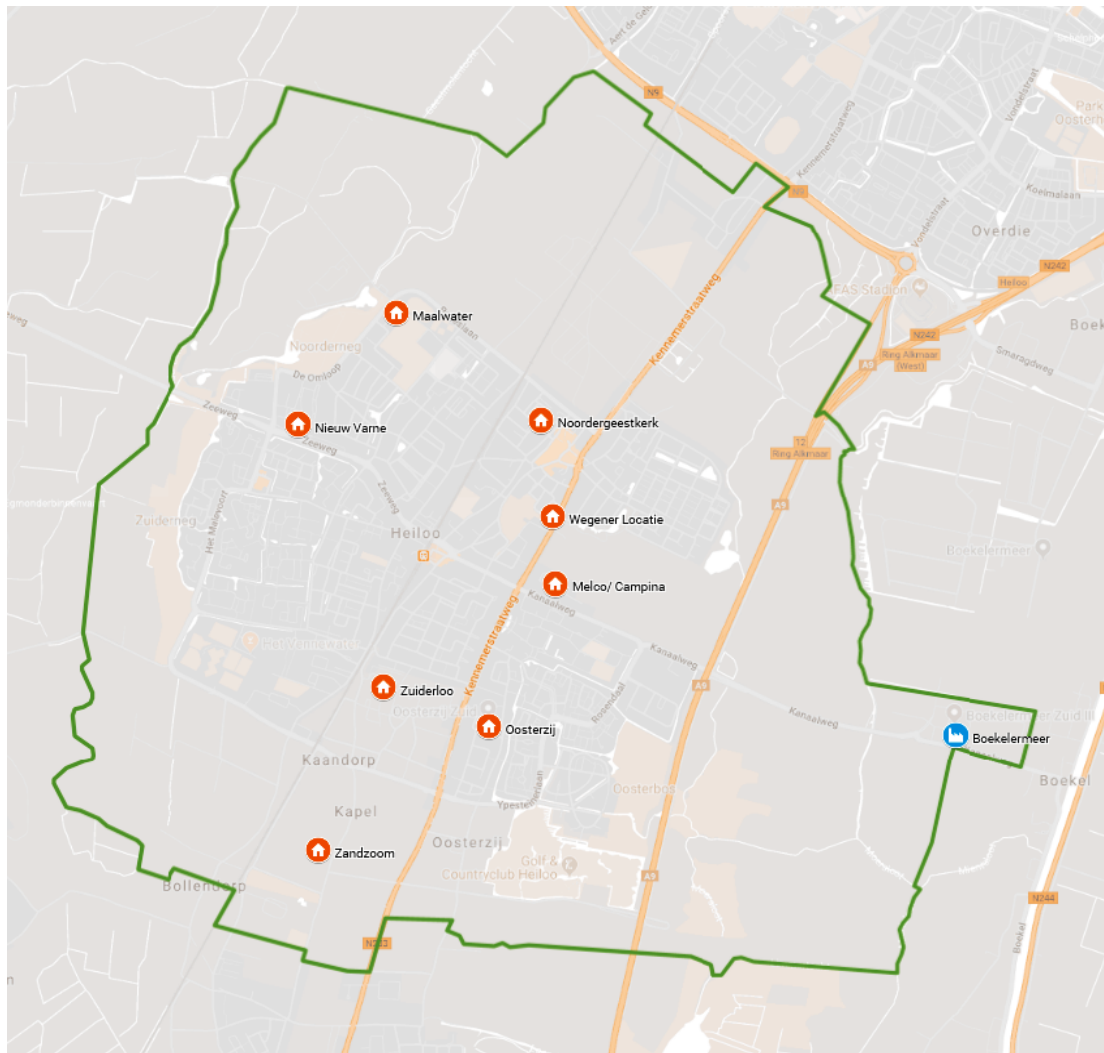


Meerjarenperspectief Grondexploitatie 2019



Datum: 16 oktober 2019

Inlichtingen bij: Robert Nonner
Domein Ruimtelijke Ontwikkeling
Team Plannen & Projecten

Inhoud

1.	Inleiding	3
1.1.	Achtergrond en kaders Gemeente Heiloo	3
1.2.	Projecten	3
1.3.	Leeswijzer	4
2.	Woningbouwprogramma	5
2.1.	Achtergrond en beleid	5
2.2.	Woningbouwprogramma in de projecten	5
3.	Actualiteiten Ruimtelijke Projecten	7
3.1.	Actualisatie en mutaties bouwgrond in exploitatie projecten (grex-projecten)	7
3.1.1.	Voortgang Zuiderloo 2019	7
3.1.2.	Voortgang Boekelermeer 2019	8
3.1.3.	Verloop Boekwaarde	9
3.2.	Faciliterende projecten: Actualiteiten 2019	9
3.3.	MVA/ Strategische gronden: Actuele ontwikkelingen	11
3.3.1.	Voortgang Zandzoom 2019	11
3.3.2.	Boekelermeer Fase C	13
4.	Reserve Bovenwijkse Voorzieningen	14
5.	Bestemmingsreserve Grote Projecten	16
5.1.	Voorziening	16
5.2.	Winstnemering	16
5.3.	Ontwikkeling Bestemmingsreserve Grote Projecten	17
6.	Risicoanalyse	18
7.	Conclusie	20

1. Inleiding

Met het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2019 (MPG) informeert het college de raad over de financiële en inhoudelijke ontwikkelingen van de grondexploitatie projecten, de faciliterende projecten en de strategische gronden in de gemeente. De informatie is het resultaat van keuzes die de raad eerder maakte over de afzonderlijke projecten voor wat betreft inhoud, planning en kosten. De inhoudelijke invulling van de ruimtelijke plannen vertegenwoordigen de ambities van ruimtelijke en maatschappelijke doelstellingen, zoals woningbouw, maatschappelijke - en infrastructurele doelstellingen.

De grondexploitatie dient onder meer om de financiën (baten, lasten en risico's) van deze langdurige projecten actueel en overzichtelijk te houden. Een aantal belangrijke inhoudelijke en financiële kaders die aan grondexploitaties worden gesteld zijn vastgelegd in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) en de Nota Grondbeleid van de gemeente.

1.1. Achtergrond en kaders Gemeente Heiloo

De Nota Grondbeleid is in december 2017 vastgesteld en gaat naast beleidskaders, doelstellingen en de financiële beheersing in op de verantwoording over het grondbeleid. Met de Nota Actualisatie Grondexploitaties; eindprognoses 2018 (NAG) (vastgesteld d.d. 6 mei 2019) is teruggekeken naar het jaar 2018 en wat daarin is gerealiseerd. Met dit MPG zijn de projecten opnieuw tegen het licht gehouden. Hierbij is gekeken naar de financiële voortgang in 2019 en is een blik vooruit geworpen naar de ontwikkelingen in de toekomst. Het MPG is daarmee een belangrijk instrument om te kunnen sturen op ruimtelijke ontwikkelingen.

De NAG is door de raad vastgesteld en de financiële uitkomsten hiervan zijn verwerkt in de jaarrekening 2018. Dit MPG is in samenhang met de begroting 2020 opgesteld, het geeft een weergave van de ontwikkelingen in de toekomst.

1.2. Projecten

Het MPG gaat in op de (woningbouw-)projecten van de gemeente zoals opgenomen op de website van de Provincie Noord-Holland en de Metropoolregio Amsterdam (www.planacapaciteit.nl). Deze projecten zijn onder te verdelen in Bouwgrond in Exploitatie projecten (grondexploitatie projecten), faciliterende projecten en strategische gronden.

Bouwgrond in Exploitatie projecten, ook wel BIE-grex projecten, zijn projecten waar de gemeente eigenaar is van gronden en waarbij ze middels het bouwrijp maken en grondverkopen ontwikkelingen tot stand brengt.

Bij **faciliterende projecten** is de gemeente geen (of niet meer) eigenaar van gronden en door middel van contractuele afspraken vinden hier ontwikkelingen plaats.

