



NOTA ACTUALISATIE GRONDEXPLOITATIES

Eindprognose 2018

Robert Nonner
20-03-2019



Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Inleiding.....	4
1.2	Aanleiding en doel.....	4
1.3	Kader.....	5
1.4	Leeswijzer.....	6
2	Wetgeving, beleid en Parameters.....	7
2.1	Beleid en wetgeving.....	7
2.2	Rekenmethodiek.....	7
2.3	Indexatie kosten en opbrengsten.....	7
2.4	Fasering en doorlooptijd.....	9
2.5	Prognosejaar van afsluiting.....	9
2.6	Discontovoet.....	9
2.7	Rekenrente.....	9
2.8	Rentetoevoeging.....	10
3	Bouwgrond in Exploitatie.....	11
3.1	Zuiderloo.....	11
3.1.1	Besluitvorming.....	11
3.1.2	Plangebied.....	11
3.1.3	Planning.....	12
3.1.4	Actualiteiten.....	13
3.1.5	Verantwoording 2018.....	14
3.1.6	Verwacht resultaat.....	15
3.2	Boekelermeer.....	16
3.2.1	Besluitvorming.....	16
3.2.2	Plangebied.....	16
3.2.3	Planning.....	17
3.2.4	Actualiteiten.....	17
3.2.5	Verantwoording 2018.....	18
3.2.6	Verwacht resultaat.....	18
3.3	Maalwater (afgesloten grondexploitatie).....	19
3.4	Beslispunten.....	19
4	Materiele vaste activa.....	20
4.1	Zandzoom.....	20
4.1.1	Besluitvorming.....	20
4.1.2	Plangebied.....	20
4.1.3	Rol gemeente.....	21
4.1.4	Planning.....	21
4.1.5	Actualiteiten.....	21
4.1.6	Verantwoording 2018.....	22
4.1.7	Doorkijk 2019.....	22
4.1.8	Beslispunt.....	22

5	Faciliterend Grondbeleid	23
5.1	Oosterzij	23
5.2	Campina/ Melco	23
5.3	Varne	23
5.4	Noordergeestkerk	24
5.5	Beslispunt	24
6	(Verlies)Voorziening	25
6.1	Stand voorziening	25
7	Bovenwijkse voorzieningen	26
7.1	Afdrachten Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorziening 2018	26
7.2	Stand en ontwikkeling van de reserve	26
8	Doorbelasting Interne kosten	28
8.1	Realisatie en begroting doorbelasting interne kosten	28
9	Winstneming	29
9.1	Achtergrond	29
9.2	VPB	30
10	Bestemmingsreserve Grote Projecten	31
11	Risicoanalyse	32
12	Conclusie	33

1 INLEIDING

1.1 Inleiding

De algemene boodschap van de ontwikkelingen in 2018 is dat de gemeente Heiloo verder is gegaan met waar ze in 2017 was gebleven: het (fysiek) realiseren van de plannen en projecten waar de gemeenteraad in het verleden over heeft besloten. Hierbij zien we dat er voor het tweede jaar op rij meer grond wordt afgenomen dan we hadden verwacht¹. De economie draait op volle toeren, er is veel vraag naar woningen en dat vertaalt zich in versnelde gronduitgiften. De keerzijde hiervan is dat de voorraad uit te geven grond in de actieve projecten in de gemeente Heiloo, met name het project Zuiderloo, minder wordt. Daartegenover staat dat het project Zandzoom verder is gegaan met het voeren van gesprekken met de verschillende grondeigenaren in het gebied. De verwachting is dat in de loop van 2019 diverse overeenkomsten worden gesloten waardoor binnen afzienbare tijd woningbouwontwikkeling op deze locatie kan plaatsvinden.

Ook bij de plannen waar de gemeente in mindere mate het initiatief heeft, wordt volop ontwikkeld. Oosterzij, Campina, Nieuw Varne en sinds kort Noordergeestkerk zitten allen in de uitvoeringsfase en woningen worden opgeleverd. Maalwater is aan de afronding toe van de laatste bouwvlek.

Kortom een jaar waarin de nodige gronduitgiften zijn gerealiseerd zoals in Zuiderloo, waarin Zandzoom stappen heeft gemaakt in de voorbereiding en waarin vele woningen in diverse andere projecten in aanbouw zijn genomen en opgeleverd.

1.2 Aanleiding en doel

Twee keer per jaar worden de grondexploitaties door de gemeenteraad van Heiloo geactualiseerd vastgesteld. In 2018 is dit gebeurd op 14 mei met de Nota Actualisatie Grondexploitaties (eindprognoses 2017) en op 5 november met het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (voortgang 2018) voorafgaand aan de programmabegroting 2019.

Met de behandeling van deze Nota Actualisatie Grondexploitaties (NAG) wordt verantwoording afgelegd over het gevoerde grondbeleid en de voortgang van de projecten, zowel de eigen grondexploitaties als de grootschalige kostenverhaalprojecten in 2018. Voorgesteld wordt om alle financiële uitkomsten met betrekking tot de projecten waarover in deze NAG wordt gerapporteerd -zie onderstaand kaartje- te verrekenen met de Bestemmingsreserve Grote Projecten. Deze Bestemmingsreserve is met de vrijval van de voorziening Boekelermeer gevuld voor het opvangen van eventuele risico's die zich voordoen in de projecten. Hierdoor kunnen tekorten worden gedekt uit deze bestemmingsreserve en overschotten worden er in gestort.

Middels het opstellen van de NAG kan de regie op de financiële kant van projecten worden gevoerd en bestaat inzicht in de risico's, inclusief beheersmaatregelen, kansen en de bijbehorende sturingsmogelijkheden.

Halverwege het jaar heeft de raad geactualiseerde prognoses voor 2018 vastgesteld met het MPG. Deze NAG gaat in op de realisatiecijfers van heel 2018, afgezet tegen de bijgestelde begroting ten tijde van het MPG.

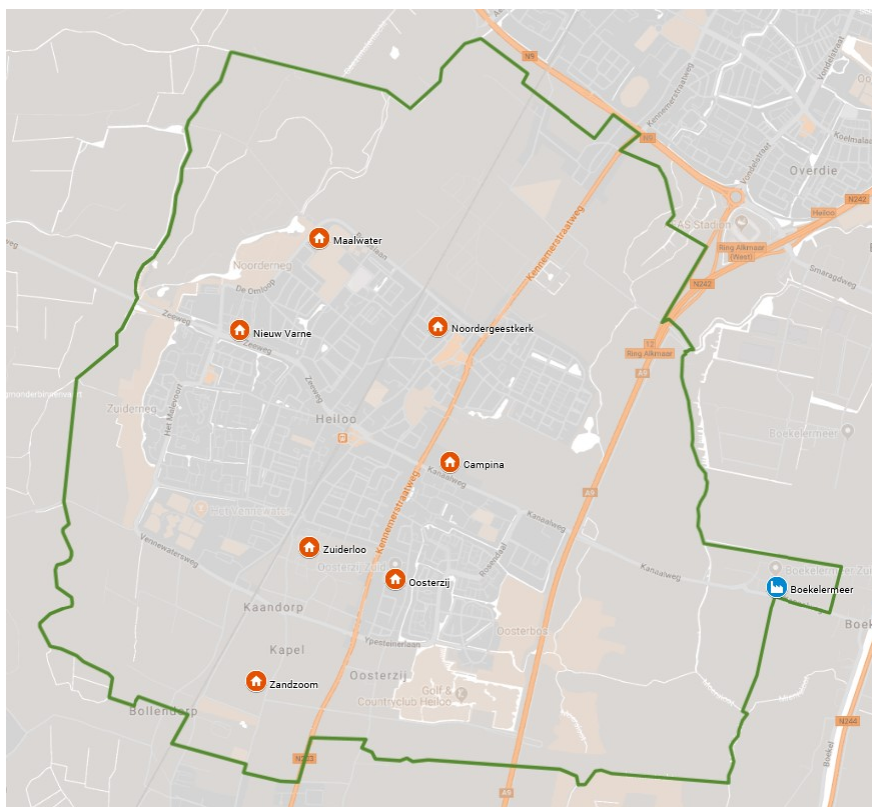
¹ Deze verwachting is gebaseerd op de uitgangspunten eind 2017. Inmiddels is de Raad met het MPG al geïnformeerd over de voortgang van 2018. Hierin zijn verwachtingen bijgesteld en zijn begrotingssaldo aanpassingen verwerkt.

- De **Nota Actualisatie Grondexploitaties** (NAG) wordt opgesteld om inzicht te krijgen in de ontwikkeling van de grondexploitaties in het afgelopen jaar en de effecten hiervan op de jaarrekening en de begroting van de gemeente Heiloo. Hierbij worden de grondexploitaties geactualiseerd. Dit gebeurt door realisatiecijfers van het *afgelopen* jaar te verwerken in de grondexploitaties waardoor vernieuwde boekwaarden het vertrekpunt wordt. Interne uren, afdrachten bovenwijkse voorzieningen en de eventuele winstnemingen worden voor de grondexploitatie projecten bepaald. Daarnaast wordt een weerstandsparagraaf opgesteld. Het opstellen van de NAG vindt plaats in samenhang met de jaarrekening en de daarin opgenomen paragraaf grondbeleid. De NAG wordt door de gemeenteraad vastgesteld.
- **Meerjarenperspectief Grondexploitaties** (MPG). Doelstelling van dit meerjarenperspectief is de bedrijfseconomische situatie van de actieve grondexploitaties transparant in beeld te brengen, waarbij verantwoording wordt afgelegd over voortgang in c.q. uitvoering van projecten en een financiële en programmatische doorkijk wordt gegeven naar de toekomst. Ook hier vinden risicoanalyses behorend bij de projecten plaats. Het meerjarenperspectief vormt het kader voor het gemeentebestuur op basis waarvan op verantwoorde wijze financiële beslissingen kunnen worden genomen. Het meerjarenperspectief wordt jaarlijks in samenhang met de begroting geproduceerd en door de gemeenteraad vastgesteld.

1.3 Kader

De Nota Grondbeleid van de gemeente Heiloo is vastgesteld in december 2017. Deze nota beschrijft de gemeentelijke positie ten aanzien van de grondpolitiek en gaat in op de keuze voor het te voeren grondbeleid. Deze keuze valt op te delen in een faciliterende of een actieve houding ten aanzien van de projecten in de ruimtelijke ontwikkelingssfeer.

