

# Nota Actualisatie Grondexploitaties 2021 Heiloo (NAG)

## TBV JAARREKENING 2021

|             |                                  |
|-------------|----------------------------------|
| Vastgesteld | : 30 mei 2022                    |
| Opstellers  | : Robert Klaverveld/Ilja Wilvers |
| Datum       | : 28 februari 2022               |

## Inhoud

|      |                                                                        |        |
|------|------------------------------------------------------------------------|--------|
| 1.   | Inleiding.....                                                         | - 2 -  |
| 2.   | Wetgeving, Beleid en Parameters.....                                   | - 4 -  |
| 2.1  | Beleid en wetgeving.....                                               | - 4 -  |
| 2.2  | Rekenmethodiek.....                                                    | - 4 -  |
| 2.3  | Indexatie .....                                                        | - 4 -  |
| 3.   | Bouwgrond in Exploitatie.....                                          | - 8 -  |
| 3.1. | Zuiderloo .....                                                        | - 8 -  |
| 3.2. | Boekelermeer.....                                                      | - 13 - |
| 3.3. | Rentetoevoeging.....                                                   | - 15 - |
| 3.5. | Beslispunten.....                                                      | - 15 - |
| 4.   | Materiele Vaste Activa .....                                           | - 16 - |
| 5.   | Faciliterend grondbeleid .....                                         | - 17 - |
| 5.1. | Zandzoom.....                                                          | - 17 - |
| 5.2. | Oosterzij .....                                                        | - 20 - |
| 5.4. | Varne .....                                                            | - 20 - |
| 5.5. | Rehoboth.....                                                          | - 20 - |
| 6    | Bovenwijkse Voorzieningen .....                                        | - 21 - |
| 6.1  | Stand van de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen .....        | - 21 - |
| 6.2  | Ontwikkeling van de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen ..... | - 22 - |
| 7    | Doorbelasting Interne Kosten .....                                     | - 23 - |
| 8    | Winstneming.....                                                       | - 24 - |
| 9    | Bestemmingsreserve Grote Projecten .....                               | - 25 - |
| 10   | Risicoanalyse .....                                                    | - 25 - |

## 1. Inleiding

Voor u ligt de Nota Actualisatie Grondexploitaties 2021 (NAG). In de NAG worden de resultaten van de ontwikkelingsprojecten in Heiloo over 2021 besproken en worden nieuwe prognoses afgegeven voor dit jaar en de komende jaren. De ontwikkelingsprojecten bestaan m.u.v. Boekelermeer uit woningbouwprojecten.

Twee keer per jaar worden de grondexploitaties geactualiseerd en aan de gemeenteraad van Heiloo ter vaststelling aangeboden. In 2021 is dit gebeurd op 10 mei, middels de NAG 2020 en op 1 november met het MPG voorafgaand aan de programmabegroting 2022.

Met de behandeling van deze NAG wordt zowel verantwoording afgelegd over de gemeentelijke grondexploitaties als de grootschalige kostenverhaalprojecten. De NAG beschrijft de financiële kant van projecten en geeft inzicht in de risico's, beheersmaatregelen, kansen en sturingsmogelijkheden. Met andere woorden: het is tevens een instrument om regie te houden op het werk.

In november 2021 heeft de raad de geactualiseerde prognoses voor 2021 vastgesteld middels het MPG2021. De voorliggende NAG gaat in op de realisatiecijfers van heel 2021, afgezet tegen de bijgestelde begroting ten tijde van het MPG.

### Zuiderloo

Per 31 december 2021 zijn er in totaal 435 woningen opgeleverd in Zuiderloo. De ontwikkeling van deze locatie vordert gestaag. Het ontwikkelgebied van BPD is ingevuld. Samen met Timpaan wordt gewerkt aan de laatste fase van 97 woningen. Voor de overige delen zijn plannen in voorbereiding bij derden of wordt gewacht op een initiatief.

Het exploitatieplan Zuiderloo is in het voorjaar van 2020 onherroepelijk geworden en inmiddels is de herziening van het exploitatieplan vastgesteld in de raadsvergadering van 1 februari 2021. Tegen de vaststelling is beroep aangetekend. De zaak dient nog bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRS). Uitspraak hierover wordt afgewacht.

### Zandzoom

De Raad van State heeft op woensdag 1 september 2021 het bestemmingsplan Zandzoom, waarmee woningbouw in Zandzoom gemeente Heiloo mogelijk maakt, vernietigd. De Raad van State verklaart in haar uitspraak een deel van de beroepen van de bezwaarmakers gegrond en vernietigt daarmee het bestemmingsplan Zandzoom 2019.

De vernietiging van het bestemmingsplan Zandzoom heeft financiële consequenties voor de gemeente. De vernietiging van het bestemmingsplan betekent dat de gemeente extra kosten moet maken die grotendeels niet verhaalbaar zijn op de ontwikkelende partijen en ook niet kunnen worden toegevoegd in het exploitatieplan. In de MPG 2021 was dit ook als risico aangegeven.

Er is een Plan van Aanpak opgesteld om het bestemmingsplan en exploitatieplan te herstellen en opnieuw in procedure te brengen.

De verkoop van de laatste gemeentelijke gronden in de Oostflank is pas definitief als het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Vanaf dat moment heeft de gemeente in Zandzoom alleen nog een faciliterende rol.

#### *Boekelermeer*

In Boekelermeer zijn voor fase A 4 verkoopovereenkomsten getekend. De levering en betaling van 3 verkoopovereenkomsten in fase A zijn echter doorgeschoven naar begin 2022. En voor fase B is in 2021 1 verkoopovereenkomst getekend, betaald en geleverd.

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

## 2. Wetgeving, Beleid en Parameters

### 2.1 Beleid en wetgeving

De nota Grondbeleid van de gemeente Heiloo is vastgesteld in de raad van 11 december 2017. Hierin zijn wettelijke kaders en beleidsmatige overwegingen opgenomen voor het voeren van grondbeleid binnen de gemeente Heiloo. Naast deze nota kent de gemeente nog een aantal thematische nota's die eveneens kaderstellend zijn voor het uitvoeren van grondbeleid, zoals de Nota Grondprijnsbeleid en de Nota Bovenwijkse Voorzieningen.

Voor de eisen aan de verslaglegging over grondexploitaties is het BBV leidend. In 2020 zijn er geen nieuwe richtlijnen of regels, waardoor het cijferbeeld voor de grondexploitaties voor dit onderdeel geen wijzigingen of aanpassingen ondergaat.

### 2.2 Rekenmethodiek

De grondexploitaties worden berekend met behulp van een dynamische eindwaardeberekening. Deze methodiek is in maart 2010 door de gemeenteraad vastgesteld en toegepast bij de herziening van de grondexploitaties vanaf 2010. Deze methodiek is ongewijzigd van toepassing.

### 2.3 Indexatie kosten en opbrengsten

Een grondexploitatie is een meerjarige projectbegroting waarin de factor tijd een belangrijke rol speelt. De factor tijd beïnvloedt de ontwikkeling van geprognosticeerde kosten, opbrengsten en daarmee het financiële resultaat van het project. In de grondexploitaties wordt daarom rekening gehouden met indexering van zowel kosten als opbrengsten en rente over de boekwaarde.

Voor de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitaties worden de gehanteerde indexeringen opnieuw beschouwd en zo nodig aangepast aan gewijzigde omstandigheden.

Om te komen tot een voorstel voor de te hanteren parameters in gemeentelijke grondexploitaties, is gekeken naar een aantal externe bronnen. Het adviesbureau Metafoor RO (in de jaarlijkse Outlook Grondexploitaties en het Kwartaalbericht Grondexploitaties) brengt jaarlijks diverse jaarcijfers en prognoses van toonaangevende instanties samen tot een betrouwbare inschatting. Ook is een aantal andere cijfers gebruikt als input, zoals het consumentenvertrouwen en de ontwikkeling van de kosten van de GWW-sector.

Bij de prognoses van kosten- en opbrengstenstijgingen in de gemeentelijke grondexploitaties blijft het [voorzichtigheidsbeginnel](#) uitgangspunt. Dat betekent in de praktijk dat er voor gewaakt wordt dat er te optimistisch geraamd wordt. In de grondexploitaties laat zich dat vertalen naar: opbrengstenstijgingen niet te hoog ramen en kostenstijgingen niet te laag ramen. Dat neemt niet weg dat (grond) verkopen altijd tegen marktconforme prijzen plaatsvinden!

