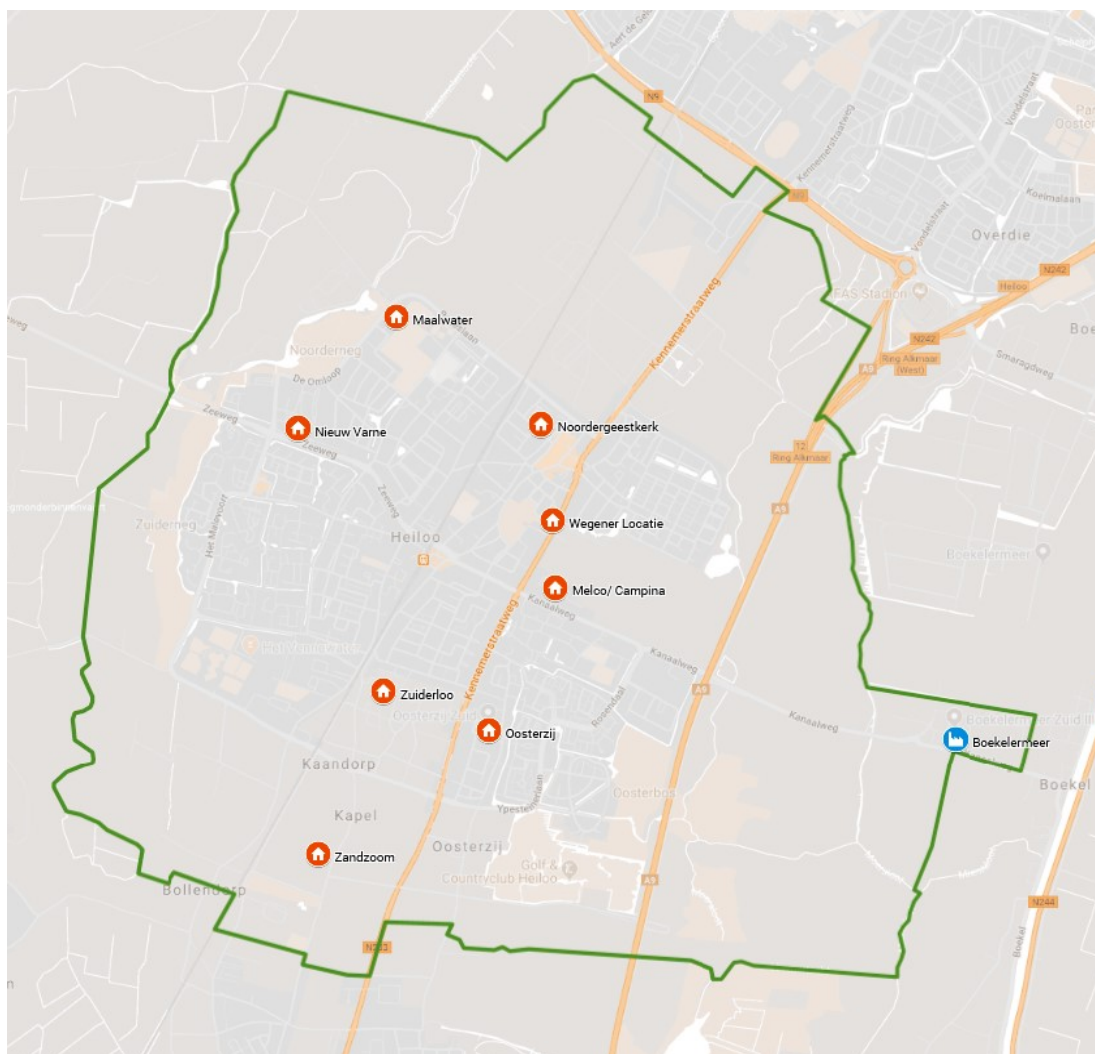


Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2020



Datum: 29 september 2020

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.....	6
3.	Actualisatie en mutaties bouwgrond in exploitatie projecten (grex-projecten).....	7
3.1.	Actualisatie Zuiderloo.....	7
	Voortgang Timpaan	7
	Voortgang BPD	7
	Voortgang overige initiatieven.....	7
3.2.	Actualisatie Boekelermeer fase A en B	9
3.3.	Saldi grondexploitaties	10
3.4.	Verloop Boekwaarde	10
3.5.	Rentetoevoeging	11
4.	Faciliterende Projecten	12
4.1.	Actualiteiten faciliterende projecten 2020	12
4.2.	Voortgang Zandzoom 2020	13
5.	Materiële Vaste Activa	15
5.1.	Boekelermeer Fase C.....	15
6.	Reserve Bovenwijkse Voorzieningen.....	16
7.	Bestemmingsreserve Grote Projecten	17
7.1.	Voorziening.....	17
7.2.	Winstnemning	17
7.3.	VPB	18
7.4.	Ontwikkeling Bestemmingsreserve Grote Projecten	18
8.	Risicoanalyse	20
9.	Conclusie	23

1. Inleiding

Met het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2020 (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. Het MPG rapporteert over de behaalde resultaten en uitvoering van de eerder gemaakte politieke keuzes. 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 2019 (NAG) (vastgesteld d.d. 11 mei 2020) is teruggekeken naar het jaar 2019 en wat daarin is gerealiseerd. Met dit MPG zijn de projecten opnieuw tegen het licht gehouden. Hierbij is gekeken naar de financiële voortgang in 2020 en is een blik vooruit geworpen naar de ontwikkelingen in de toekomst. Dit MPG is in samenhang met de begroting 2021 opgesteld.

1.2. Projecten

Het MPG gaat in op de (woningbouw-)projecten van de gemeente en zoekt daarbij aansluiting met de woningbouwprojecten die weergegeven zijn op de website van de Provincie Noord-Holland en de Metropoolregio Amsterdam (www.plan Capaciteit.nl). Deze projecten zijn onder te verdelen in Bouwgrond in Exploitatie projecten (grondexploitatie projecten) en faciliterende projecten.

Bouwgrond in Exploitatie projecten, ook wel BIE-grex projecten. Dit zijn projecten waar de gemeente eigenaar is van gronden en waarbij ze middels het bouwrijp maken en grondverkoop 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.