In de NAG rapporteren we over de gebiedsontwikkelingsprojecten, de projecten waar de gemeente een actievere houding heeft. Via kostenverhaal of via de verkoop van grond (met een onderliggende grondexploitatie) wordt getracht de gemeentelijke kosten en de investeringen in de openbare ruimte terug te verdienen via het privaat- en publiekrechtelijk spoor. Onderstaand een afbeelding van de projecten waarover wordt gerapporteerd in deze NAG.



1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding worden in hoofdstuk 2 de algemeen gehanteerde parameters toegelicht die worden gebruikt bij de actualisatie van de grondexploitaties. De parameters houden verband met disconteringsvoet en kosten- en opbrengstenindexeringen.

In hoofdstuk 3 komen de gemeentelijke grondexploitaties van de projecten Boekelermeer en Zuiderloo aan de orde. Hierbij wordt ingezoomd op de ontwikkelingen van het afgelopen jaar met bijbehorende gevolgen voor de financiën. Aspecten als de doorlooptijd, fasering maar ook de kosten en opbrengsten staan hierbij centraal. Verder wordt toegelicht welke uitgangspunten aan deze actualisatie ten grondslag liggen. Hoofdstuk 4 geeft een toelichting op de gronden die als strategische voorraad worden gezien en onder materieel vaste activa (MVA) staan verantwoord zoals het project Zandzoom.

Vervolgens worden in hoofdstuk 5 de projecten behandeld die tot het faciliterende grondbeleid behoren. Hoofdstuk 6 laat de (verlies)voorziening zien, die met het activeren van Boekelermeer Fase B tijdens het MPG volledig is vrijgevallen.

In hoofdstuk 7 worden de opdrachten van de grondexploitaties aan Bovenwijkse Voorzieningen in 2018 bepaald, de opdrachten komen tot stand door opbrengsten van grondverkoop of het effectueren van exploitatiebijdragen.

Hoofdstuk 8 staat stil bij de doorbelasting interne kosten die op basis van geschreven uren worden verrekend. Tussentijds winstnemen, als verplichting vanuit het BBV staat centraal in hoofdstuk 9.

In hoofdstuk 10 is de nieuwe stand van de bestemmingsreserve grote projecten bepaald en deze wordt afgezet tegen het risicoprofiel van de projecten zoals die is opgesteld in hoofdstuk 11.

De financiële detailoverzichten van de projecten zijn in geheime bijlagen bij het raadsvoorstel opgenomen.

2 WETGEVING, BELEID EN PARAMETERS

2.1 Beleid en wetgeving

De nota Grondbeleid van de gemeente Heiloo is geactualiseerd en vastgesteld in de raad van 11 december 2017. Hierin zijn wettelijke kaders (o.a. Wro/Bro en Onteigeningswet) en beleidsmatige overwegingen opgenomen voor het voeren van grondbeleid binnen de gemeente Heiloo. Naast deze nota kent de gemeente nog een aantal thematische nota's die eveneens kaderstellend zijn voor het uitvoeren van grondbeleid, zoals de Nota Grondprijsbeleid en de Nota Kostenverhaal.

Voor de verslaglegging over grondexploitaties is het BBV leidend. In 2018 zijn er geen nieuwe richtlijnen of regels, waardoor het cijferbeeld voor de grondexploitaties voor dit onderdeel geen wijzigingen of aanpassingen ondergaat.

Wel is in de Notitie Grondexploitatie 2016 aangegeven op welke wijze rekening gehouden moet worden met tussentijds winst nemen bij positieve grondexploitatiecomplexen. In 2018 heeft de commissie BBV een notitie gepubliceerd met een verdere uitwerking van tussentijds winstnemen. Met de afsluiting van het jaar 2018 wordt in de grondexploitaties van Heiloo voor het eerst rekening met tussentijds winst nemen gehouden. Hoofdstuk 9 gaat hier dieper op in.

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 ook in 2018 en 2019 ongewijzigd van toepassing.

2.3 Indexatie kosten en opbrengsten

Grondexploitaties kennen veelal een lange looptijd. Om deze looptijd te 'overbruggen' worden de kosten en opbrengsten geïndexeerd. 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 kostenstijging. Bij het opstellen van de indexeringen hebben publicaties van CBS en Metafoor over prijsontwikkelingen als handreiking gediend.

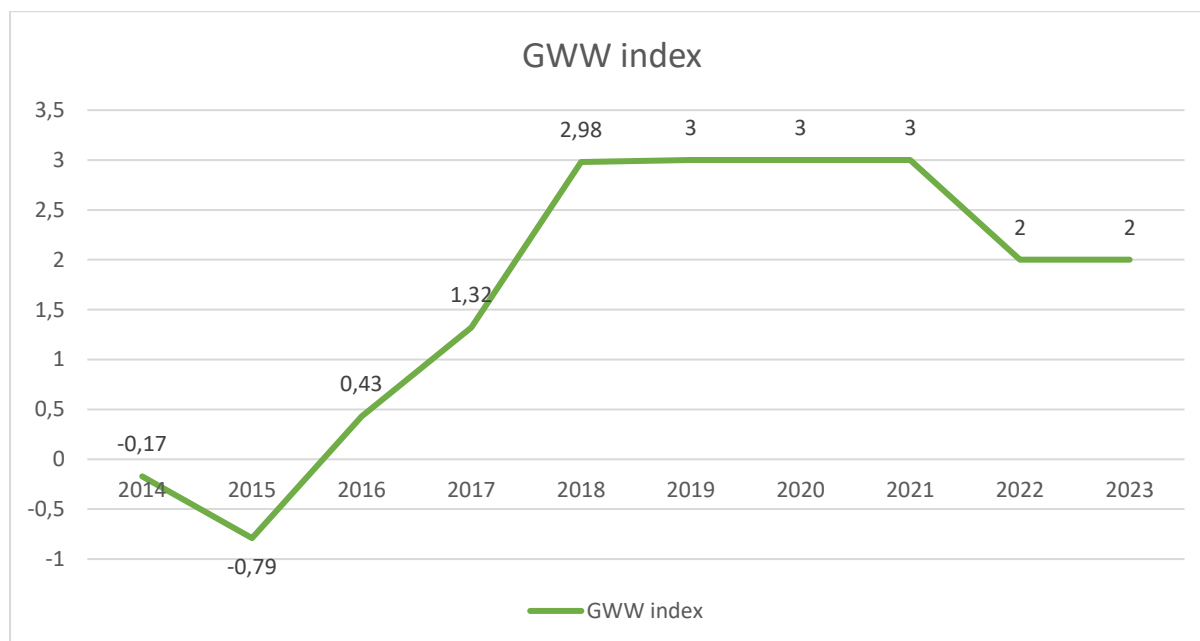
Indexatie van kosten

Het verloop van de index van grond-, weg- en waterbouw (GWW-index) is in onderstaand grafiek te zien². In 2018 heeft een kostenstijging (indexering) plaatsgevonden van 2,98%. Ook voor 2019 tot en met 2021 is de verwachting dat deze index rond de 3% is.

Voor projecten met een korte looptijd, zoals Boekelermeer, wordt gerekend met de kostenindexatie van de korte termijn indices, in dit geval 3%. Voor Zuiderloo geldt dat de indexcijfers voor het bouw- en woonrijp maken grotendeels in contracten zijn vastgelegd.

² Bron: Metafoor R.O. Outlook Grondexploitaties 2019

Voor projecten met een lange looptijd, zoals Zandzoom, is het gebruikelijk om te rekenen met het lange termijn percentage omdat de ervaring leert dat de kostenindexatie fluctueert. Het CBS verwacht op de lange termijn een gemiddeld inflatiecijfer van 2%³



Indexatie van opbrengsten

Woningbouw en bedrijven hebben elk hun eigen prijsdynamiek bij nieuwbouw en kunnen niet gelijk worden behandeld.

Woningbouw

Uitgaande van de laatste trend in de woningmarkt, kan geconcludeerd worden dat de bouwkosten harder stijgen dan de verkoopprijzen van woningen. Dit komt omdat er een tekort is aan personeel en materiaal in de bouw waardoor de prijzen stijgen⁴. Als gevolg van bovenstaande 'hefboomwerking' is de voorspelling dat op de korte en middellange termijn een opbrengstenstijging van de grond van 1% realistisch is.

De indexaties van de grondopbrengsten van Zuiderloo liggen al vast in contracten. Voor Zandzoom is dit nog niet het geval. Het percentage heeft derhalve met name invloed op de waardeontwikkeling van de gronden in Zandzoom. Deze waardebepaling (-ontwikkeling) is de resultante van verkoopprijzen van de woningen minus de bouwkosten⁵. Ook vanwege de lange looptijd van het project Zandzoom is het niet realistisch om jaar op jaar met een opbrengstenstijging van hoger dan 1% te rekenen.

Bedrijven

De economische groei heeft zich in 2018 verder doorgezet. Dit is duidelijk waarneembaar op de markt voor bedrijfsterreinen. De vraag neemt verder 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 uitgiften vinden plaats voor de geraamde uitgifteprijsen.

De huidige grondprijs voor de Boekelermeer geeft weinig ruimte om naar boven bij te stellen. Regionaal gezien zit de prijs aan de bovenkant. De opbrengstenstijging per 1-1-2019 voor de bedrijfsterreinen van Boekelermeer is hierdoor bepaald op 1%.

³ CBS, 2019 Deelgebieden GWW

⁴ Cobouw, "Stijging bouwkosten: alles wat u moet weten"

⁵ Dit betekent dus dat bij gelijkblijvende verkoopprijzen en stijgende bouwkosten de grondwaarde afneemt.

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

2.4 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 door het college bijgesteld.

2.5 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.

2.6 Discontovoet

Voor de eenduidigheid en vergelijkbaarheid van grondexploitaties heeft de Commissie BBV gekozen voor een vast percentage. Het BBV stelt dat dit percentage maximaal 2% mag zijn.

2.7 Rekenrente

De toegestane toe te rekenen rente aan de BIE-grepen moet 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.

Voor Heiloo geldt dat er geen sprake is van projectfinanciering, dus wordt de rekenrente bepaald aan de hand van het gewogen gemiddelde vreemd vermogen/ totaal vermogen. Dit komt neer op een rentepercentage van 2,23%. In 2018 bedroeg de rekenrente 2,14%.