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

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

| Gebruikte parameters grondexploitaties | 2020  | 2021  | 2022  | 2023 e.v. |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-----------|
| Indexatie kosten (GWW-index)           | 2,25% | 2,25  | 3%    | 2,25%     |
| Indexatie (grond)opbrengsten           |       |       |       |           |
| <i>Woningbouwlocaties</i>              | 2%    | 2%    | 2%    | 2%        |
| <i>Bedrijventerreinen</i>              | 1%    | 1%    | 1%    | 1%        |
| Rentepercentage                        | 2,14% | 2,19% | 2,10% | 2,10%     |
| Discontopercentage                     | 2%    | 2%    | 2%    | 2%        |

Bron: CBS en Metafoor Outlook grondexploitaties 2021

### Toelichting: Verwachte / geraamde kostenstijging

Prognoses van diverse onderzoeksbureaus wijzen op stijgende kosten in de komende jaren. Voor de korte en middellange termijn wordt in onze regio gerekend met kostenstijgingen tussen de 3% en 5 % per jaar, voor de periode 2023-2024 tussen 2% en 4% per jaar en voor de periode na 2025 nog steeds gemiddeld 2% per jaar.

In de afgelopen jaren is 2,25 % kostenstijging per jaar in de ramingen gehanteerd. Om de kostenramingen meer aan te laten sluiten op de werkelijke kostenstijgingen, wordt de kostenstijging bij de NAG 2021 voor 1 jaar 3 % per jaar aangepast om daarna weer naar 2,25 % in 2023 e.v. terug te vallen. Voor de kosten bouw- en woonrijp maken en de plankosten wordt in de gemeentelijke grondexploitaties 1 indexatie toegepast te weten de GWW-index. GWW staat voor grond-, weg- en waterbouw.

### Kosten

Kosten voor het bouw- en woonrijp maken van een plangebied: dit zijn de activiteiten/werkzaamheden die nodig zijn om de grond geschikt te maken voor bebouwing en die vervolgens in te richten. Denk hierbij aan de aanleg van wegen, groen, water, speelplekken, kunstwerken als bruggen en rotondes.

Plankosten: De gemeentelijk grondexploitaties kent onder andere de volgende kosten t.w. planontwikkelingskosten (POK) en voorbereiding, toezicht en uitvoeringskosten (VTU).

### Toelichting: Verwachte / geraamde opbrengstenstijging

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

### Woningbouw

Ondanks de Coronacrisis blijft de vraag naar woningen in de Nederlandse woningmarkt erg hoog en overtreft de vraag het aanbod voorlopig ruimschoots. Het woningaanbod droogt op en de nieuwbouwproductie blijft achter, met stijgende woningprijzen als gevolg. Naar verwachting stabiliseren de woningprijzen zich naarmate de nieuwbouwproductie toeneemt en er maatregelen komen die de leencapaciteit van kopers beïnvloeden.

Het aantal vergunningverleningen blijft echter ondermaats en het aantal nieuwbouwwoningen dat op de korte termijn beschikbaar komt op de Nederlandse woningmarkt blijft naar alle waarschijnlijkheid lager dan de vraag. De verwachting is dat de druk op de woningmarkt de komende jaren daarom erg hoog blijft.

Prognoses van diverse onderzoeksbureaus wijzen op een stijgende prijs van onroerend goed in de komende jaren, waaronder bouwgrond. Voor de korte en middellange termijn wordt in onze regio gerekend met grondwaardestijgingen tussen de 1% en 5 % per jaar, voor de periode 2023-2024 tussen 1% en 4% per jaar en voor de periode na 2025 nog steeds gemiddeld 2% per jaar.

Hoewel de woningprijzen volgens diverse prognoses ook in 2022 aanzienlijk zullen stijgen is het nog maar de vraag of dit zich ook in een stijging van de kavelprijzen vertaalt. Het is namelijk belangrijk rekening te houden met significante prijsstijgingen van de kosten, zowel in de bouw als de GWW sector. Uiteraard wordt in onderhandelingen wel uitgegaan van de marktconforme (grond)prijzen.

In de afgelopen jaren is 1% opbrengstenstijging per jaar in de ramingen gehanteerd en jaarlijks te laag gebleken. Om de inkomstenramingen meer aan te laten sluiten op de werkelijke waardestijgingen van grond, is de verwachte opbrengstenstijging bij de NAG 2020 naar 2% per jaar aangepast. Dit percentage blijft ook gehandhaafd voor NAG 2021. Dit is nog steeds een bescheiden percentage maar, uitgaande van het *voorzichtigheidsbeginsel* waarmee in een gemeentelijke grondexploitatie geraamd dient te worden, verantwoord. Nogmaals, dat neemt niet weg dat werkelijke (grond)verkoop altijd tegen marktconforme prijzen plaatsvinden!

### *Sociale woningbouw*

De grondprijzen voor de sociale huur- en koopwoningen worden jaarlijks na indexering met Consumentenprijsindex (CPI-index) vastgesteld. De CPI is een benadering van de inflatie. De gemiddelde CPI inflatie in Nederland in 2021 was 2.7%.

### *Bedrijventerreinen*

De markt voor bedrijfsruimten bevindt zich in wat betere tijden. De logistieke sector maakt al jaren een groei door en de maatregelen omtrent het Coronavirus werken e-commerce verder in de hand. Consumenten die voorheen minder snel online bestelden zijn daar sinds 1,5 jaar meer aan gewend geraakt. Hierdoor bezorgen bedrijven meer en meer en wordt door diezelfde bedrijven een grotere voorraad aangelegd. Dit kan op termijn leiden tot meer vraag naar logistiek vastgoed. Met name de bedrijventerreinen langs de A9 zullen profiteren als deze ontwikkeling zich doorzet.

Langetermijnprognoses duiden op een gemiddelde jaarlijkse grondprijsstijging van 2% per jaar. Voor de korte termijn wordt in onze regio gerekend met grondwaardestijgingen tussen -1% en 5% per jaar. Voorzichtigheidshalve ramen wij in de gemeentelijke grondexploitaties vooralsnog een jaarlijkse prijsstijging van 1% per jaar. De werkelijke grondprijzen zullen echter altijd marktconform zijn!

### *Toelichting: Rente*

Over de boekwaarde van een grondexploitatie worden rentelasten of -baten gerekend. Voor het bepalen van het rentepercentage wordt gebruik gemaakt van een door de commissie BBV voorgeschreven methode (Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2019, van de Commissie BBV, blz. 43 - 45 en blz. 64).

### *Toelichting: Disconteringspercentage*

Het disconteringspercentage wordt gebruikt om het verwachte eindresultaat in het laatste jaar van de grondexploitaties terug te rekenen naar het huidige jaar. Dit noemt men het bepalen van de Netto Contante Waarde. Voor de discontering is vooralsnog door de Commissie BBV een percentage van 2% voorgeschreven. (Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2019, van de Commissie BBV, blz. 45-46)

### *Uitzondering*

Bij het project Zandzoom gelden afwijkende percentages. Dit komt enerzijds doordat wordt aangesloten op de uitgangspunten in het exploitatieplan en anderzijds zijn uitgangspunten contractueel vastgelegd in de AOK's met de grondeigenaren.

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

De opbrengstensstijging is gesteld op 2,9%. Dit heeft te maken met het feit dat zowel in de AOK's als in het exploitatieplan de bijdragen zijn berekend op contante waarde, waarbij de discontovoet gelijk is aan de rente in het exploitatieplan, zijnde 2,9%. Dat betekent dat tot aan het moment van betaling wordt geïndexeerd met discontovoet.

De rente is hier gesteld op 0,0%, omdat bij een dergelijk faciliterend project geen rente wordt toegerekend aan de boekwaarde.

### 3. Bouwgrond in Exploitatie

In dit hoofdstuk wordt de (financiële) voortgang van de grondexploitaties behandeld. Er wordt ingegaan op de actualiteiten en de realisatiecijfers van 2021, waardoor een nieuwe boekwaarde kan worden bepaald per 31-12-2021. Daarna worden de verwachte kosten en opbrengsten in het restant van de plannen inzichtelijk gemaakt om tot slot een nieuw verwacht resultaat te bepalen.

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

#### 3.1. Zuiderloo

##### Actualiteiten

Per 31 december 2021 zijn er in totaal 435 woningen opgeleverd in Zuiderloo. De ontwikkeling van de locatie Zuiderloo vordert gestaag. Het ontwikkelgebied van BPD is ingevuld. Samen met Timpaan wordt gewerkt aan de laatste fase. Voor de overige delen zijn plannen in voorbereiding bij derden of wordt gewacht op een initiatief.

