot een bepaalde verwerkingwijze. De BBV-notities bevatten dan ook aanbevelingen en stellige uitspraken voor de juiste toepassing en uitvoering van het BBV.

In de Nota Actualisatie grondexploitatie Eindprognoses 2015 is al zoveel als mogelijk aangesloten bij de instructies van de notitie grondexploitatie en de notitie faciliterend grondbeleid voor zover dit mogelijk was binnen het gegeven tijdsbestek van publiceren en de beschikbare uitgangspunten.

De wijzigingen betreffen op hoofdlijnen:

1. Een 10-jaarstermijn voor BIE-grondexploitatie. Voor langer durende grondexploitatie moeten aanvullende beheersmaatregelen worden getroffen en de opbrengsten na 10 jaar mogen niet geïndexeerd worden.
In Heiloo zijn geen grondexploitatie met een looptijd langer dan 10 jaar.
2. Bij de kostentoerekening wordt het verplicht aan te sluiten op de kostenverhaalsmogelijkheden zoals benoemd in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.
De grondexploitatie van de gemeente Heiloo zijn opgesteld overeenkomstig de verplichte kostensoortenlijst van het Bro.
3. De toe te rekenen rente moet worden gebaseerd op de werkelijke rente over het vreemd vermogen (ingående 1-1-2017).
De toe te rekenen rente sluit aan bij de lening portefeuille.
4. Door Commissie BBV vastgestelde te hanteren discontovoetpercentage van 2,0%.
De resultaten van de grondexploitatie van de gemeente Heiloo worden gepresenteerd op het saldo contante waarde. Per 1-1-2016 wordt hiertoe het verplichte percentage van 2,0% gehanteerd. Dit is een lagere waarde dan 3,18% dat als discontovoet gehanteerd werd tot en met 31-12-2015. Een lager discontovoetpercentage betekent dat het verschil tussen het saldo eindwaarde en het saldo contante waarde kleiner wordt.
5. Afschaffing van de categorie NIEGG. Zolang gronden nog niet kwalificeren als BIE, staan deze op de balans onder de materiële vaste activa (MVA). Aan deze gronden kunnen geen kosten worden toegerekend.
De NIEGG-posities binnen het grondbedrijf van de gemeente Heiloo zijn vervallen per 1-1-2016 naar de MVA.

2.2. Parameters

Tot de algemene uitgangspunten van een grondexploitatie behoren de volgende zaken:

1. Rekenmethodiek
2. Rekenrente
3. Indexering over kosten
4. Indexering over opbrengsten
5. Fasering en doorlooptijd
6. Prognosejaar van afsluiting

Ad 1. Rekenmethodiek¹

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 in 2016 ongewijzigd van toepassing.

Ad 2. Rekenrente

De toegestane toe te rekenen rente aan de BIE-grexen moet² worden gebaseerd op de daadwerkelijk te betalen rente over het vreemd vermogen. Het is niet toegestaan om rente over het eigen vermogen toe te rekenen. Het over het vreemd vermogen te hanteren rentepercentage moet als volgt worden bepaald:

- Het rentepercentage van de direct aan de grondexploitatie gerelateerde financiering in het geval van projectfinanciering.
- Het gewogen gemiddelde rentepercentage van de bestaande leningenportefeuille van de gemeente, naar verhouding vreemd vermogen/totaal vermogen, indien geen sprake is van projectfinanciering.

Indien de gemeente geen externe financiering heeft, dan wordt geen rente toegerekend aan BIE. Voor de grondexploitaties in de gemeente Heiloo houdt dit een rentepercentage in van 3,08% in plaats van de tot 31-12-2015 gehanteerde 3,18%.

De rente aan BIE wordt toegerekend over de boekwaarde van de BIE per 1 januari van het betreffende boekjaar. Dit wordt per grondexploitatiecomplex berekend.

Met ingang van 1-1-2016 wordt er overeenkomstig het BBV gerekend met een discontovoet van 2,0%.

¹ Raadsbesluit van 1 maart 2010: Nota actualisering grondexploitaties

² BBV; Notitie grondexploitaties 2016

Toelichting op de indexeringen

Conform het grondbeleid worden index-reeksen gevolgd om te komen tot de indexeringen in tabel 2. Dit zijn de volgende:

- Outlook Grondexploitaties 2017, Metafoor Ruimtelijke ontwikkeling.
- Gegevens CBS Statline ontwikkeling kosten GWW en verkoopprijzen bestaande woningen.
- Kwartaalbericht Woningmarkt, Rabobank d.d. 16 november 2016.
- Woningmarktmonitor, ABN AMRO d.d. 5 januari 2017.
- Index- en prognosecijfers BdB Grond-, Weg- en Waterbouw (GWW).
- NVM, analyse woningmarkt 3^e kwartaal 2016.

Bij de grondexploitatieberekeningen blijft, vanuit het voorzichtigheidsprincipe, het uitgangspunt dat de opbrengstontwikkeling in de berekeningen voor de middellange en lange termijn niet hoger wordt dan de kostenstijging³. Bij het opstellen van de indexeringen hebben publicaties van CBS, Metafoor, Rabobank en ABN-AMRO over prijsontwikkelingen als handreiking gediend.

Ad 3. Indexering over kosten

Eveneens in de raad van 8 november 2010 is een besluit genomen over de indexering van de kosten. Hiervoor wordt de volgende index gebruikt: Bureau documentatie Bouwwezen, Grond- Weg- en Waterbouw (BdB-GWW). Deze index passen we toe bij de herziening in 2016. De index laat over 2016 een prijsstijging zien van 0,43%. Deze index heeft alleen betrekking op civieltechnische kosten. Verwervingen (grondaankopen) maken onderdeel uit van de kosten in een grondexploitatie. De index voor de aankoop van gronden is daartoe gelijk gesteld aan de gemiddelde inflatie (CPI alle huishoudens). Deze betreft over de afgelopen 20 jaar gemiddeld 1,9%. De totaal indexering over de kosten in 2016 wordt op 0,43% gehouden. Voor 2017 wordt een stijging van de prijzen verwacht van gemiddeld 0,7%. Voor 2018-2020 wordt uitgegaan van 2% en op de lange termijn hanteren we het langjarige inflatiegemiddelde van 2%.

Ad 4. Indexering over opbrengsten

Woningbouw en bedrijven hebben elk hun eigen dynamiek in de gebiedsontwikkeling. Om die reden is er vanaf de eindprognoses 2013 onderscheid gemaakt in de opbrengstontwikkeling voor de woningbouw enerzijds en die van bedrijventerreinen anderzijds.

Woningbouw

De groeiende vraag naar woningen en de daarmee ontstane krapte op de woningmarkt is de belangrijkste ontwikkeling in 2016 die doorzet in 2017. Met de aantrekkende economische situatie en het toenemende consumentenvertrouwen neemt de vraag naar woningen toe. Echter, de economische crisis heeft onder meer tot gevolg gehad dat de voorbereiding van bouwproductie behoorlijk stil heeft gelegen. Momenteel zijn er regio's waar de vraag groter is dan het aanbod en dit toont zich in

³ De indexering over de opbrengsten in 2016 is hoger dan de indexering over de kosten in 2016. Dit zijn daadwerkelijk gerealiseerde cijfers en kunnen om die reden toegepast worden.

stijgende woningprijzen⁴. Landelijk gezien is de stijging 5,1%. Voor de regio Noord-Holland is de index 8,3%. Deze index wordt wel in grote mate beïnvloed door Amsterdam, hier is de index 13,5%. Voor onze regio worden al de signalen afgegeven van een overspannen markt. De ontwikkeling van deze index geeft een positief beeld, echter de grondexploitatie heeft betrekking op nieuwbouwwoningen. De nieuwbouwmakrt is een andere markt dan de bestaande woningmarkt. Voor de eenmalige indexatie voor de prijzen van 2016 wordt de ontwikkeling van de opbrengsten van het landelijke indexcijfer van 5,1% aangehouden. De prognose voor nieuwbouwwoningen voor 2017 is 1,5% stijging. Voor 2018-2020 wordt uitgegaan van een jaarlijkse index van 2%. Vanaf 2021 wordt aangesloten bij het langjarig gemiddelde van 2%.

Bedrijven

Ten opzichte van voorgaande jaren is de economische groei duidelijk waarneembaar op de bedrijfsruimtemarkt. De vraag neemt toe, en op de beschikbare terreinen in de regio vinden gronduitgiften plaats. In tegenstelling tot de woningmarkt is er een relatief groot aanbod van kavels. De afzet neemt toe en uitgften vinden plaats voor de geraamde uitgifteprijzen. Voor 2017 zijn nog geen tekenen dat de uitgifteprijzen stijgen. Gezien de verhouding van marktvraag en beschikbaar aanbod wordt voor 2017 0% gehanteerd, voor 2018% een voorzichtige 1,0% om daarna aan te sluiten bij het gemiddelde CPI van de afgelopen 20 jaar van 1,9%.