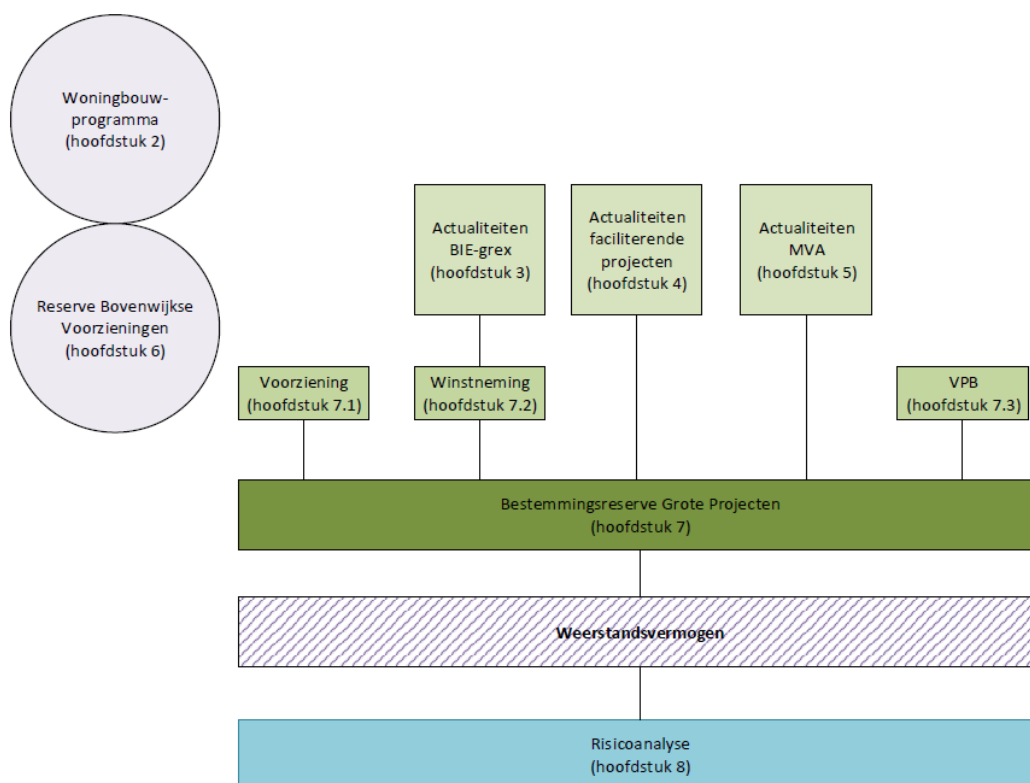
Tot slot beschikt de gemeente over strategische gronden waar ze eigenaar van is. Dit zijn de nog niet actieve projecten waarvan het doel is om uiteindelijk tot een ontwikkeling te komen. De plannen moeten nog geconcretiseerd en door de raad vastgesteld worden. Deze gronden worden verantwoord als materiële vaste activa (MVA). 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). Hierbij wordt ingegaan op de ontwikkelingen in 2020 en wordt vooruitgekeken naar de toekomst. Dit resulteert in geactualiseerde saldi van de projecten. Hoofdstuk 4 en 5 staan stil bij respectievelijk de faciliterende projecten en de “Materiële Vaste Activa” (MVA) projecten.

Hoofdstuk 6 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. Ontwikkelingen die effect hebben op de bestemmingsreserve worden één keer per jaar, met de jaarafsluiting, verwerkt. Hoofdstuk 7 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 8 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.



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 de prognose van 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.

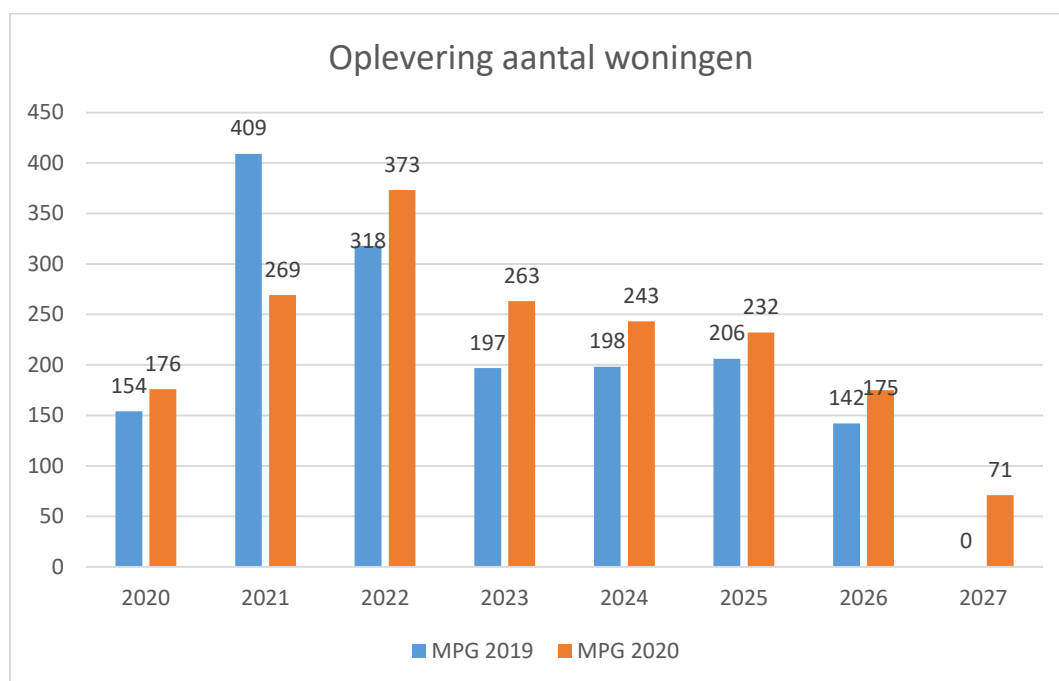
Actualiteit

Geconstateerd wordt dat de overeenkomsten met de grondeigenaren in de Zandzoom alsmede de locatie-eisen in het exploitatieplan leiden tot duidelijke afspraken over de verdeling van te bouwen woningen en woningcategorieën in het gebied en de fasering hiervan. Dat geeft het bestuur, onder voorbehoud van de Raad van State procedure (zie verderop bij de paragraaf Zandzoom), zicht op concrete stappen die leiden tot realisatie van de eerste woningen in Zandzoom. Samen met de ontwikkeling in Zuiderloo en de overige faciliterende projecten geeft dit vertrouwen voor de komende periode voor de realisatie van circa 200 nieuwbouwwoningen per jaar.

2.2. Woningbouwprogramma in de projecten

Onderstaande grafiek geeft een overzicht van het aantal te realiseren woningen per jaar in de gemeente Heiloo. De grafiek geeft een overzicht van het moment van de verwachte oplevering van de woningen. Dit moment van opleveren houdt verband met de planning van de aanvraag omgevingsvergunningen. Het overzicht telt op tot 1.802 woningen. In 2020 verwachten we de oplevering van 176 woningen. Er worden woningen in de projecten Nieuw Varne, Zuiderloo en de voormalige Wegenaar locatie opgeleverd.

In 2021 en verder worden woningen opgeleverd voornamelijk in de projecten Zandzoom en Zuiderloo en in de projecten Nieuw Varne en GP Groot. Het aantal op te leveren woningen in de gemeente Heiloo neemt na 2020 geleidelijk af. In het overzicht is geen rekening gehouden met niet vastgestelde plannen.



Ten opzichte van het MPG 2019 zien we dat in 2020 meer woningen worden opgeleverd. Dat is het gevolg van de oplevering van woningen die zijn doorgeschoven van 2019 naar 2020.

2021 laat een lagere oplevering van het aantal woningen zien ten opzichte van het MPG 2019. Dit is het gevolg van aangepaste fasering in Zandzoom vanwege de Raad van State procedure omtrent vaststelling bestemmingsplan (zie hoofdstuk 4.2). De fasering van de woningbouwoplevering in Zandzoom is afhankelijk van het moment van de aanvraag omgevingsvergunningen.

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

Met de Nota Actualisatie grondexploitaties 2019 (vastgesteld door de raad op 11 mei 2020) zijn de grondexploitatie projecten voor het laatst vastgesteld. Hierbij zijn de realisatiecijfers van 2019 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 2020 en zijn de ramingen en de fasering van kosten en opbrengsten in 2021 en verder tegen het licht gehouden en waar nodig bijgesteld. In de geheime bijlage is detailinformatie van de grondexploitaties opgenomen.

3.1. Actualisatie Zuiderloo

Zuiderloo is in 2020 verder gegaan met waar het in 2019 is geëindigd. De ontwikkeling van Zuiderloo vordert daarbij gestaag. Het ene gedeelte van het project wordt afgerond of is al klaar (BPD), voor een ander gedeelte worden de plannen opgesteld en sommige gedeelten wachten nog op een initiatief. Per 1 januari 2020 zijn 269 woningen opgeleverd. Dit jaar volgen 141 en dat brengt het totaal per 31 december 2020 op 410 gerealiseerde woningen.