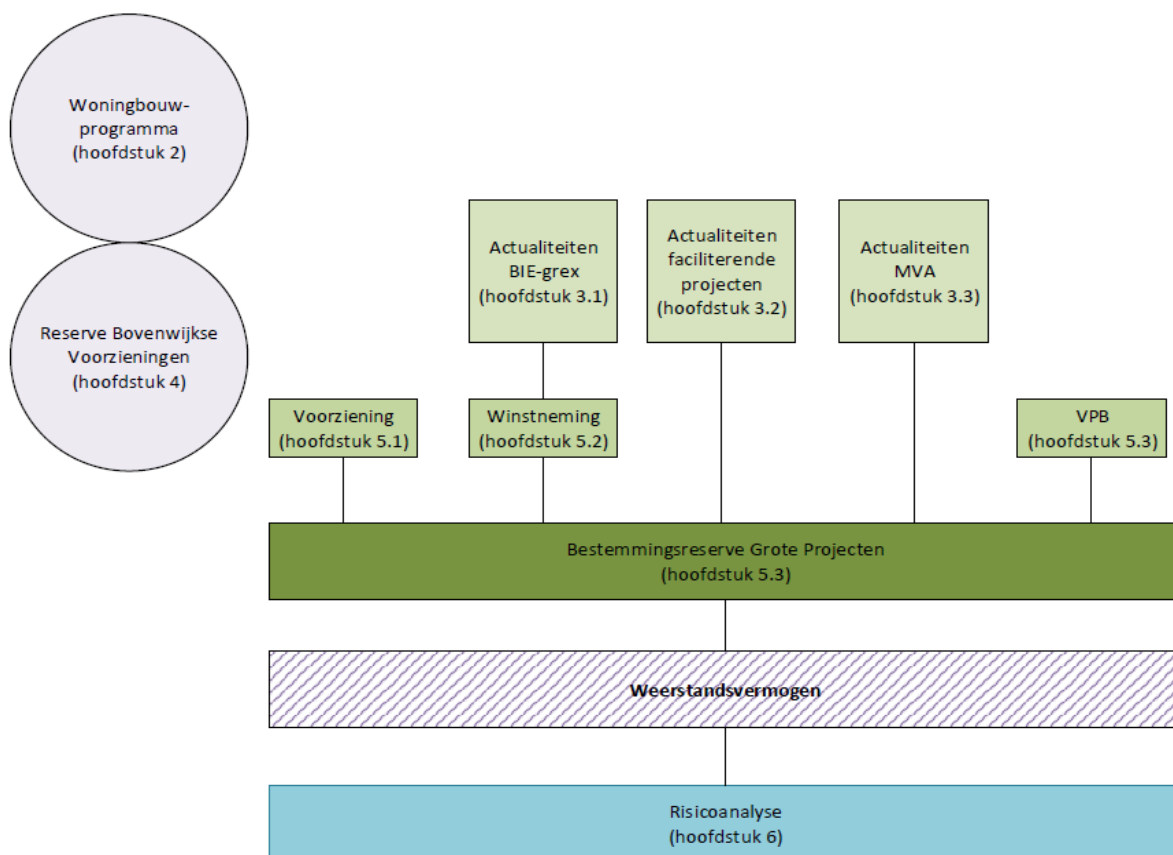
Tot slot beschikt de gemeente over **strategische gronden** waar ze eigenaar van is. Dit zijn de nog niet actieve projecten waarvan het doel is om uiteindelijk tot een ontwikkeling te komen. De plannen moeten nog geconcretiseerd en door de raad vastgesteld worden. Deze gronden worden verantwoord als materiële vaste activa. Als er een concreet perspectief bestaat dat deze gronden tot ontwikkeling worden gebracht mag volgens het BBV onder bepaalde voorwaarden voorbereidingskosten worden geactiveerd.

1.3. Leeswijzer

Dit MPG gaat allereerst in op het woningbouwprogramma in de projecten en hoe zich dit verhoudt tot het beleid en de marktprognoses (hoofdstuk 2). Vervolgens worden de actualisaties van de grondexploitatieprojecten Zuiderloo en Boekelermeer weergegeven (hoofdstuk 3.1). Hierbij wordt ingegaan op de ontwikkelingen in 2019 en wordt vooruitgekeken naar de toekomst. Dit resulteert in geactualiseerde saldi van de projecten. Hoofdstuk 3.2 en 3.3 staan stil bij respectievelijk de faciliterende projecten en de “Materiële Vaste Activa” (MVA) projecten.

Hoofdstuk 4 gaat in op de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen welke wordt gevoed door de ontwikkelingen binnen de projecten. De huidige stand wordt weergegeven en er wordt een prognose gedaan voor wat betreft de ontwikkeling van de reserve. Hoofdstuk 5 gaat in op de Bestemmingsreserve Grote Projecten. Deze wordt beïnvloed door achtereenvolgens de voorzieningen, de tussentijdse winstneming (afhankelijk van de ontwikkelingen in de BIE-grex projecten) en de VPB. Daarnaast hebben ook ontwikkelingen binnen de faciliterende projecten en de actualiteiten van de MVA invloed op de bestemmingsreserve.

Hoofdstuk 6 laat het risicoprofiel van de projecten zien, zowel individueel als op portefeuille niveau. Er wordt een oordeel gegeven over het weerstandsvermogen in de Ruimtelijke Ontwikkeling (het grondbedrijf). Hiervoor wordt de Bestemmingsreserve Grote Projecten naast het risicoprofiel van de projecten gelegd. Onderstaand schema laat een overzicht zien van de opbouw van het MPG.



Bij dit MPG hoort een bijlage met achtergrondinformatie over de projecten en een geheime bijlage met de geactualiseerde grondexploitaties.

2. Woningbouwprogramma

2.1. Achtergrond en beleid

Het sturen op woningbouwprogramma in de projecten is een belangrijk instrument om gemeentelijke beleidsdoelstellingen te halen en afspraken, zowel landelijk als regionaal na te komen. Dit hoofdstuk gaat in op het aantal te realiseren woningen in de projecten en de fasering van dit woningbouwprogramma en zet dit af tegen het beleid en de marktprognoses.

Regionale Actie Programma

De Regionale Actie Programma's (RAP) zijn voor de provincie het instrument om de doelstellingen van de Provinciale Woonvisie te bereiken. Het RAP 2016 t/m 2020 is een document dat de belangrijkste ambities en afspraken op het gebied van wonen weergeeft. De regio Alkmaar zet in op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag. De nieuwbouwprogrammering is flexibel om jaarlijks zo goed mogelijk te kunnen aansluiten bij de vraag. Voor nieuwbouwprogrammering worden naast de actuele provinciale prognose voor demografie en nieuwbouw ook andere recente prognoses gehanteerd. Uitgangspunt is dat iedere gemeente in de regio Alkmaar de lokale uitbreidingsbehoefte kan faciliteren. Ook is afgesproken dat gemeenten niet meer dan het gemeentelijk aandeel in de prognose benutten. De prognoses worden jaarlijks tegen het licht gehouden en indien nodig herzien.

Regionale woningbouwafspraken en programmering

Met de uitgangspunten in het RAP heeft de regio Alkmaar een eerste stap gezet om te komen tot een regionale afspraak volgens de uitvoeringsregeling bij de PRV (Provinciale Ruimtelijke Verordening). Inmiddels hebben de colleges in de regio Alkmaar in maart 2019 de notitie Woningbouwafspraken en programmering vastgesteld. Met deze notitie Woningbouwafspraken en programmering zijn de ambities en opgaven, programmering- en woningbouwafspraken uit het RAP nader uitgewerkt. Met deze nieuwe woningbouwafspraken gaat Regio Alkmaar zich meer richten op realisatiecapaciteit. Hierbij wordt steeds gebruik gemaakt van de meest recente marktinformatie en huishoudensprognoses.