Er is geen index opgenomen voor kantoren, winkels en horeca. Reden hiervoor is dat er binnen Heiloo geen grondexploitaties lopen die hierin voorzien.

Ad 5. Fasering en doorlooptijd

Voor elke grondexploitatie wordt een inschatting gemaakt wanneer welke kosten gemaakt worden en op welk moment er inkomsten (grondverkoop, subsidies) verwacht worden. Deze schatting wordt jaarlijks door projectleider en planeconoom beoordeeld en waar nodig bijgesteld.

Prognosejaar van afsluiting

Een grondexploitatie wordt afgesloten bij de jaarrekening van het jaar waarin de laatste kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd.

In het geval dat alle opbrengsten zijn gerealiseerd en er beperkt afrondende kosten zijn kan de gemeenteraad besluiten de grondexploitatie af te sluiten. Met een voorziening woonrijp maken (WRM) wordt vanuit de af te sluiten grondexploitatie budget beschikbaar gesteld om de laatste werkzaamheden uit te voeren.

⁴ Verkooprijzen bestaande koopwoningen CBS

In onderstaande tabel zijn de gerealiseerde en geprognosticeerde percentages van rente, kosten- en opbrengstenindex weergegeven zoals deze in 2012, 2013, 2014 en 2015 zijn toegepast en voor de komende jaren als prognosecijfers zijn opgenomen.

Tabel 2 Overzicht te hanteren indexen

> Ontwikkeling rente en index grondexploitatie jaarrekening 2016										
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Rente	2012	3,18%	3,18%	3,18%	3,18%	3,18%	3,18%	3,18%	3,18%	3,18%
	2013	3,18%	3,18%	3,18%	3,18%	3,18%	3,18%	3,18%	3,18%	3,18%
	2014	n.v.t.	3,18%	3,18%	3,18%	3,18%	3,18%	3,18%	3,18%	3,18%
	2015	n.v.t.	n.v.t.	3,18%	3,18%	3,18%	3,18%	3,18%	3,18%	3,18%
	2016	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	3,18%	3,08%	3,08%	3,08%	3,08%	3,08%
Kosten	2012	1,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
	2013	1,0%	1,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
	2014	n.v.t.	0,5%	1,5%	1,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
	2015	n.v.t.	n.v.t.	0,0%	1,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
	2016	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0,4%	0,7%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Opbrengsten woningbouw	2012	-3,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
	2013	-6,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
	2014	n.v.t.	0,9%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	2,0%
	2015	n.v.t.	n.v.t.	2,8%	1,6%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	2,0%
	2016	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	5,1%	1,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Opbrengsten bedrijven	2012	0,0%	1,0%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
	2013	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
	2014	n.v.t.	0,0%	0,0%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	2,0%
	2015	n.v.t.	n.v.t.	0,0%	1,0%	1,5%	1,5%	1,5%	2,0%	2,0%
	2016	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0,0%	0,0%	1,0%	1,9%	1,9%	1,9%

Als er afgeweken wordt van deze percentages wordt dit per project toegelicht.

3. BOUWGROND IN EXPLOITATIE (BIE)

In dit hoofdstuk volgt een toelichting op de projecten met een vastgestelde grondexploitatie. Hier wordt op hoofdlijnen ingegaan op wijzigingen die effect hebben op het verwachte eindresultaat van de grondexploitatie. De aanpassingen vallen binnen de huidige ontwikkelingsstrategie van deze grondexploitatie, uitgaand van een actief grondbeleid. De cijfermatige onderbouwingen zijn opgenomen in de bijlagen 1 en 2 bij deze nota en ook in de geheime bijlagen bij het raadsvoorstel waar deze nota onderdeel van uitmaakt. Deze stukken bevatten financieel gevoelige informatie waarvan het bekend worden de betreffende partij nadelig kan beïnvloeden.

Bij het opstellen van de berekeningen zijn de volgende gegevens gebruikt:

- De boekwaarde per 31 december 2016 (inzichtelijk in de geheime bijlage);
- Een rentepercentage van 3,08% en discontovoet van 2,0 % voor de resterende looptijd van het project te rekenen vanaf 1-1-2017;
- Een variabele kostenstijging zoals weergegeven in tabel 2;
- Een variabele opbrengstenstijging zoals weergegeven in tabel 2+;
- De kosten en opbrengsten genoemd in de volgende paragraaf zijn bedragen op netto contante waarde 1 januari 2017;
- In bijlage 2 zijn per project de totale kosten en opbrengsten per kostensoort opgenomen tegen netto contante waarde op 31 december 2016;
- In de geheime overzichten per project wordt het nominale bedrag (prijsspeil 2017, in de eerste kolom), het resultaat op eindwaarde en de netto contante waarde 31-12-2016 weergegeven.

3.1. Gevolgen wijzigingen BBV

De BBV-regelgeving is met ingang van 1-1-2016 aangepast. De actualisatie van de grex is daartoe in twee stappen uitgevoerd. Eerst is de gewijzigde regelgeving toegepast en is het resultaat per 1-1-2016 in beeld gebracht. Vervolgens is de inhoudelijke actualisatie doorgevoerd waarbij de projectinhoudelijke ontwikkelingen in de grex zijn doorgevoerd. Door het opsplitsen in twee stappen wordt meer inzicht gegeven in welke wijzigingen tot welke effecten leiden. Dit is een eenmalige analyse, voor 2017 is dit niet meer nodig.

1. De rente naar 3,08% i.p.v. 3,18% en aansluiting op de rente-rekenmethodiek. Dit betreft twee wijzigingen en deze geven per saldo een lichte (circa +/- € 90.000) verslechtering van het resultaat. Het lagere rentepercentage betekent enerzijds minder rentelast in de grondexploitatie, maar de methodiek van rente-doorbelasting vanuit financiën heeft een negatief effect in de grondexploitatie.
2. Een discontovoet van 2,0% i.p.v. 3,18%. Voor het negatieve resultaat op de grondexploitatie-portefeuille van de gemeente Heiloo is een verliesvoorziening van € 9,2 mln. op saldo contante waarde getroffen. De verlaging van het discontovoetpercentage heeft een verslechtering tot gevolg bij negatieve grondexploitatie. In totaal is dit ongeveer € +/- 0,8 mln.

Als gevolg van de BBV-wijzigingen die betrekking hebben op het onderdeel rente verslechtert het resultaat van de grondexploitatie met +/- € 890.000. Voorgesteld wordt vanuit de Bestemmingsreserve Grote Projecten een bedrag van € 525.000 in te zetten voor dit nadelige rente-effect.

3. De bijdrage bovenwijkse voorzieningen opnemen conform de Wro en het Bro. De budgetten in de grondexploitatie voor de bovenwijkse voorzieningen moeten op basis van het PTP-principe (profijt-toerekenbaarheid-proportionaliteit) worden opgenomen. De Nota Kostenverhaal van de gemeente Heiloo bevat de berekening van het PTP-principe en de kosten die toegerekend kunnen worden naar ontwikkellocaties. In de vigerende⁵ grondexploitatie is een totaal bedrag van circa € 11,8 mln. voor bovenwijkse voorzieningen opgenomen. Op basis van de Nota Kostenverhaal betreft dit een bedrag van circa € 3,2 mln. Dit houdt een verlaging van de nominale kosten in van circa € 8,6 mln., zie ook tabel 3.

Tabel 3 Wijziging budget bovenwijkse voorzieningen (nominale waarden)

Budgetten bovenwijkse voorzieningen, in mln.	Vastgesteld 9 mei 2016		Budget cf PTP
	Per 31-12-2015		Per 1-1-2016
BIE grondexploitatie			
Zuiderloo	€	8,10	€ 1,89
Boekelermeer	€	1,47	€ 0,40
NIEGG-grondexploitatie			
Zandzoom GVH	€	2,20	€ 0,90 *
TOTAAL	€	11,77	€ 3,19

* Met het vervallen van de categorie NIEGG is per 1-1-2016 geen budget opgenomen in een grex.

Op het moment dat een BIE-grex Zandzoom wordt geactiveerd dient dit bedrag hierin te worden opgenomen.

Als gevolg van de BBV-wijzigingen met betrekking tot de budgetten bovenwijkse voorzieningen in de grondexploitatie verbetert het resultaat van de grondexploitatie met € 6,99 mln.⁶ Voorgesteld wordt voor de dekking van de bovenwijkse voorzieningen een Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen in te stellen en de vrijval van de verliesvoorziening te bestemmen naar deze bestemmingsreserve.

