

Meerjarenperspectief Grondexploitaties Heiloo 2022 (MPG2022)

TBV DE BEGROTING

Inhoud

1.	Inleiding.....	- 2 -
2.	Wetgeving, Beleid en Parameters.....	- 3 -
2.1	Beleid en wetgeving.....	- 3 -
2.2	Rekenmethodiek.....	- 3 -
2.3	Indexatie kosten en opbrengsten	- 3 -
3.	Bouwgrond in Exploitatie.....	- 6 -
3.1.	Zuiderloo	- 6 -
3.2.	Boekelermeer.....	- 10 -
3.3.	Rentetoevoeging.....	- 12 -
3.4.	Beslispunten.....	- 13 -
4.	Faciliterend grondbeleid	- 14 -
4.1.	Zandzoom.....	- 14 -
4.2.	Oosterzij	- 14 -
4.3.	Varne	- 15 -
4.4.	Rehoboth.....	- 15 -
5.	Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen	- 16 -
6.	Winstneming	- 18 -
7.	Bestemmingsreserve Grote Projecten	- 19 -
8.	Risicoanalyse	- 20 -

1. Inleiding

Voor u ligt het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2022 (MPG). In het MPG wordt de voortgang van de ontwikkelingsprojecten in Heiloo over 2022 besproken en worden nieuwe prognoses afgegeven voor de rest van 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 2022 is dit gebeurd op 30 mei, middels de Nota Actualisatie Grondexploitaties en op 7 november 2022 zal dit weer gebeuren middels het Meerjarenperspectief Grondexploitaties, voorafgaand aan de programmabegroting 2023.

Met de behandeling van dit MPG wordt zowel verantwoording afgelegd over de gemeentelijke grondexploitaties als de grootschalige projecten aan de hand van faciliterend gronbeleid. Het MPG beschrijft de financiële kant van projecten en geeft inzicht in de risico's en genomen beheersmaatregelen. Het is dus tevens een instrument om regie te houden op het werk.

In mei 2022 heeft de raad de gerealiseerde jaarcijfers over 2021 en de nieuwe prognoses voor 2022 vastgesteld middels de NAG. Het voorliggende MPG geeft een tussenstand en geeft input voor de begroting 2023 (en verder).

Vaststelling van het exploitatieplan Zuiderloo 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.

In de grondexploitatie Boekelermeer zijn enkele nieuwe verkoopovereenkomsten getekend. Leveringen en betalingen zullen nog in 2022 plaatsvinden. Naar verwachting zal fase A eind 2022 alle kavels hebben verkocht en zullen de eerste koopovereenkomsten voor fase C getekend worden. Daarom wordt de raad gevraagd fase C vast te stellen en te koppelen met fase AB.

Er wordt gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan en exploitatieplan voor Zandzoom. Dit omdat de Raad van State op 1 september 2021 het bestemmingsplan en exploitatieplan Zandzoom 2019, waarmee de woningbouw in Zandzoom-Heiloo mogelijk wordt gemaakt, heeft vernietigd.

De planning is er op gericht dat het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpexploitatieplan Zandzoom nog in het najaar van 2022 ter inzage wordt gelegd.

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 2022 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. Daarnaast 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 *voorzichtigheidsbeginsel* uitgangspunt. Dat betekent in de praktijk dat er voor gewaakt dient te worden 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, aanbevelenswaardig om de gehanteerde parameters niet te veel en ook niet te vaak te wijzigen (zolang de prognoses dat toelaten). Het is ons bekend dat de grond- en materiaalprijzen fors zijn gestegen. Daarom zullen wij bij de NAG 2022 de parameters actualiseren. De verhoging van de prijzen hebben we in MPG 2022 als

risico voor Boekelermeer opgenomen. Voor Zuiderloo is deze prijsstijging opgenomen in de actualisatie.