Woonvisie

De Woonvisie Heiloo schetst de visie van de gemeente op het wonen in de gemeente voor de komende vijf tot tien jaar. De kaders van deze woonvisie worden bepaald door het rijksbeleid, de Provinciale Woonvisie, het Regionaal Actie Programma (RAP) en de Regionale Woonvisie Regio Alkmaar. De richting van de Woonvisie Heiloo wordt ingegeven door de Toekomstvisie 2030, de Structuurvisie 2030, het Woningmarkt onderzoek Heiloo 2017 en de Coalitieovereenkomst Heiloo 2018 – 2022.

Actualiteit

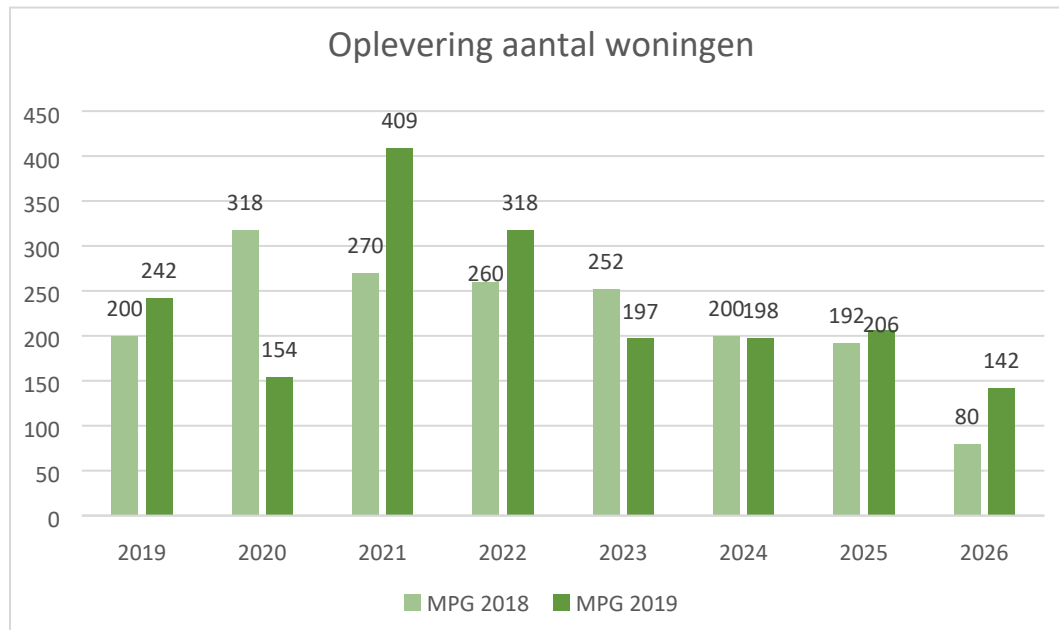
Geconstateerd wordt dat de samenwerking met de grondeigenaren in de Zandzoom leidt tot duidelijke afspraken over de verdeling van te bouwen woningen en woningcategorieën in het gebied. Dat vertrouwen in elkaar geeft het bestuur zicht op concrete stappen die leiden tot realisatie van de eerste woningen in Zandzoom. Dat past prima in het streven de komende 4 jaar de nu geplande realisatie van circa 100 nieuwbouwwoningen per jaar stapsgewijs op te schroeven naar circa 200 per jaar.

2.2. Woningbouwprogramma in de projecten

Een overzicht van het aantal te realiseren woningen in de projecten per jaar in de gemeente Heiloo is weergegeven in onderstaande grafiek.

Het overzicht telt op tot 1.866 woningen en laat het moment van oplevering van de woningen zien. In 2019 verwachten we de oplevering van 242 woningen. Er worden woningen in de projecten Melco, Nieuw Varne, Maalwater, Zuiderloo, Noordergeestkerk en de voormalige Wegenaarlocatie opgeleverd.

In 2020 en verder worden woningen opgeleverd in het project Nieuw Varne en voornamelijk in de projecten van Zuiderloo en Zandzoom. Het aantal op te leveren woningen in de gemeente Heiloo neemt geleidelijk af. In het overzicht is geen rekening gehouden met niet vastgestelde plannen.



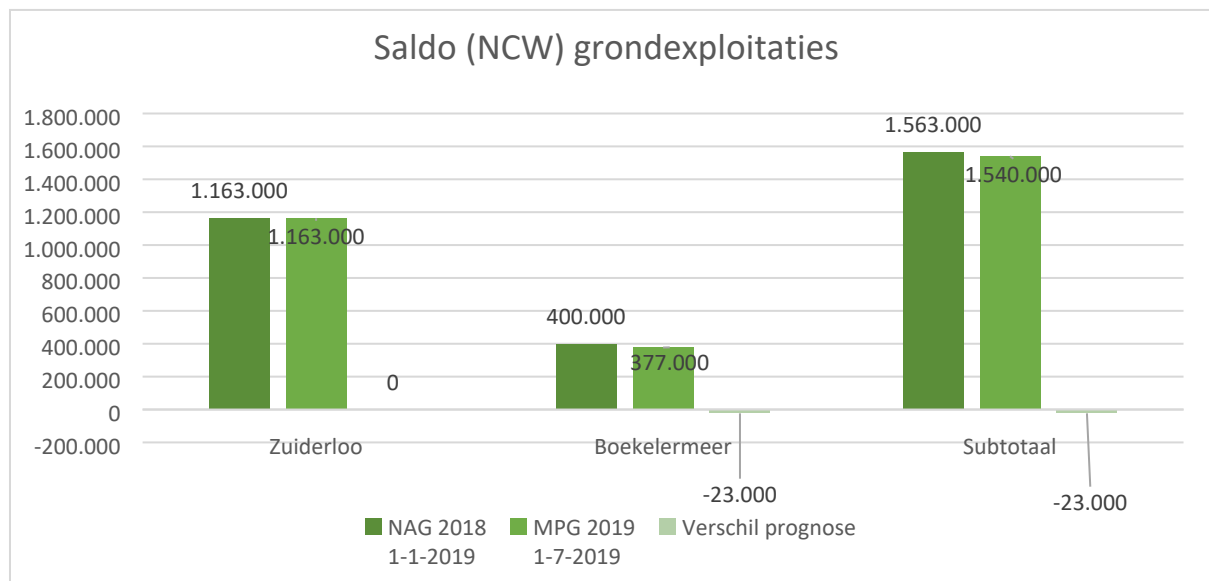
Ten opzichte van het MPG 2018 zien we dat in 2019 meer woningen worden opgeleverd. Dit is het gevolg van het uit faseren van de oplevering van woningen in Melco. Vorig jaar was de verwachting dat de woningen in 2018 zouden worden opgeleverd, dit gebeurt uiteindelijk in 2019. Daarnaast zijn de prognoses van de oplevering van de woningen in het project Zandzoom geactualiseerd. De verwachting was dat in 2019 het bestemmingsplan zou worden vastgesteld. Dit is 1 jaar opgeschoven.

3. Actualiteiten Ruimtelijke Projecten

3.1. Actualisatie en mutaties bouwgrond in exploitatie projecten (grex-projecten)

Met de Nota Actualisatie grondexploitaties 2018 (vastgesteld door de raad op 6 mei 2019) zijn de grondexploitatie projecten voor het laatst vastgesteld. Hierbij zijn de realisatiecijfers van 2018 verwerkt in de boekwaarden van de projecten en is op basis van de verdere planning in de toekomst een eindsaldo geprognosticeerd. Met dit MPG is er gekeken naar de (financiële) voortgang van 2019 en zijn de ramingen en de fasering van kosten en opbrengsten in 2020 en verder tegen het licht gehouden en waar nodig bijgesteld. In de geheime bijlage is detailinformatie van de grondexploitaties opgenomen.

Onderstaand overzicht geeft een samenvatting van de actuele grondexploitatie saldi van Zuiderloo en Boekelermeer ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitaties.