##### Voortgang Timpaan

Door Timpaan worden uiteindelijk 290 woningen gebouwd. Hiervan is het grootste deel gerealiseerd of in aanbouw (193). Voor de resterende 97 zijn inmiddels verkavelingsplannen vastgesteld, uitwerkingsplannen onherroepelijk geworden en omgevingsvergunningen verleend. Dit betreft de locaties Middenduin, deelplan 3, BaZa, Zomerlinde en Spreukeling. De locaties Middenduin en deelplan 3 zijn inmiddels bouwrijp. Met de voorbereidingen voor het bouwrijp maken van de locatie BaZa is inmiddels gestart. De locatie Zomerlinde is al langere tijd bouwrijp. Bouwrijp maken van de locatie Spreukeling wacht op een bodemsanering i.c.m. archeologisch onderzoek. Volgens planning worden alle resterende 97 woningen van Timpaan in 2022 gebouwd.

Afspraak met Timpaan is een woningbouwprogramma conform de verdeling 30% categorie 1 en 2, 40% categorie 3 en 30% categorie 4. Om hieraan te voldoen worden in de resterende deelgebieden nog relatief veel categorie 1, 2 en 3 gebouwd aangezien in een eerder stadium relatief veel categorie 4 is gerealiseerd. De plannen zijn hierop afgestemd.

##### Voortgang BPD

De ontwikkeling door BPD is afgerond. In totaal zijn door BPD, al dan niet in samenwerking met KennemerWonen, 171 woningen gerealiseerd.

##### Voortgang Overige initiatieven

Voorafgaand aan de vaststelling van het exploitatieplan Zuiderloo, zowel in 2015 als in 2018, is een aantal anterieure overeenkomsten gesloten ten behoeve van de realisatie van 75 woningen. Een gedeelte hiervan is inmiddels gerealiseerd. Een ander deel is nog in ontwikkeling. De grotere ontwikkelingen betreffen de ontwikkelingen van Henselmans en Kuin. De ontwikkeling van Henselmans aan de Westerweg (16 woningen) is afgerond en aan Kuin fase 2 (23 woningen) wordt de laatste hand gelegd. Van de kleinere ontwikkelingen resteert nog de bouw van 3 woningen.

Na vaststelling van het exploitatieplan Zuiderloo (2017) hebben de onderhandelingen met particuliere initiatiefnemers tot een beperkt aantal *posterieure* overeenkomsten geleid. In totaal zijn er 7 posterieure overeenkomsten gesloten voor 7 woningen in totaal. Daarnaast lopen er nog diverse gesprekken met initiatiefnemers, maar deze hebben nog niet geleid tot een posterieure overeenkomst en uitgewerkte plannen.

Naast de hiervoor genoemde initiatieven heeft de gemeente zelf 2 zogenaamde 'boskavels' verkocht. De woningen op deze kavels zijn inmiddels opgeleverd. Verder heeft de gemeente overeenstemming bereikt over de verwerving van de locatie Van der Steen. Ontwikkeling van het terrein vindt gefaseerd in de tijd plaats, deels na verhuizing van het transportbedrijf naar een nieuwe locatie. Een deel van de locatie wordt door de gemeente ontwikkeld.

### Bestemmingsplan en exploitatieplan

Het exploitatieplan Zuiderloo (2017) is in het voorjaar van 2020 onherroepelijk geworden. Beroepen tegen het exploitatieplan zijn ingetrokken en daarmee was het voor de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State niet meer noodzakelijk om een definitieve uitspraak te doen.

Omdat het exploitatieplan een peildatum van 1 januari 2017 kent, is in 2020 gelijk gestart met een eerste herziening van het exploitatieplan. Inmiddels is de herziening vastgesteld. Vaststelling heeft plaatsgevonden in de raadsvergadering van 1 februari 2021. Tegen de vaststelling is beroep aangetekend. De zaak dient nog bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRS). Uitspraak hierover wordt afgewacht.

Besluitvorming door de raad, anders dan de vaststelling van de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan is niet nodig. Het bestemmingsplan Zuiderloo is globaal van aard en kent op delen een uitwerkingsplicht. Uitwerkingsplannen hoeven niet door de raad te worden vastgesteld, dat is aan het college. Uitwerkingsplannen worden per initiatief opgesteld en in procedure gebracht. In het kader van de uitwerking consulteert het college de commissie Openbare Ruimte (al dan niet met gebruikmaking van een raadsinformatie voorafgaand aan de commissievergadering zelf) over verkavelingsplannen (bij meer dan 1 woning).

### Onderzoeken

Continue aandacht gaat uit naar de aanwezige flora en fauna in het gebied. Voor de rugstreeppad is in 2020 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. Voor de locatie Sprenkeling is ook ontheffing verkregen voor de aangetroffen beschermde soorten als boerenwaluw, huismus, kerkuil, gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. De oude opstallen op de locatie Sprenkeling zijn inmiddels gesloopt. Kuin heeft als initiatiefnemer voor ontwikkeling van een terrein aan de zuidzijde van de Krommelaan (tussen Hoogeweg en veldbies), ontheffing aangevraagd en verkregen voor de daar aangetroffen flora en fauna.

Vooruitlopend op het bouwrijp maken 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.

### Verantwoording 2021

In 2021 is € 143K aan opbrengsten gerealiseerd terwijl de raming € 3,76 mio was. Het grootste deel van de geraamde opbrengsten in 2021 zijn doorgeschoven naar 2022. Het betreft vooral de uitgifte van de gronden Middenduin en deelplan 3.

Bij Middenduin is vertraging opgelopen door de planologische procedure. Gronden worden binnenkort geleverd. Bij deelplan 3 hadden wij lange tijd niet de beschikking over alle gronden. Dit is eind vorig jaar rondgekomen, waardoor binnenkort de levering kan gaan plaatsvinden.

#### **Specificatie gemaakte kosten en opbrengsten in 2021:**

| Kosten                             | €                  | Opbrengsten                    | €                |
|------------------------------------|--------------------|--------------------------------|------------------|
| Onderzoeken                        | € 199.000          | Grondopbr. bouwkvavels         | € 103.000        |
| Inbrengwaarde grond, sloop, opstal | € 283.000          | Rest                           | € 40.000         |
| Bouw- en woonrijp maken            | € 220.000          |                                |                  |
| Plankosten                         | € 461.000          |                                |                  |
| Bijdr Bovenwijkse Voorzieningen    | € 5.000            |                                |                  |
| Rentekosten                        | € 57.000           |                                |                  |
| Rest                               | € 15.000           |                                |                  |
| Winstneming 2021                   | € 235.000          |                                |                  |
| <b>Totaal kosten in 2021</b>       | <b>€ 1.475.000</b> | <b>Totaal opbrengsten 2021</b> | <b>€ 143.000</b> |

#### **Verschillenanalyse jaarschijf 2021:**

| Zuiderloo (jaarschijf 2021)         | begroot 2021 | realisatie 2021 | Verschil     |
|-------------------------------------|--------------|-----------------|--------------|
| Jaarschijf opbrengsten              | € 3.756.250  | € 143.000       | € -3.613.250 |
| Jaarschijf kosten                   | € 2.574.870  | € 1.475.000     | € -1.099.870 |
| Ontwikkeling boekwaarde 2021        | € -1.181.380 | € 1.332.000     |              |
| Boekwaarde (1-1-2021 en 31-12-2021) | € -1.421.280 | € -3.935.991    | € -2.514.711 |

*Incl. winstneming 2021*

De jaarschijf voor 2021 liet een raming van € 2,57 mio aan kosten zien. Een deel van de geraamde verwervingen en werkzaamheden voor woonrijp maken in 2021 zijn echter doorgeschoven naar 2022, hierdoor vallen de werkelijke gerealiseerde kosten in 2021 lager uit. De werkelijk gerealiseerde kosten zijn € 1,48 mio (inclusief € 235.291 winstneming in 2021).

Het doorschuiven van de grondopbrengsten voor de deelgebieden Middenduin en deelplan 3 heeft als gevolg dat de boekwaarde per saldo met € 1,33 mio (inclusief winstneming) is toegenomen. Voor 2022 is de verwachting dat de boekwaarde gaat omslaan en aan het einde van het jaar meer opbrengsten zijn gerealiseerd dan kosten.