Na verwerking van de wijzigingen in het BBV zijn de theoretische resultaten van de grondexploitatie per 1-1-2016 als volgt (tabel 3):

Tabel 4 Herijking van de resultaten na toepassing BBV-wijziging

GREXEN 2015	Saldo CW 1-1-2016		Saldo CW 31-12-2015	
	na BBV wijzigingen		conform nota 9 mei 2016	
Zuiderloo	€	917.200	€	-4.936.883
Boekelermeer Fase A	€	-2.323.816	€	-3.651.506
Boekelermeer Kaptein	€	95.534	€	95.666
Oosterzij	€	-791.661	€	-728.041
Maalwater	€	-27.080	€	-21.148
Totaal BIE 1-1-2016	€	-3.142.557	€	-9.241.913

⁵ Vastgestelde Nota Actualisatie Grondexploitatie; 9 mei 2016. Dit betreft BIE en NIEGG grexen.

⁶ Het resultaat van de grondexploitatie en de daarbij getroffen verliesvoorziening is op saldo contante waarde. Het nominale bedrag van € 8,6 mln. is op saldo contante waarde een bedrag van € 6,99 mln.

Na de toepassing van de BBV-wijzigingen verbeteren de resultaten van de grondexploitaties. De grondexploitatie Zuiderloo heeft een positief resultaat en ook de grondexploitatie Boekelermeer Kaptein⁷ heeft een positief resultaat. De getroffen verliesvoorziening per 31-12-2015 van € 9,24 mln. bedraagt per 1-1-2016 theoretisch € 3,14 mln. Positieve resultaten maken geen onderdeel uit van de verliesvoorziening, hierin worden alleen de negatieve grondexploitaties in opgenomen. Het verschil van € 6,10 mln. ontstaat uit een nadelig effect van € 0,89 mln. door de renteaanpassing en uit een positief effect van € 6,99 mln. door de gedeeltelijke herallocatie van de budgetten voor de bovenwijkse voorzieningen.

De wettelijke BBV-wijziging leidt tot een aangepaste waardering van een aantal balansposten (onder meer reserves) per 1-1-2016. Deze voorstellen kunnen nog niet definitief worden voorgelegd omdat eerst de jaarrekening 2016 moet zijn vastgesteld. Bij de jaarrekening 2016 zal bij de bestemming van het jaarrekeningresultaat hiertoe de volgende voorstellen worden betrokken en aan de raad worden voorgelegd

Voorstel:

De BBV-wijzigingen per 1-1-2016 als volgt bij de jaarrekening 2016 te betrekken en op te nemen bij het voorstel van resultaatsbestemming bij de jaarrekening 2016:

- ***Het instellen van een Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen;***
- ***Voor het dekken van de rentenadelen van in totaal € 0,89 miljoen die volgen uit de BBV-wijzigingen een bedrag van € 0,53 miljoen ten laste te brengen van de Bestemmingsreserve Grote Projecten en € 0,36 miljoen ten laste te brengen van de Algemene Reserve;***
- ***Een bedrag van € 6,99 miljoen te bestemmen naar de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen.***

Het rentenadeel van € 0,89 miljoen gaat ten laste van de algemene middelen. In de Nota Grondbeleid is vastgelegd dat in dat geval eerst de Bestemmingsreserve Grote Projecten hierop zal worden aangesproken. Is de Bestemmingsreserve Grote Projecten niet toereikend dan komt het resterende nadeel ten laste van de Algemene Reserve. De Bestemmingsreserve Grote Projecten heeft een saldo van € 0,53 miljoen. Het positieve effect van € 6,99 miljoen vrijval van niet meer toerekenbare kosten voor bovenwijkse voorzieningen dient als "eerste" voeding voor de nieuwe Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen.

3.2. Zuiderloo

Het bestemmingsplan en exploitatieplan voor Zuiderloo zijn gelijktijdig vastgesteld op 7 december 2015. Op 19-10-2016 is het bestemmingsplan ten dele onherroepelijk geworden en ten dele vernietigd. Als gevolg daarvan is het exploitatieplan geheel vernietigd. De grondexploitatie is bijgewerkt en wordt als totaal gepresenteerd. De deelprojecten Timpaan, Kennemer Wonen, BPD Ontwikkeling B.V. en overige

⁷ De grondexploitaties Boekelermeer Fase A en Boekelermeer Kaptein zijn afzonderlijk vastgestelde grondexploitaties met ook verschillende looptijden. Met het oog op de BBV-regelgeving worden de resultaten separaat in beeld gebracht.

ontwikkelaars worden apart geraamd en geregistreerd. Voor de gemeentelijke BIE-grex heeft dit geen nadelige gevolgen. De gemeentelijke gronden kunnen op basis van de overeenkomsten uitgegeven worden aan de contractspartners. In het kader van het faciliterende grondbeleid kan het kostenverhaal bij particuliere ontwikkelingen in Zuiderloo via een anterieure overeenkomst geregeld worden tot het moment dat een nieuw exploitatieplan is vastgesteld.

De grondexploitatie die nu voor u ligt heeft de toekomstige situatie als uitgangspunt. De afzonderlijke grondexploitaties zijn samengevoegd tot één grondexploitatie met meerdere deelprojecten:

1. Timpaan.
2. BPD Ontwikkeling B.V.
3. Overall posten & resterend plangebied.

Zo blijft het mogelijk de deelprojecten afzonderlijk te monitoren en kan op eenvoudige wijze een totaalbeeld gegeven worden van het plangebied.

Ad 1.

Het deelplan Timpaan omvat de contractuele afspraken tussen Timpaan en de gemeente Heiloo en een plangebied van ruim 11 ha met een woningdifferentiatie van 30-40-30.

- In 2016 is een slag geslagen in de verwervingen. De verwervingsopgave voor Timpaan is nagenoeg gerealiseerd.
- Naast verwerving zijn slechts kosten gemaakt voor planvorming.
- Uitwerkingsplan 5 is uitgevoerd behalve 11 kavels die nog niet zijn verkocht i.v.m. de hindercirkel.
- Deelplan 2 wordt uitgevoerd medio 2017 en omvat ca. 85 woningen.
- Wegens verwachte archeologische waarde in het gebied dienen extra kosten gemaakt te worden voor sleuven onderzoek. Daar is een extra post van € 300.000 gereserveerd voor het volledig onderzoeken van het totale plangebied Timpaan (gronden in eigendom van de gemeente).

Ad 2.

In december 2014 is een vaststellingsovereenkomst getekend tussen BPD en de gemeente voor de realisatie van 98 woningen in de categorie 3 en 4. Deze afspraak is het gevolg van het doorleggen van de ontwikkelopgave van de vrije sector woningbouw door Kennemer Wonen aan BPD. Het totale aantal woningen van dit deelplan is 171 in de verhouding 40-30-30. De sociale woningbouw in de categorie 1 en 2 is gerealiseerd door Kennemer Wonen. De plannen bevinden zich in de ontwerpfase. Als gevolg van vertraging in het bestemmingsplan vindt er een verschuiving van de betaalmomenten plaats voor zowel de kosten (bouw- en woonrijp maken) als de opbrengsten (op basis van vaststellingsovereenkomst).

Ad 3.

Het vastgestelde bestemmingsplan en nog vast te stellen exploitatieplan geven de kaders voor de zelfrealisatoren (particuliere ontwikkelingen) binnen Zuiderloo. In het deelplan Overall zijn de kosten in beeld gebracht die bij de realisatie van Zuiderloo aan de orde komen maar niet direct zijn toe te rekenen aan de deelplannen Timpaan en BPD. Dit

deelplan kent in de toekomst ook opbrengsten met een mate van onzekerheid. Deze onzekerheid komt voort uit de situatie dat de gemeente geen invloed heeft op of de woningen wel gerealiseerd gaan worden. Het initiatief ligt bij de grondeigenaar/zelfrealisator. Met een aantal partijen is een anterieure overeenkomst gesloten, of zijn aantallen vastgelegd in het bestemmingplan.

Bekende bouwinitiatieven zijn:

1.	Welling	5 woningen
2.	Van der Kaaij	2 woningen
3.	Deen	17 woningen
4.	Veldt	21 woningen
5.	Hageman	2 woningen
6.	De Kleuver /Zant	1 wonin
7.	Winnips (Hove/ Boereboom)	2 woningen
	Totaal	50 woningen

De financiële afspraken zijn verwerkt in de grondexploitatie. Als een contract is gesloten of een omgevingsvergunning is verstrekt, worden de opbrengsten opgenomen in de grondexploitatie.

Programma

Het vastgestelde bestemmingsplan gaat uit van ca. 550 woningen in Zuiderloo.

Er zijn in Zuiderloo tot op heden 132 woningen gerealiseerd en opgeleverd die onderdeel uitmaken van dit aantal.