Het resultaat van Zuiderloo is niet veranderd toch zijn er in de grondexploitatie wel een aantal wijzigingen doorgevoerd. Zo is de definitieve uitkomst van de verwerving van een kavel in het plangebied in de grondexploitatie verwerkt en zijn de ramingen voor het bouw- en woonrijp maken bijgesteld op basis van de laatste inzichten. Per saldo heeft dit geen effect op de resultaatprognose van Zuiderloo.

Het saldo van Boekelermeer is iets minder positief en dit is het gevolg van het toevoegen van de aanslag OZB-belasting en de kosten voor het Hoogheemraadschap.

3.1.1. Voortgang Zuiderloo 2019

In Zuiderloo wordt voortvarend doorgepakt met de ontwikkeling van de wijk. Het gebied bevindt zich in alle stadia van ontwikkeling. Het ene gedeelte wordt afgerond of is al klaar, voor een volgend deelgebied worden de plannen opgesteld en sommige gedeelten wachten op een initiatief.

Het grootste deel van de opbrengsten in Zuiderloo in 2019 komt uit de verkoop van gronden aan Timpaan ten behoeve van de ontwikkeling van deelplan 2b. De verkoop hiervan is medio 2019 gestart. De verwachting is dat deze opbrengsten in het 4^e kwartaal van 2019 binnen zullen komen.

Uitspraak Raad van State

Al enige tijd wordt in de rapportage van de Nota Actualisatie en het Meerjarenperspectief grondexploitaties de opmerking geplaatst dat bij het onherroepelijk worden van het exploitatieplan “Zuiderloo”, het faciliterende deel van de ontwikkeling losgeknipt dient te worden van de grondexploitatie.

Het exploitatieplan “Zuiderloo” is nog steeds niet onherroepelijk. Wel heeft de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 24 juli 2019 uitspraak gedaan n.a.v. het aangetekende beroep tegen het exploitatieplan. Op basis van de uitspraak moet het exploitatieplan worden hersteld en zo nodig opnieuw worden vastgesteld. De afdeling stelt de gemeente daarbij in de gelegenheid om binnen 20 weken na verzending van de uitspraak (zijnde 24 juli) de in de uitspraak omschreven gebreken te herstellen en (zo nodig) het exploitatieplan gewijzigd vast te stellen (via een zogenaamde ‘bestuurlijke lus’). Streven is om uiterlijk op 9 december 2019 tot vaststelling van het nieuwe plan te komen.

3.1.2. Voortgang Boekelermeer 2019

Voor Boekelermeer geldt dat het bouwrijp maken van de gronden al is gebeurd en dat de focus nu ligt op de verkoop van de gronden. Gemiddeld zou het in Fase A om 1 ha verkoop van grond per jaar gaan. In 2019 hebben reeds transacties plaatsgevonden met een totale waarde van € 1,2 miljoen (0,63 ha.). en zijn er daarnaast nog een tweetal uitgifteovereenkomsten ondertekend. Fase A loopt in de pas voor wat betreft de planning.

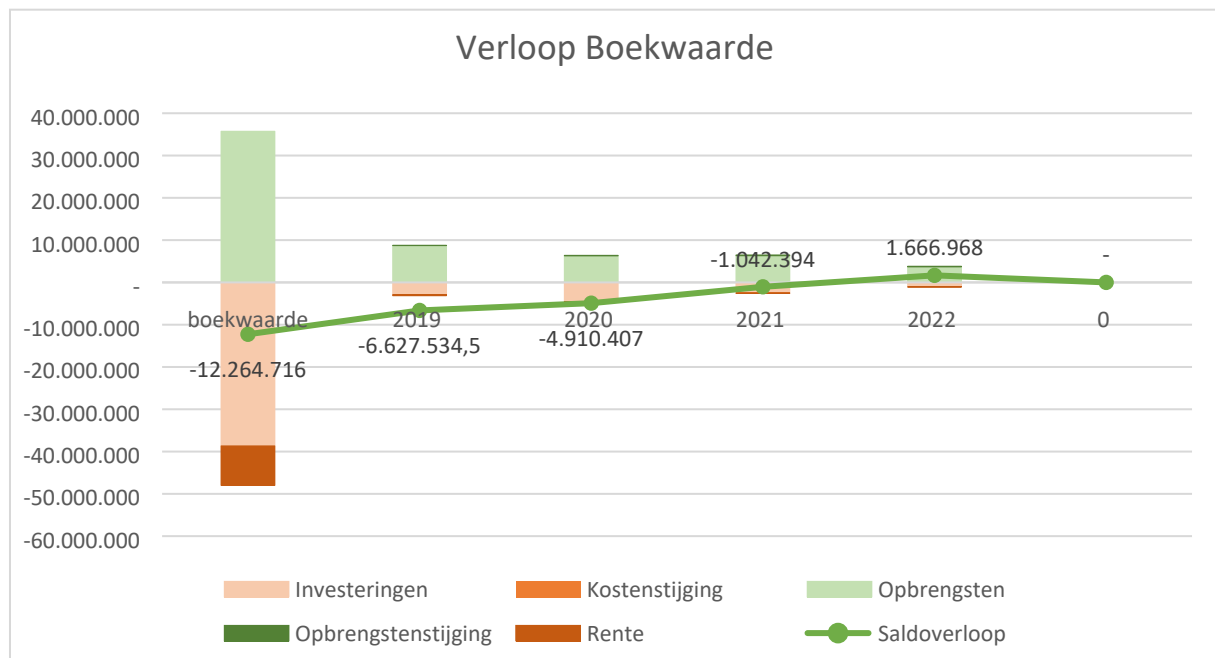
Voor Fase B geldt dat een groot deel van de opbrengsten in 2019 uit de verkoop van één grote kavel komt. De gemeente is nog in gesprek over de opzet van de uit te geven kavel en pas na overeenstemming kan de RO-procedure worden gestart. Hoewel het een uitdaging vormt om alles in 2019 te regelen, is de verwachting dat de gemeente vooralsnog de opbrengsten in de 2^e helft van 2019 realiseert. Wanneer dit niet het geval blijkt te zijn wordt tijdens de jaarrekening hier melding van gemaakt.

Beslispunt: In te stemmen met de geactualiseerde grondexploitaties Zuiderloo en Boekelermeer zoals opgenomen in de geheime bijlage. Het saldo komt uit op respectievelijk € 1.163.000 en € 377.000 (NCW).

3.1.3. Verloop Boekwaarde

De boekwaarde is het verschil tussen de investeringen (inclusief de inbrengwaarde van de gronden) en opbrengsten in de projecten vermeerderd met de rente. De boekwaarden in gebiedsontwikkelingen zijn vaak “positief” omdat de kosten voor de baten gaan. Dit is nodig omdat bij grondexploitatieprojecten voorbereidende werkzaamheden nodig zijn om de gronduitgifte te kunnen realiseren. Bij de grondexploitaties in de gemeente Heiloo is dat niet anders. Voor zowel Zuiderloo en Boekelermeer zijn de gedane investeringen hoger dan de gerealiseerde opbrengsten en geldt de verwachting dat de boekwaarde aanzienlijk terugloopt de komende tijd als gevolg van de geprognosticeerde grondverkoop.

Onderstaand figuur laat het verloop van de Boekwaarde van de grondexploitatieprojecten zien. De eerste kolom laat het saldo zien van 1 januari 2019. Het verschil tussen de investeringen en de opbrengsten bedroeg 12,3 miljoen. De volgende kolommen laten het saldo van de jaarschijf zien. De boekwaarde neemt de komende jaren verder af doordat de opbrengsten de komende jaren hoger zijn dan de kosten.