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

***Verschillenanalyse totaal per 1-1-2022:***

|                                      | Begroot in MPG   | Begroot in NAG   | Vershil            |
|--------------------------------------|------------------|------------------|--------------------|
| Totaal geraamde kosten               | € 35.467.462     | € 35.589.776     | € 122.314 N        |
| Totaal geraamde opbrengsten          | € 41.348.015     | € 41.824.081     | € 476.066 V        |
| Totaal geraamde rentelasten          | € 5.157.030      | € 5.469.594      | € 312.564 N        |
| Totaal geraamd inflatiesaldo         | € 155.651        | € 127.232        | € 282.883 N        |
| Totaal geraamd resultaat (EW)        | € 879.175        | € 637.479        | € 126.856 N        |
| <b>Totaal geraamd resultaat (CW)</b> | <b>€ 812.222</b> | <b>€ 600.711</b> | <b>€ 211.511 N</b> |

*Incl. winstneming 2021*

*Toelichting verschil totaal geraamde kosten*

Voor de resterende looptijd van het project zijn circa € 122.000,- meer kosten geraamd dan vorig jaar. Deze kosten zijn deels aan plankosten toe te rekenen als gevolg van nieuwe particuliere initiatieven en begeleiding van uitvoerende werkzaamheden. Daarnaast zijn de overige ramingen in de grondexploitatie geactualiseerd en/of geïndexeerd.

*Toelichting verschil totaal geraamde opbrengsten*

In totaal zijn de te verwachten opbrengsten in deze grondexploitatie gestegen met circa € 476.000,-. Deze stijging wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door de definitieve vaststelling van de contractuele index voor de grondopbrengsten van de deelgebieden Middenduin en Deelplan 3. Deze gronden worden in 2022 uitgegeven aan Timpaan. Daarnaast zijn twee kavels ten zuiden van de locatie Van der Steen (UWP5) gewaardeerd tegen marktconforme prijzen in plaats van de contractuele prijsafspraken uit de samenwerkingsovereenkomst met Timpaan. De gemeente geeft deze twee bouw kavels nu zelf uit. Uitgifte kan pas plaatsvinden nadat transportbedrijf Van der Steen is uitgeplaatst, dit om reden dat de woningen binnen de hindercirkel van het transportbedrijf vallen.

*Toelichting verschil totaal geraamde rentelasten*

Actualisatie van de ramingen (bijstelling en fasering van de ramingen) leidt tot een daling van de verwachte rentelast.

*Toelichting verschil inflatiesaldo*

De kostenstijging bij de NAG 2021 is voor 1 jaar naar 3 % per jaar aangepast. Verder is, in tegenstelling tot de vorige actualisatie, geen inflatie meer gerekend over de resterende grondopbrengsten voor de nog uit te geven bouw kavels aan Timpaan. Over deze grondopbrengsten wordt immers een hogere contractuele index berekend, waardoor de geraamde grondopbrengsten fors hoger uitvallen (zie ook

toelichting verschil totaal geraamde opbrengsten). Per saldo levert dat een verwacht nadeel op het inflatiesaldo van € 282.883,-.

*Nieuw verwacht resultaat*

In het MPG2021 bedroeg het eindresultaat € 812.222,-. Ten gevolge van de ontwikkelingen in het afgelopen jaar, de geactualiseerde ramingen en het verwerken van de boekwaarde is het verwachte financiële eindresultaat van het project Zuiderloo per 1 januari 2022 € 600.711,- (in netto contante waarde). In dit resultaat is de winstneming van € 235.291,- over 2021 reeds verwerkt. Per saldo ontwikkelt de grondexploitatie Zuiderloo zich positief.

### 3.2. Boekelermeer

#### Actualiteiten

De logistieke sector maakt al jaren een enorme groei door. De maatregelen omtrent het Coronavirus werken e-commerce verder in de hand. Voor veel consumenten is het gemeengoed geworden om online bestellingen te doen. Dit kan op termijn leiden tot meer vraag naar logistiek vastgoed. Met name de bedrijventerreinen langs de A9 zullen profiteren als deze ontwikkeling zich doorzet. Er is nog steeds ruime interesse in de gronden van Boekelermeer. Er vinden gesprekken plaats over afname van de laatste uitgeefbare kavels in zowel Fase A als B. Er is ook al een lijst met kandidaten/gegadigden voor fase C. De verwachting is dat eind 2e kwartaal 2022 de gemeenteraad zal worden voorgesteld om voor fase C een grondexploitatie te openen om aan de vraag naar bedrijfskavels te kunnen voldoen.

#### Voortgang Fase A

Voor Boekelermeer fase A geldt dat het bouwrijp maken van de gronden 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 een hectare bedrijfsterrein per jaar uit te geven. De verwachting was dat ook in 2021 een hectare uitgegeven zou worden, inmiddels is hiervan 5.000 m<sup>2</sup> uitgegeven. Hiermee resteert nog circa 9.628 m<sup>2</sup> voor 2022. Er zijn diverse gegadigden om deze gronden af te nemen.

#### Voortgang Fase B

In Boekelermeer fase B is in 2021 12.275 m<sup>2</sup> grond verkocht. Voor deze uitgifte is de ruimtelijke opzet wel iets aangepast. Hierdoor ontstaat een kortere verkeerslus en is er meer uitgeefbare m<sup>2</sup> grond. Separaat aan het doorlopen van deze wijzigingsprocedure is de openbare ruimte in fase B eind 2021 verder bouw- en woonrijp gemaakt. Er worden momenteel met 2 partijen gesprekken gevoerd over de laatste 2 kavels van in totaal 22.007 m<sup>2</sup>.

#### Vooruitblik

Per 31 december 2021 is de boekwaarde van de grondexploitatie minder hoog dan in 2020. In de komende jaren wordt de rest van de bedrijfskavels verkocht om in de marktvraag te voorzien. Naar verwachting zal deze gestage verkoop van bedrijfsgrond medio 2023 een batige boekwaarde opleveren. In 2022 zal voor fase C aan de raad worden voorgesteld hiervoor een grondexploitatie te openen en in ontwikkeling te nemen, voor deze fase hebben zich al verschillende geïnteresseerde partijen gemeld. De verwachting is dat fase C een positief resultaat oplevert.

#### Verantwoording 2021

In 2021 zijn voor ca. 3 mio opbrengsten gerealiseerd. De raming was ca. € 3,9 mio. De oorzaak van de lagere opbrengsten dan begroot is toe te schrijven aan de niet gerealiseerde opbrengst van de doorgeschoven verkoop in fase A (4.456 m<sup>2</sup>) naar 2022. Begin 2022 worden 6.108 m<sup>2</sup>, waaronder de doorgeschoven verkopen van vorig jaar, geleverd en betaald. De verkoopovereenkomsten hiervoor zijn in 2021 al getekend. Voor de resterende 3.520 m<sup>2</sup> vorderen de gesprekken met de andere gegadigden gestaagd. De geraamde kosten zijn daarentegen wel gemaakt.

Deze twee zaken resulteren in een daling van de boekwaarde met circa € 2,3 mio (van - € 7,2 mio naar - € 4,9 mio).

In onderstaande tabellen zijn de ontwikkelingen cijfermatig verwerkt.

**Specificatie gemaakte kosten en opbrengsten in 2021:**

| Kosten                          | €                | Opbrengsten                    | €                  |
|---------------------------------|------------------|--------------------------------|--------------------|
| Bouw- en woonrijp maken         | € 340.000        | Grondopbr. bouw kavels         | € 3.057.000        |
| Plankosten                      | € 111.000        | Rest                           | € 0                |
| Bijdr Bovenwijkse Voorzieningen | € 86.000         |                                |                    |
| Rentekosten                     | € 157.000        |                                |                    |
| Rest                            | € 67.000         |                                |                    |
|                                 |                  |                                |                    |
| <b>Totaal kosten in 2021</b>    | <b>€ 761.000</b> | <b>Totaal opbrengsten 2021</b> | <b>€ 3.057.000</b> |

**Verschillenanalyse jaarschijf 2021:**

| Boekelermeer                        | begroot 2021 | realisatie 2021 | Verschil   |
|-------------------------------------|--------------|-----------------|------------|
| Jaarschijf opbrengsten              | € 3.959.327  | € 3.057.000     | € -902.327 |
| Jaarschijf kosten                   | € 753.147    | € 761.000       | € 7.853    |
| Ontwikkeling boekwaarde 2021        | € -3.206.180 | € -2.296.000    |            |
| Boekwaarde (1-1-2021 en 31-12-2021) | € -3.978.616 | € -4.889.453    | € -910.837 |

Onderstaand overzicht geeft de oude en de nieuwe totaalramingen weer voor de grondexploitatie van het project Boekelermeer. Op de volgende pagina's staat een toelichting op de verschillen.