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

Gebruikte parameters grondexploitaties	NAG 2021 (was)	MPG 2022(wordt)
Indexatie kosten (GWW-index)	3,00%	3,00%
Indexatie (grond)opbrengsten		
<i>Woningbouwlocaties</i>	2,00%	2,00%
<i>Bedrijventerreinen</i>	1,00%	1,00%
Rentepercentage	2,10%	2,10%
Discontopercentage	2,00%	2,00%

Bron: CBS en Metafoor outlook grondexploitaties 2021

Toelichting: Verwachte / geraamde opbrengstenstijging

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

Woningen

Ondanks de Coronacrisis blijft de vraag naar woningen in de Nederlandse woningmarkt erg hoog en overtreft de vraag het aanbod voorlopig ruimschoots. Het aantal vergunningverleningen blijft echter ondermaats en het aantal nieuwbouwwoningen dat op de korte termijn beschikbaar komt op de Nederlandse woningmarkt zal naar alle waarschijnlijkheid lager blijven dan de vraag. De druk op de woningmarkt zal de komende jaren daarom naar verwachting erg hoog blijven.

Als nasleep van de coronapandemie is sprake van (bouw)product schaarste door stagnatie bij producenten en in de logistieke keten. Deze schaarste in combinatie met de aanhoudende inflatie, leidt tot hogere bouwprijzen in zowel de bouw van woningen als de inrichting van het openbaar gebied. Als reactie op de hoge inflatie heeft de ECB de rentetarieven naar boven bijgesteld. Dit heeft een weerslag op de hypotheekrente en de leencapaciteit. Gelet op de aanhoudende hoge vraag naar nieuwbouwwoningen en de hoge kwaliteitsambities aan zowel de woningen als het openbare gebied, wordt een aanzienlijke prijsdaling op korte termijn niet voorzien.

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 en voor de periode na 2024 nog steeds gemiddeld 2% per jaar.

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 waardeestijgingen van grond, is de verwachte opbrengstenstijging bij de NAG al naar 2% per jaar aangepast. 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)verkopen altijd tegen marktconforme prijzen plaatsvinden!

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).

Jaarlijks worden alleen de werkelijke rentekosten ten laste van de grondexploitatie gebracht worden.

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 actualiteit, de voortgang in 2022, een verwachte boekwaarde per 31-12-2022 en aan de hand van geactualiseerde ramingen wordt een prognose afgegeven van het eindresultaat.

In de geheime bijlage is financiële detailinformatie te vinden van de afzonderlijke grondexploitaties.

3.1. Zuiderloo

Actualiteiten

Per 31 december 2021 zijn er in totaal 435 woningen opgeleverd in Zuiderloo. Het ontwikkelgebied van BPD is ingevuld. Samen met Timpaan wordt dit jaar gewerkt aan de laatste fase. De verwachting is dat de laatste woningen begin volgend jaar worden opgeleverd en de ontwikkeling Timpaan in de loop van 2023 kan worden afgerond. Voor de overige delen zijn plannen in voorbereiding bij derden of wordt gewacht op een initiatief.

Voortgang BPD

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

Voortgang Timpaan

Door Timpaan worden uiteindelijk 290 woningen gebouwd. Hiervan is het grootste deel gerealiseerd (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. Volgens planning worden deze 97 woningen in 2022 en 2023 opgeleverd.

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 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. Beide ontwikkelingen (Henselmans aan de Westergweg (16 woningen) en Kuin fase 2 (23 woningen)) zijn afgerond. 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 11 posterieure overeenkomsten gesloten voor 38 woningen in totaal. Daarnaast lopen er nog een aantal gesprekken met initiatiefnemers, maar deze hebben nog niet geleid tot posterieure overeenkomsten 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 Sprenkelling 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 Sprenkelling 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.

Onderstaand overzicht geeft het verschil aan in ramingen over het lopende boekjaar 2022.