Deze rente wordt toegerekend over de boekwaarde van de BIE-grepen per 1 januari van het betreffende boekjaar.

Samenvattend levert dit hoofdstuk onderstaand overzicht op van de indexatie, rente- en discontopercentages:

Jaarrekening 2018	Grondexploitaties	
	2019	2018
Gebruikte parameters		
Indexatie kosten (GWW-index)	2,0% / 3,0% ⁶	2,0%
Indexatie opbrengsten		
<i>Woningbouw</i>	1,0%	2,0%
<i>Bedrijventerrein</i>	1,0%	1,0%
Rentepercentage	2,23%	2,14%
Discontopercentage	2,0%	2,0%

⁶ Voor Boekelermeer wordt met de korte termijn index van 3% gerekend omdat de afronding van het project binnen 5 jaar is verwacht. Voor Zandzoom wordt met het lange termijn gemiddelde van 2% gerekend omdat dit plan is van ongeveer 10 jaar. Voor Zuiderloo geldt dat er contractuele afspraken met BPD en Timpaan zijn gemaakt met bijbehorende indexcijfers.

2.8 Rentetoevoeging

De toerekening van rente binnen een grex 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	2019	2020	2021	2022
MPG 2018	279.570	229.792	146.592	79.104
NAG 2018	286.203	206.091	164.265	94.759
Verschil	6.633	-23.701	17.673	15.655

3 BOUWGROND IN EXPLOITATIE

In dit hoofdstuk wordt de (financiële) voortgang van de grondexploitatie projecten behandeld. Er wordt ingegaan op de actualiteiten en de realisatiecijfers van 2018, waardoor een nieuwe boekwaarde kan worden bepaald voor 1-1-2019. Daarna laten we de verwachte kosten en opbrengsten in het restant van de plannen zien om tot slot een nieuw verwacht resultaat te bepalen.

Over heel 2018 kan worden geconcludeerd dat in Zuiderloo versneld grond is uitgegeven. Hierover is tijdens het MPG al gerapporteerd. In dit MPG kwam naar voren dat in het deelgebied van BPD de ontwikkelingen voortvarender zijn geweest dan we hadden ingeschat. Voor Boekelermeer zien we dat gronden worden uitgegeven zoals we hadden verwacht. De uitgifte in 2018 ligt rond de 1 hectare bedrijfsground.

3.1 Zuiderloo

3.1.1 Besluitvorming

- Oktober 2011 overeenkomst getekend met Kennemer Wonen voor de realisatie van 170 woningen in UWP 1 en 2. November 2011 overdracht woningen aan BPD,
- Juni 2012 samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en Timpaan,
- Bestemmingsplan deels onherroepelijk in oktober 2016, deels vernietigd. Als gevolg hiervan is het exploitatieplan in zijn geheel vernietigd,
- Vaststelling nieuw exploitatieplan februari 2018 door de raad, behandeling Raad van State op 27 februari 2019, uitspraak Raad van State verwacht medio april 2019.

3.1.2 Plangebied

Onderstaand kaartje laat het plangebied van Zuiderloo zien. Het project Zuiderloo maakt de realisatie van maximaal 550 woningen mogelijk. Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Heiloo. De woningbouwlocatie heeft een bruto oppervlakte van ongeveer 45 hectare en wordt globaal begrensd door de Zevenhuizerlaan, de Kennemerstraatweg, de Vennewatersweg en de Westerweg.

Het project Zuiderloo is een zogenaamde gemengde ontwikkeling, waarin zowel actief grondbeleid wordt gevoerd als faciliterend grondbeleid. Zuiderloo wordt grotendeels actief ontwikkeld in samenwerking met Timpaan en BPD Ontwikkeling. Daarnaast zijn er diverse kleinere bouwinitiatieven van ontwikkelaars en particulieren. De ontwikkeling van Zuiderloo is dan ook opgeknipt in een drietal deelprojecten:

1. Timpaan (bouwgrond in exploitatie)
2. BPD Ontwikkeling B.V./Kennemer Wonen (bouwgrond in exploitatie)
3. Overige initiatiefnemers (kostenverhaal) en uitgifte overige gronden Gemeente.

Deze deelprojecten worden afzonderlijk geraamd en geadministreerd. Voor de presentatie van grondexploitatie Zuiderloo worden de afzonderlijke deelgrondexploitaties samengevoegd tot één grondexploitatie Zuiderloo. Zo blijft het mogelijk de deelprojecten afzonderlijk te monitoren en kan op eenvoudige wijze een financieel totaalbeeld worden gegeven van Zuiderloo.



3.1.3 Planning

De planning van het project Zuiderloo ziet er als volgt uit. Data is het moment van oplevering van de woningen

	2018	2019	2020	onbekend
Boskavels				
Timpaan deelplan 1				
Timpaan deelplan 2a				
Timpaan deelplan 2b				
Timpaan deelplan 3				
UWP1-BPD				
UWP4-BPD				
Rest				

De grondexploitatie loopt tot en met 2022. Dit hoeft niet te betekenen dat de woningen dan allemaal zijn gerealiseerd, maar de gemeente heeft dan wel naar verwachting de gronden geleverd en de inkomsten ontvangen. De partijen zijn erbij gebaat onderling het programma en de planning af te stemmen.

Met zowel Timpaan als BPD is contractueel overeengekomen dat de uiterste termijn van grondafname 2021 is, voor BPD geldt inmiddels dat dit is gehaald.

3.1.4 Actualiteiten

Zuiderloo is in 2018 verder gegaan met waar het in 2017 is geëindigd: De realisatie van het plangebied, uitgifte van gronden en begeleiding van bouwinitiatieven. Daarnaast is het (nieuwe) exploitatieplan op 5 februari 2018 vastgesteld.

Voortgang Timpaan

Het grootste deel van de woningen in deelplan 2a (centraal in het plangebied Zuiderloo) is vorig jaar opgeleverd (De Linde 2). Gewerkt wordt aan de realisatie en oplevering van 22 luxe woningen (De Linde Exclusief). Deze woningen worden in 2019 opgeleverd. Een verkaveling voor deelplan 2b (tussen Krommelaan en Vennewatersweg) is in de maak. In totaal gaat het om de bouw van ca. 50 woningen. Doel is om nog in 2019 te starten met de bouw van deze woningen. Na realisatie van deelplan 2b zijn circa 190 woningen van de 290 aan Timpaan toebedeelde woningen gerealiseerd. Na deelplan 2b zijn er dus nog circa 100 woningen te gaan. Gronden hiervoor dienen nog aan Timpaan te worden toegewezen. Afspraak is de realisatie conform een verdeling 30-40-30 (30% categorie 1 en 2, 40% categorie 3 en 30% categorie 4). Om hieraan te voldoen dient in de resterende deelgebieden relatief veel categorie 1, 2 en 3 te worden gebouwd. De gelegenheid hiertoe is aanwezig gezien het vastgestelde stedenbouwkundig plan en beeldregieplan Zuiderloo. Einddatum is gesteld op 31 december 2021.

Voortgang BPD

Bij de ontwikkeling BPD is een inhaalslag gemaakt. De realisatie van woningen in het noordoostelijk deel van Zuiderloo (achter de bowling, UWP1) is nagenoeg afgerond (64 woningen). Gronden in de zuidoosthoek (ten noorden van de Krommelaan, direct achter bebouwing aan de Kennemerstraatweg gelegen) zijn bouwrijp en binnenkort wordt gestart met de bouw van de 34 woningen. Na oplevering van deze woningen is de ontwikkeling BPD gereed.

Voortgang Overige initiatieven

Voorafgaand aan de vaststelling van het exploitatieplan Zuiderloo, zowel in 2017 als in 2018, is een aantal anterieure overeenkomsten gesloten. In totaal gaat het om de realisatie van 77 woningen. Een gedeelte hiervan is inmiddels gerealiseerd. Een ander deel is in ontwikkeling. Onderhandelingen zijn gaande met een tweetal initiatiefnemers over ontwikkeling van private gronden. Hiervoor worden posterieure overeenkomsten gesloten. Overige initiatieven worden afgewacht. Naast voornoemde initiatieven heeft de gemeente zelf twee boskavels verkocht. De aanvragen voor omgevingsvergunning voor deze woningen zijn in voorbereiding. Aansluitend wordt gebouwd.

Vooruitblik

Het bestemmingsplan Zuiderloo is in 2015 vastgesteld en grotendeels onherroepelijk geworden. Een deel is bij uitspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State vernietigd. Het betreft een deel van de ontwikkeling Timpaan (deelgebied 1/UWP5), grotendeels - op 11 woningen na - gerealiseerd én een gedeelte van de grond van Transportbedrijf Van der Steen. Voor deze gronden is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. Uiteindelijk dient de raad een nieuw bestemmingsplan voor dit deel van de ontwikkeling vast te stellen. Op welk moment is afhankelijk van de voortgang in de onderhandeling met de grondeigenaren.

Als gevolg van dezelfde uitspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is begin 2018 een nieuw exploitatieplan voor Zuiderloo vastgesteld. Tegen dit exploitatieplan is beroep aangetekend. De zitting bij de Raad van State heeft op 27 februari 2019 plaatsgevonden, hierop is nog geen uitspraak door de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State gedaan. Wanneer de uitspraak heeft plaatsgevonden en het exploitatieplan is daarmee onherroepelijk geworden dan wordt deze exploitatie opgeknipt in een faciliterend deel en de actieve grondexploitatie.

Besluitvorming door de raad, anders dan vaststelling van bestemmingsplannen en exploitatieplannen, is niet benodigd. Het bestemmingsplan Zuiderloo is globaal van aard en kent een uitwerkingsplicht. Het college is bevoegd tot uitwerking. In het kader van de uitwerking consulteert het college (conform

werkafspraak met de commissie) de commissie Openbare Ruimte (al dan niet met gebruikmaking van een raadsinfo voor afgaand aan de commissievergadering zelf).

Programma

Het vastgestelde bestemmingsplan gaat uit van ca. 550 woningen in Zuiderloo. Het programma, zoals dat tot op heden bekend is, is opgenomen in onderstaande tabel.