3.2. Faciliterende projecten: Actualiteiten 2019

Maalwater

De laatste fase van Maalwater is nu gestart. De omgevingsvergunning is verleend voor 16 appartementen met een half verdiepte parkeerkelder. De bouw daarvan is op dit moment gaande. Voor het woonrijp maken moet de openbare ruimte rondom het appartementencomplex worden ingericht. Hiervoor dient onder andere grond te worden uitgegraven ten behoeve van een waterpartij en moeten er twee ondergrondse vuilcontainers worden geplaatst. In het vierde kwartaal van dit jaar wordt een aannemer geselecteerd die het werk gaat uitvoeren. Doorlooptijd van de woonrijp maak werkzaamheden wordt geschat op 4 weken. Werkzaamheden kunnen voor oplevering van de woningen (Q2/Q3 2020) worden afgerond.

Oosterzij

Alle woningen en de openbare ruimte zijn opgeleverd. De plankosten worden doorbelast aan de ontwikkelaar. De definitieve aanvraag HIRB subsidie inclusief accountsverklaring is verstuurd aan de provincie. De reactie van de Provincie wordt in Q3 2019 verwacht. De definitieve aanvraag ISV beschikking kan pas in Q1 van 2020 worden ingediend.

Melco

De woningen zijn grotendeels opgeleverd. De laatste woningen en de openbare ruimte worden eind van dit jaar opgeleverd. De verwachting aan plankosten is nog reëel.

Varne

Twee van de drie appartementencomplexen worden eind dit jaar opgeleverd. Het openbaar gebied is met uitzondering van de noordzijde opgeleverd. De plankosten zullen iets hoger uitvallen i.v.m. een lopende procedure. Hierover wordt tijdens de jaarrekening over gerapporteerd.

Noordergeestkerk

In het project Noordergeestkerk bouwt Kennemer Wonen 15 sociale huurwoningen op zowel eigen grond als op grond van de gemeente. De aannemer start september 2019 met de aanleg van de parkeerplaatsen en de openbare ruimte. In november 2019 worden de woningen opgeleverd.

3.3. MVA/ Strategische gronden: Actuele ontwikkelingen

Strategisch aangekochte gronden behoren tot de materiële vaste activa (MVA) van de gemeente. Voor deze “MVA-projecten” is nog geen grondexploitatiebegroting vastgesteld, maar verwacht kan worden dat de locaties zich binnen afzienbare tijd laten gebruiken voor ruimtelijke ontwikkelingen. Indien voor ruimtelijke ontwikkelingen een grondexploitatie wordt opgesteld, wordt deze vastgesteld door de Raad, gezien de budgettaire gevolgen (op middellange termijn). In dit besluit dient de raad inhoud te hebben gegeven aan ambitie en planperiode. Tot het moment van vaststellen door de raad mogen alleen kosten voor de voorbereiding worden geactiveerd.

3.3.1. Voortgang Zandzoom 2019

In 2019 zijn belangrijke stappen gezet in de ontwikkeling van het project Zandzoom. Het proces aan de Tafel van Zandzoom heeft erin geresulteerd dat 21 anterieure overeenkomsten zijn getekend met grondeigenaren in het gebied. Daarmee is voor circa 90% van de te ontwikkelen woningen gecontracteerd en is circa 75% van de door de gemeente te maken kosten gedekt. Met het sluiten van de anterieure overeenkomsten ontvangt de gemeente ook de eerste termijn van de exploitatiebijdragen waarmee de tot op heden gemaakte plankosten zijn gedekt.

Inmiddels zijn ook bestemmingsplan en bijbehorend exploitatieplan opgesteld en in procedure gebracht. De beoogde planning is om begin 2020 het bestemmingsplan vast te laten stellen.

In onderstaande tabel is de voortgang van de jaarschijf 2019 van Zandzoom weergegeven.

Voortgang Jaarschijf 2019					
	Begroot NAG (vastgesteld)	Begroot MPG	Verschil	Realisatie 2019 (tov vastgestelde plankosten)	
Plankosten	€ 615.000	€ 715.000	- €100.000	€ 468.000	76%

Kosten 2019

Uit de bovenstaande tabel blijkt een (in de loop van 2019 verwachte) overschrijding van het vooraf begrootte budget van € 615.000. Dit komt omdat, als gevolg van het intensieve proces aan de Tafel van Zandzoom, vooral in het eerste half jaar van 2019 relatief meer kosten zijn gemaakt. Dit betreft onder andere plankosten, juridische kosten en financiële planbegeleiding. Daarnaast zijn kosten gemaakt voor het opstellen van bestemmings- en exploitatieplan. De kosten in de tweede helft van het jaar zullen naar verwachting lager uitvallen.

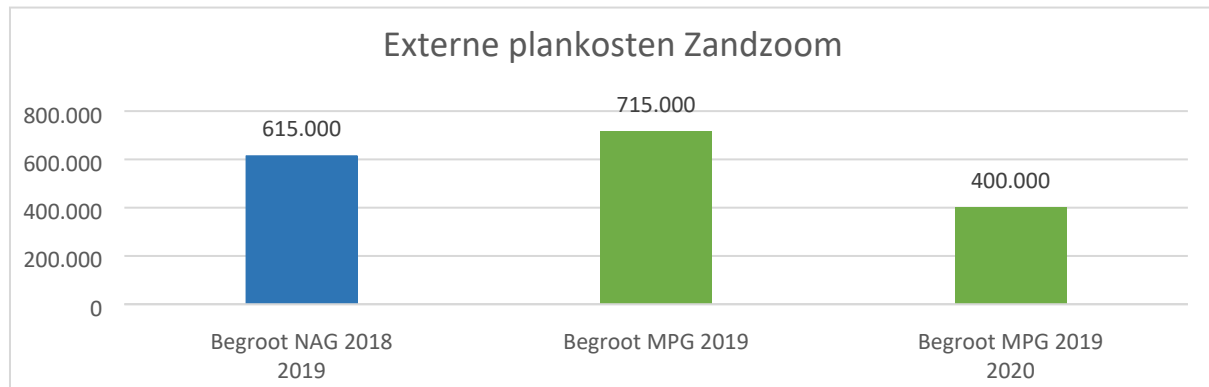
De in 2019 gemaakte gemeentelijke kosten maken onderdeel uit van het totaal aan te verhalen gemeentelijke plankosten, hetzij via de anterieure overeenkomsten hetzij via het exploitatieplan. Daarmee zijn alle gemaakte kosten gedekt. Inmiddels is ook de eerste termijn van de exploitatiebijdrage op grond van de anterieure overeenkomsten ontvangen. Daarmee zijn ook de gemeentelijke kosten tot aan onherroepelijk bestemmingsplan gedekt. Bij onherroepelijk bestemmingsplan ontvangt de gemeente de tweede termijn van de exploitatiebijdrage.

Voor 2020 worden de plankosten begroot op € 545.000. Daarvan is € 145.000 verwachte interne uren en € 400.000 externe kosten. Ook deze kosten voor 2020 maken onderdeel uit van het totaal aan gemeentelijke te verhalen kosten en zijn daarmee gedekt.

De gemeente beschikt over een aantal eigen gronden binnen het plangebied Zandzoom. De gemeente heeft onderhandelingen gevoerd met ontwikkelende partijen over de verkoop van deze gronden. Over

deze verkopen is inmiddels overeenstemming bereikt. De verwachting is dat de verkoopcontracten eind 2019 getekend worden. Dat betekent dat de gemeente, na definitieve verkoop, geen ontwikkelrisico meer loopt voor deze gronden.

In onderstaande grafiek is de begroting van de plankosten opgenomen voor 2019 en 2020.



Met het sluiten van de anterieure overeenkomsten en het in procedure brengen van het bestemmingsplan en exploitatieplan gaat in 2020, na onherroepelijk worden bestemmingsplan en exploitatieplan, een nieuwe fase in voor het project Zandzoom. De rol van de gemeente zal dan vooral gelegen zijn in de beoordeling van de verkavelingsplannen. Ook hiervoor maakt de gemeente kosten, die ook weer gedekt worden via het kostenverhaal.