Timpaan en BPD realiseren als ontwikkelaars ca. 290 (waarvan reeds 59 gerealiseerd) respectievelijk 98 woningen tot 2021. Inclusief de gerealiseerde woningen komt het totaal aantal woningen waarover afspraken zijn op 509 (inclusief particulieren met een anterieure overeenkomst). Daarnaast zijn er nog diverse, andere particuliere grondeigenaren die zelf hun eigendom willen ontwikkelen. Inmiddels zijn er financiële afspraken gemaakt over 48 woningen door zelfrealisatoren en lopen onderhandelingen over 2 woningen die al opgenomen zijn in het bestemmingsplan. Voor dit alles is het vastgestelde stedenbouwkundig plan het uitgangspunt.

Naar verwachting zijn boven de 550 woningen nog zo'n 50 tot 100 woningen extra nodig in Zuiderloo om alle particuliere initiatieven met bestemming 'uit werken wonen' van contingenten te kunnen voorzien. Die ruimte is ontstaan met het deels vernietigen van het bestemmingsplan en exploitatieplan (Van der Steen en UWP 5).

Doorlooptijd en fasering

De grondexploitatie loopt tot 2022. Met zowel Timpaan als BPD is overeengekomen dat de uiterste termijn van grondafname 2021 is. De grondexploitaties voor deze deelplannen lopen tot 2022. Dit hoeft niet te betekenen dat de woningen dan allemaal zijn gerealiseerd maar de gemeente heeft dan wel de gronden geleverd en de inkomsten ontvangen. De partijen zijn erbij gebaat onderling het programma en de planning af te stemmen.

Actualisatie 2016 versus 2015

De grondexploitatie is aan de kostenkant in omvang toegenomen. De afgesloten contracten en de verdere planuitwerking, alsmede nader archeologisch onderzoek, het vernietigen van het exploitatieplan en het later uitgeven van deelplan 2 aan Timpaan zijn hiervan de oorzaak. Er zijn als gevolg hiervan in 2016 meer zekerheden verkregen zowel op financieel gebied als op doorlooptijd met de overeenkomst op deelplan 2. In de contracten met Timpaan en BPD en een aantal zelfrealisatoren zijn prijsafspraken gemaakt. Dit geeft meer zekerheid over de opbrengsten. Het project Zuiderloo is een complexe gebiedsontwikkeling. De inzet en tijdsbesteding van de planbegeleiding is intensiever dan het voorgaande jaar is verwacht. In 2016 is daar extra budget voor opgenomen en leidt niet tot verhoging van de plankosten in 2017.

Voor het jaar 2016 is € 3,5 mln. aan totale kosten begroot, daarvan is dit jaar slechts € 0,8 mln. gerealiseerd. Dit komt met name door het later in ontwikkeling brengen van Timpaan deelplan 2 en BPD en de bijdrage bovenwijks. De begrootte opbrengsten van € 5,7 mln. zijn om die zelfde reden niet in 2016 gerealiseerd maar schuiven door naar 2017.

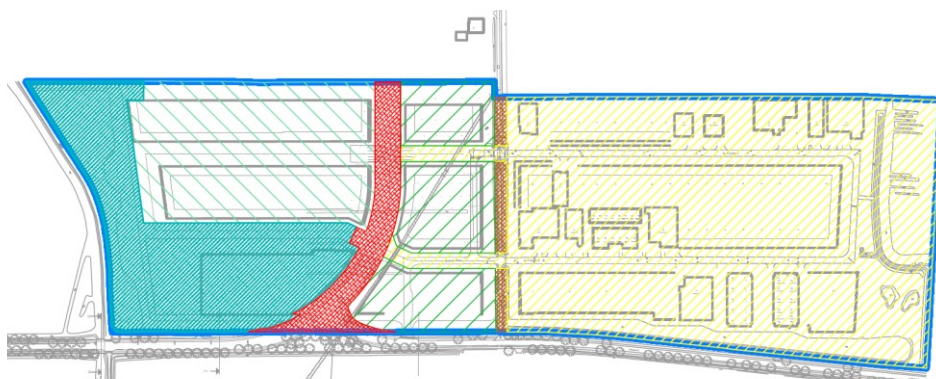
Omdat de BBV-regelgeving met ingang van 1-1-2016 is aangepast waardoor o.a. een groot deel van de bijdrage bovenwijkse voorzieningen niet meer in de grondexploitatie is opgenomen, is het saldo voor de grondexploitatie Zuiderloo per 1-1-2016 positief geworden. Nadat de grondexploitatie Zuiderloo in aansluiting op de ontwikkeling in 2016 zijn geactualiseerd, is het resultaat met circa € 0,2 mln. verslechterd. Uiteindelijk blijft het resultaat positief, nl. € 730.000 NCW per 31-12-2016 t.o.v. -/- € 4,9 mln. NCW bij de jaarrekening 2015.

3.3. Boekelermeer

Het bedrijventerrein Boekelermeer bestaat uit verschillende fasen. In 2013 heeft de raad de grondexploitatie Boekelermeer Fase A vastgesteld en tevens besloten de gronden in Fase B en Fase C te verplaatsen naar de materiële vaste activa. In 2014 heeft voor de verkoop aan de firma Kaptein de vaststelling plaatsgevonden van de grondexploitatie Boekelermeer Kaptein. Voor de ontwikkeling van de Boekelermeer geldt dat er twee formele actieve grondexploitaties zijn vastgesteld. Gezien de regelgeving worden deze ook separaat toegelicht. Onderstaand kaartbeeld toont de verschillende fasen.

DEELGEBIEDEN A, B, C, MIDDENWEG EN KAPTEIN

	Boekelermeer totaal 253.842 m ²
	Oppervlakte Fase A 132.582 m ²
	Oppervlakte Fase B 40.285 m ²
	Oppervlakte Fase C 28.052 m ²
	Oppervlakte Middenweg totaal 9.890 m ²
	Oppervlakte Kaptein totaal 40.046 m ²
	Oppervlakte Boekelermeerweg 'te handhaven' 2.930 m ²



Figuur 3 Plankaart Boekelermeer Heiloo

Boekelermeer Kaptein

In de raadsvergadering van 2 februari 2015 is de grondexploitatie voor een deel van fase B, Kaptein, vastgesteld. Met dit besluit is medewerking verleend om het kaas- en boterbedrijf Kaptein te huisvesten in de Boekelermeer. Fase Kaptein is circa 4 ha groot en bevat een uitgeefbaar oppervlak van circa 1,7 ha.

Voor het project Boekelermeer Heiloo Kaptein geldt dat het werk is afgerond. De grond is verkocht en de openbare ruimte is ingericht. Hiertoe wordt voorgesteld de BIE-grex Boekelermeer Kaptein per 31-12-2016 af te sluiten. Ten opzichte van het voorgaande jaar is het resultaat verbeterd met ca. € 212.000. Dit is het gevolg van een voordeligere uitvoering van de werkzaamheden dan gebudgetteerd in de grondexploitatie. Dit komt met name door het feit dat geraamde kosten voor civiele werken lager zijn uitgevallen dan oorspronkelijk gebudgetteerd in de grondexploitatie. Bij afsluiten van het project heeft de grondexploitatie een positief resultaat van circa € 307.000.

Boekelermeer Fase A

Met het raadsbesluit van 4 februari 2013 is de BIE-grondexploitatie voor Boekelermeer Fase A vastgesteld. Met dit raadsbesluit zijn tevens Fase B en Fase C verplaatst naar de balans van de gemeente, de Materiele Vaste Activa (MVA)

Fase A is ongeveer 14 ha groot en bevat bijna 8 ha aan uitgeefbare kavels, waarvan reeds 3,5 ha is verkocht. De aanpak van De Middenweg en Kanaalweg in 2016 kan een positief effect op de uitstraling van de Boekelermeer hebben. Dit kan de uitgifte van gronden mogelijk versnellen.

Bijna alle civieltechnische werkzaamheden zijn verricht. Vanuit de markt komen duidelijke signalen van een inhaal vraag. Momenteel worden er meerdere gesprekken gevoerd met bestaande en nieuwe ondernemers die zich willen vestigen. Voor 2017 en 2018 wordt uitgegaan van een uitgifte van circa 1,0 ha per jaar. De resterende oppervlakte van 2,5 ha is gemiddeld gefaseerd tot en met 2022.

Voor Fase A geldt dat behalve de hiervoor genoemde aanpassing van de planhorizon er voor 2017 inhoudelijk geen bijzondere planwijzigingen hebben plaatsgevonden. De grondexploitatie is gedetailleerd gecontroleerd en geactualiseerd. Met name de plankosten zijn specifiek begroot in een plankostenraming. Inzet zal met name gericht moeten zijn op een actieve rol voor de uitgifte van de gronden.

Na verwerking van de gewijzigde regelgeving en de projectinhoudelijke aanpassingen bedraagt het resultaat +/- € 2,49 miljoen saldo contante waarde per 1-1-2017.