Programma	Categorie 1/2		Categorie 3		Categorie 4		Totaal
	aantal	percentage	aantal	percentage	aantal	percentage	
Timpaan	87	30%	116	40%	87	30%	290
BPD	71	42%	55	32%	45	26%	171
Initiatiefnemers	30	39%	11	14%	36	47%	77
Boskavels		0%		0%	2	100%	2
Totaal	188	35%	182		170	31%	540

3.1.5 Verantwoording 2018

De jaarschijf voor 2018 liet een raming van € 3,18 mln. aan kosten zien. In werkelijkheid bedroegen in 2018 de gerealiseerde kosten € 2,68 mln., waarmee de realisatie achterblijft bij de raming. Het verschil bedraagt € 0,50 mln. Een groot deel is te verklaren door kosten die niet in 2018 konden worden gerealiseerd en doorschuiven naar 2019, zoals het woonrijp maken.

Zuiderloo (jaarschijf 2018)	prognose 1-1-2018 ⁷	realisatie in 2018	Vershil
Jaarschijf kosten	3.180.000	2.678.000	-502.000
Jaarschijf opbrengsten	9.910.000	9.144.000	-765.000
Ontwikkeling boekwaarde	-6.730.000	-6.465.000	

In 2018 zijn de volgende kosten gerealiseerd:

Kostenpost	Bedrag
Onderzoeken	143.000
Saneren & grondwerken	15.000
Bouw- en woonrijp maken	795.000
Plankosten	521.000
Bijdragen Bovenwijkse Voorzieningen	890.000
Rentekosten	215.000
Rest	99.000
Totaal kosten in 2018	2.678.000

Aan de opbrengstenzijde geldt dat de realisatie van de opbrengsten voor de jaarschijf 2018 lager is dan we hadden verwacht ten tijden van het MPG. De raming bedroeg € 9,91 mln. aan grondopbrengsten en exploitatiebijdragen en de realisatie bedroeg aan het eind van het jaar € 9,15 mln. Dit is toe te schrijven aan de niet gerealiseerde opbrengsten van de Boskavels in 2018, deze zijn doorgeschoven naar begin 2019.

In 2018 zijn de volgende opbrengsten gerealiseerd:

⁷ Op basis van cijfers MPG, inclusief indexatie

Opbrengstenpost	Bedrag
Grondopbrengsten bouwkavels	8.572.000
Ontvangen exploitatiebijdragen	571.000
Rest	1.000
Totaal opbrengsten in 2018	9.144.000

Voor de grondexploitatie Zuiderloo geldt dat de voortvarende gronduitgifte in 2018 er voor heeft gezorgd dat de boekwaarde fors lager is geworden. In totaal is de boekwaarde met ca. € 6,47 mln. afgenomen van ca. € 10,07 mln. naar € 3,60 mln.

Zuiderloo	stand 1-1-2018	stand 31-12-2018
Verloop boekwaarde in 2018	-10.066.000	-3.601.000

3.1.6 Verwacht resultaat

De prognose van het plansaldo per 31-12-2018 voor Zuiderloo komt uit op € 1,16 mln. (netto contante waarde). In het MPG bedroeg het resultaat € 1,12 mln. De grondexploitatie is hiermee licht verbeterd.

Zuiderloo	prognose 1-1-2018	prognose 1-1-2019
Nog te realiseren kosten	12.035.000	8.959.000
Nog te realiseren opbrengsten	23.308.000	13.820.000
Resultaat op eindwaarde	1.207.000	1.259.000
Resultaat op netto contante waarde	1.115.000	1.163.000

Voor 2019 geldt dat de gronduitgifte niet meer de omvang heeft zoals in 2017 en 2018; dit waren de piekjaren. BPD is volledig in haar gronden bediend en voor Timpaan zal de omvang van de gronduitgifte afnemen doordat kleinere deelgebieden in ontwikkeling worden genomen. Met levering van deelplan 2b is 8,5 hectare van de 11,7 hectare uitgegeven. Dit is 73% van het totaal.

De aandacht gaat in 2019 uit, naast het bedienen van Timpaan, naar het mogelijk maken van bouwplaninitiatieven door derden. Na onherroepelijkheid van het exploitatieplan verwachten we initiatieven van derden die via een posterieure overeenkomst worden gecontracteerd voor het kostenverhaal.

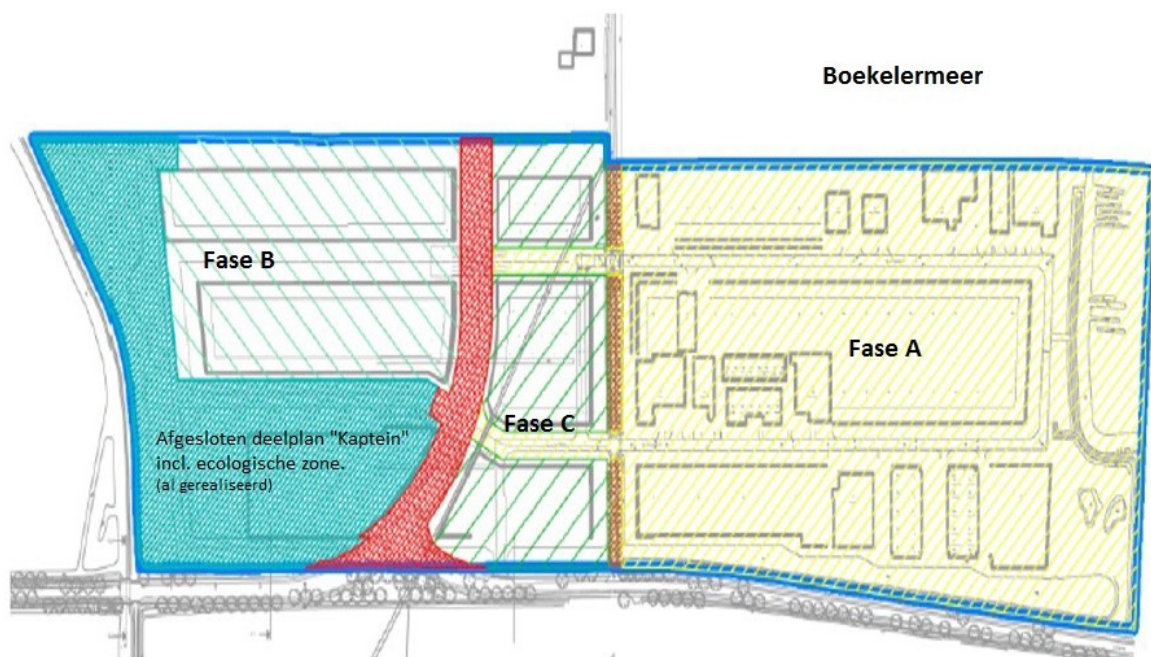
3.2 Boekelermeer

3.2.1 Besluitvorming

- In 2013 heeft de raad de grondexploitatie Boekelermeer Fase A vastgesteld.
- In 2014 heeft voor de verkoop aan de firma Kaptein de vaststelling plaatsgevonden van de grondexploitatie Boekelermeer Kaptein
- Per 31-12-2016 is het deelplan van Boekelermeer Kaptein weer afgesloten.
- In 2018 is Boekelermeer Fase B vastgesteld.

3.2.2 Plangebied

Onderstaand kaartje laat het plangebied van Boekelermeer zien. Geel gearceerd geeft Boekelermeer Fase A aan, rechts van de rode weg in het wit geeft Fase C aan en links van de rode weg is het deelgebied van Fase B, met in het blauw de afgesloten grondexploitatie “Kaptein” incl. de ecologische zone.



Voor het project Boekelermeer is gekozen om actief grondbeleid te voeren met de daarbij behorende financiële risico's voor de gemeente. In samenhang met de begroting is in 2018 het Meerjarenperspectief Grondexploitaties vastgesteld. Hierin is Fase B geactiveerd en toegevoegd aan de actieve grondexploitatie van Fase A. Reden om Fase B te activeren komt voort uit concrete interesse vanuit de markt voor de aanwezige gronden.

Fase A is ongeveer 14 ha groot en bevat bijna 8 ha aan uitgeefbare kavels. In 2018 is binnen Fase A 9.750 m² verkocht. Hiermee is circa 2/3 van de grond in Fase A verkocht. De civieltechnische werkzaamheden zijn verricht en het gehele terrein is bouw- en woonrijp. Hooguit vinden er nog beperkte

werkzaamheden plaats rondom de kaveluitgifte (o.a. aansluiten in-/uitritten op het openbare gebied en plaatsen verlichtingsmasten). In de komende jaren staat in Boekelermeer fase A de uitgifte centraal.

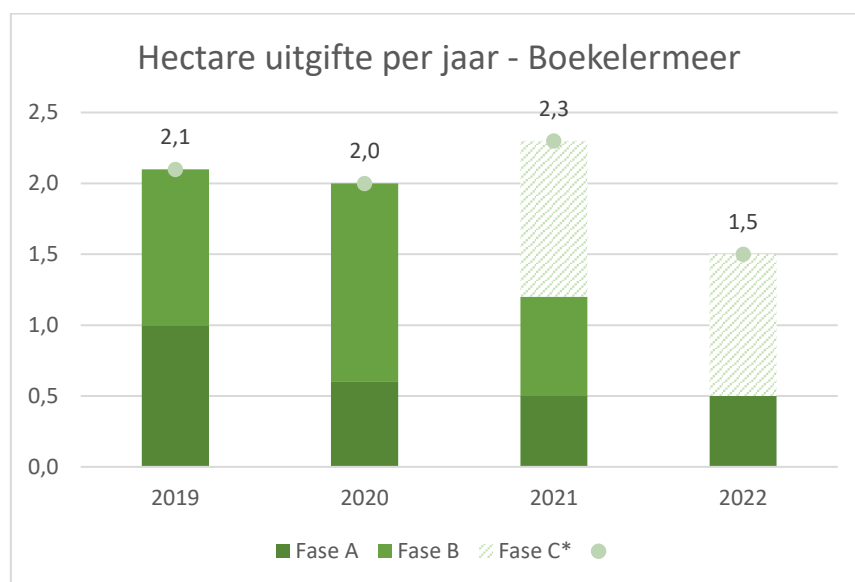
Fase B is ongeveer 8 hectare groot en bevat ongeveer 4,8 ha. aan uitgeefbare kavels waarvan 1,6 ha al is verkocht. Resteert aan nog uit te geven gronden 3,2 ha. De markt toont belangstelling voor de gronden in Fase B.

Voor Fase B geldt dat de openbare ruimte grotendeels nog moet worden aangelegd, de gronden zijn zo goed als bouwrijp.