Voortgang Timpaan

Door Timpaan worden uiteindelijk 290 woningen gebouwd. Hiervan is al een groot aandeel gerealiseerd (144) of in aanbouw (49). Voor de resterende 97 worden verkavelingsplannen voorbereid. In beeld hiervoor zijn de locaties UWP5, Middenduin, deelplan 3, BaZa en Sprekeling. Voor een deel van deze locaties moeten de gronden nog worden verworven. Afspraak met Timpaan is de realisatie conform een verdeling 30-40-30 (30% categorie 1 en 2, 40% categorie 3 en 30% categorie 4).

Voortgang BPD

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

Voortgang overige initiatieven

Voorafgaand aan de vaststelling van het exploitatieplan Zuiderloo, zowel in 2018 als daarvoor, is een aantal anterieure overeenkomsten (AOK's) gesloten. In totaal gaat het om de realisatie van 77 woningen. Een gedeelte hiervan is inmiddels gerealiseerd. Een ander deel is nog in ontwikkeling. De ontwikkeling van Henselmans aan de Westerweg (16 woningen) is nagenoeg afgerond. Kuin is na afronding van fase 1 gestart met fase 2 (23 van in totaal 38 woningen).

Na vaststelling van het exploitatieplan hebben de onderhandelingen met particuliere initiatiefnemers tot een beperkt aantal overeenkomsten geleid. Over het algemeen gaat het om intentieovereenkomsten (IOK's) die nog nader moeten worden uitgewerkt. In één enkel geval hebben onderhandelingen al geleid tot een posterieure overeenkomst (POK). Dit betreft een kavel aan de Groeneweg met daarop één vrijstaande woning. Een uitwerkingsplan is inmiddels in voorbereiding. Overige initiatieven en uitwerkingen daarvan moeten worden afgewacht.

Naast de hiervoor genoemde initiatieven heeft de gemeente zelf twee zogenaamde 'boskavels' verkocht. Voor beide woningen op deze kavels is inmiddels omgevingsvergunning afgegeven. Eén woning is in aanbouw. Met de bouw van de andere woning wordt binnenkort gestart.

Bestemmingsplan en exploitatieplan

Het exploitatieplan Zuiderloo is in dit voorjaar onherroepelijk geworden. Beroepen tegen het exploitatieplan zijn ingetrokken en daarmee was het voor de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State niet meer noodzakelijk om een definitieve uitspraak te doen en was de onherroepelijkheid een feit. Omdat het exploitatieplan een peildatum van 1 januari 2017 kent, is gelijk gestart met een eerste herziening van het exploitatieplan. Inmiddels is het concept hiervoor gereed. Verwachting is dat het plan in oktober ter advisering in de commissie Openbare Ruimte kan worden gebracht ter bespreking. Daarna volgen ter inzage legging t.b.v. zienswijzen en de vaststellingsprocedure.

Besluitvorming door de raad, anders dan vaststelling van bestemmingsplannen en exploitatieplannen, is niet benodigd. Het bestemmingsplan Zuiderloo is globaal van aard en kent op delen een uitwerkingsplicht. Uitwerkingsplannen hoeven niet door de raad te worden vastgesteld. Dit is aan het college. In het kader van de uitwerking consulteert het college de commissie Openbare Ruimte (al dan niet met gebruikmaking van een raadsinfo voorafgaand aan de commissievergadering zelf) over verkavelingsplannen.

Onderzoeken

Continue aandacht gaat uit naar de aanwezige flora en fauna in het gebied. Voor de rugstreeppad is een nieuwe ontheffing op basis van de Wet natuurbescherming verkregen. In het kader van de ontheffing is een ecologisch werkprotocol opgesteld waarmee inmiddels wordt gewerkt. Nieuwe aanvragen voor ontheffing ten aanzien van andere soorten zijn in voorbereiding.

Vooruitlopend op bouwrijp activiteiten vindt er divers onderzoek plaats, niet alleen naar flora en fauna, maar ook bijvoorbeeld voor wat betreft archeologie. Omdat Zuiderloo een grote verwachtingswaarde kent, wordt veelal gelijk gestart met een vlakdekkende opgraving. Om eerstvolgende deelplannen in ontwikkeling te kunnen nemen, dienen uitwerkingsplannen in procedure te worden gebracht. In dat kader vindt, voor zover noodzakelijk, aanvullend onderzoek plaats naar omgevingsaspecten, zoals bodem, geluid, stikstofdepositie en luchtkwaliteit.

Voortgang 2020

Onderstaande tabel laat de financiële voortgang van de jaarschijf zien. De kosten zijn in 2020 met €944.000 toegenomen. Reden hiervoor is de aanpassing van de fasering voor het verwerven van gronden. Deze was eerst in 2021 begroot en is met deze actualisatie naar 2020 bijgesteld. (in 2021 worden dus minder kosten gemaakt dan eerder begroot).

Voor wat betreft de realisatie is per 1-7-2020 22% van de begrote kosten gemaakt. De verklaring voor dit percentage is het sturen op de bouw- en woonrijp maak kosten van BPD. Deze wordt gestuurd op totaal budget van de offerte en is niet uitgesplitst per jaarschijf. Alle kosten die niet worden gemaakt in 2020 schuiven door naar 2021. Het budget is toereikend om de werkzaamheden in deelplan BPD af te ronden.

Het grootste deel van de opbrengsten in 2020 komt uit de verkoop van gronden aan Timpaan ten behoeve van de ontwikkeling van deelplan 2b. Verder zijn inkomsten ontvangen uit de verkoop van één van de boskavels en zijn bijdragen ontvangen in het kader van ondertekende intentieovereenkomsten. Inkomsten uit leges zijn dit jaar beperkt. Volgend jaar en het jaar daarna kunnen meer legesinkomsten worden verwacht, zodra omgevingsvergunningen kunnen worden afgegeven voor woningen in eerstvolgende deelplannen van Timpaan.

Voortgang Zuiderloo Jaarschijf 2020					
	Begroot NAG 2019	Begroot MPG 2020	Vershil	Realisatie 2020 (Stand 1-7-2020)	
Kosten	€ 2.037.000	€ 2.981.000	€ -944.000	€ 646.000	22%
Opbrengsten	€ 1.989.000	€ 1.989.000	€ 0	€ 1.992.000	100%

Projectorganisatie

Uiterste datum van levering van gronden voor Timpaan is gesteld op 31 december 2021. Zodra gronden aan Timpaan zijn geleverd, kan de projectorganisatie hierop worden aangepast.

3.2. Actualisatie Boekelermeer fase A en B

Voor Boekelermeer geldt dat het bouwrijp maken van de gronden al grotendeels is gebeurd en dat de focus nu ligt op de verkoop van de gronden. De afgelopen jaren is de gemeente in staat geweest om gemiddeld 1 hectare bedrijfsterrein per jaar uit te geven aan derden. Op 1-1-2020 was er in fase A nog 1,5 hectare uit te geven en de verwachting was dat ook in 2020 1 hectare uitgegeven zou worden. In 2020 zijn er echter nog geen transacties geweest. De actuele verwachting is dat in de 2^{de} helft van het jaar 5.000 m² wordt uitgegeven. Hiervoor bestaat concrete interesse van een marktpartij. Eind van het jaar is dan nog 10.000 m² over voor 2021 en 2022. De fasering is in de grondexploitatie aangepast.