3.4. Maalwater

Het project Maalwater loopt sinds 2006. Alvorens met de woningbouw te kunnen starten zijn de sportvelden verplaatst. In dit project is er sprake geweest van hoge voorinvesteringen. Bij de planvorming heeft de gemeente ingestoken op een ambitieus plan met een hoog uitwerkingsniveau. In 2014 zijn de laatste 2 vrije kavels aan De Houtwal verkocht en geleverd. Er was één kavel van het plan nog niet uitgegeven en

gerealiseerd. Dit is de 2e Urban Villa. Met de verkoop van deze kavel in december 2016 zijn alle gronden van de gemeente verkocht.

Er zijn nog geringe kosten benodigd voor de werkzaamheden van het ontgraven van een waterpartij, werkzaamheden voor het woonrijp maken en planbegeleidingskosten rondom Urban Villa 2. Dit zal ca. € 33.000 bedragen en de werkzaamheden zullen naar verwachting in 2018 worden uitgevoerd.

Aangezien er geen gronden meer uitgegeven dienen te worden wordt voorgesteld de BIE-grex Maalwater per 31-12-2016 af te sluiten. Middels een voorziening Woonrijp maken voor bovengenoemde kosten kan het project naar verwachting in 2018 definitief worden afgerond. Ten opzichte van het voorgaande jaar is het resultaat verbeterd met ca. € 192.000. Dit komt met name door het feit dat de uiteindelijke verkoopprijs van de 2e Urban Villa hoger is uitgevallen dan verwacht. Bij afsluiten van het project heeft de grondexploitatie een positief resultaat van ca. € 170.000.

3.3 Oosterzij

Bedrijventerrein Oosterzij is ontstaan in de jaren '70-'80 en voldeed niet meer aan de eisen van deze tijd. In 2006 heeft de raad de grondexploitatie Oosterzij vastgesteld voor de revitalisering van het gehele gebied. De gemeente is in 2008 gestart met het opknappen van Oosterzij, zodat het bedrijventerrein weer jaren mee kan. Inmiddels is de openbare ruimte flink onder handen genomen. Als laatste ontwikkeling binnen de Oosterzij wordt het gebied "De Lus" opgeknapt. Dit gebied is de overgang van het omliggende woongebied met het bedrijventerrein. Ontwikkelaar Industrierrein Oosterzij CV (CVIO) realiseert deze woningbouw ontwikkeling onder de naam "Oostweide".

Aangezien niet alle gronden in eigendom waren in van de CVIO is bij het nieuwe bestemmingsplan ook een exploitatieplan vastgesteld. De CVIO heeft de intentie alle gronden in eigendom te verkrijgen, zij hebben reeds een koopovereenkomst met de andere grondeigenaar, en de verwachting is dan ook dat de gehele ontwikkeling via de overeenkomst met CVIO gerealiseerd kan worden.

In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het afhandelen van de gemeentelijke planuren en het doorzetten van een provinciale subsidie als financiële bijdrage voor de inrichting van het openbaar gebied voor realisatie van "de Lus". De CVIO vergoedt de gemeentelijke plankosten overeenkomstig een afgesproken overzicht van werkzaamheden.

Naar verwachting zijn de werkzaamheden in 2018 afgerond. Hierin heeft de gemeente nog maar een beperkte rol gezien het feit dat het bestemmingsplan is vastgesteld en de anterieure overeenkomst is gesloten. De eindafrekening van de subsidie kan plaatsvinden na realisatie inrichting openbaar gebied. Dit staat gepland voor augustus 2018.

De gemeente heeft verder geen gronden in eigendom in het gebied die zich kwalificeren als "Bouwgrond in Exploitatie". De grondexploitatie is geactualiseerd naar de huidige stand van zaken en voorgesteld wordt per 31-12-2016 de grondexploitatie af te sluiten.

Het saldo laat een verbetering zien van ca. € 93.000 ten opzichte van het resultaat in 2015. Het resultaat bedraagt ca. +/- € 635.000. De verbetering is het gevolg van het verwerken van de gerealiseerde exploitatiebijdrage in de grondexploitatie. Deze inkomsten waren nog niet voorzien. Voor het project was een verliesvoorziening getroffen waaruit dit negatieve resultaat gedekt kan worden.

3.5. Totaal BIE grondexploitatie

De grondexploitatie zijn geactualiseerd in aansluiting op de ontwikkeling in 2016 en met verwerking van de BBV-wijzigingen.

De BBV-wijzigingen hebben een nadelig rente-effect van € 890.000.

Voorstel: Te besluiten vanuit de Bestemmingsreserve Grote Projecten een bedrag van € 525.000 in te zetten voor dit nadelige rente-effect.

De wijzigingen in het BBV met betrekking tot de kostenpost "Bovenwijkse Voorzieningen" in de grondexploitatie hebben een positief effect op het resultaat van € 6,99 mln.

Voorstel: Te besluiten een bedrag van € 6,99 mln. te bestemmen naar de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen.

Per 31-12-2016 is de BIE-grondexploitatieportefeuille als volgt (tabel 5):

Tabel 5 Resultaten actualisatie grondexploitatie per 31-12-2016 (na BBV-wijzigingen en projectinhoudelijk)

Actualisatie grondexploitatie				
		Saldo CW	Saldo EW	
Zuiderloo	€	732.260	€ 808.474	31-12-21
Boekelermeer Fase A	€	-2.491.301	€ -2.805.610	31-12-22
Boekelermeer Kaptein	€	307.357	€ 307.357	31-12-16
Oosterzij	€	-635.340	€ -635.340	31-12-16
Maalwater	€	170.463	€ 170.463	31-12-16
Totaal BIE 31-12-16	€	-3.126.641	alleen negatieve grexten	

Voor het jaar 2016 zijn er 5 actieve grondexploitatie. Na de inhoudelijke actualisatie zijn alleen Boekelermeer Fase A en Oosterzij negatief. Het totaal negatieve resultaat bedraagt +/- € 3,13 mln.

Er zijn drie grondexploitatie die afgesloten kunnen worden. De gemeente exploiteert geen grond meer in deze projecten en de afrondende werkzaamheden kunnen via een voorziening "afronden werk" afgehandeld worden. Dit betreft de projecten: Boekelermeer Kaptein, Oosterzij en Maalwater. Met het afsluiten van deze grondexploitatie ontstaat het volgende financiële beeld:

Boekelermeer Kaptein: positief resultaat van € 0,31 mln.

Voorstel: Te besluiten de grondexploitatie Boekelermeer Kaptein af te sluiten en het resultaat van € 0,31 mln. te bestemmen naar "Bestemmingsreserve Grote Projecten"

Maalwater: positief resultaat van € 0,17 mln.

Voorstel: Te besluiten de grondexploitatie Maalwater af te sluiten en het resultaat van € 0,17 mln. te bestemmen naar "Bestemmingsreserve Grote Projecten"

Oosterzij: afsluiten met tekort van € 0,64 mln. Voor Oosterzij is per 31-12-2016 een tekort van € 0,73 mln. voorzien in de verliesvoorziening.

Voorstel: Te besluiten de grondexploitatie Oosterzij af te sluiten en het negatief resultaat Oosterzij te dekken uit de verliesvoorziening grondexploitatie.

Indien de voorgestelde grondexploitaties worden afgesloten is het resultaat per 1-1-2017 als volgt:

Tabel 6 Resultaat na afsluiten drie grondexploitaties + totaal benodigde verliesvoorziening

Saldi per 1-1-2017 na afsluiten projecten				
	Saldo CW		Saldo EW	
Zuiderloo	€	732.260	€	808.474 31-12-21
Boekelermeer Fase A	€	-2.491.301	€	-2.805.610 31-12-22
Boekelermeer Kaptein	€	-	€	- 31-12-16
Oosterzij	€	-	€	- 31-12-16
Maalwater	€	-	€	- 31-12-16
Totaal BIE 1-1-2017	€	-2.491.301	alleen negatieve grexen	

De verliesvoorziening voor de grondexploitaties bedraagt per 1-1-2017 € 2,49 mln.

4. NIET IN EXPLOITATIE GENOMEN GRONDEN (TOT EN MET 31-12-2015)

Tot en met 31-12-2015 hadden gemeenten de mogelijkheid gronden te kwalificeren als NIEGG. Deze categorie stond voor “Niet in exploitatie genomen gronden”. Veelal waren dit grondposities waarvoor op langere termijn een ontwikkeling werd voorzien, en waaraan via deze categorie wel kosten toegerekend konden worden. Met ingang van 1-1-2016 zijn de regels vanuit het BBV gewijzigd en bestaat de categorie NIEGG niet meer. Alle gronden die de gemeente hieronder had gekwalificeerd zijn of BIE (bouwgrond in exploitatie) geworden of teruggevallen naar de MVA (materiele vaste activa) op de balans. Voor deze laatste categorie geldt dat hieraan geen rente of kosten mogen worden toegeschreven. Voor de gemeente Heiloo betreft dit Holleweg en Zandzoom GVH.