Beslispunt: In te stemmen met de externe plankosten voor het project Zandzoom van € 400.000 in 2020.

Afwaardering gronden Zandzoom in relatie tot verkoop gronden.

De boekwaarde van gronden die in gemeentelijk bezit zijn bestaat uit gronden die zowel binnen als buiten het ontwikkelgebied van Zandzoom liggen. De gronden binnen het ontwikkelgebied zullen tegen een vooraf getaxeerde en marktconforme grondprijs worden verkocht aan ontwikkelaars. De onderhandelingen daarover zijn inmiddels in een vergevorderd stadium. Voor de gronden buiten het ontwikkelgebied is de raad al eerder geïnformeerd dat hier een groot risico bestaat op afwaardering van deze gronden.

Volgens de Commissie BBV dient namelijk uiterlijk 31 december 2019 een toets plaats te vinden op de marktwaarde van gronden in gemeentelijk eigendom. Deze toets dient te worden uitgevoerd tegen de geldende bestemming op het moment van de marktwaardetoets. Wordt daarbij een duurzame waardevermindering vastgesteld, dan moet dat uiterlijk 31 december 2019 leiden tot een afwaardering van deze gronden.

Voor de gronden binnen het ontwikkelgebied is inmiddels mondelinge overeenstemming over de verkoop van de gronden aan ontwikkelaars. Voorafgaand aan het verkoopproces heeft voor alle gronden een marktwaarde taxatie plaatsgevonden. Alle gronden binnen het ontwikkelgebied worden tenminste tegen getaxeerde waarde verkocht.

Voor de gronden buiten het ontwikkelgebied wordt ten tijde van het opstellen van het MPG een marktwaarde taxatie uitgevoerd. Zodra deze taxatie definitief is, kan worden bepaald in hoeverre moet

worden afgeboekt op de gronden. Voor de meeste van deze gronden blijft voorlopig het bestemmingsplan uit 2005 gehandhaafd en dit zal worden meegenomen in de taxatie.

3.3.2. Boekelermeer Fase C

Fase C bestaat uit drie uit te geven kavels zoals in onderstaande tekening is te zien en vertegenwoordigt een boekwaarde op de MVA.



De gronden zijn bouwrijp en er wordt gewacht tot het moment dat deze in ontwikkeling kunnen worden genomen doormiddel van de verkoop aan een geïnteresseerde partij. De gemeente zal hierin een actieve rol spelen en er dient dan een grondexploitatie vastgesteld te worden door de Raad. Het moment waarop zich dit gaat voordoen is afhankelijk van de marktvraag.

4. Reserve Bovenwijkse Voorzieningen

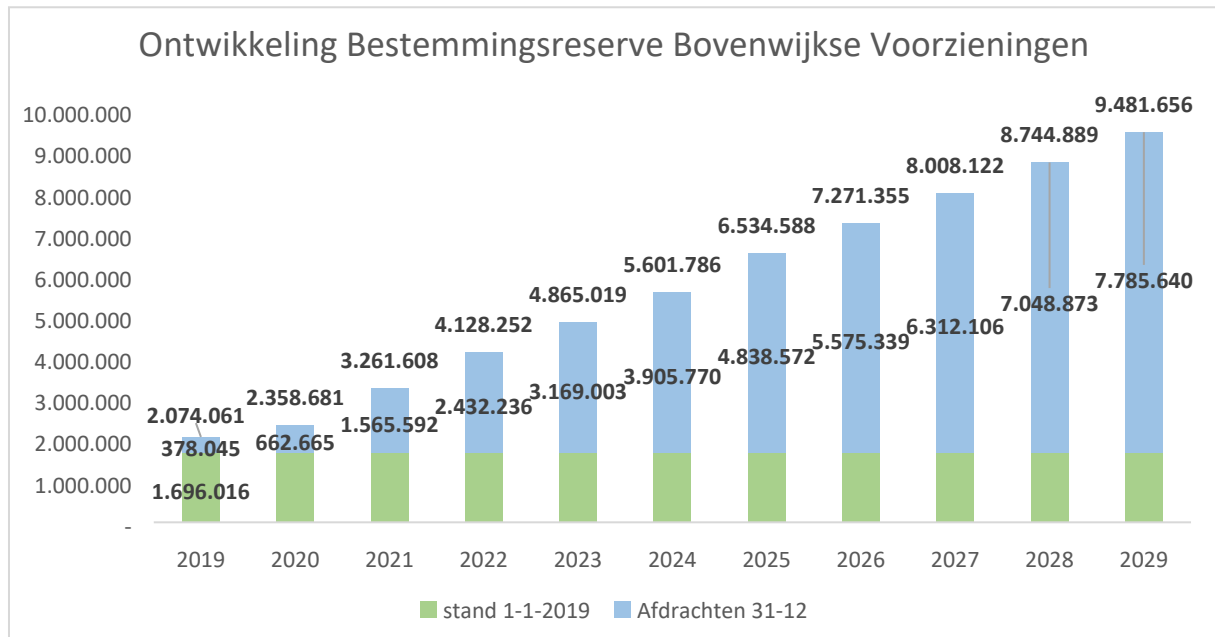
Met de Nota Actualisatie Grondexploitaties 2018 is de stand van de Bestemmingsreserve Grote Projecten bepaald op € 1,70 miljoen. In onderstaande tabel is de huidige stand van de Bestemmingsreserve uiteengezet per infra-/ groenproject (tot 31-12-2018). De afdrachten die zijn gerealiseerd zijn het gevolg van opbrengsten van grondverkoop bij actieve grondexploitaties en exploitatiebijdragen die opgenomen zijn in overeenkomsten.

Afdrachten per project tot 31-12-2018 (in euro's)								
	<2016		2017			2018		Totaal afgedragen
omschrijving	Zuiderloo	Boekeler-meer	Zuiderloo	Boekeler-meer	Campina	Zuiderloo	Boekeler-meer	
Groenprojectenlijst	411.297		437.550			233.359		1.082.206
Aansluiting A9	115.330	32.458	122.271	51.404	48.895	65.477	59.999	495.834
Spoorwegonderdoorgang V'watersweg	20.814		22.078		1.344	11.805		56.041
Kruising Kennemerstraatweg - Vennewatersweg	17.861	74	18.945	117	1.704	10.132	137	48.970
Kruising Kennemerstraatweg - Stationsweg	2.216	218	2.351	344	3.906	1.256	402	10.693
Aanpassing Kanaalweg		90	0	142	1.875		166	2.273
	567.518	32.839	603.195	52.008	57.724	322.029	60.704	1.696.016

De Nota Bovenwijkse Voorzieningen is onlangs geactualiseerd en laat de geprognosticeerde afdrachten per project vanaf 1-1-2019 zien.

Afdrachten per project vanaf 1-1-2019 (in euro's)				
	Zuiderloo	Zandzoom	Boekelermeer	Totaal
Aansluiting A9	287.521	1.525.221	294.925	2.107.667
Groenprojecten	724.444	3.284.664		4.009.108
Spoorwegonderdoorgang	227.064	780.849		1.007.913
Aanpassing Vennewatersweg	103.354	266.747		370.101
Kruising Kennemerstraatweg/ Vennewatersweg	18.482	76.361		94.843
	1.360.865	5.933.842	294.925	7.589.632
Nog niet vastgesteld projecten				196.035
Totale afdrachten				7.785.667
Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen				7.785.667
Afrondingsverschil				7.785.640

Onderstaande grafiek laat de ontwikkeling zien van de Bestemmingsreserve op basis van de geprognosticeerde opbrengsten per project per jaar. Vanaf 2019 tot en met 2029 wordt een bedrag van ongeveer € 7,79 miljoen bijgedragen bovenop de al gerealiseerde afdrachten van 1,70 miljoen. Jaarlijks wordt met de jaarrekening de stand bijgewerkt aan de hand van realisatiecijfers.