Onlangs is een koopovereenkomst ondertekend voor de verkoop van circa 1,25 hectare grond in Fase B. Voor deze uitgifte dient de ruimtelijke opzet te worden aangepast. Zo ontstaat er een kortere verkeerslus en is er meer uitgeefbare grond. In de 2^e helft van 2020 wordt gewerkt aan de benodigde wijzigingsprocedure om de juridische levering van de gronden in het eerste kwartaal van 2021 te laten plaatsvinden. Separaat aan het doorlopen van de wijzigingsprocedure worden de laatste stukken openbare ruimte in fase B eind 2020 of begin 2021 verder bouw- en woonrijp gemaakt.

Voortgang 2020

Zoals gezegd is de fasering van de grondverkoop in Fase A aangepast, dit leidt er toe dat de verwachte opbrengsten in 2020 naar beneden zijn bijgesteld. De koopovereenkomst voor de kavel van circa 1,25 hectare grond is inmiddels ondertekend. De opbrengsten worden gerealiseerd in 2021, deze opbrengsten waren eerder begroot in 2020. Door het uitfaseren van de opbrengsten worden ook de afdrachten aan de reserve bovenwijkse voorzieningen uitgefaseerd. Dit is in onderstaande tabel weergegeven.

Voortgang Boekelermeer Jaarschijf 2020					
	Begroot NAG 2019	Begroot MPG 2020	Vershil	Realisatie 2020 (stand 1-7-2020)	
Kosten	€ 508.000	€ 341.000	€ - 167.000	€ 163.000	48%
Opbrengsten	€ 3.720.000	€ 960.000	€ -2.760.000	€ 4.000	0%

3.3. Saldi grondexploitaties

Onderstaand overzicht geeft een samenvatting van de actuele grondexploitatie saldi van Zuiderloo en Boekelermeer ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitaties. Om de saldi vergelijkbaar te houden met de NAG 2019 is de winstneming bovenop de grondexploitatie saldi inzichtelijk gemaakt.

Het saldo van het project Zuiderloo bedraagt € 802.000 positief (netto contante waarde). De tussentijds genomen winst bedraagt € 315.000 (hierover is tijdens de NAG 2019 gerapporteerd). Per saldo is dit € 1.117.000. Het resultaat is daarmee lager komen te liggen. De verlaging van € 110.000 komt door aanpassingen ramingen en vooral hogere verwervingskosten om de laatste gronden in handen te krijgen.

Het saldo van het project Boekelermeer bedraagt € 173.000 positief (netto contante waarde). De tussentijds genomen winst bedraagt € 180.250. Per saldo is dit € 353.250. Het saldo is verbeterd met bijna € 60.000 als gevolg van de wijziging in de ruimtelijke opzet in Fase B.



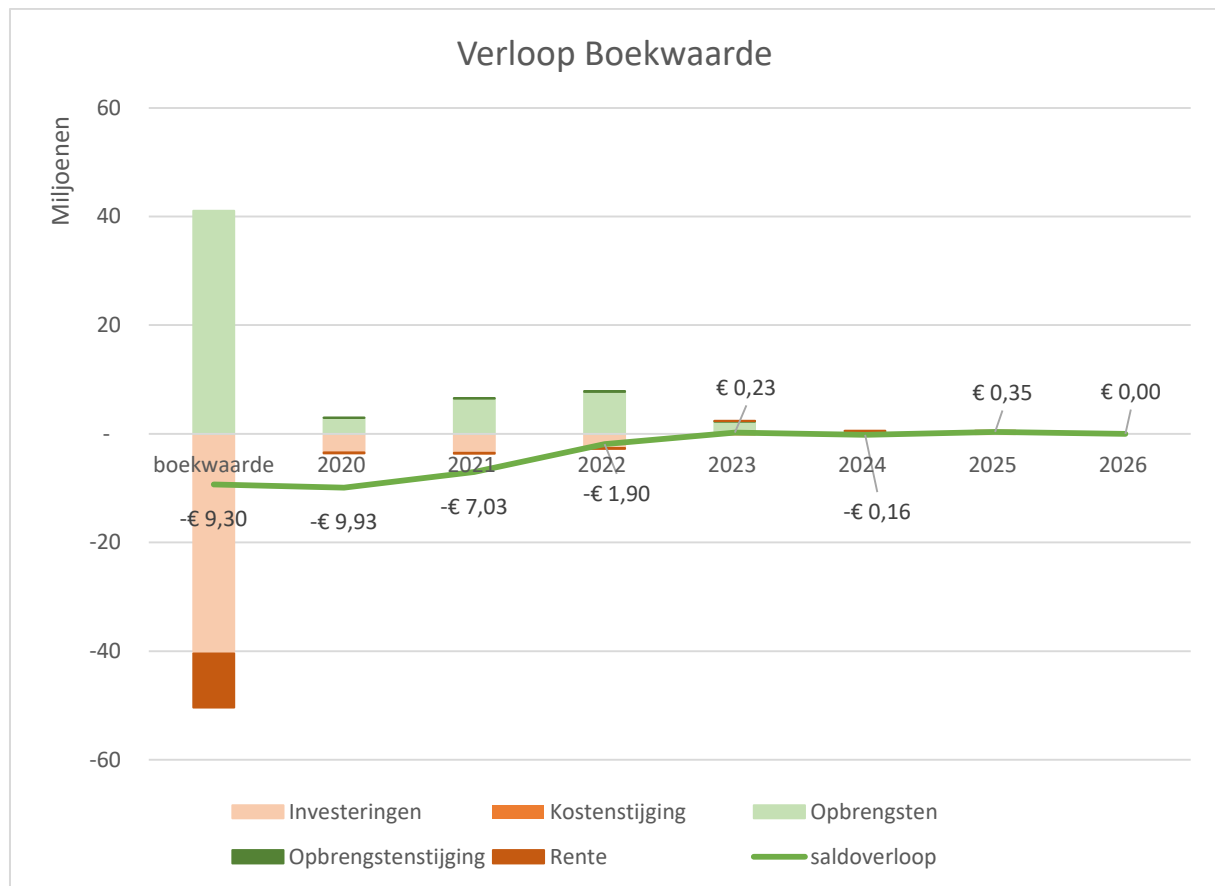
Beslispunt: In te stemmen met de geactualiseerde grondexploitaties Zuiderloo en Boekelermeer zoals opgenomen in de geheime bijlage. Het saldo komt uit op respectievelijk € 802.000 en € 173.000 (NCW).

3.4. Verloop Boekwaarde

De boekwaarde is het verschil tussen de investeringen (inclusief de grondwaarde tegen aankoop prijs, de nodige investeringen m.b.t. de aangekochte gronden met bedoeling om deze te verkopen) 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.

Onderstaand figuur laat het verloop van de boekwaarde van de grondexploitatieprojecten zien. De eerste kolom laat de boekwaarde van Zuiderloo en Boekelermeer zien van 1 januari 2020. De volgende kolommen laten het saldo van de jaarschijf zien. De komende jaren worden er meer opbrengsten

gerealiseerd dan dat er kosten worden gemaakt. De boekwaarde neemt dus af. De lijn geeft het saldooverloop aan.



3.5. Rentetoevoeging

De toerekening van rente binnen een grondexploitatie is van invloed op de exploitatielasten aangezien deze kosten worden geactiveerd op de balans als onderdeel van het onderhanden werk. Een mutatie van de begrote rentelasten heeft daarmee een effect op het begrotingssaldo. Vanwege met name faseringaanpassingen zijn er kleine renteaanpassingen geweest in de grondexploitaties.

rentetoevoeging	2020	2021	2022	2023	2024
NAG 2019	€ 188.000	€ 125.000	€ 127.000	€ 49.000	€ 40.000
MPG 2020	€ 199.000	€ 212.000	€ 150.000	€ -12.000	€ -39.000
Verschil	€ 11.000	€ 87.000	€ 23.000	€ 37.000	€ 1.000

4. Faciliterende Projecten

4.1. Actualiteiten faciliterende projecten 2020

Maalwater

De woningen zijn allemaal opgeleverd en de woonrijp maak activiteiten zijn, na het plaatsen van een ondergrondse vuilcontainer afgrond. De bestrating is aangelegd en de waterpartij is aangebracht. Het project kan in 2020 worden afgesloten.