Fase C is ongeveer 3,5 hectare groot en bevat ruim 2 hectare aan uitgeefbare gronden. Op dit moment vinden gesprekken plaats met diverse geïnteresseerde partijen voor Fase C. Zodra de onderhandelingen voor Fase C concreter zijn dan komt er een raadsvoorstel over de ruimtelijke opzet en activering van de gronden. De gronden zijn bouwrijp en de wegen zijn aangelegd t.b.v. Fase A.

3.2.3 Planning

De planning van het project Boekelermeer ziet er als volgt uit. De getallen geven het aantal hectare per jaar aan. Voor Fase C geldt dat deze grondexploitatie met bijbehorende planning nog moet worden vastgesteld en is in onderstaand figuur gearceerd weergegeven.



Circa 46% van alle opbrengsten zijn gerealiseerd. In 2019 wordt verwacht dat de grens van 50% wordt gepasseerd.

3.2.4 Actualiteiten

Er is nog steeds veel interesse in de gronden van Boekelermeer. Er vinden gesprekken plaats over afname van grond in zowel Fase A, B en C.

Voortgang Fase A

In 2018 is voor 9.750m² grond afgenomen. Dit voldoet aan de verwachting van 1 hectare grondafname per jaar. In 2019 is voor 4.000 m² grond een koopovereenkomst getekend. Daarnaast is reeds voor 1 ha. aan reserveringsovereenkomsten getekend met twee verschillende partijen en is voor een andere partij een concept koopovereenkomst opgesteld voor 2.000 m².

Voortgang Fase B

In het MPG is de grondexploitatie voor Fase B geactiveerd. De reden hiervoor was omdat er concrete interesse vanuit de markt was voor de gronden. Er vinden diverse gesprekken plaats met de geïnteresseerde partijen.

Voortgang Fase C

De gronden van Boekelermeer Fase C zijn opgenomen op de balans van de gemeente onder de Materiele Vaste Activa (MVA). Deze gronden wachten tot het moment dat deze in ontwikkeling kunnen worden genomen en uitgegeven. De gemeente zal hierin een actieve rol spelen en er dient dan een grondexploitatie opgesteld en vastgesteld te worden. Het moment waarop zich dit gaat voordoen is afhankelijk van de marktvraag. We willen anticiperen op marktvragen (o.a. grootte van de kavels) en dat kan betekenen dat we versneld Fase C in exploitatie nemen en tot uitgifte over gaan. De verwachting is dat in de tweede helft van 2019 de grondexploitatie kan worden voorgelegd aan de Raad ter vaststelling.

3.2.5 Verantwoording 2018

Boekelermeer	begroot 2018	realisatie 2018	Verschil	verklaring
Jaarschijf kosten	705.000	523.000	-182.000	de kosten voor infrastructuur in Fase A zijn uitgefaseerd
Jaarschijf opbrengsten	2.115.000	2.246.000	131.000	Deels door een levering in 2017, betaling in 2018 en deels niet begrootte rente en reserveringsvergoedingen
Ontwikkeling boekwaarde	-1.410.000	-1.723.000		

In 2018 is de grootste kostenpost de rente geweest, deze bedroeg ruim € 200.000. Daarnaast waren er kosten voor het gemeentelijke apparaat, bijdrage bovenwijkse voorzieningen en tijdelijk beheer. Er is € 182.000 minder aan kosten gemaakt door het uitstellen van onder andere het aanleggen van in- en uitritten in Fase A; deze kosten schuiven door naar 2019. Er is € 131.000 meer aan opbrengsten gerealiseerd. Voor de grondexploitatie Boekelermeer Fase A geldt dat er geen inhoudelijke planwijzigingen hebben plaatsgevonden. De boekwaarde als gevolg van gerealiseerde kosten en opbrengsten in 2018 is teruggebracht met € 1,72 miljoen t.o.v. 31-12-2017.

3.2.6 Verwacht resultaat

Boekelermeer (stand)	1-1-2018	1-1-2019	Toelichting
Boekwaarde	10.386.000	8.663.000	bij de boekwaarde van Boekelermeer (1-1-2018 en 1-1-2019) is de inbrengwaarde van de gronden van de geactiveerde grondexploitatie van Fase B opgeteld.
Boekelermeer (begroting)	1-1-2018	1-1-2019	
Nog te realiseren kosten (incl. rente en inflatie)	2.938.000	2.299.000	Bij de nog te realiseren kosten zijn de kosten van Fase B opgeteld
Nog te realiseren opbrengst.	13.760.000	11.394.000	Bij de nog te realiseren opbrengsten zijn de opbrengsten van Fase B opgeteld
Boekelermeer (begroting)	1-7-2018	1-1-2019	
Resultaat op eindwaarde	437.000	433.000	
Resultaat op netto contante waarde	396.000	400.000	De grondexploitatie kent per post kleine plussen en minnen. Per saldo verbetert het resultaat met ruim € 4.000

Na de actualisatie van de grondexploitatie laat het project een netto contante waarde zien van €400.000. Dit is een lichte verbetering ten opzichte van de laatst vastgestelde grex van € 396.000.

In de komende jaren staat de uitgifte van bedrijfskavels centraal om op deze wijze in de marktvraag te voorzien. Een voortvarende uitgifte van grond draagt ook bij om de boekwaarde van deze grondexploitatie af te bouwen om risico's te beperken. Een te laag tempo van gronduitgifte blijft voor de grondexploitatie van Boekelermeer Fase A het grootste risico. Een daadkrachtig verkoopteam en accountmanagement is hierbij van belang.

3.3 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. Er is nog een voorziening getroffen ten behoeve van het woonrijp maken en bijbehorende plankosten van €33.000.

De laatste fase van Maalwater is nu gestart en voor de ontwikkeling van het programma is inmiddels een bijdrage van de ontwikkelaar ontvangen. Voor het woonrijp maken moet de openbare ruimte worden ingericht. Hiervoor dient onder andere grond te worden uitgegraven ten behoeve van een waterpartij en moeten er twee ondergrondse vuilcontainers worden geplaatst. Deze werken waren ook al opgenomen in de eerdere planschetsen, maar voor wat betreft de vuilniscontainers is hier geen rekening mee gehouden in de getroffen voorziening. Via deze NAG wordt goedkeuring gevraagd voor het beschikbaar stellen van €65.500 uit de Bestemmingsreserve Grote Projecten om het plan Maalwater af te ronden.

3.4 Beslispunten

- De geactualiseerde grondexploitatie Zuiderloo vast te stellen met een positief saldo van €1.163.269.
- De geactualiseerde grondexploitatie Boekelermeer vast te stellen met een positief saldo van €399.792.
- In te stemmen met het beschikbaar stellen van een budget van €65.500 uit de Bestemmingsreserve Grote Projecten ten behoeve van de afronding van Maalwater.

4 MATERIELE VASTE ACTIVA

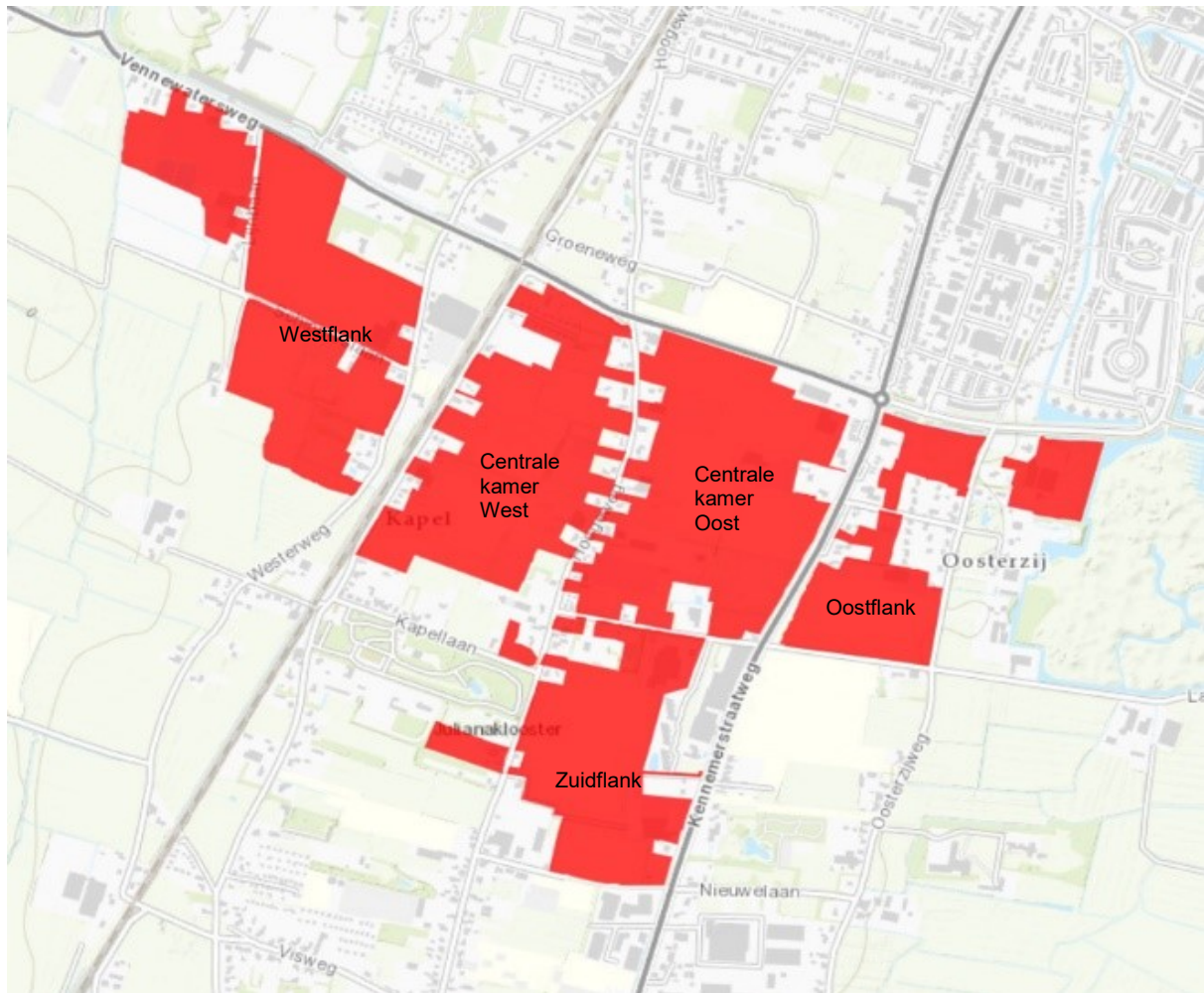
4.1 Zandzoom

4.1.1 Besluitvorming

- Kadernota Zandzoom vastgesteld door de raad in mei 2017

4.1.2 Plangebied

In de Kadernota is het ontwikkelgebied Zandzoom aangegeven. Na vaststelling van de Kadernota is, in overleg met de eigenaren aan de Tafel van Zandzoom, de begrenzing van het plangebied verder aangescherpt. Onderstaande tekening geeft de actuele situatie weer ten aanzien van het ontwikkelgebied Zandzoom.