**Verschillenanalyse totaal per 1-1-2022 :**

|                                      | Begroot in MPG   | Begroot in NAG   | Verschil          |
|--------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Totaal geraamde kosten               | € 15.454.929     | € 15.355.439     | € 99.490 V        |
| Totaal geraamde opbrengsten          | € 20.977.649     | € 20.942.751     | € 34.898 N        |
| Totaal geraamde rentelasten          | € 5.453.954      | € 5.495.091      | € 41.137 N        |
| Totaal geraamd inflatiesaldo         | € 84.452         | € 40.596         | € 43.856 N        |
| Totaal geraamd resultaat (EW)        | € 153.217        | € 132.817        | € 20.400 N        |
| <b>Totaal geraamd resultaat (CW)</b> | <b>€ 144.380</b> | <b>€ 125.156</b> | <b>€ 19.224 N</b> |

#### *Toelichting verschil totaal geraamde kosten*

In totaal zijn er ca. € 100K minder kosten in het project geraamd dan vorig jaar het geval was. De lagere raming wordt voornamelijk veroorzaakt door lagere plankosten die zijn meegenomen in verband met het sneller afsluiten van fase A.

#### *Toelichting verschil totaal geraamde opbrengsten*

Volgens de huidige verwachting worden in totaal € 35K minder inkomsten gerealiseerd dan vorig jaar geraamd. Dit verschil wordt met name veroorzaakt door de gecontracteerde verkoop in 2023 tegen een lagere eenheidsprijs dan geraamd. Dit komt door de grote hoeveelheden m2 die zij zullen afnemen.

#### *Toelichting verschil totaal geraamde rentelasten*

Door de verwachting dat fase B iets later klaar zal zijn dan gepland, zijn uiteindelijk ook de rentelasten in de grondexploitatie iets toegenomen.

#### *Toelichting verschil inflatiesaldo*

Met name doordat een behoorlijk deel van de gronden eerder dan begroot, is verkocht en er gesprekken lopen met diverse gegadigden, zal de geraamde opbrengstenstijging minder zijn. De geraamde kostenstijging daarentegen veranderd niet veel, omdat er enerzijds kosten al zijn gemaakt, maar anderzijds nieuwe kosten zijn bijgeraamd.

#### *Nieuw verwacht resultaat*

In het MPG 2021 bedroeg het eindresultaat € 144.380,-. Ten gevolge van de bovengenoemde ontwikkelingen in het afgelopen jaar en de geactualiseerde ramingen is het verwachte financiële eindresultaat van het project Boekelermeer per 1 januari 2022 € 125.156,- (in netto contante waarde).

### 3.3. Rentetoevoeging

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

| rentetoevoeging | 2022       | 2023       | 2024      | 2025     |
|-----------------|------------|------------|-----------|----------|
| <b>MPG 2021</b> | € -214.000 | € -118.000 | € 13.000  | € 18.000 |
| <b>NAG 2021</b> | € -180.000 | € -20.000  | € 29.000  | € 0      |
| <b>Verschil</b> | € -33.000  | € -97.000  | € -15.000 | € 19.000 |

### 3.4. Beslipunten

De geactualiseerde grondexploitatie vast te stellen van:

- Zuiderloo met een positief saldo van € 600.711,- (inclusief winstneming van € 235.291)
- Boekelermeer met een positief saldo van € 125.156,-

## 4. Materiele Vaste Activa

### 4.1. Eigen gronden Zandzoom

Al eerder is besloten de gemeentelijke gronden te verkopen en daarmee af te zien van actief grondbeleid. Het grootste deel van de grondverkoop is in 2020 gerealiseerd. In 2021 heeft de overige levering van de gronden plaatsgevonden. De boekwinst op de grondverkoop in 2021 is € 190.666,-. Deze opbrengsten komen ten gunste van de Bestemmingsreserve Grote Projecten.

De verkoop van de laatste gemeentelijke gronden in de Oostflank is pas definitief als het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Vanaf dat moment heeft de gemeente in Zandzoom alleen nog een faciliterende rol.

## 5. Faciliterend grondbeleid

In dit hoofdstuk wordt de voortgang van de ontwikkelingsprojecten beschreven welke aan de hand van faciliterend grondbeleid worden gerealiseerd.

### 5.1. Zandzoom

#### Actualiteiten

Op dit moment zijn er voor Zandzoom 26 anterieure overeenkomsten, waarmee circa 77% van de gemeentelijke kosten is afgedekt. De resterende 23% moet worden verhaald met het exploitatieplan.

De Raad van State heeft op woensdag 1 september 2021 het bestemmingsplan Zandzoom, waarmee woningbouw in Zandzoom-Heiloo mogelijk wordt gemaakt, vernietigd. De Raad van State verklaart in haar uitspraak een deel van de beroepen van de bezwaarmakers gegrond en vernietigt daarmee het bestemmingsplan Zandzoom 2019.

De vernietiging van het bestemmingsplan Zandzoom heeft financiële consequenties voor de gemeente. Voor Zandzoom is sprake van een financiële meerjarenprognose waarin de geraamde kosten en opbrengsten ook zijn uitgezet in de tijd. Met het meerjarenoverzicht wordt gestuurd op het totaalbudget, maar zijn ook de jaarschijven in beeld. Het financieel meerjarenoverzicht, zoals dat voor Zandzoom is opgesteld bij de NAG 2020, was sluitend. De vernietiging van het bestemmingsplan betekent echter dat de gemeente extra kosten moet maken die grotendeels niet verhaalbaar zijn op de ontwikkelende partijen en ook niet kunnen worden toegevoegd in het exploitatieplan. In MPG 2021 was dit ook als risico aangegeven.

Op verzoek van de raad hebben we de capaciteit verhoogd om externe bureaus (verkeer en stikstof) ingeschakeld om het bestemmingsplan te repareren.

Er is een Plan van Aanpak opgesteld om het bestemmingsplan en exploitatieplan te herstellen. De belangrijkste mutaties zijn de volgende:

- Er dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld en in procedure te worden gebracht, inclusief de benodigde onderzoeken. Bij het nieuwe bestemmingsplan dient tevens een nieuw exploitatieplan te worden opgesteld. Hiervoor is in totaal een bedrag opgenomen van circa € 465.000,-. In de MPG 2021 was deze overschrijding nog € 200.000,-. Dit betekent een extra overschrijding van € 265.000,-;
- De looptijd van het project is verlengd met 2 jaar. Dat betekent enerzijds dat 2 jaar langer ambtelijke begeleiding en inzet nodig is. Anderzijds is in het huidige overzicht rekening gehouden met een afbouw van de jaarlijkse kosten. Met de huidige ontwikkelingen zal die verwachte afbouw pas later plaatsvinden. In totaal is hiervoor circa € 550.000,- aan meerkosten voor opgenomen;
- Daar staat tegenover dat in de anterieure overeenkomsten is overeengekomen dat de exploitatiebijdrage jaarlijks met 2,9% wordt geïndexeerd. Omdat de betalingsmomenten onder andere zijn gekoppeld aan het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan,

schuift de betaling hiervan door in de tijd. Daarmee neemt de index over de exploitatiebijdrage fors toe (er dient nog circa € 10,9 miljoen exploitatiebijdrage te worden ontvangen). Deze index levert een voordeel op van circa € 375.000,-;

- Daar staat ook nog tegenover dat de inzet is om op de nog te sluiten AOK's of POK's 20% van het tekort van € 640.000,- t.w. € 135.000,- te verhalen. Dit bedrag is in het financieel meerjarenoverzicht verwerkt.

Per saldo veroorzaakt de vernietiging van het bestemmingsplan Zandzoom een financieel nadeel voor de gemeente van circa € 504.045,- (aan het einde van het project). De raad heeft al bij de MPG ingestemd met een tekort van 375k. De raad zal bij de NAG 2021 voorgesteld worden om dit verschil van € 129.000,- te financieren uit de bestemmingsreserve grote projecten.

### Verantwoording 2021

De geraamde plankosten voor Zandzoom voor 2021 bedroegen € 517.000,-. Hiervan was € 447.000,- aan externe kosten geraamd en € 70.000,- interne uren. Daarnaast was circa € 88.000,- aan onderzoeken en begeleiding van onderzoeken geraamd. De werkelijke kosten voor de genoemde onderdelen bedroegen totaal circa € 638.000,-. Daarmee zijn de bestedingen in 2021 de vooraf geraamde budgetten voor de jaarschijf 2021 overschreden met ca. 33K.