Oosterzij

De laatste woningen in Oosterzij zijn in 2019 opgeleverd, ook is de openbare ruimte opgeleverd. Eind 2019 zijn na overleg met bewoners nog enkele aanpassingen in de openbare ruimte aangebracht door de aannemer. Begin 2020 zijn de laatste bomen en groenstroken aangeplant. In het vierde kwartaal van 2020 zal de provincie de subsidie moeten vaststellen. Het project kan in 2020 worden afgesloten.

Melco

In 2019 zijn de laatste woningen opgeleverd en is een groot deel van de openbare ruimte aangelegd. Inmiddels is een probleem met de waterhuishouding in het gebied opgelost en wordt de openbare ruimte naar verwachting in het vierde kwartaal van 2020 overgedragen aan de gemeente. Naar verwachting komen er geen kosten meer voor de gemeente en kan het project eind 2020 worden afgesloten.

Nieuw Varne

Eind 2019 zijn 20 appartementen in de verkoop gegaan en inmiddels is de bouw ervan begonnen. De waarschijnlijke oplevering wordt verwacht in het derde kwartaal van 2021 waarna het woonrijp maken zal plaats vinden. Naar verwachting is het project in 2021 gereed.

Noordergeestkerk

In november 2019 zijn de woningen opgeleverd. De openbare ruimte wordt dit jaar door de ontwikkelaar aan de gemeente overgedragen. Het project kan in 2020 worden afgesloten.

Rehoboth

Ballast Nedam heeft eind 2019 het plan voor Holleweg 98 weer opgepakt. Het is de bedoeling dat dit jaar een bestemmingsplanprocedure wordt doorlopen om de bouw van 8 grondgebonden woningen mogelijk te maken. De planning is om de AOK gereed te maken in het vierde kwartaal van 2020 waarna kan worden begonnen met de bouw.

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

4.2. Voortgang Zandzoom 2020

Het proces aan de Tafel van Zandzoom heeft ertoe geleid dat in 2019 21 anterieure overeenkomsten zijn gesloten. Aanvullend zijn begin 2020 nog 5 overeenkomsten gesloten. Daarmee zijn er in totaal 26 anterieure overeenkomsten.

Het jaar 2020 heeft voor een groot deel in het teken gestaan van het bestemmings- en exploitatieplan. Eind 2019 hebben het ontwerp bestemmings- en exploitatieplan ter visie gelegen. De ingediende zienswijzen zijn voor een deel verwerkt in het door de raad op 2 maart vastgestelde bestemmings- en exploitatieplan. Tegen het bestemmingsplan zijn 14 beroepsschriften ingediend. Dat betekent dat op moment van opstellen van het MPG nog geen sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan. In de zomer van 2020 is door de gemeente gewerkt aan het opstellen van het verweerschrift. Pas als tijdens de zitting bij de Raad van State de verschillende beroepsschriften ongegrond worden verklaard is sprake van een onherroepelijk bestemmingsplan. Wanneer de zitting bij de Raad van State plaats vindt, is op dit moment niet bekend.

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

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

In onderstaande tabel is de voortgang van de jaarschijf 2020 van Zandzoom weergegeven. Dit betreft zowel de interne uren als de externe kosten.

Voortgang Zandzoom Jaarschijf 2020						
	Begroot NAG	Begroot MPG	Verschil	Realisatie 2020 (1-7-2020)		opmerking
Plankosten	€ 559.000	€ 559.000	€ -	€ 290.000	52%	Loopt in de pas, verwachting is dat in 2e helft van 2020 minder plankosten worden gemaakt.

Kosten 2020

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat de kosten vooralsnog op 52% zitten. We verwachten binnen het geraamde budget te blijven omdat we voor tweede helft van het jaar minder plankosten verwachten. Wel worden wat extra kosten verwacht in verband met de beroepsprocedure, maar daar staat tegenover dat bepaalde werkzaamheden vooralsnog worden doorgeschoven naar 2021 als gevolg van de Raad van State procedure.

Ten aanzien van het jaarbudget wordt opgemerkt dat in een project als Zandzoom de werkzaamheden soms in de tijd verschuiven. Dat maakt het sturen op jaarschijven lastig omdat over- en onderschrijdingen van de budgetten veelal worden veroorzaakt door het verschuiven van werkzaamheden in de tijd. Daarom is voor Zandzoom ook een meerjarenprognose opgesteld (vergelijkbaar met een grondexploitatie) op basis waarvan op het totaalbudget wordt gestuurd.

De gemeente heeft eind 2019 de eerste termijn exploitatiebijdrage op grond van de anterieure overeenkomsten ontvangen. Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is, ontvangt de gemeente ook de tweede termijn. Met de exploitatiebijdragen (deels op grond van de anterieure overeenkomsten en deels op grond van het exploitatieplan) zijn de gemeentelijke kosten gedekt.

Voor 2021 worden de gemeentelijke kosten begroot op € 2,71 miljoen. Dat bedrag is inclusief de bovenkamerse kosten die door de gemeente worden gemaakt (circa € 2,27 miljoen). De kosten voor onderzoeken en plankosten zijn geraamd op circa € 0,38 miljoen en circa € 0,06 miljoen planschade.

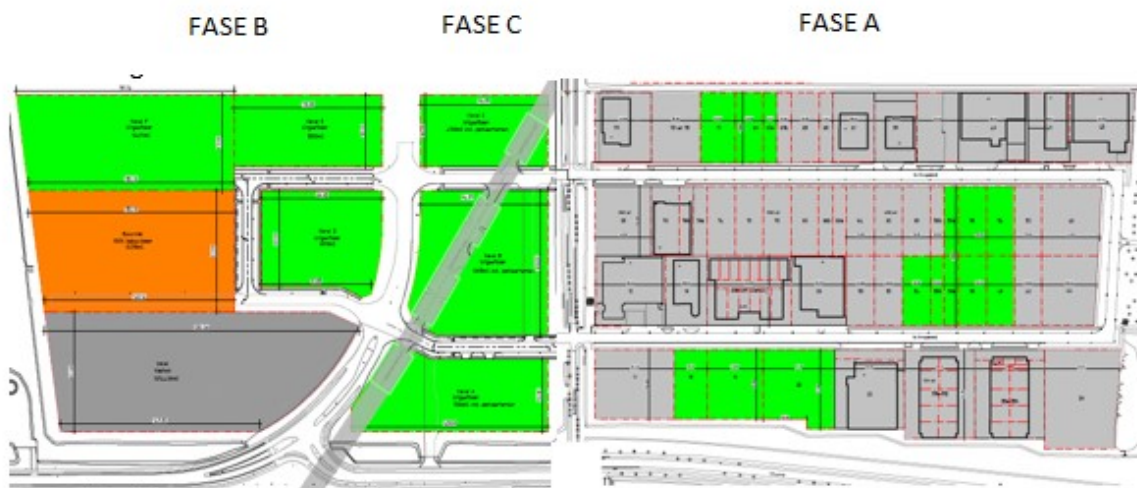
Afwaardering gronden Zandzoom in relatie tot verkoop gronden

In juni is de koopovereenkomst voor wat betreft de verkoop van de eigen gronden ondertekend. De levering van de gronden vindt plaats in het najaar van 2020. Met het besluit de gemeentelijke gronden te verkopen en daarmee af te zien van actief grondbeleid, dient een verrekening van de geactiveerde voorbereidingskosten voor de eigen gronden Zandzoom plaats te vinden. Dit gebeurt wanneer de gronden zijn geleverd en de opbrengsten zijn gerealiseerd. Zoals vastgesteld in de NAG 2019 komen de opbrengsten ten gunste van de Bestemmingsreserve Grote Projecten.