Bij de Kadernota heeft een financiële haalbaarheidsanalyse plaatsgevonden op basis van het toenmalige ontwikkelgebied van circa 80 hectare en uitgaande van 1.100 woningen zoals ook in de Kadernota opgenomen. Dit resulteerde destijds in een financieel haalbaar plan en daarmee voldoende

basis om de volgende fase in te gaan. Met de vaststelling van de Kadernota is een motie aangenomen welke ingaat op wenselijke bedrijfsverplaatsingen. Hierdoor zijn nog eens 50 woningen aan het plan toegevoegd om dit mogelijk te maken.

In het MPG 2018 is reeds benoemd dat er ten opzichte van de doorrekening bij de Kadernota Zandzoom een aantal kostenposten zijn toegenomen, zoals de inbrengwaarde van gronden. Dit heeft er toe geleid dat nu rekening wordt gehouden met een woningaantal voor Zandzoom van 1.265. In de motie die bij de vaststelling van de Kadernota Zandzoom is aangenomen, is aangegeven dat er 50 woningen vanuit Zuiderloo worden doorgeschoven naar Zandzoom. De Tafel van Zandzoom rekent met een programma van 1.265 woningen⁸.

4.1.3 Rol gemeente

De gemeente vervult binnen het project Zandzoom twee verschillende rollen. Enerzijds is er de publieke, faciliterende rol; anderzijds de private rol als zijnde één van de grondeigenaren in het gebied (de gemeente heeft, met uitzondering van de Zuidkamer, in elk van de kamers grondeigendom). De kosten die met de beide rollen samenhangen worden separaat administratief verwerkt.

De kosten die worden gemaakt in het kader van de faciliterende rol betreffen vooral de kosten die worden gemaakt ten behoeve van het proces met de Tafel van Zandzoom om te komen tot anterieure overeenkomsten en het op te stellen bestemmings- en bijbehorend exploitatieplan. Ook zal de gemeente, na het sluiten van de overeenkomsten, beheerkosten maken, zoals monitoring van de gemaakte afspraken en nadere toetsing van plannen. Deze kosten worden gedekt via het gemeentelijke kostenverhaal, hetzij via de anterieure overeenkomsten hetzij via het exploitatieplan. De kosten voor de private rol hebben betrekking op de kosten die worden gemaakt in het kader van de ontwikkeling van de eigen gronden. Deze kosten moeten gedekt worden uit de gemeentelijke grondverkoop.

4.1.4 Planning

In onderstaand schema is de huidige planning voor 2019 van Zandzoom opgenomen.

planning Zandzoom	2019			
	Q1	Q2	Q3	Q4
Ondertekening AOK's.				
Ontwerp Bestemmingsplan en exploitatieplan gereed				
Vaststelling Bestemmingsplan en exploitatieplan				

Als alles volgens de planning gaat, is het streven van de Tafel van Zandzoom om eind 2019 met de eerste woningen in verkoop te gaan. Afhankelijk van de verkoopsnelheid zou dan eerste helft 2020 kunnen worden gestart met de bouw van de eerste woningen.

4.1.5 Actualiteiten

Het grootste deel van de kosten is in 2018 gemaakt in het kader van de faciliterende rol van de gemeente; het proces met de Tafel van Zandzoom om te komen tot anterieure overeenkomsten. Het proces met de Tafel van Zandzoom heeft in 2018 langer geduurd dan vooraf verwacht. Het betreft een complex proces, waarbij veel partijen om de tafel zitten en dit proces heeft meer tijd nodig. Volgens de huidige verwachting wordt in het tweede kwartaal van 2019 overeenstemming bereikt en vindt de ondertekening van de AOK's plaats. Als gevolg van de langere doorlooptijd zijn de proceskosten in 2018 hoger uitgevallen. In 2018 zijn onder andere kosten gemaakt voor de onafhankelijke voorzitter en gebiedseconoom voor de Tafel, gemeentelijk projectmanagement, gebiedseconomisch advies, voorbereiden van bestemmingsplan en exploitatieplan en het opstellen van de stedenbouwkundige kaders.

⁸ De Raad is hierover geïnformeerd tijdens de Raadsessie van 14 november 2018.

Daarnaast hebben in 2018 eerste verkennende gesprekken plaatsgevonden over de wijze van ontwikkeling van de eigen gronden, met name in de Centrale Kamer West (GVH-locatie) en de mogelijke samenwerkingsconstructie. Mede omdat het proces aan de Tafel iets langer duurde, zijn deze gesprekken in de tweede helft van het jaar op een wat lager pitje gezet. De afspraken met de Tafel en de daaruit voortvloeiende uitgangspunten zijn van invloed op de ontwikkelmogelijkheden voor de eigen gronden. De verkenning van de mogelijkheden voor de ontwikkeling voor de eigen gronden, wordt begin 2019 weer opgepakt.

4.1.6 Verantwoording 2018

In 2018 is voor € 685.000 aan externe plankosten gemaakt door de gemeente. Vooraf was een budget geraamd van € 615.000. Dat betekent dat er een overschrijding van het budget heeft plaatsgevonden van ongeveer € 70.000. De oorzaak hiervan heeft dus vooral te maken met het feit dat het proces aan de Tafel van Zandzoom in 2018 minder snel is gegaan dan vooraf verwacht.

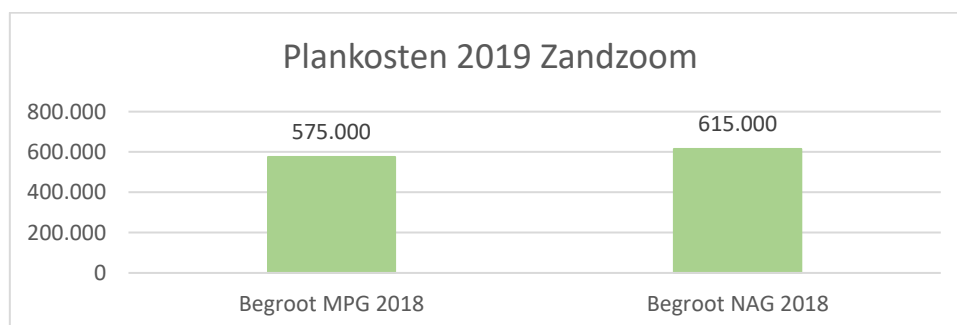
Externe plankosten	begroot 2018	realisatie 2018	verschil	verklaring
Jaarschijf kosten	615.000	685.000	70.000	Het proces met de Tafel van Zandzoom heeft langer geduurd dan verwacht.

De gemeente heeft ongeveer 15% van de grond in eigen bezit, 85% is in bezit van private partijen. De gemaakte, maar ook de nog te maken, plankosten worden gedekt wanneer de anterieure overeenkomsten worden gesloten met de eigenaren. De gemeente is in dat kader ook één van de eigenaren. Voor eigenaren die geen anterieure overeenkomst wensen te sluiten geldt dat de kosten worden verhaald via het exploitatieplan. De gemeente is hiertoe verplicht op grond van de Wro.

4.1.7 Doorkijk 2019

In paragraaf 4.1.3 is een overzicht gegeven van de planning in 2019. Hiervoor wordt net zoals vorig jaar gebruik gemaakt van externe inzet. De voornaamste inzet is gericht op projectmanagement, planeconomie en het opstellen van het bestemmings- en exploitatieplan. Zoals in 4.1.4 is aangegeven was in 2018 de veronderstelling dat de anterieure overeenkomsten ook in 2018 zouden zijn getekend. Omdat het bereiken van overeenstemming meer tijd kost, is de huidige verwachting dat de overeenkomsten in het tweede kwartaal 2019 worden getekend. Dit betekent voor 2019 naar verwachting meer inzet van externe inhuur dan eerder begroot en hiervoor is een extra krediet nodig van € 40.000. Deze kosten worden verhaald wanneer (anterieure) overeenkomsten worden gesloten met deze eigenaren dan wel posterieur via het exploitatieplan.

In onderstaand figuur is de begroting van de externe plankosten weergegeven.



4.1.8 Beslispunt

- de externe plankosten Zandzoom van € 615.000 voor 2019 vast te stellen. Hiervoor een extra budget beschikbaar te stellen van € 40.000.

5 FACILITEREND GRONDBELEID

In dit hoofdstuk wordt de voortgang van de faciliterende projecten behandeld. Voor elk project geldt dat het zich in de realisatie of afrondende fase zit. Zoals in de inleiding wordt aangekondigd, wordt voorgesteld de financiële ontwikkelingen te verrekenen met de Bestemmingsreserve Grote Projecten.

5.1 Oosterzij

Voor Oosterzij is in 2018 gewerkt aan de afrondende fase van het project. De laatste woningen zijn in januari 2019 opgeleverd. Uiterlijk maart 2019 wordt de openbare ruimte opgeleverd en kan de definitieve aanvraag voor de ISV- en HIRB subsidie voor herstructurering van Oosterzij bij de provincie Noord-Holland worden aangevraagd. Medio 2019 is het project naar verwachting afgerond.

De kosten die de gemeente heeft gemaakt in 2018 zijn met name verhuiskosten van een bedrijf. In de 2^e firap is de Raad hierover al geïnformeerd. De opbrengsten zijn ontvangsten vanwege doorbelasting gemeentelijke plankosten aan de ontwikkelaar.

In 2019 worden nog beperkt plankosten gemaakt, hiervoor ontvangt de ontwikkelaar een nota zodat de dekking voor de gemeente is geregeld.