4.1. Holleweg

De boekwaarde per 31-12-2015 bedraagt € 123.896. De grondpositie is per 1-1-2016 voor deze boekwaarde overgegaan naar de MVA (Materiële Vaste Activa). Op het moment dat deze gronden tot ontwikkeling komen en de gemeente hierin een actieve rol gaat spelen dient een BIE-grondexploitatie vastgesteld te worden. De boekwaarde zal dan de inbrengwaarde bedragen in deze grondexploitatie.

4.2. Zandzoom

Voor de gemeentelijke gronden in de Zandzoom GVH locatie heeft de gemeente een zgn. NIEGG-grondexploitatie gehanteerd. Dit is een grondexploitatieberekening waarover nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden en deze heeft dan ook geen formele status. Per 31-12-2015 was het resultaat van deze NIEGG saldo neutraal (nagenoeg € 0). In dit saldo was opgenomen een boekwaarde van € 5,6 mln. Met het vervallen van de NIEGG-categorie staan de Zandzoom GVH gronden voor de boekwaarde van € 5,6 mln. op de balans van de gemeente. In 2016 is gestart met het nieuwe bestemmingsplan en het bijbehorende exploitatieplan. In overeenstemming met de BBV-regelgeving worden de voorbereidingskosten voor deze grondexploitatie geactiveerd. De kosten voor Zandzoom voldoen aan de criteria:

- De kosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst van het Bro; en
- De kosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vaste activa. Na maximaal 5 jaar moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie dan wel worden afgeboekt t.l.v. het jaarresultaat; en
- Plannen tot ontwikkeling van de grond waarvoor de voorbereidingskosten worden gemaakt, moeten bestuurlijke instemming hebben, blijkend uit een raadsbesluit of – indien gedelegeerd – een collegebesluit.

In 2016 is in totaal een bedrag van € 0,5 mln. geadministreerd als voorbereidingskosten voor Zandzoom. Na besluitvorming over de Kadernota Zandzoom in Q2-2017 kan gestart worden met het exploitatieplan en de gemeentelijke BIE-grex. Het exploitatieplan heeft betrekking op het gehele ontwikkelgebied Zandzoom met 1.100 woningen. Via het exploitatieplan is het kostenverhaal verzekerd voor de gronden die niet in eigendom zijn van de gemeente Heiloo. Naar verwachting zal ontwerp exploitatieplan in het najaar 2017 ter inzage worden gelegd.

De BIE-grondexploitatie zal vastgesteld worden door de gemeenteraad, het streven is de BIE-grondexploitatie in het derde kwartaal van 2017 ter besluitvorming te brengen.

5. FACILITEREND GRONDBELEID

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de complexen die in exploitatie zijn genomen door derden. Hiervoor is een exploitatieplan dan wel anterieure overeenkomst vastgesteld/gesloten.

5.1. Campinaterrein

Het voormalige Campinaterrein is in eigendom van de HBB-groep. Voor dit terrein is reeds een vigerend bestemmingsplan (2010) dat de realisatie van circa 80 woningen mogelijk maakt. Bij dit bestemmingsplan is een exploitatieplan vastgesteld. Het Campinaterrein kwalificeert zich als faciliterend grondbeleid, de gemeente heeft geen grondpositie.

Op 8 december 2016 is een posterieure overeenkomst getekend met HBB Groep en De Geus Bouw voor woningbouw op dit terrein. Het plan Melco, omvat de ontwikkeling en realisatie van 82 woningen. In deze posterieure overeenkomst is binnen de kaders van het vigerende exploitatieplan het kostenverhaal geregeld. Tevens is in de overeenkomst het behoud en renovatieplicht van de schoorsteen geregeld.

De gemaakte kosten op het project worden apart geadministreerd. Dit om het kostenverhaal in geval van realisatie duidelijk te kunnen onderbouwen en verantwoorden. In de jaarrekening 2016 is inzichtelijk wat de tot op heden gemaakte kosten zijn. Het exploitatieplan wat het kostenverhaal zekerstelt, wordt periodiek herzien. De herziening van het exploitatieplan en de financiële effecten wordt separaat ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

5.2. Nieuw Varne

Voor de locatie Nieuw Varne is in de raadsvergadering van 4 februari 2013 het Masterplan vastgesteld. Dit is de basis voor het op 3 februari 2014 vastgestelde bestemmingsplan en bijbehorende anterieure overeenkomsten met de ontwikkelaars van dit gebied. In dit project voert de gemeente een faciliterend grondbeleid. Risico's en kosten zijn voornamelijk voor rekening van de ontwikkelaars. De kosten die de gemeente maakt worden apart geadministreerd en zijn voor een groot deel doorbelast. Rapportage hierover vindt plaats in de jaarrekening 2016. In 2016 zijn aanvullende afspraken gemaakt. De huidige kosten (boekwaarde tot en met 31-12-2016) kunnen niet meer worden doorbelast en voorgesteld wordt dit als resultaat (verlies) te nemen. Voor de ontwikkelaar geldt ook dat deze extra kosten voor zijn rekening neemt ten opzichte van de uitgangspunten in de anterieure overeenkomst. Er is derhalve afgesproken wederzijds geen kosten meer in rekening te brengen. De woningen in de 1^e en 2^e fase zijn opgeleverd.

6. BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN

Tot en met 31-12-2015 zijn de kosten voor de bovenwijkse voorzieningen voor een groot deel in de grondexploitaties verwerkt. Met inwerking treden van de nieuwe BBV regels per 1-1-2016 is de verwerking van deze kostenposten in de grondexploitaties gewijzigd. Paragraaf 3.1 geeft op totaal niveau het effect van de BBV wijzigingen. Gezien de omvang van de kosten van de bovenwijkse voorzieningen wordt in dit hoofdstuk separaat ingegaan op dit onderdeel.

Overeenkomstig de regels in het Bro dienen per 1-1-2016 de grondexploitaties de bedragen te bevatten op basis van het PTP-principe (profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit). De gemeente Heiloo beschikt over een vastgestelde Nota Kostenverhaal waarin deze toedeling van bovenwijkse voorzieningen is uitgewerkt. In de grondexploitaties per 1-1-2016 zijn de bijdragen voor bovenwijkse voorzieningen opgenomen overeenkomstig de Nota kostenverhaal. Dit betreft lagere budgetten dan voorheen voorzien in de grondexploitaties.

Voor de dekking van de bovenwijkse voorzieningen kan de gemeente een Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen instellen. Toevoegingen aan deze bestemmingsreserve kunnen alleen plaatsvinden via resultaatsbestemming. In aansluiting op het BBV wordt voorgesteld de dekking van de bovenwijkse voorzieningen in Heiloo te laten lopen via een in te stellen Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen. De voeding van deze reserve kan dan zijn:

Startbedrag per 1-1-2016:

1. Vrijval van de verliesvoorziening in de stand van 31-12-2015 en 1-1-2016 als gevolg van de wijzigingen in het BBV.
2. Bijdragen vanuit reeds afgesloten anterieure overeenkomsten.

Aanvullende voeding gedurende de looptijden van projecten:

1. Te ontvangen bijdragen vanuit lopende BIE-grondexploitaties.
2. Te ontvangen bijdragen vanuit nog te activeren BIE-grondexploitaties.
3. Te ontvangen bijdragen via particuliere ontwikkelingen via een exploitatieplan.

Uitgaande van de voorgestelde afwikkelingen van de grondexploitaties in deze rapportage kan de bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen er als volgt uitzien:

Tabel 7 Startbedrag reserve bovenwijkse voorzieningen

Startbedragen per 1-1-2017, in mln.			
Vrijval bovenwijken a.g.v. BBV wijzigingen	€	6,10	waarvan +/- € 0,89 mln. rente en € 7,01 mln. bovo
Rentedeel agv BBV wordt gedekt via algemene middelen	€	0,89	
Totaal start agv herloceren budgetten BoVo	€	6,99	resultaatsbestemming
Bijdrage AOK Oosterzij De Lus	€	0,05	gerealiseerd in 2016
Bijdrage AOK Amante (naar rato 19 wng deel ZZ NKV)	€	0,08	gerealiseerd in 2016
TOTAAL START	€	7,12	

Op basis van resultaatsbestemming bedraagt het startbedrag van de bestemmingsreserve € 7,12 mln. Vanuit de gemeentelijke BIE-grondexploitatie volgen ook bijdragen aan de bestemmingsreserve.

Tabel 8 Bijdragen bestemmingsreserve op basis van gemeentelijke grondexploitatie

Bijdragen opgenomen in de gemeentelijke grex: volgen in de tijd, in mln.		
Zuiderloo totaal	€	1,99 (pp 1-1-2017)
Boekelermeer Fase A	€	0,40
TOTAAL IN BIE GREX GEMEENTE	€	2,39

In de actieve BIE-grondexploitatie is een bedrag van € 2,39 mln. opgenomen. Op basis van het hiervoor genoemde voorstel start de bestemmingsreserve met een omvang van € 7,12 mln. Via gronduitgifte vanuit de geactiveerde BIE-grondexploitatie Zuiderloo en Boekelermeer Fase A zal nog daar nog circa € 2,39 mln. aan toegevoegd worden in de komende jaren. Op basis van gerealiseerde opbrengsten in de grondexploitatie Zuiderloo en Boekelermeer Fase A zal in 2017 een dotatie van circa € 0,71 mln. plaats kunnen vinden naar de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen.