5. Materiële Vaste Activa

5.1. Boekelermeer Fase C

Boekelermeer Fase C bestaat uit een aantal uit te geven kavels zoals in onderstaande tekening is te zien en vertegenwoordigt een boekwaarde op de gemeentebalans onder de noemer MVA.



De gronden zijn bouwrijp en er wordt gewacht tot het moment dat deze in ontwikkeling kunnen worden genomen door middel van de verkoop aan een geïnteresseerde partij. Het gaat om ca. 21.000 m² grond. De gemeente zal hierin een actieve rol spelen en er dient dan een grondexploitatie vastgesteld te worden door de Raad.

De focus ligt op het verkopen van de laatste kleine kavels in fase A en de grote kavels in fase B. Zodra er vanuit de markt concrete interesse komt voor fase C wordt er gekeken hoe fase C het meest efficiënt en hoogwaardig kan worden ontwikkeld. De ligging van de waterhoofdtransportleiding door fase C enerzijds en de goede ligging bij de entree en doorgang van het bedrijventerrein anderzijds vragen om een ander soort verkaveling en invulling dan fase A en B.

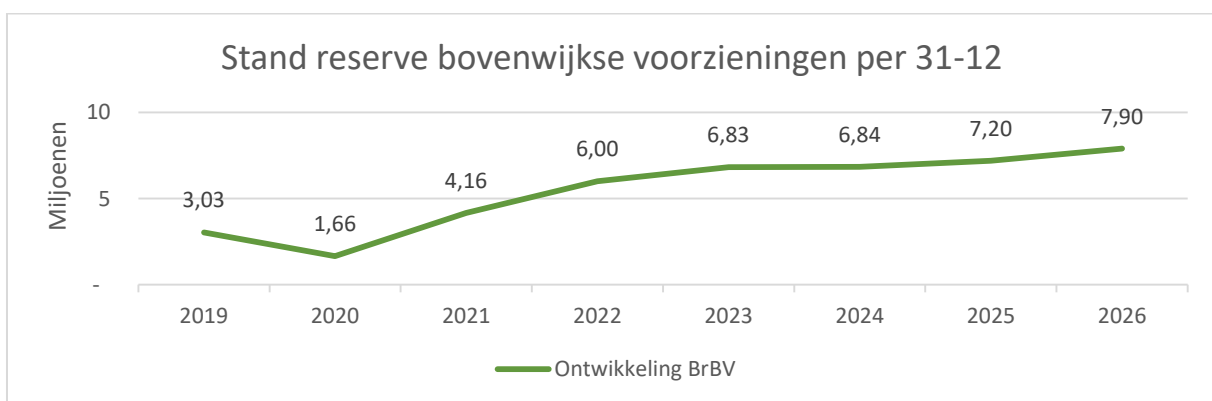
Vanwege de te overziene boekwaarde van de gronden biedt fase C perspectief op een positief resultaat.

6. Reserve Bovenwijkse Voorzieningen

Met de Nota Actualisatie Grondexploitaties 2019 is de stand van de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen bepaald op € 3,0 miljoen. In onderstaande tabel is de huidige stand van de Bestemmingsreserve uiteengezet per infra-/ groenproject (tot 31-12-2019). De afdrachten die zijn gerealiseerd zijn het gevolg van opbrengsten van grondverkoop bij actieve grondexploitaties en exploitatiebijdragen die opgenomen zijn in overeenkomsten. In totaal wordt een bedrag van € 9,48 miljoen gestort in de bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen.

Projecten	Afdrachten t/m 31-12-2019	Afdrachten per project vanaf 1-1-2020				
		Zuiderloo	Zandzoom	Boekelermeer	Totaal nog af te dragen	Totaal van de afdrachten
Aansluiting A9	876.000	235.000	1.265.000	228.000	1.728.000	2.604.000
Groenprojecten	1.792.000	576.000	2.724.000		3.299.000	5.091.000
Spoorwegonderdoorgang V'watersweg	222.000	195.000	647.000		842.000	1.064.000
Kruising Kennemerstraatweg - Vennewatersweg	110.000	101.000	254.000		354.000	465.000
Kruising Kennemerstraatweg/ Stationsweg	26.000	3.000	31.000		34.000	60.000
Aanpassing Kanaalweg	2.000					2.000
Totaal t/m 31-12-2019	3.029.000	1.109.000	4.920.000	228.000	6.257.000	9.286.000
Toekomstige projecten					196.000	196.000
Totale afdrachten						9.482.000

Onderstaande grafiek laat de actuele ontwikkeling van de Bestemmingsreserve zien op basis van de geprognosticeerde opbrengsten per project per jaar. Tijdens de raadsvergadering van 5 oktober is voorgesteld een bedrag van € 1,53 miljoen te onttrekken uit de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorziening ten behoeve van de A9. Daarnaast wordt €50.000 ingezet voor de projectleider van de groenprojecten. Deze actualiteiten zijn in onderstaande tabel verwerkt in 2020. Door de onttrekkingen zal de reserve aangroeien tot maximaal (9,48 minus 1,58) € 7,90 miljoen¹.



¹ Omdat niet zeker is wanneer initiatiefnemers in Zandzoom en Zuiderloo via het posterieure spoor gaan ontwikkelen, zijn de bijdragen voor de overzichtelijkheid begroot in 2026. Ook de niet vastgestelde projecten waar een afdracht bovenwijks in zit, is in 2026 begroot. Indien de overeenkomsten eerder worden afgesloten schuiven deze bijdragen naar voren in de tijd.

7. Bestemmingsreserve Grote Projecten

De Bestemmingsreserve Grote Projecten is bedoeld om risico's in de projecten af te kunnen dekken. Hoofdstuk 8 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.

7.1. 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.

7.2. 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 beschreven, 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 financiële risicoprofiel (zie hoofdstuk 8). Wanneer dit getal positief is moet er winst worden genomen. In de nota grondbeleid (2017) is vastgelegd dat tussentijdse winstneming wordt gestort in de Bestemmingsreserve Grote Projecten.