5. Bestemmingsreserve Grote Projecten

De Bestemmingsreserve Grote Projecten is primair bedoeld om risico's in de projecten af te kunnen dekken. Hoofdstuk 6 gaat in op het risicoprofiel van de projectenportefeuille. Aan de hand van de stand van de Bestemmingsreserve Grote Projecten kan worden bepaald in hoeverre de risico's binnen de projecten afgedekt kunnen worden door de reserve.

De Bestemmingsreserve wordt beïnvloed door de ontwikkeling van de voorzieningen van projecten (mits deze is getroffen binnen de gemeente), afdrachten door tussentijdse winstneming, onttrekkingen dan wel afdrachten als gevolg van actualisaties in de faciliterende projecten en er kan voor gekozen worden de VPB ten laste te brengen van de bestemmingsreserve.

5.1. Voorziening

Een voorziening moet getroffen worden indien er sprake is van een grondexploitatie met een negatief saldo. De gemeente Heiloo kent geen grondexploitatieprojecten met een negatief saldo. Het treffen van een voorziening is niet aan de orde.

5.2. Winstneming

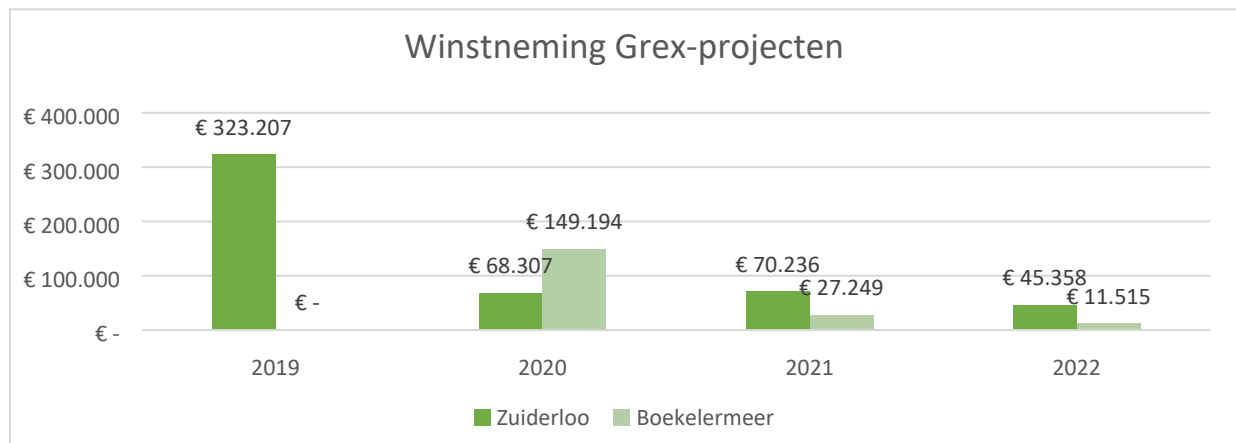
Voor de grondexploitatie projecten Zuiderloo en Boekelermeer is, vooruitlopend op de definitieve jaarcijfers, berekend of winstnemen aan de orde is. Zoals in de NAG aan de orde is geweest, wordt de berekening uitgevoerd op basis van de "Percentage of completion-methode". Hierbij wordt rekening gehouden met prognoses van het resultaat van de actuele grondexploitaties verminderd met het risicoprofiel (zie hoofdstuk 6). In de nota grondbeleid (2017) is vastgelegd dat tussentijdse winstneming wordt gestort in de Bestemmingsreserve Grote Projecten.

Zuiderloo

Ten tijden van de jaarrekening 2018 was winstneming voor Zuiderloo niet aan de orde. De reden was dat de financiële consequenties van de projectspecifieke risico's groter waren dan het resultaat van de grondexploitatie. Het winstnemen in zo'n geval *kan* voorbarig zijn. Inmiddels hebben de actualiteiten, lees: ontwikkelingen verwerving gronden Van de Steen en Sprenkeling, er voor gezorgd dat het risico binnen het project is afgenomen en naar alle waarschijnlijkheid is winstneming aan de orde. De winstneming wordt pas definitief bepaald met de jaarrekening wanneer de realisatiecijfers over 2019 bekend zijn. De hoogte van winstneming aan het einde van het jaar hangt samen met de actualiteiten van de grondverkopen (Timpaan, deelgebied 2b – zie hoofdstuk 3.1.1.). Indien de prognose achterblijft zal de winstneming lager uitvallen.

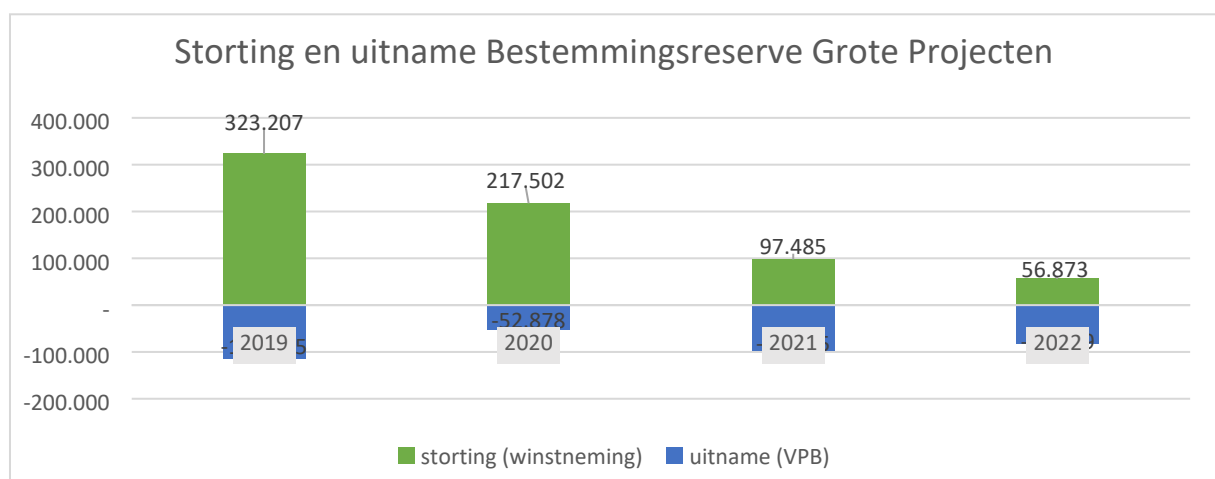
Boekelermeer

Voor Boekelermeer laat onderstaande grafiek zien dat winstneming in 2019 nog niet aan de orde is. Blijkbaar is het project nog niet in een dermate vergevorderd stadium (of de risico's overstijgen het resultaat) dat winstneming niet aan de orde is. Vanaf 2020 is dit anders en zal er naar verwachting een afdracht moeten plaatsvinden.

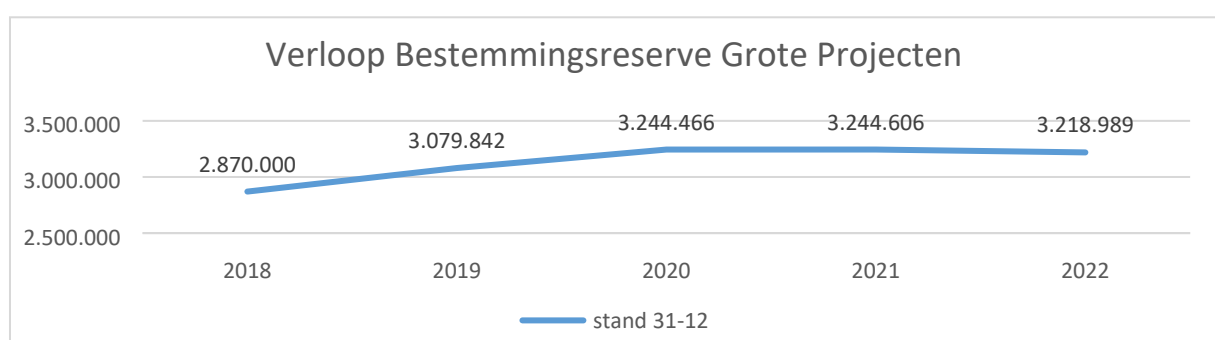


5.3. Ontwikkeling Bestemmingsreserve Grote Projecten

Voor 2019 hebben onttrekkingen door het betalen van de VPB en de afdrachten als gevolg van tussentijds winstnemen gevolgen voor de stand van de reserve. De VPB komt naar verwachting uit op € 0,1 miljoen en de winstneming zoals we zagen op € 0,3 miljoen –door de afdracht van Zuiderloo. Onderstaande grafiek laat de prognose zien van de stortingen en onttrekkingen van de reserve.