Daarnaast zal de bestemmingsreserve nog gevoed worden vanuit:

- Nog te activeren BIE-grex Zandzoom, circa € 0,90 mln.
- Exploitatiebijdragen vanuit ontwikkelingen van particulieren, dan wel anterieur overeen te komen, dan wel via exploitatieplanbijdrage. Voor Zuiderloo betreft dit nog maar een beperkt aantal particuliere exploitanten. Hiermee is een bedrag gemoeid van circa € 0,16 mln. Uitgaande van circa 220 woningen in Zandzoom die via een gemeentelijke grondexploitatie gerealiseerd worden, resteren er 880 woningen via particuliere exploitatie. Hiermee is een bedrag van circa € 3,62 mln. gemoeid.

Op basis van de huidige plannen kan de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen de volgende samenstelling hebben:

Tabel 9 Samenstelling en groei reserve bovenwijkse voorzieningen

Best. res. bovo in mln.	Hard	Nog te realiseren	Totaal
Startbedrag	€ 7,12	€	7,12
Actieve BIE grex	€	2,39 €	2,39
Nog op te stellen BIE grex	€	0,90 €	0,90
Particuliere exploitant (AOK / EP)	€	3,78 €	3,78
TOTAAL	€ 7,12	€ 7,07	14,19

Naast de harde capaciteit van € 7,12 mln. staat een voeding van € 7,07 mln. in de prognose, een totaal van € 14,19 mln.

De Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen wordt op deze wijze gevoed door:

- Startkapitaal volgend uit “vrijval van de voorziening” en gerealiseerde bijdragen in anterieure overeenkomsten.
- Bijdragen overeenkomstig Nota Kostenverhaal die volgen uit eigen BIE-grondexploitatie of via kostenverhaal ontvangen worden.

De Nota Kostenverhaal bevat een totaal beoogd investeringsprogramma van € 15,1 mln. Nog niet voor alle voorzieningen in de Nota Kostenverhaal is reeds een investeringskrediet aangevraagd en beschikbaar gesteld. Er zijn verschillende maatregelen en sturingsmogelijkheden die ingezet kunnen worden om het voorcalculatorische verschil van € 0,89 miljoen af te handelen. Hierbij kan gedacht worden aan de grondexploitatie, de omvang van de investeringen, het activeren van investeringen in het openbaar gebied. In 2017 zal hiertoe een voorstel worden uitgewerkt.

Tabel 10 Investeringsprogramma Nota Kostenverhaal

Investeringsprojecten	Ontwikkellocatie						bestaande wijken Heiloo	TOTAAL HEILOO
	Nieuw Varne	Oosterzij	Campina	Zuiderloo	Zandzoom	Boekeler- meer		
1. Aansluiting Rijksweg A9	€ 120.867	€ 41.711	€ 48.347	€ 444.599	€ 633.720	€ 395.779	€ 6.814.978	€ 8.500.000
2. Spoorwegonderdoorgang Vennewatersweg	€ 3.722	€ 2.924	€ 1.329	€ 80.280	€ 122.015	€ -	€ 1.472.692	€ 1.682.963
3a. Kruising Kennemerstraatweg-Vennewatersweg	€ 2.260	€ 1.849	€ 1.685	€ 68.889	€ 76.758	€ 904	€ 507.656	€ 660.000
3b. Kruising Kennemerstraatweg-Stationsweg	€ 12.330	€ 1.504	€ 3.862	€ 8.546	€ 9.786	€ 2.652	€ 456.319	€ 495.000
3c. Aanpassing Kanaalweg	€ 4.054	€ 25	€ 1.854	€ -	€ -	€ 1.094	€ 102.973	€ 110.000
4. Groenprojectenlijst	€ -	€ -	€ -	€ 1.604.350	€ 2.056.485	€ -	€ -	€ 3.660.835
TOTAAL	€ 143.232	€ 48.014	€ 57.076	€ 2.206.664	€ 2.898.764	€ 400.428	€ 9.354.619	€ 15.108.798

7. CONCLUSIE

In 2016 heeft de gemeente Heiloo grote slagen gemaakt binnen de grondexploitatieportefeuille. Het verwerken van de BBV-regelgeving heeft tot gevolg dat de resultaten behoorlijk wijzigen. Dit betreft een eenmalige transversie. Gelijktijdig zijn de grondexploitatie structureel herzien. Dit heeft ertoe geleid dat voorgesteld wordt een drietal BIE-grondexploitatie af te sluiten. Met ingang van 1-1-2017 kent de gemeente Heiloo twee actieve grondexploitatie Zuiderloo en Boekelermeer Fase A. Voor het negatieve resultaat van Boekelermeer Fase A is een verliesvoorziening getroffen. Dit betreft de volledige verliesvoorziening voor het grondbedrijf.

Bij de jaarrekening van 2015 is een verliesvoorziening vastgesteld ter hoogte van € 9,24 mln. De benodigde verliesvoorziening bij de jaarrekening 2016 bedraagt € 2,49 mln. Onderstaand figuur geeft de ontwikkeling van de verliesvoorziening grondexploitatie sinds 2011.

Figuur 4 Ontwikkeling verliesvoorziening grondexploitatie



Voorgesteld wordt de vrijval van de verliesvoorziening te bestemmen naar de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen. Tevens wordt voorgesteld de positieve resultaten van de grondexploitatie Maalwater en Boekelermeer Kaptein te bestemmen naar de bestemmingsreserve grote projecten.

Onderstaande tabel toont de ontwikkeling van de boekwaarde en de omvang van de verliesvoorziening op basis van de BIE-grondexploitatie zoals in deze rapportage opgesteld. Op dit moment heeft de gemeente Heiloo een forse boekwaarde op de BIE-grondexploitatie van € 25,0 mln. Het merendeel van de kosten is gemaakt en er staan

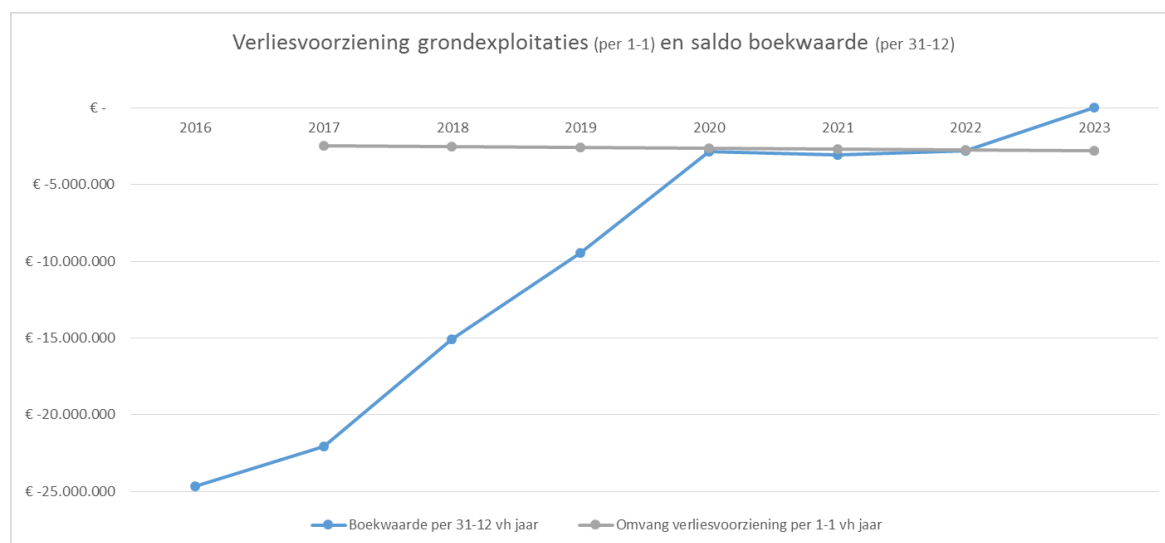
nog aanzienlijke opbrengsten geprognosticeerd in de grondexploitatie Zuiderloo en Boekelermeer.