#### **Specificatie gemaakte kosten en opbrengsten in 2021:**

| Kosten                          | €                | Opbrengsten                    | €                 |
|---------------------------------|------------------|--------------------------------|-------------------|
| Onderzoeken                     | € 4.500          | Exploitatiebijdrage            | € 40.000          |
| Bouwrijp maken                  | € 10.000         | Rest                           | € 0               |
| Plankosten                      | € 633.000        |                                |                   |
| Bijdr Bovenwijkse Voorzieningen | € 0              |                                |                   |
| <b>Totaal kosten in 2021</b>    | <b>€ 647.500</b> | <b>Totaal opbrengsten 2021</b> | <b>€ 40.000</b>   |
|                                 |                  | <b>Verschil Boekwaarde</b>     | <b>€ -607.500</b> |

Doordat er in 2021 meer kosten zijn gemaakt dan inkomsten gegenereerd stijgt de boekwaarde op dit project vooralsnog met € - 608.000,-. Daarnaast is in de jaarrekening 2021 de afboeking van het tekort van € 375.000 verwerkt, waardoor de boekwaarde per saldo naar - € 233.000 stijgt.

Het volledige bedrag aan in 2021 gemaakte kosten maakt onderdeel uit van de te verhalen kosten Zandzoom, hetzij via de anterieure overeenkomsten, hetzij via het exploitatieplan. Voor Zandzoom is begin 2020 een gemeentelijke meerjarenraming opgesteld waarin alle kosten en exploitatiebijdragen Zandzoom meerjarig zijn opgenomen. Daarin zijn ook de historische kosten voor Zandzoom tot en met 2019 gemaakte kosten verwerkt. Bij de actualisatie van dit overzicht per 1 januari 2022 zijn de in 2021 gemaakte kosten ook meegenomen. De vernietiging van het bestemmingsplan betekent echter dat de gemeente extra kosten moet maken die grotendeels niet verhaalbaar zijn op de ontwikkelende partijen en ook niet kunnen worden toegevoegd in het exploitatieplan. Hierdoor is de financiële meerjarenprognose 2021, in tegenstelling tot 2020 niet sluitend.

Er is in 2021 voor € 57.000,- aan interne kosten gemaakt, door de doorbelasting van deze kosten op het project ontstaat er een positief effect in de gemeente-exploitatie. Deze € 57.000,- is onderdeel

van de totale plankosten. De eerste termijn van de exploitatiebijdrage is verschuldigd direct na ondertekening van de overeenkomst. Een deel van deze eerste termijn wordt meteen afgedragen aan de bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen. Dit volgt de lijn van de in 2019 geactualiseerde Nota Bovenwijkse Voorzieningen.

In 2021 wordt er géén afdracht aan de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen gedaan.

#### Vooruitblik

Tot en met 2019 is het voorbereidingsbudget voor Zandzoom steeds per jaarschijf aangevraagd en verstrekt. Het project Zandzoom is een meerjarig project. Dat betekent dat kosten en opbrengsten ook kunnen verschuiven in de tijd. Met de methodiek van het jaarlijks vaststellen van budgetten ontstaan per jaar overschrijdingen of overschotten, terwijl deze vaak wel binnen de totale meerjarenraming passen. Om dit te voorkomen wordt vanaf 2019 een financiële meerjarenprognose opgesteld voor het project Zandzoom. Hierin zijn de gemeentelijke kosten opgenomen, maar ook de exploitatiebijdragen, zowel op grond van de anterieure overeenkomsten als op grond van het exploitatieplan en zijn deze uitgezet in de tijd. Met dit financieel overzicht kan meerjarig op de budgetten gestuurd worden. In de geheime bijlage is de financiële meerjarenprognose bijgevoegd.

#### Beslispunt

- Het financieel meerjarenoverzicht 2022 vaststellen als budgettair kader voor de verdere uitvoering van het faciliterende deel van Zandzoom.
- Het aanvullend tekort van € 129.000,- Zandzoom (het totale tekort van € 504.000 minus het reeds in 2021 onttrokken bedrag van € 375.000), te dekken uit de Bestemmingsreserve Grote Projecten.

### 5.2. Oosterzij

De laatste woningen en openbare ruimte in Oosterzij zijn in 2019 reeds opgeleverd. Begin 2020 zijn de laatste bomen en groenstroken aangeplant. De openbare ruimte is inmiddels overgedragen aan de gemeente. De provincie heeft aangegeven in 2021 de subsidieverstrekking af te ronden. Helaas heeft de provincie de afwikkeling hiervan doorgeschoven naar 2022. Daarom kan dit project dit jaar niet worden afgesloten.

### 5.3. Varne

Eind 2019 zijn in dit project 20 appartementen in verkoop gegaan. Deze zijn inmiddels verkocht en de bouw is afgerond. In het laatste kwartaal van 2021 is de openbare ruimte ingericht. Begin 2022 wordt de openbare ruimte overgedragen aan de gemeente en kan ook dit project worden afgesloten.

### 5.4. Rehoboth

Dit faciliterende project draait om de realisatie van acht grondgebonden woningen en kent veel vertraging. Aanvankelijk zou Ballast Nedam eind 2019 het plan voor Holleweg 98 weer oppakken en in 2020 een bestemmingsplanprocedure doorlopen om de bouw van de acht woningen mogelijk te maken. De bouw zou dan begin 2021 kunnen starten. Dit is niet gebeurd onder andere door personeelwisseling bij Ballast Nedam. Inmiddels hebben constructieve gesprekken plaatsgevonden met Ballast Nedam. Ballast Nedam wil bij nader inzien het oorspronkelijk plan voor vijftien appartementen realiseren. Dat is geheel conform het bestemmingsplan en kan waarschijnlijk ook met de reeds verleende omgevingsvergunning worden gerealiseerd. Dat plan wordt nu verder uitgewerkt. Er wordt vooralsnog van uit gegaan dat er geen nieuw bestemmingsplan behoeft te worden opgesteld.

## 6 Bovenwijkse Voorzieningen

In 2019 is de Nota Bovenwijkse Voorzieningen geactualiseerd. In deze Nota is geregeld hoe ontwikkelingsprojecten financieel bijdragen aan investeringen elders in de gemeente. Daarvoor is een Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen ingericht dat gevuld wordt met bijdragen uit verschillende projecten en waaruit ook benodigde middelen weer onttrokken kunnen worden. De stand van deze Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen was per 1-1-2021 € 3,15 miljoen. De verwachting is dat er tot en met het einde van de verschillende projecten nog circa € 5,5 miljoen wordt afgedragen aan het fonds.

In 2021 zijn er zowel gronden verkocht in Zuiderloo als in Boekelermeer. Een deel van de opbrengsten van de gronden van Zuiderloo en Boekelermeer wordt afgedragen aan de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen. Daarnaast is er voor Zandzoom geen exploitatiebijdragen ontvangen die gevolg heeft voor het afdragen aan de bestemmingsreserve.

Naast dat er bijdragen worden gestort in deze Bestemmingsreserve, worden er ook bedragen aan onttrokken. In 2021 zijn twee ontrekkingen gedaan: € 1.530.465,- ten behoeve van de Aansluiting A9 en € 56.600,- ten behoeve van de groenprojecten.

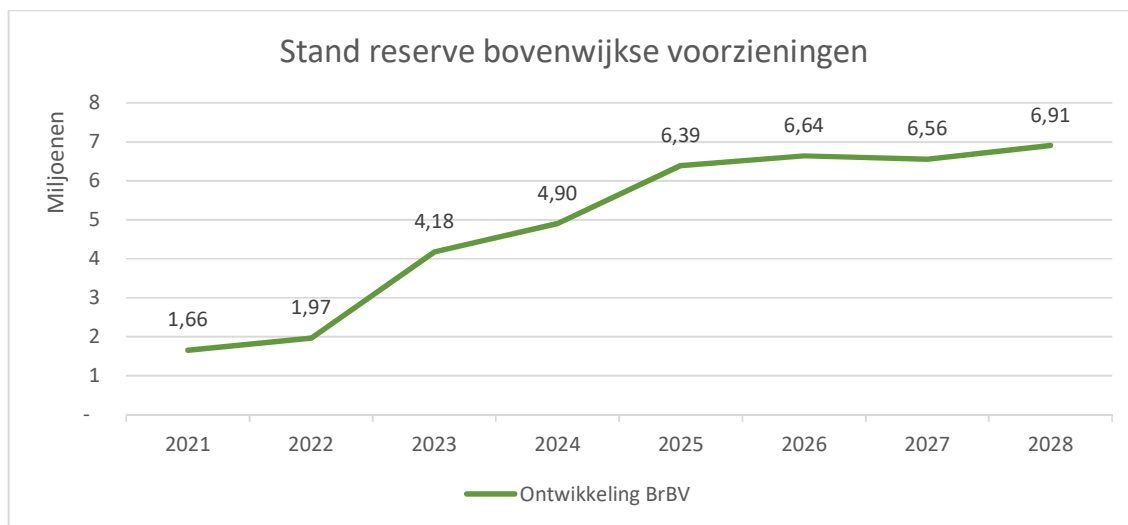
### 6.1 Stand van de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen