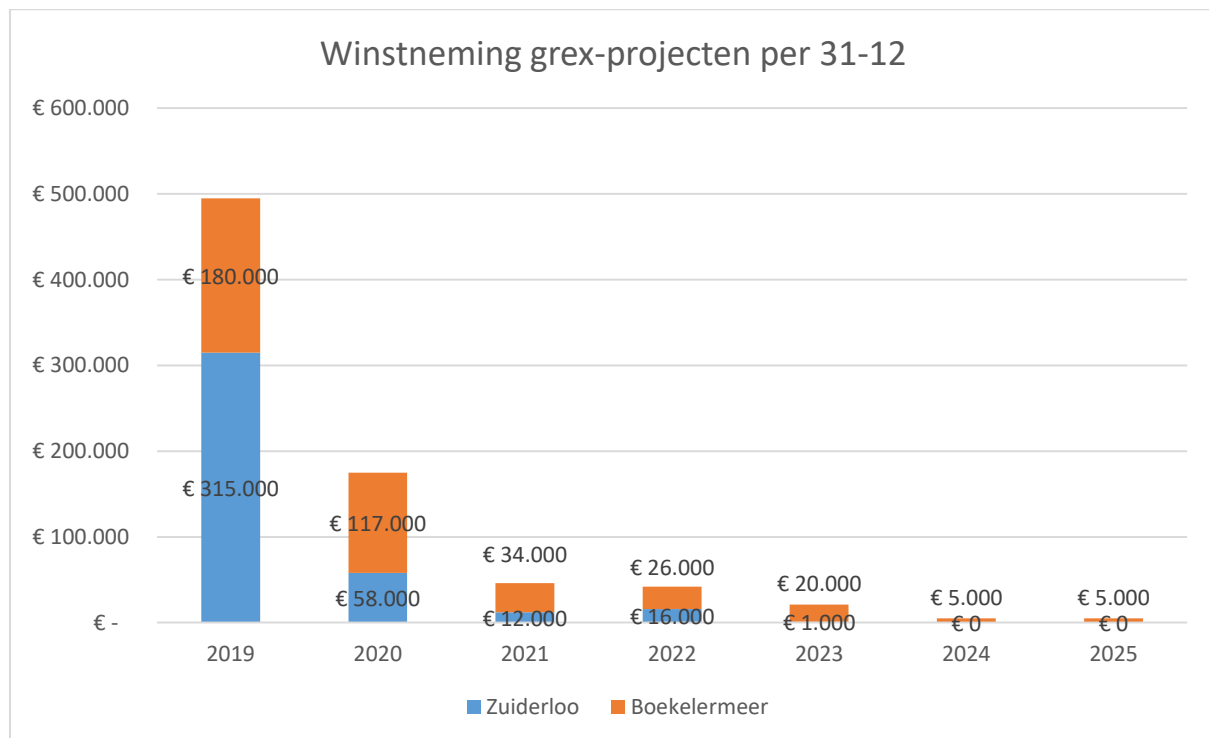
Zuiderloo

Bij de jaarrekening 2019 is er voor het project Zuiderloo winst genomen ter hoogte van € 315.000. Hierdoor is het nog te realiseren resultaat afgenomen van € 1,12 (resultaat MPG 2020) miljoen naar €802.000. In 2020 is de prognose dat dit eindresultaat groter is dan het risicoprofiel, dus in 2020 moet ook winst worden genomen. De winstneming komt uit op € 58.000. De winstneming 2020 wordt definitief bepaald met de jaarrekening wanneer de realisatiecijfers over 2020 bekend zijn en de risicoanalyse weer is geactualiseerd.

Boekelermeer

Bij de jaarrekening 2019 is er tevens voor het project Boekelermeer winst genomen. Dit was een bedrag van € 180.000. De prognose voor 2020 is dat voor Boekelermeer winst genomen moet worden ter hoogte van € 117.000. Ook hier wordt de winstneming met de jaarrekening definitief bepaald.

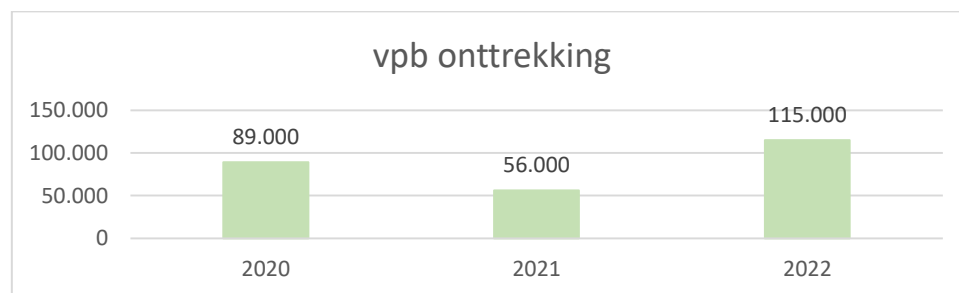
Onderstaande grafiek laat de prognose zien van de winstnemingen op basis van de geactualiseerde grondexploitaties.



7.3. 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. De te betalen VPB wordt ten laste gebracht van de Bestemmingsreserve Grote Projecten.

Onderstaande grafiek laat de te verwachte VPB betalingen zien welke worden onttrokken uit de bestemmingsreserve.



De voorgenomen gewijzigde ruimtelijke uitgangspunten in Boekelermeer Fase B heeft invloed op de VPB. Er worden meer vierkante meter grond uitgegeven en er worden hogere opbrengsten geraamd. Op dit moment wordt onderzocht wat de effecten voor de te betalen VPB zijn.

7.4. Ontwikkeling Bestemmingsreserve Grote Projecten

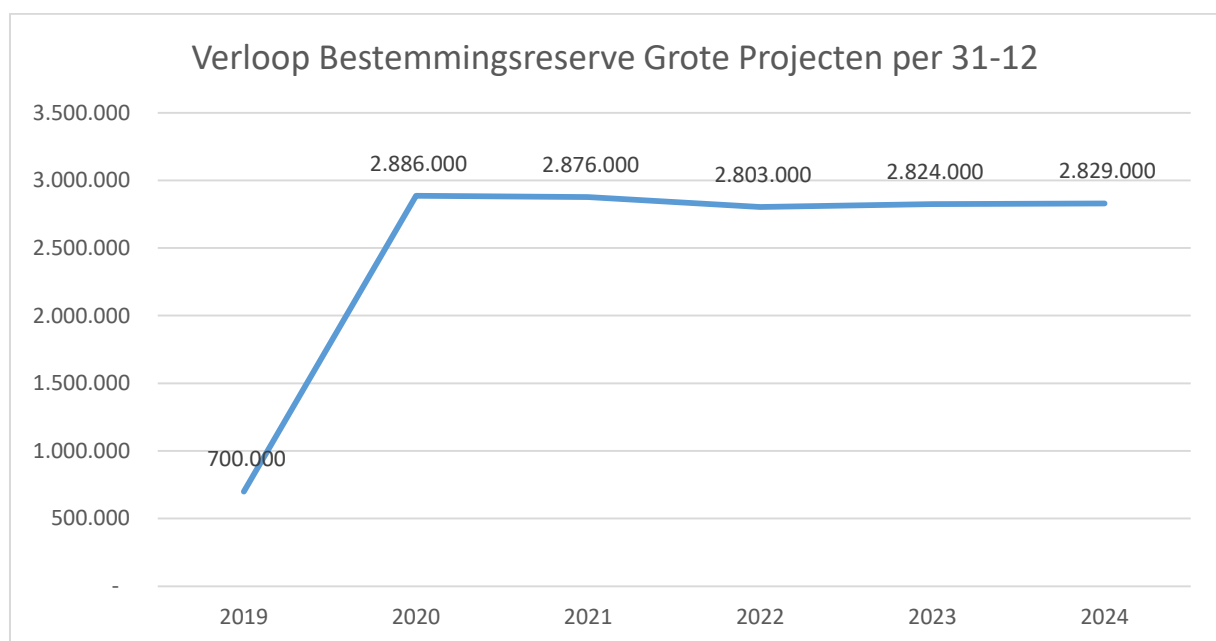
Met de Nota Actualisatie Grondexploitaties 2019 is de stand van de Bestemmingsreserve Grote Projecten bepaald op € 819.000. Ten tijde van vaststelling NAG 2019 was de VPB niet bekend. De VPB is inmiddels verrekend met de bestemmingsreserve en de beginstand kwam uit op €700.000. Naast de

stortingen uit winstnemingen en onttrekkingen door de VPB-betaling, worden eventuele financiële mee- en tegenvallers in de kleine faciliterende projecten gestort of onttrokken uit de reserve. Met het schrijven van dit MPG vinden er geen stortingen of onttrekkingen plaats ten behoeve van actualiteiten in de kleine faciliterende projecten.