Verschillenanalyse ramingen jaarschijf 2022 Zuiderloo

	Volgens NAG	Volgens MPG	Vershil
Jaarschijf 2022 kosten	€ 4.355.316	€ 2.372.247	€ 1.983.069
Jaarschijf 2022 opbrengsten	€ 8.750.769	€ 8.691.528	€ 59.241
Saldo rente en inflatie	€ 128.370	€ 137.037	€ 8.667
Boekwaarde per 31-12-2022	€ 331.092	€ 2.246.253	€ 1.915.161

Toelichting verschil geraamde kosten 2022

In 2022 wordt naar verwachting circa € 2 miljoen minder uitgegeven dan geraamd ten tijde van het vaststellen van NAG 2021. De reden hiervoor is het verschuiven van een aankoop van 2022 naar 2023 en het bijstellen van de begroting voor bouw- en woonrijpmaken.

De aankoop vindt later plaats als gevolg van vertraging in de verplaatsing naar een nieuwe locatie. De bijstelling van de raming in het bouw- en woonrijpmaken ontstaat doordat ontwikkelaar Timpaan deze kosten voor haar rekening neemt en zijn verdisconteerd in de geraamde grondopbrengsten die de gemeente ontvangt van Timpaan.

De reden van bovengenoemde aframing is dat in de overeenkomst met Timpaan een bruto grondprijs van € 205 per m² is overeengekomen, waarop een bedrag voor bouw- en woonrijpmaken van € 37 per m² in mindering wordt gebracht. Immers Timpaan voert deze werkzaamheden uit. In de grondexploitatie wordt altijd de bruto grondprijs en de kosten voor brm en wrm afzonderlijk geraamd bij de desbetreffende kostenposten. Bij de verkoop wordt de geïndexeerde bruto grondprijs en het bedrag van brm/wrm gesaldeerd en dit saldo komt op de nota van afrekening bij de notaris. Dit netto bedrag wordt als opbrengst geboekt binnen de grondexploitatie, waardoor de raming voor brm/wrm moet worden afgeramd.

Toelichting verschil geraamde opbrengsten 2022

Door de definitieve vastlegging van de indexering op de gronden die wij verkopen aan Timpaan, is de opbrengst in 2023 flink toegenomen. Ook zijn de opbrengsten in 2022 toegenomen maar door fasering ook deels verschoven naar 2023. Verder zijn inkomsten ontvangen uit de bijdragen in het kader van ondertekende intentieovereenkomsten flink toegenomen maar wel gefaseerd in 2023.

Verschillenanalyse totaalramingen Zuiderloo

	Volgens NAG	Volgens MPG	Vershil
Totaal geraamde kosten	€ 35.589.776	€ 35.447.749	€ 142.027 V
Totaal geraamde opbrengsten	€ 41.824.081	€ 43.137.591	€ 1.313.510 V
Totaal geraamde rentelasten	€ 5.469.594	€ 5.392.309	€ 77.285 V
Totaal geraamd inflatiesaldo	€ 127.232	€ 217.824	€ 90.592 N
Totaal geraamd resultaat (EW)	€ 637.479	€ 2.079.709	€ 1.442.230 V
Totaal geraamd resultaat (CW)	€ 600.711	€ 1.959.756	€ 1.359.045 V

Bovenstaand overzicht geeft de verschillen aan in ramingen van het gehele project.

Toelichting verschil totaal geraamde kosten

Bij de actualisatie is gebleken dat de post woonrijp maken met ca. 1,2 mio verlaagd is (toelichting zie hierboven). De rest van de kosten zijn door stijging van de prijzen verhoogd wat resulteert in een klein voordeel.

Toelichting verschil totaal geraamde opbrengsten

Door de definitieve vastlegging van de indexering op de gronden die wij verkopen aan Timpaan, is de opbrengst in 2023 flink toegenomen. Ook zijn de opbrengsten in 2022 toegenomen maar door fasering ook deels verschoven naar 2023. Verder zijn inkomsten ontvangen uit de bijdragen in het kader van ondertekende intentieovereenkomsten flink toegenomen maar wel gefaseerd in 2023.

Toelichting verschil totaal geraamde rentelasten

Op hoofdlijnen kan gesteld worden dat door gerealiseerde inkomsten en uitgestelde kosten er een gunstiger cashflow is ontstaan. Dit resulteert in een kleine voordelige mutatie in de geraamde rentelasten.