| Afdrachten per project tot 31-12-2021 (in euro's) |           |              |              |          |           |
|---------------------------------------------------|-----------|--------------|--------------|----------|-----------|
|                                                   | <2021     | 2021         |              |          | Totaal    |
| omschrijving                                      |           | Zuiderloo    | Boekelermeer | Zandzoom |           |
| Groenprojectenlijst                               | 1.836.532 | 2.597        | 0            | 0        | 1.839.129 |
| Aansluiting A9                                    | 916.944   | 1.031        | 86.207       | 0        | 1.004.182 |
| Spoorwegonderdoorgang V'watersweg                 | 247.099   | 814          | 0            | 0        | 247.913   |
| Kruising Kennemerstraatweg -<br>Vennewatersweg    | 66.984    | 66           | 0            | 0        | 67.050    |
| Aanpassing Vennewatersweg                         | 71.520    | 370          | 0            | 0        | 71.890    |
| Kruising Kennemerstraatweg -<br>Stationsweg       | 10.693    | 0            | 0            | 0        | 10.693    |
| Aanpassing Kanaalweg                              | 2.273     | 0            | 0            | 0        | 2.273     |
|                                                   | 3.152.045 | 4.878        | 86.207       | 0        | 3.243.130 |
| Groenprojecten                                    |           |              |              |          | -56.600   |
| A9                                                |           |              |              |          | -         |
|                                                   |           |              |              |          | 1.530.465 |
| Totaal                                            | 3.152.045 | Nieuwe Stand |              |          | 1.656.065 |

De stand van de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen komt daarmee op € 1,66 miljoen.

## 6.2 Ontwikkeling van de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen

In onderstaande grafiek is de actuele stand en de prognose in de komende jaren weergegeven van de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen. In de grafische weergave is al rekening gehouden met de uitname in 2022 ten behoeve van de groenprojecten.



### Doorkijk 2022

In 2022 wordt gewerkt aan de verdere ontwikkeling van de groenprojecten in de gemeente Heiloo. Hiervoor is een projectleider Groenprojecten aangesteld. De Groenprojecten dragen bij aan de leefbaarheid van de gemeente als geheel. Daarom is voorgesteld om een deel van de kosten voor de groenprojecten te dekken vanuit de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen. Voor 2022 gaat het om € 250.000,- voorbereidingskosten.

## 7 Doorbelasting Interne Kosten

In 2021 is voor de grondexploitatie projecten ca. € 161.000,- aan interne kosten gemaakt. Er was € 273.000,- begroot. Dit is het totaal van de geschreven interne uren van de medewerkers die aan de projecten hebben gewerkt. Nu voor Zandzoom (waar de gemeente een faciliterende rol met kostenverhaal heeft) anterieure overeenkomsten zijn getekend en exploitatiebijdragen worden ontvangen, worden de interne uren ook doorbelast. Het totaal aan door te belasten uren voor 2021 komt daarmee op € 218.280,-.

| Project       | Interne kosten   |
|---------------|------------------|
| Boekelermeer  | € 80.870         |
| Zuiderloo     | € 80.381         |
| Zandzoom      | € 57.029         |
| <b>Totaal</b> | <b>€ 218.280</b> |

### Doorkijk 2022 en verder

Met het actualiseren van de grondexploitaties zijn ook de plankosten tegen het licht gehouden. Onderstaand overzicht laat de inschatting zien van de interne plankosten voor de komende jaren. Hier zijn de interne doorbelastingen van Zandzoom in opgenomen.

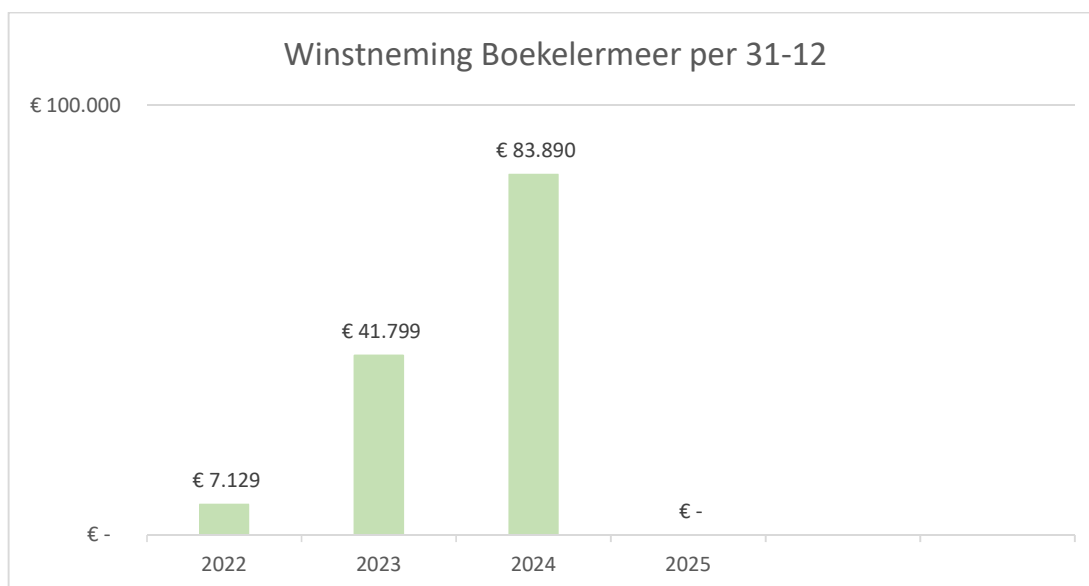
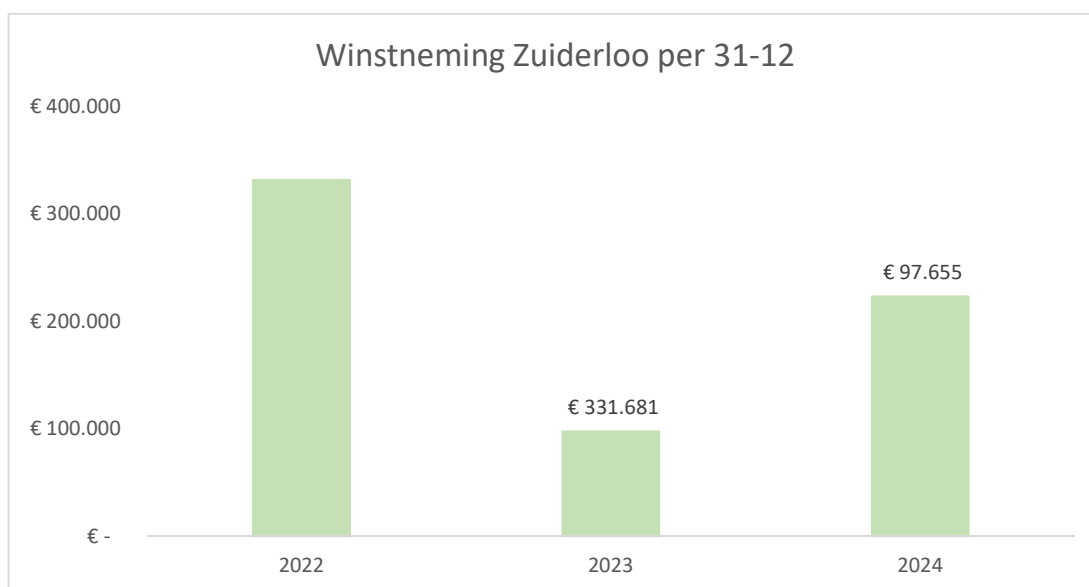
| Interne plankosten                  | 2022            | 2023             | 2024            | 2025       | 2026       |
|-------------------------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------|------------|
| Begroting MPG 2021 (incl. Zandzoom) | € 237.048       | € 171.662        | € 35.000        | € 35.000   | € 35.000   |
| NAG 2021 (incl. Zandzoom)           | € 299.429       | € 137.617        | € 102.712       | € 35.000   | € 35.000   |
| <b>Verschil</b>                     | <b>€ 62.381</b> | <b>€ -34.045</b> | <b>€ 67.712</b> | <b>€ 0</b> | <b>€ 0</b> |

## 8 Winstneming

In het MPG 2020 is aangekondigd dat volgens de regelgeving uit het BBV de gemeente tussentijds winst moet nemen uit de grondexploitaties zodra dit kan. De gemeente is daarbij gehouden aan de zogenaamde POC-methode (percentage of completion).