5.2 Campina/ Melco

In 2018 is er gewerkt aan de bouw van de woningen en is er gestart met de aanleg van de openbare ruimte. Naar verwachting is het project eind 2019 afgerond. In 2018 is de derde betaling (exploitatiebijdrage) ontvangen van €40.000 ten behoeve van de dekking van de gemeentelijke plankosten. In totaal is nu € 120.000 ontvangen, dit bedrag is toereikend gebleken. De plankosten in 2018 bedroegen € 10.000.

In 2019 wordt verwacht € 5.000 aan plankosten te maken. Een deel van de exploitatiebijdrage 2018 is gereserveerd t.b.v. de plankosten in 2019. Het restant aan inkomsten € 25.000 valt bij de jaarrekening 2018 vrij in het resultaat.

5.3 Varne

In 2018 is verder gebouwd aan de woningen en is een deel van de openbare ruimte opgeleverd. In 2019 wordt een deel van de appartementen aan de noordzijde opgeleverd. Over de invulling van de laatste categorie 1 en 2 appartementen vinden gesprekken plaats met de ontwikkelaar. Oplevering hiervan vindt naar verwachting plaats na 2019.

De gemaakte kosten in 2018 komen uit op € 3.500 en de opbrengsten zijn € 10.200.

Vanwege de nog te voeren gesprekken met de ontwikkelaar is de verwachting dat in 2019 voor € 12.500 aan plankosten wordt gemaakt en in 2020 € 2.500. Het bedrag van € 6.700, het verschil tussen opbrengsten en kosten in 2018, is gereserveerd voor 2019 als dekking voor de externe plankosten. De rest van het benodigde budget van € 5.800 is als interne plankosten al gedekt.

5.4 Noordergeestkerk

In het project Noordergeestkerk bouwt Kennemer Wonen 15 sociale huurwoningen op zowel eigen grond als op grond van de gemeente. Voor het jaar 2018 geldt dat er een deel van de plankosten zijn gemaakt ter hoogte van € 13.000 en daartegenover staat een exploitatiebijdrage van € 16.800.

De geplande uitvoering in 2018 is niet in zijn geheel gerealiseerd. Voorgesteld wordt om bij de jaarrekening via resultaatbestemming de budgetten over te hevelen naar 2019.

Het plan is voorafgaand aan de vaststelling door de raad financieel doorgerekend. De kosten zijn voornamelijk kosten voor de vernieuwing van het parkeerterrein en de omliggende openbare ruimte. Afgesproken is dat Kennemer Wonen een exploitatiebijdrage betaalt en met bijdragen vanuit het budget riolering, groot onderhoud wegen en het fonds sociale woningbouw worden de gemeentelijke kosten gedekt. In februari 2019 heeft de gemeente na een aanbestedingstraject opdracht gegeven aan de aannemer voor aanleg van de 73 parkeerplaatsen en de openbare ruimte. De kosten hiervoor blijken hoger te liggen dan begroot. Dit kan grotendeels verklaard worden aan de hand van de gestegen prijzen in de bouw. Per saldo levert het plan nu een tekort op van €29.160 waar geen dekking voor is. Voorgesteld wordt om deze dekking te vinden in de Bestemmingsreserve Grote Projecten.

5.5 Beslispunt

- In te stemmen met een bijdrage van € 29.160 voor het plan Noordergeestkerk uit de Bestemmingsreserve Grote Projecten om de extra kosten in het bouw- en woonrijp maken te kunnen dekken.

6 (VERLIES)VOORZIENING

6.1 Stand voorziening

In 2018 is met het MPG is de grondexploitatie van Boekelermeer Fase B geactiveerd en toegevoegd aan de grondexploitatie van Fase A. Met deze toevoeging is het negatieve resultaat van Boekelermeer omgezet in een positief resultaat. De getroffen voorziening per 1-1-2018 is daarmee in zijn geheel vrijgevallen.

Voorziening gemeente Heiloo	1-1-2018	1-1-2019	verschil
Grex Boekelermeer	2.465.947	0	-2.465.947

De raad heeft met het vaststellen van het MPG ingestemd met het voorstel de vrijval van de voorziening grondexploitaties als gevolg van het activeren van Boekelermeer Fase B te bestemmen naar de Bestemmingsreserve Grote Projecten.

7 BOVENWIJKSE VOORZIENINGEN

In de Nota Kostenverhaal gemeente Heiloo (2015) is per project bepaald welke bijdragen worden gedaan aan de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen (BrBV). Deze bestemmingsreserve wordt opgebouwd ten behoeve van de dekking van infraprojecten en groenvoorzieningen. De bestemmingsreserve heeft als doel de kosten van infrastructurele projecten en groenprojecten in de gemeente Heiloo te dekken. De totale afdrachten per project zijn te herleiden naar een bijdrage per uitgegeven kavel als het om woningbouwlocaties gaat en een bijdrage per uitgifte m² als het een bedrijventerrein betreft.

7.1 Afdrachten Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorziening 2018

In 2018 betekende dit voor de projecten Zuiderloo en Boekelermeer dat er afdrachten moeten plaatsvinden volgens onderstaande tabel.

Project	Deelplan	Uitgifte aantal kavels	Afdracht reserve Bovenwijks
Zuiderloo	Timpaan	26	104.638
	BPD	44	177.079
	Overige gronden (facilitair)	10	40.312
Totaal Zuiderloo		80	322.029
		Uitgifte m² bedrijfsgrond	
Boekelermeer	Fase A	6.565*	60.704
			Totaal afdrachten
Totaal afdrachten 2018			382.733

**Eén kavel geleverd in 2017, betaald in 2018 is hier in opgenomen. Eén kavel geleverd in 2018, wordt betaald in 2019 is niet opgenomen*

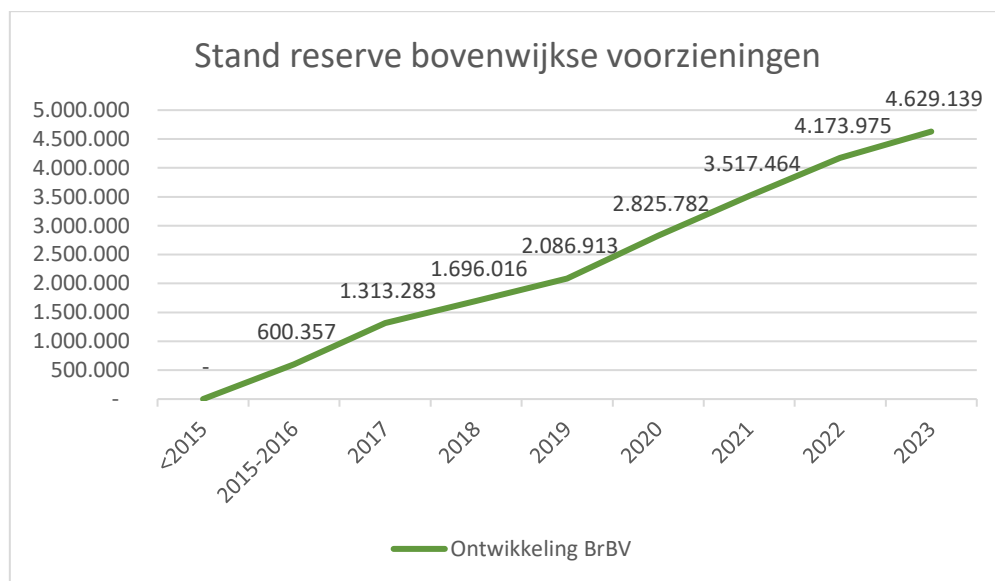
7.2 Stand en ontwikkeling van de reserve

Onderstaande tabel laat de uitgifte van woningbouw- en bedrijfsterreinkavels zien van 2015 tot en met 2018. Op basis van deze gegevens is het mogelijk de stand van de BrBV te bepalen.

	2015-2016	2017	2018
Zuiderloo - Uitgifte aantal kavels	141	150	80
Boekelermeer - Uitgifte m ²	3650	5737	6565
Jaarlijkse Dotatie	600.357	712.926	382.733
Cumulatief	600.357	1.313.283	1.696.016

Zoals gezegd kan per uitgifte de bijdrage aan de BrBV worden bepaald. Zo kan op basis van historische cijfers worden bepaald wat de stand van de reserve is.

In onderstaande grafiek is naast de ontwikkeling van de reserve tot 2019 de ontwikkeling weergegeven van de verwachte stand van de BrBV⁹ vanaf 2019.



⁹ Vanaf 2020 is rekening gehouden met dotaties van Zandzoom.

8 DOORBELASTING INTERNE KOSTEN

8.1 Realisatie en begroting doorbelasting interne kosten

In 2018 is voor de grondexploitatie projecten € 200.000 aan interne kosten gemaakt. Dit is het totaal van de geschreven interne uren van de medewerkers die aan de projecten hebben gewerkt. 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.

interne kosten	2019	2020	2021	2022
Zuiderloo	70.000	60.000	40.000	25.000
Boekelermeer	135.000	120.000	90.000	40.000
Totaal interne kosten	205.000	180.000	130.000	65.000

In het raadsvoorstel behorende bij de vorige NAG was een meerjarenbegroting opgenomen van de plankosten om de interne doorbelasting te kunnen begroten. Deze begroting is ongewijzigd gebleven in het MPG. Hieronder wordt het verschil weergegeven:

Interne kosten	2018	2019	2020	2021	2022
MPG 2017	<i>200.000</i>	200.000	100.000	50.000	50.000
NAG 2018	<i>200.000</i>	205.000	180.000	130.000	65.000
Vershil	<i>0</i>	5.000	80.000	80.000	15.000

9 WINSTNEMING

9.1 Achtergrond

Tijdens het MPG is aangekondigd dat de gemeente tussentijds winst moet nemen, dit naar aanleiding van de regelgeving uit het BBV.

Tussentijdse winstneming hangt af van hoe ver je bent gevorderd in het project. Wanneer een bepaald percentage van de totaal te maken kosten en opbrengsten is gerealiseerd¹⁰, en er wordt een positief resultaat in het project verwacht, dan moet er tussentijds winst worden genomen. Parallel hieraan wordt een risicoanalyse opgesteld voor het project. Deze risicoanalyse laat zien of kosten en opbrengsten hoger dan wel lager kunnen uitvallen. Deze risico's worden meegenomen in de berekening van het al dan niet tussentijds winstnemen.