In de NAG 19 is gerapporteerd over de afschrijving van de gronden die buiten het ontwikkelgebied van Zandzoom vallen. Deze afschrijving is gedekt uit de Bestemmingsreserve Grote Projecten. Toen is tevens afgesproken om de toekomstige boekwinst van de grondverkopen binnen het ontwikkelgebied van Zandzoom af te dragen aan de Bestemmingsreserve Grote Projecten, deze boekwinst bedraagt ruim € 2 miljoen. De levering van deze gronden vindt plaats eind 2020.

In de raadsvergadering van 5 oktober is voorgesteld aanvullende kosten ter hoogte van € 222.000 ten behoeve van de A9 te dekken uit de Bestemmingsreserve Grote Projecten. In onderstaande grafiek is hier rekening mee gehouden.

Vanaf 2020 heeft alleen de winstneming en de VPB invloed op de ontwikkeling van de Bestemmingsreserve.



8. 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 opgevangen kunnen worden door 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 2019	Risicoprofiel (x 1mln.) obv MPG 2020
Zuiderloo	- Mogelijkheid op extra archeologische vondsten waardoor het opgenomen budget niet toereikend is - Gemeente kan niet aan contractuele verplichtingen voldoen tav levering van de gronden.	0,79	0,78
Boekelermeer	-Vertraging van project	0,12	0,14
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	1,0	0,88

Voornaamste risico in de projecten is de vertraging in het project. Vertraging betekent meer rente toerekening aan de grondexploitatie en/of het langer in stand houden van de projectorganisatie. Met de Corona uitbraak is het moeilijk te voorspellen wat er in de toekomst gaat gebeuren. Vooral nog worden woningen zonder vertraging opgeleverd. In algemene zin is de krapte op de woningmarkt dermate groot, dat vertraging in de projecten voornamelijk niet zichtbaar is. Voor Zuiderloo en Zandzoom geldt bovendien dat plannings omtrent woningbouwprojecten vastliggen in contracten met ontwikkelende partijen of initiatiefnemers. Vertragingsrisico is hierbij dus gering.

Zuiderloo

In bovenstaande tabel is te zien dat het risicoprofiel van Zuiderloo nagenoeg gelijk is gebleven. Het merendeel van de te realiseren woningen is vastgelegd in contracten met Timpaan. Voor deze woningen (opbrengsten) is het risico gering. Echter, er zijn nog gronden in eigendom van de gemeente die de gemeente zelf gaat uitgeven. Voor deze gronden geldt een vertragingsrisico. De kans dat dit risico zich voordoet is iets hoger ingeschat vanwege veranderde marktomstandigheden. Daarentegen is het financieel effect op het niet nakomen van contractuele verplichtingen een stuk gedaald.

Boekelermeer

Voor het bedrijventerrein Boekelermeer geldt dat bedrijven terughoudend kunnen zijn in het afnemen van grond bij veranderende marktomstandigheden. In Fase A heeft in 2020 nog geen gronduitgifte plaatsgevonden. Een positieve ontwikkeling is dat de gemeente een koopovereenkomst heeft afgesloten voor de afname van ruim 12.000 vierkante meter grond in Fase B, vertragingsrisico van deze opbrengsten is niet meer aan de orde. De kans dat er een vertraging optreedt van de opbrengsten van de overige grond is iets verhoogd.

Zandzoom

Bij het project Zandzoom zijn de risico's voor het grootste deel opgevangen door het ondertekenen van de AOK's, de gemeente neemt immers een faciliterende rol in. In bovenstaande tabel is te zien dat het risicoprofiel van Zandzoom is gedaald. Voornaamste risico is dat de meerkosten niet kunnen worden verhaald op de exploitanten met een AOK (77%). De meerkosten kunnen voordoen wanneer het project Zandzoom vertraagt en de projectorganisatie langer in stand moet worden gehouden. Als gevolg van de Raad van State procedure en de daarmee gepaard gaande mogelijke vertraging in het project, is het risico op meerkosten iets verhoogd.

Het risicoprofiel Zandzoom is afgenomen en aanzienlijk kleiner dan in geval van actief grondbeleid. Ter onderbouwing daarvan, de inbrengwaarde van de gronden in Zandzoom is op dit moment getaxeerd op € 65,6 miljoen. Stel dat de gemeente een eigen grondexploitatie zou hebben gevoerd, had de gemeente de gronden moeten verwerven waardoor tenminste dit bedrag op de balans zou hebben gestaan. Vervolgens had de gemeente moeten voor investeren in bouwrijp maken en had de gemeente op dit moment nog geen bijdrage ontvangen ter dekking van de tot nu toe gemaakte plankosten. Met andere woorden, de voorinvestering daarvan en daarmee het risicoprofiel daarvan zou fors hoger zijn geweest dan de risico's nu.

Om tot het risicoprofiel van de 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 € 1,48 miljoen. De beschikbare bestemmingsreserve wordt in de loop van 2020 toereikend wanneer de opbrengsten van de gronden in Zandzoom zijn gerealiseerd. Dan zal naar verwachting de bestemmingsreserve grote projecten € 2,89 miljoen bedragen (zie paragraaf 7.4) en dat is ruim voldoende om de risico's op te kunnen vangen.

9. Conclusie

Met dit MPG heeft er een actualisatie plaatsgevonden van de grondexploitatieprojecten en zijn tevens de projecten waarin de gemeente een faciliterende houding inneemt tegen het licht gehouden.

De woningbouwproductie in Zuiderloo heeft zich weer verder ontwikkeld en inmiddels zijn er ook verdere stappen gezet in het verwerven van de gronden zodat ook op deze plekken de woningbouwproductie kan worden gestart. Het onderhandelingsresultaat van de grondaankopen is verwerkt in de grex.

Voor Boekelermeer Fase A geldt dat er in 2020 vooralsnog geen verkopen hebben plaatsgevonden. De verwachting is dat de gemeente in de 2^e helft van het jaar dit wel gaat doen. Daarnaast is er in Fase B een koopovereenkomst getekend voor een kavel van ruim 12.000 m². Met betrekking tot dit laatste is er een optimalisatieslag gemaakt voor wat betreft het aantal uit te geven vierkante meters grond. Bovenstaande heeft per saldo een positief effect op het plansaldo.

Voor het project Zandzoom is gewerkt aan het bestemmingsplan. Deze is inmiddels vastgesteld door de raad, maar nog niet onherroepelijk. Parallel hieraan is door diverse grondeigenaren gewerkt aan het opstellen van verkavelingsplannen. Wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, kan vervolgens snel worden begonnen met de bouw van de eerste woningen. De fasering van oplevering van de woningen is aangepast als gevolg van de Raad van State procedure omtrent het bestemmingsplan.

De projecten gaan vooralsnog door met de voorgenomen ontwikkelingen waarbij er geen sprake is van vertraging in de woningbouwproductie. Deze vertraging zou kunnen worden verwacht als gevolg van onzekere marktomstandigheden waar we op af koersen en de daarmee samenhangende terugval in vraag naar woningen. De woningbouw krapte is echter zo groot gebleken dat de vraag misschien wel is teruggelopen, maar nog voldoende groot is om geen vertraging in de projecten op te lopen. Deze vertraging is wel opgenomen in de risicoanalyse. Voor de gemeente Heiloo geldt overigens dat voor de projecten Zuiderloo en Zandzoom afspraken over woningbouwproductie vastliggen in contracten. Het risico op vertraging van deze projecten is daarmee afgedekt.

De grondexploitatie projecten hebben allebei een eigen buffer om eventuele tegenslagen op te vangen. Daarnaast en aanvullend is de bestemmingsreserve grote projecten, na de verkoop van de gronden in het ontwikkelgebied van Zandzoom, voldoende gevuld om risico's in de projecten af te dekken.