Zoals er in het MPG 2021 is voorspeld, kan er vanuit het project Boekelermeer over 2021 nog geen tussentijdse winst worden genomen en wel voor het project Zuiderloo. Uit de POC-methode volgt een tussentijdse winstneming voor het project Zuiderloo van € 235.291.

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



## 9 Bestemmingsreserve Grote Projecten

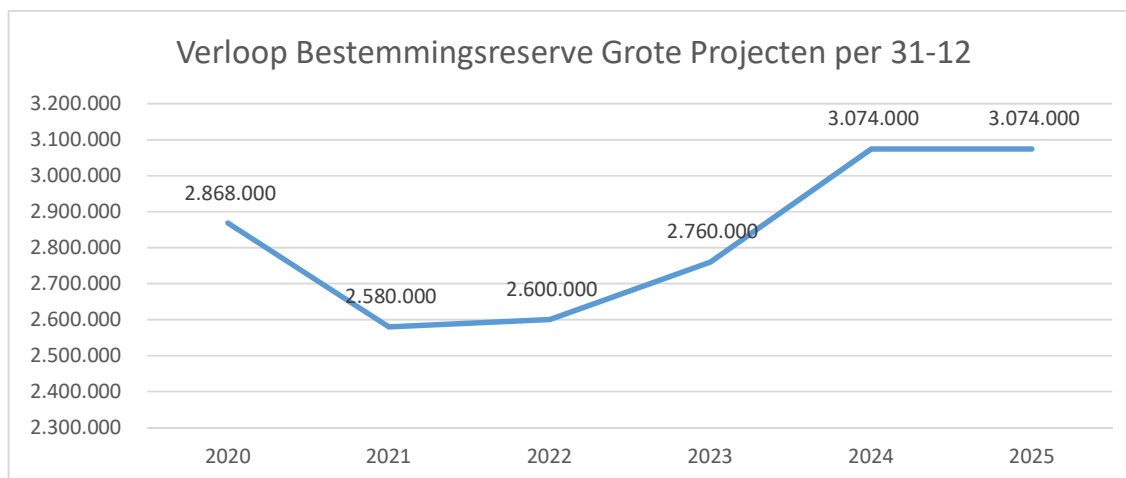
De Bestemmingsreserve Grote Projecten is in het leven geroepen om risico's binnen de projecten op te kunnen vangen en voorzienbare tekorten af te kunnen dekken. De Bestemmingsreserve Grote Projecten is eind 2020 op € 2.868.000,- vastgesteld.

Onderstaand overzicht geeft de ontwikkelingen weer in 2021 die invloed hebben gehad op de bestemmingsreserve:

- In 2021 heeft grondverkoop plaatsgevonden in het project Zandzoom. De boekwinst op deze grondverkoop wordt afgedragen aan de Bestemmingsreserve Grote Projecten. Deze boekwinst bedraagt € 190.666,-.
- In 2021 zijn er € 222.323,- aanvullende kosten ten behoeve van de A9 gedekt uit deze bestemmingsreserve.
- In 2021 is er ook een onttrekking van € 94.000,- geweest ten behoeve van "Masterplan 't Loo".
- Indien er sprake is van (tussentijdse) winstneming uit één van de grondexploitaties, dan komt dit ten bate van de Bestemmingsreserve Grote Projecten.  
Over 2021 is dit een bedrag van € 235.291,- geweest uit de grondexploitatie van Zuiderloo.
- De prognose van de vpb last over het jaar 2021 bedraagt nihil. Wel is een herberekening geweest van € 23.000,- voor de afdracht VPB 2020.
- Tekort van € 375.000,- aan meerkosten ten gevolge van Zandzoom is gedekt vanuit de Bestemmingsreserve. De nieuwe onttrekking van € 129.000,- voor Zandzoom zal na vaststelling van de raad worden gedekt uit de bestemmingsreserve grote projecten.

Daarmee is de Bestemmingsreserve Grote Projecten eind 2021 op € 2.580.000,- gekomen.

Onderstaande grafiek laat de verwachte ontwikkeling van de Bestemmingsreserve zien. In deze grafiek is ook het overige tekort van € 129.000,- Zandzoom meegenomen.



## 10 Risicoanalyse

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

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

Risico's zijn onder te verdelen in generieke en project specifieke risico's. Voorbeelden van generieke risico's zijn bijvoorbeeld kostenstijgingen en grondprijzdalingen als gevolg van veranderende markt omstandigheden. Project specifieke risico's hebben betrekking op de inhoud van een project, bijvoorbeeld specifieke onderhandelingen met een marktpartij in het ontwikkelgebied.

Om de risico's van de grote projecten in kaart te brengen is een risicoprofiel per project opgesteld en daarnaast zijn beheersmaatregelen bepaald. De onderstaande tabel is een samenvatting van de uitgevoerde risicoanalyses per project. Hier zijn de voornaamste risico's benoemd en is het risicoprofiel vertaald in een verstandige financiële risicoreservering. De Bestemmingsreserve Grote Projecten zal voldoende moeten zijn om dit risico te kunnen dekken.

| Risicoanalyse |                                                                                                                                                                                                                             |                                      |                                      |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Project       | Voornaamste risico's                                                                                                                                                                                                        | Risicoprofiel (x 1mln.) obv MPG 2021 | Risicoprofiel (x 1mln.) obv NAG 2021 |
| Zuiderloo     | * ZL verkopen opbrengsten leveren minder op dan verwacht.<br><br>* ZL Archeologisch onderzoek is opgenomen in grex, maar conservering en gevolg niet opgenomen in de GREX, kans bestaat dat dit wel moet gebeuren           | 0,59                                 | 0,34                                 |
| Boekelermeer  | * vertraging van project;                                                                                                                                                                                                   | 0,08                                 | 0,11                                 |
| 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<br><br>* Hogere kosten als gevolg van stikstof | 0,99                                 | 1,40                                 |

Ten opzichte van vorig jaar is het risicoprofiel van Boekelermeer iets verhoogd. Dit heeft te maken met het risico dat er bij grote afnemers een overbelasting kan plaatsvinden op het energienet waardoor de verkoop vertraging oploopt. Het risicoprofiel van Zuiderloo is verlaagd ten opzichte van vorig jaar. Dit is te verklaren doordat dit project dichterbij het einde van zijn looptijd nadert en daardoor een belangrijk risico achter zich laat.

De risicoreservering voor Zandzoom is vergroot. Er is een nieuw risico bijgekomen (stikstof) met als gevolg dat er mogelijk hogere kosten worden gemaakt.

#### Situatie Zandzoom

Het risico van de vernietiging van het bestemmingsplan en daarmee samenhangend extra gemeentelijke kosten is bij het MPG 2021 al benoemd in de risicoanalyse. Dit was financieel ook vertaald in het risico op hogere, niet meer te verhalen kosten. In de berekening van de weerstandscapaciteit was daarmee dus rekening gehouden. Dit betekent niet dat er nu geen risico's meer zijn voor Zandzoom.

Het grootste risico dat er na de uitspraak van de Raad van State nog is, is dat partijen de anterieure overeenkomsten ontbinden. Op dit moment zijn er geen signalen dat dit gaat gebeuren, en de kans hierop wordt relatief klein ingeschat. Temeer omdat dit ook voor de grondeigenaren tot extra vertraging en dus extra kosten zou leiden. De gemeente zou in dat geval een deel van de ontvangen exploitatiebijdrage moeten terugbetalen. De gemeente loopt een maximaal risico van ongeveer € 1,4 miljoen. Hierbij mag wel worden opgemerkt dat dit risico aanzienlijk kleiner is dan wanneer de gemeente een actieve grondexploitatie zou voeren voor Zandzoom.

#### NARIS

Om tot één risicoreservering voor alle grote projecten in de gemeente te komen wordt een simulatie uitgevoerd in het programma NARIS. Dit programma rekent vele scenario's door en houdt er bijvoorbeeld ook rekening mee dat het onwaarschijnlijk is dat alle berekende risico's zich voor alle projecten gelijktijdig voordoen. Deze simulatie wijst uit dat het risicoprofiel (de benodigde risicoreservering) voor deze projecten € 1,57 miljoen bedraagt. Zoals in hoofdstuk 9 is beschreven bedraagt de beschikbare reserve in de Bestemmingsreserve Grote Projecten is op dit moment € 2,58 miljoen. Dat is ruim voldoende om de risico's te kunnen afdekken.