Algemeen (BBV-lijn)

Het toerekeningbeginsel, het voorzichtigheidsbeginsel en het realisatiebeginsel zijn essentiële uitgangspunten in het BBV. In de aanvullende notitie over grondexploitaties 'Tussentijds winst nemen (POC-methode)' van maart 2018 is nader ingegaan op deze uitgangspunten. Baten en lasten – en het daaruit vloeiende resultaat – moeten worden toegerekend aan de periode waarin deze zijn gerealiseerd. Bij meerjarige projecten betekent dit dat (de verwachte) winst niet pas aan het eind van het project als gerealiseerd moet worden beschouwd, maar gedurende de looptijd van het project tot stand komt en ook als zodanig moet worden verantwoord. Het verantwoorden van tussentijdse winst is daarmee geen keuze maar een verplichting die voortvloeit uit het realisatiebeginsel. Bij het bepalen van de tussentijdse winst is het wel noodzakelijk de nodige voorzichtigheid te betrachten.

In de praktijk zal een afweging gemaakt moeten worden tussen het realisatie- en het voorzichtigheidsbeginsel. Voor het tussentijds verantwoorden van winst is het noodzakelijk dat voldoende zekerheid bestaat over het (verwachte) resultaat van de grondexploitatie, ofwel het resultaat moet op betrouwbare wijze kunnen worden ingeschat. De basis voor deze schatting is de grondexploitatiebegroting die ter besluitvorming wordt voorgelegd aan de gemeenteraad, die jaarlijks wordt geactualiseerd en waarin de specifieke projectrisico's worden benoemd, onderbouwd en gemonitord. Een dergelijke basis geeft voldoende zekerheid over het verwachte resultaat. Dit verwachte resultaat is niet te positief en ook niet te negatief bepaald.

Er zijn dus twee vragen relevant:

1. Is er voldoende zekerheid dat er winst is gerealiseerd (m.a.w. zijn de project specifieke risico's niet van een omvang dat ook een 0- of negatief resultaat mogelijk is)?
2. Welk bedrag dient er op grond van de percentage of completion methode tussentijds als winst te worden genomen?

Indien het antwoord op vraag 1 nee is dan moet winstneming worden uitgesteld (noodzakelijk dat de nodige voorzichtigheid wordt betracht). Indien het antwoord op vraag 1 ja is dan dient tussentijds winst genomen te worden en dient hierbij de percentage of completion methode te worden gevolgd.

Toepassing op Zuiderloo

Het verwachte resultaat voor Zuiderloo ligt op € 1,16 mln. positief per 1-1-2019. Daarnaast komt uit de risicoanalyse (zie hoofdstuk 11) een risicoprofiel van Zuiderloo van €1,8 miljoen. Indien de risico's

¹⁰ berekening volgens de POC-methode (percentage of completion)

optreden zou een omvang van 0- of een negatief resultaat mogelijk kunnen zijn. Conclusie is dat op dit moment tussentijds winstnemen nog niet aan de orde is.

Toepassing Boekelermeer

Het verwachte resultaat voor Boekelermeer ligt op € 400.000. positief per 1-1-2019. Boekelermeer dient in 2018 vanuit het realisatiebeginsel geen tussentijds winst te nemen omdat, door toevoeging van Fase B, er te weinig gronden ten opzichte van het totaal zijn uitgegeven.

9.2 VPB

Vanaf 2016 zijn gemeenten als gevolg van de invoering van de 'Wet modernisering Vpb-plicht overheidsondernemingen' verplicht vennootschapsbelasting (Vpb) te betalen als zij een fiscale onderneming hebben.

Voor Heiloo is beoordeeld dat de Vpb-plicht op het gemeentelijk grondbedrijf van toepassing is. Over de jaren 2016 en 2017 zijn Vpb-belastingaangiften bij de Belastingdienst ingediend.

De fiscale uitkomst over 2016 resulteert in een negatief resultaat van € 292.902. Voor het jaar 2017 is een fiscale winst behaald van € 140.207. Op basis van de Wet vennootschapsbelasting 1969 mogen behaalde winsten met een verlies uit voorgaande jaren worden verrekend. Over het jaar 2016 is vanwege het verlies geen Vpb verschuldigd. Als gevolg van de verrekening van het verlies uit 2016 is over de winst van 2017 geen Vpb verschuldigd. Het restant bedrag mag in de jaren hierna worden verrekend.

Ten tijde van het verschijnen van deze nota is de Vpb-aangifte voor het jaar 2018 nog onderhanden. Op basis van deze NAG wordt voor het jaar 2018 in totaliteit een positief fiscaal resultaat verwacht. Het restant van het verlies uit 2016 kan met het nog te berekenen fiscale resultaat worden verrekend. Uiteindelijk zal het verschil leiden tot een verschuldigd bedrag voor de Vpb.

10 BESTEMMINGSRESERVE GROTE PROJECTEN

De Bestemmingsreserve Grote Projecten is in het leven geroepen om risico's binnen de projecten op te kunnen vangen. Op 1-1-2018 was de stand van de Bestemmingsreserve € 2,96 miljoen¹¹. Deze omvang is een optelsom van de in 2016 afgesloten grondexploitaties Maalwater (€0,17 miljoen), Kaptein (€0,31 miljoen) en de vrijval van de voorziening van de grondexploitatie Boekelermeer (€2,47 miljoen) per 1-1-2018.

De volgende ontwikkelingen hebben plaatsgevonden die invloed hebben op de Bestemmingsreserve Grote Projecten:

Maalwater	- € 65.500
Noordergeestkerk	- € 29.160
Winstnemingen projecten	€ 0
Totale afdracht/ ontneming	- € 94.660

Door bovenstaande ontwikkelingen wordt het nieuwe saldo van de Bestemmingsreserve Grote Projecten € 2,87 miljoen.

Noot: De plankosten van Zandzoom worden op dit moment rechtstreeks op de balans geactiveerd met de gedachte dat deze kosten worden gedekt door toekomstige overeenkomsten met ontwikkelaars en lopen dus niet via de Algemene Dienst, Bestemmingsreserve Grote Projecten of het begrotingssaldo.

¹¹ Met het MPG is de voorziening van de grondexploitatie Boekelermeer vrijgevallen in de BrGP. De grondexploitatie is met terugwerkende kracht op 1-1-2018 vastgesteld.

11 RISICOANALYSE

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

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

Risico's zijn onder te verdelen in generieke en project specifieke risico's. Voorbeelden van generieke risico's zijn bijvoorbeeld kostenstijgingen en 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. In onderstaande tabel zijn de voornaamste risico's, en de risicoprofielen weergegeven.

Risicoanalyse		
Project	Voornaamste risico's	Risicoprofiel (x 1mln.)
Zuiderloo	- Gemeente kan niet aan contractuele verplichtingen voldoen tav levering van de gronden; - Mogelijkheid op extra archeologische vondsten waardoor het opgenomen budget niet toereikend is.	1,8
Boekelermeer	- Wegens onvoorziene omstandigheden een daling van de grondprijzen; - Vertraging in het project omdat de gemeente en grondafnemers langer de tijd nodig hebben om tot overeenkomsten te komen..	0,4
Oosterzij	- Terugbetaling van subsidie; - Geen dekking voor reeds als opbrengst genomen voorschot subsidie, - Niet kunnen betalen ontwikkelaar uit subsidie.	0,4
Zandzoom	- Niet alle gronden in de Zandzoom komen tot ontwikkeling en daarom moet een verlies worden genomen; - Kostenstijgingen en opbrengstdalingen in het exploitatieplan.	3,5

Om tot het risicoprofiel van alle grote projecten in de gemeente te komen, is het te kort door de bocht om de risicoprofielen van de projecten bij elkaar op te tellen. De risico's zullen immers niet allemaal tegelijk en in hun maximale omvang optreden. Een simulatie wijst uit dat het risicoprofiel van de gemeente uitkomt op € 4,50 miljoen. De beschikbare reserve in de projecten¹² (€ 4,43 mln) is nagenoeg voldoende om deze risico's op te kunnen vangen.

¹² Beschikbare reserve is de optelling van de bestemmingsreserve grote projecten en de positieve plansaldi van Zuiderloo en Boekelermeer

12 CONCLUSIE

Dit NAG legt de verantwoording af over de realisatiecijfers in 2018. Echter met het MPG 2018, behorend bij de begroting 2019 is de raad al op de hoogte gebracht over de (financiële) voortgang van de projecten in 2018. Hierin is bijvoorbeeld al aangekondigd dat Zuiderloo versneld grond ging uitgeven en vanwege interesse uit de markt is Fase B van Boekelermeer geactiveerd en toegevoegd aan Fase A. Beide actualiteiten zorgden voor een positief effect op het plansaldo. De verantwoording van de tweede helft van het jaar (door middel van deze NAG) laat geen grote wijzigingen zien ten opzichte van het MPG. Zoals kon worden geconstateerd in hoofdstuk 3 zijn de plansaldi nauwelijks gewijzigd.

Voor wat betreft het project Zandzoom zal, mede door de complexiteit van het project, in 2019 gekomen worden tot het afsluiten van anterieure overeenkomsten. Het proces rondom de Tafel van Zandzoom neemt dus langer tijd in beslag dan vooraf verwacht. De voorbereidingskosten die in 2018 zijn gemaakt zijn hoger uitgevallen dan was begroot, maar met het sluiten van anterieure overeenkomsten worden deze plankosten terugverdiend.

De faciliterende projecten zijn ook volop in beweging. Oosterzij, Campina, Nieuw Varne en sinds kort Noordergeestkerk zitten allen in de uitvoeringsfase en woningen worden opgeleverd. Maalwater is aan de afronding toe van de laatste bouwvlek.

Samenvattend worden hieronder de beslispunten samengevat:

Aan de raad wordt gevraagd:

- De geactualiseerde grondexploitatie Zuiderloo vast te stellen met een positief saldo van €1.163.269.
- De geactualiseerde grondexploitatie Boekelermeer vast te stellen met een positief saldo van €399.792.
- In te stemmen met het beschikbaar stellen van een budget van €65.500 uit de Bestemmingsreserve Grote Projecten ten behoeve van de afronding van Maalwater.
- De externe plankosten Zandzoom van € 615.000 voor 2019 vast te stellen. Hiervoor een extra budget beschikbaar te stellen van € 40.000.
- In te stemmen met een bijdrage van € 29.160 voor het plan Noordergeestkerk uit de Bestemmingsreserve Grote Projecten om de extra kosten in het bouw- en woonrijp maken te kunnen dekken.