Met de Nota Actualisatie Grondexploitaties 2018 is de stand van de Bestemmingsreserve Grote Projecten bepaald op € 2,87 miljoen. Naast bovenstaande stortingen uit winstnemingen en onttrekkingen door de VPB-betaling, worden eventuele financiële mee- en tegenvallers in de projecten gestort of onttrokken uit de reserve. De reserve is primair bedoeld om risico's in de projecten af te kunnen dekken. Onderstaand figuur laat het verloop van de reserve zien.



6. 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. Deze tabel geeft een overzicht van de kwantitatieve risico's.

Risicoanalyse			
Project	Voornaamste risico's	Risicoprofiel (x 1mln.) obv NAG 2018	Risicoprofiel (x 1mln.) obv MPG 2019
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.	1,80	0,75
Boekelermeer	- Lagere opbrengsten van de verkopen dan begroot; - Vertraging in het project omdat de gemeente en grondafnemers langer de tijd nodig hebben om tot overeenkomsten te komen.	0,44	0,33
Oosterzij	Terugbetaling van subsidie: - Geen dekking voor reeds als opbrengst genomen voorschot subsidie. - Niet kunnen betalen ontwikkelaar uit subsidie.	0,41	0,41*
Zandzoom	- De AOK's kennen een vaste exploitatiebijdrage. Als de werkelijke kosten toenemen, kunnen deze niet achteraf worden verhoogd en kan de gemeente de meerkosten niet verhalen - Partijen die geen AOK hebben gesloten gaan niet ontwikkelen	3,5	1,51
* Afhankelijk van toekenning subsidie provincie. Uitspraak wordt in Q3 of Q4 van 2019 verwacht.			

De risico's in de projecten zijn over de gehele linie afgenomen. Voor Zuiderloo geldt dat de gemeente gronden heeft verworven waardoor het risico is vervallen de ontwikkelaar niet te kunnen bedienen in ontwikkelgrond. Daarnaast zijn er opbrengsten gerealiseerd waardoor de boekwaarde is teruggelopen. Voor Boekelermeer geldt dat eveneens de boekwaarde van het plan is teruggelopen. Dit komt door de verkoop van gronden. Het risico van vertraging heeft hierdoor een minder groot rente-effect.

Voor Zandzoom geldt dat het risico aanzienlijk is teruggelopen door de ondertekening van de AOK's. Met de ondertekening is voor circa 90% van de te ontwikkelen woningen gecontracteerd en is circa 75% van de door de gemeente te maken kosten gedekt. Hierdoor heeft de gemeente nu beter zicht op het resultaat van het exploitatieplan, dat behoorlijk positiever is dan waarvan destijds werd uitgegaan. Daarnaast speelt bij Zandzoom de afwaardering van de gronden. Bij de NAG 2018 werd uitgegaan van een afwaardering van de gronden. Voortschrijdend inzicht laat zien dat de marktwaarde van de eigen gronden binnen het ontwikkelgebied aanzienlijk hoger is dan de boekwaarde. Hierdoor wordt het risico op afwaardering van de gronden die buiten het ontwikkelgebied liggen gecompenseerd.

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 € 2,42 miljoen. De beschikbare bestemmingsreserve is naar verwachting € 3,22 miljoen (in 2022) en is voldoende om deze risico's op te kunnen vangen.

Noot: Naast de bovengenoemde kwantitatieve risico's in de projecten bestaan er ook kwalitatieve risico's. Zo is het nog te vroeg om het oordeel van de Raad van State over het Programma Aanpak Stikstof (PAS) (uitspraak 29 mei) te vertalen in risico's voor de projecten. Overigens is er de bestemmingsreserve Grote Projecten ter opvang van risico's (weerstandsvermogen). Over de omvang van deze bestemmingsreserve wordt eerder in dit document aandacht besteed. Daarnaast kan er een risico optreden met betrekking tot capaciteitsproblemen binnen de organisatie voor de aanvraag omgevingsvergunningen Zandzoom. Hoe groot het risicoprofiel van deze actualiteiten is, is op het moment van schrijven nog onvoldoende inzichtelijk.

7. Conclusie

In samenhang met de begroting 2020 is het Meerjarenperspectief Grondexploitaties voor de gemeente Heiloo opgesteld. Met het MPG informeert het college de raad over de financiële en inhoudelijke ontwikkelingen van de grondexploitatie projecten, de faciliterende projecten en de strategische gronden.

Met de lopende grondexploitaties Zuiderloo en Boekelermeer wordt geprofiteerd van de huidige sterke markt, dit resulteert in voorspoedige grondverkoop waardoor de boekwaarde terugloopt. Voor Zuiderloo geldt eenzelfde resultaatsverwachting als bij de NAG 2018, wel zijn ramingen aangepast naar de laatste inzichten. Voor Boekelermeer geldt dat vooralsnog de planning van de jaarschijf in de pas loopt. Alertheid is geboden bij de ontwikkelingen in Fase B. Indien vertraging optreedt met betrekking tot de verkoop van de kavel, zal hier met de jaarrekening over worden gerapporteerd en eventuele financiële consequenties worden dan inzichtelijk gemaakt.

Voor Zandzoom is een volgende stap gezet in de planvorming, namelijk er zijn 21 anterieure overeenkomsten getekend met grondeigenaren in het gebied. Daarmee is voor circa 90% van de te ontwikkelen woningen gecontracteerd en is circa 75% van de door de gemeente te maken kosten gedekt.

Woningbouw

Het uitfaseren van de oplevering van de woningen in het project Melco verklaart de hogere oplevering van het aantal woningen in 2019 dan eerder voorspeld. Daarnaast zien we door een aangepaste fasering van Zandzoom dat de eerste woningen in dat gebied in 2021 worden opgeleverd. Tot en met 2026 worden 1.866 woningen opgeleverd in de diverse projecten in Zandzoom.

Voorziening en winstneming

Voor de grondexploitaties in Heiloo geldt dat voor Zuiderloo eind 2019, zoals het er nu naar uitziet, sprake is van tussentijdse winstneming. Voor Boekelermeer geldt dat winstneming in 2019 nog niet aan de orde is. Met de jaarrekening zal worden voorgesteld de winstneming af te dragen aan de Bestemmingsreserve Grote Projecten.

Reserve Bovenwijkse Voorzieningen

In oktober 2019 wordt de nota Bovenwijks vastgesteld. Hierin zijn de afdrachten aan de reserve bovenwijkse voorzieningen geactualiseerd. Over de looptijd tot en met 2029 wordt nog een bedrag van ongeveer € 7,78 miljoen bijgedragen. Vanaf 2022 zal met name Zandzoom de afdrachten realiseren, daarvoor leveren ook Zuiderloo en Boekelermeer een bijdrage.

Risicoanalyse

De risico's in de projecten zijn aanzienlijk teruggelopen door uiteenlopende oorzaken: enerzijds is dit het gevolg van verdere grondverkoop, of een verwerving ten behoeve van een toekomstige verkoop, anderzijds is dit het gevolg van de ondertekende AOK's in het project Zandzoom. De beschikbare bestemmingsreserve grote projecten is gevormd om deze risico's op te kunnen vangen.