Tabel 11 Boekwaarde en verliesvoorziening o.b.v. grondexploitatie per 31-12-2016

Grondexploitatie per 31-12-2016		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Cijfers in mln.									
Zuiderloo	BW per eindejaar	€ -15,77	€ -14,44	€ -8,53	€ -3,68	€ 2,05	€ 0,81		
	NCW per 1-1-kalenderjaar		€ 0,73	€ 0,75	€ 0,76	€ 0,78	€ 0,79	€ 0,81	
Boekelermeer	BW per eindejaar	€ -8,90	€ -7,61	€ -6,56	€ -5,79	€ -4,92	€ -3,90	€ -2,81	€ -
	NCW per 1-1-kalenderjaar		€ -2,49	€ -2,54	€ -2,59	€ -2,64	€ -2,70	€ -2,75	€ -2,81
TOTAAL boekwaarde per eindejaar		€ -24,67	€ -22,04	€ -15,09	€ -9,48	€ -2,87	€ -3,09	€ -2,81	€ -
Omvang verliesvoorziening; alleen negatieve grex		€ -2,49	€ -2,54	€ -2,59	€ -2,59	€ -2,64	€ -2,70	€ -2,75	€ -2,81

De grafiek in figuur 5 laat zien dat bij de huidige grondexploitatie in de komende 3 jaar een sterke verlaging van de boekwaarde plaats vindt. Naar verwachting zal per 31-12-2022 de grondexploitatie Boekelermeer Fase A worden afgesloten. Op dat moment (1-1-2023) dient de omvang van de verliesvoorziening € 2,85 mln. te zijn.

Figuur 5 Grafiek ontwikkeling boekwaarde en verliesvoorziening



BIJLAGE A: Eindprognoses 2016 en 2015

Totaal BIE-grondexploitatie portefeuille

Jaarrekening 2015		Prognose jaarrekening 2016	
Saldo CW 31-12-2015		Saldo CW 31-12-2016	
Zuiderloo	€ -4.936.883	€ 732.260	
Boekelermeer totaal	€ -3.555.840	Boekelermeer Fase A € -2.491.301	
Oosterzij	€ -728.041	€ -	
Maalwater	€ -21.148	€ -	
Totaal BIE 31-12-2015	€ -9.241.913	€ -2.491.301	

BIJLAGE B: Eindprognoses per grondexploitatie project

Eindprognose Zuiderloo 2015 en 2016 tegen NCW 31-12-2016

> Zuiderloo	Actualisatie 2017 31-12-2016 NCW	Actualisatie 2016 31-12-2015 NCW	Vershil
Kosten			
Inbrengwaarde grond & opstal	10.672.649	9.765.025	907.624
Inbrengwaarde sloop grond & opstal	133.401	109.010	24.391
Onderzoeken	1.608.918	1.200.443	408.475
Saneren & grondwerken	552.602	502.891	49.711
Voorzieningen bouwrijp	789.832	721.876	67.956
Voorzieningen woonrijp	6.041.982	5.633.057	408.926
Plankosten (POK & VTU)	7.048.657	6.427.582	621.075
Tijdelijk beheer	266.883	217.234	49.649
Planschade	559.990	511.812	48.178
Niet compensabele BTW	-	-	-
Overige maatregelen	1.572.885	1.439.211	133.674
Bijdrage bovenwijks	1.803.417	6.711.295	-4.907.878
Subtotaal kosten	31.051.218	33.239.436	-2.188.218
Opbrengsten			
Sociaal	-	-	-
Vrije sector	33.893.385	30.920.512	2.972.873
Tijdelijke exploitatie	85.698	76.309	9.389
Subsidie	-	-	-
Overige bijdragen	2.214.138	2.025.307	188.831
Subtotaal opbrengsten	36.193.221	33.022.128	3.171.093
Saldo nominaal	5.142.004	-217.307	5.359.311
Saldo inflatie	406.101	-64.858	470.959
Saldo rente	-4.815.845	-4.654.719	-161.126
Saldo netto contante waarde 31-12-2016	732.260	-4.936.884	5.669.144

Eindprognose Boekelermeer 2015 en 2016 tegen NCW 31-12-2016

> Boekelermeer	Actualisatie 2017 31-12-2016 NCW	Actualisatie 2016 31-12-2015 NCW	Verschil
Kosten			
Inbrengwaarde grond & opstal	4.395.969	4.883.416	-487.447
Inbrengwaarde sloop grond & opstal	-	-	-
Onderzoeken	2.925	3.881	-956
Saneren & grondwerken	11.049	-	11.049
Voorzieningen bouwrijp	1.382.617	1.376.262	6.355
Voorzieningen woonrijp	1.439.700	1.645.156	-205.456
Plankosten (POK & VTU)	2.232.558	2.171.358	61.199
Tijdelijk beheer	301.217	285.023	16.193
Planschade	-	-	-
Niet compensabele BTW	-	-	-
Overige maatregelen	434.105	25.808	408.297
Bijdrage bovenwijks	833.881	1.850.240	-1.016.359
Subtotaal kosten	11.034.021	12.241.145	-1.207.124
Opbrengsten			
Kantoren / bedrijven m2 BVO	-	-	-
Bedrijven m2 kavel	12.779.499	12.578.102	201.398
Tijdelijke exploitatie	34.676	29.463	5.213
Subsidie	191.816	162.977	28.839
Overige bijdragen	73.430	118.541	-45.111
Subtotaal opbrengsten	13.079.422	12.889.082	190.340
Saldo nominaal	2.045.401	647.937	1.397.464
Saldo inflatie	212.530	410.749	-198.220
Saldo rente	-4.749.232	-4.614.526	-134.706
Saldo netto contante waarde 31-12-2016	-2.491.301	-3.555.839	1.064.538

Eindprognose Maalwater 2015 en 2016 tegen NCW 31-12-2016

> Maalwater	Actualisatie 2017 31-12-2016 NCW	Actualisatie 2016 31-12-2015 NCW	Verschil
Kosten			
Inbrengwaarde grond & opstal	1.912.923	1.852.525	60.398
Inbrengwaarde sloop grond & opstal	-	-	-
Onderzoeken	63.256	61.306	1.950
Saneren & grondwerken	-	-	-
Voorzieningen bouwrijp	766.200	742.586	23.614
Voorzieningen woonrijp	2.789.560	2.702.523	87.037
Plankosten (POK & VTU)	3.219.228	3.085.556	133.672
Tijdelijk beheer	38.361	36.127	2.234
Planschade	-	-	-
Niet compensabele BTW	-	-	-
Overige maatregelen	7.801	7.561	240
Bijdrage bovenwijks	31.110	30.151	959
Subtotaal kosten	8.828.438	8.518.334	310.104
Opbrengsten			
Sociaal	-	-	-
Vrije sector	10.477.657	9.910.504	567.153
Tijdelijke exploitatie	21.078	20.428	650
Subsidie	-	-	-
Overige bijdragen	395.407	383.221	12.186
Subtotaal opbrengsten	10.894.142	10.314.153	579.989
Saldo nominaal	2.065.704	1.795.819	269.885
Saldo inflatie	-	6.675	-6.675
Saldo rente	-1.895.241	-1.823.641	-71.600
Voorziening BWRM	-	-	-
Saldo netto contante waarde 31-12-2016	170.462	-21.148	191.611

Eindprognose Oosterzij 2015 en 2016 tegen NCW 31-12-2016

> Oosterzij	Actualisatie 2017 31-12-2016 NCW	Actualisatie 2016 1-1-2016 NCW	Vershil
Kosten			
Inbrengwaarde grond & opstal	750	704	46
Inbrengwaarde sloop grond & opstal	-	-	-
Onderzoeken	-	-	-
Saneren & grondwerken	-	-	-
Voorzieningen bouwrijp	189.185	177.703	11.482
Voorzieningen woonrijp	58.230	54.696	3.534
Plankosten (POK & VTU)	877.993	765.796	112.197
Tijdelijk beheer	-	-	-
Planschade	-	-	-
Niet compensabele BTW	-	-	-
Overige maatregelen	44	187.903	-187.859
Bijdrage bovenwijks	48.018	-	48.018
Subtotaal kosten	1.174.220	1.186.803	-12.583
Opbrengsten			
Sociaal	-	-	-
Vrije sector	-	-	-
Tijdelijke exploitatie	-	-	-
Subsidie	331.340	392.931	-61.591
Overige bijdragen	300.365	178.325	122.040
Subtotaal opbrengsten	631.705	571.256	60.449
Saldo nominaal	-542.515	-615.547	73.032
Saldo inflatie	-	-4.120	4.120
Saldo rente	-92.826	-108.375	15.549
Saldo netto contante waarde 31-12-2016	-635.341	-728.041	92.700

BIJLAGE C: Bronnen

In alfabetische volgorde:

- ABN AMRO, Woningmarktmonitor, 5 januari 2017
- CBS-statline, prijsindex bestaande koopwoningen 2011-2016, Nederland, Noord-Holland en West Nederland
- Indexcijfer BDB GWW en prognose cijfers, abonnement gemeente Heiloo
- Metafoor, Outlook grondexploitatie 2016, 2017
- NVM, analyse woningmarkt 3^e kwartaal 2016
- Rabobank, Kwartaalbericht woningmarkt, november 2016