Toelichting verschil inflatiesaldo

Door een verschuiving van nog te maken kosten worden iets meer kosten geïndexeerd dan eerder het geval was in de berekening. Per saldo levert dat een marginaal verwacht nadeel op in de resterende looptijd van het project.

Nieuw verwacht resultaat

Ten gevolge van de ontwikkelingen in het afgelopen jaar en de geactualiseerde ramingen is het nieuwe verwachte financiële eindresultaat van het project Zuiderloo € 1.959.756,- (in netto contante waarde). In de bijlage is financiële detailinformatie te vinden over deze grondexploitatie.

3.2. Boekelermeer

Actualiteiten

De economie groeit maar gelet op de laatste ontwikkelingen, zijn de invloeden hiervan nog niet echt bekend. Bij de NAG 2022 zal hier nader op ingezoomd worden. Er zijn al gegadigden voor de afname van de laatste uitgeefbare kavels in zowel Fase A en B. Er lopen ook al concrete gesprekken met gegadigden voor fase C. Wij stellen daarom voor aan de gemeenteraad 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 is dat in 2022 de resterende 3.520 m² zijn uitgegeven. Eerder in 2022 is al 6.108 m² uitgegeven.

Voortgang Fase B

Er zijn momenteel meerdere partijen geïnteresseerd in de laatste kavels van in totaal 22.007 m².

Vooruitblik

Momenteel kent de grondexploitatie nog een negatieve boekwaarde. Naar verwachting zal de verkoop van bedrijfsgrond medio 2023 een batige boekwaarde opleveren. Gelijktijdig met de Meerjaren Programma Begroting 2022 zal aan de raad worden voorgesteld om voor fase C een grondexploitatie te openen en deze in ontwikkeling te nemen. Voor deze fase hebben zich al verschillende geïnteresseerde partijen gemeld. De verwachting is dat de eerste verkopen voor fase C in 2023 kunnen plaatsvinden en dat fase C na verkoop een positief resultaat oplevert.

Verschillenanalyse ramingen jaarschijf 2022 Boekelermeer

	NAG Fase AB	MPG Fase AB	Verschil NAG en MPG Fase AB	MPG Fase ABC	Verschil MPG Fase AB en ABC
Jaarschijf 2022 kosten	€ 310.058	€ 241.526	€ 68.532	€ 1.718.677	€ 1.477.151
Jaarschijf 2022 opbrengsten	€ 3.239.338	€ 1.887.088	€ 1.352.250	€ 1.887.088	€ 0
Saldo rente en inflatie	€ 79.588	€ 91.054	€ 11.466	€ 135.368	€ 44.314
Boekwaarde per 31-12-2022	€ 2.039.763	€ 3.334.947	€ 1.295.184	€ 4.856.412	€ 1.521.465

Bovenstaand overzicht geeft het verschil aan in ramingen over het lopende boekjaar 2022. Het betreft het verschil tussen Fase AB én Fase ABC.

Toelichting verschil geraamde kosten 2022

- Fase AB
De geplande werkzaamheden in het project Boekelermeer zijn deels doorgeschoven naar 2023/2024. De plankosten vallen binnen de begroting.
- Fase ABC (na opening grex fase C)
De geplande werkzaamheden en plankosten in het project Boekelermeer fase C zijn toegevoegd aan de grex fase AB.

Toelichting verschil geraamde opbrengsten 2022

- Fase AB
De geplande opbrengsten in het project Boekelermeer fase B van 6.000 m² zijn doorgeschoven naar 2023. De laatste 2 verkopen in fase A worden naar verwachting nog dit jaar afgerond.
- Fase ABC (na opening grex fase C)
De geplande opbrengsten in het project Boekelermeer fase C zijn toegevoegd aan de grex fase AB. Er worden al gesprekken gevoerd met geïnteresseerden in fase C. In 2022 worden er geen opbrengsten verwacht voor fase C.

Verschillenanalyse totaalramingen Boekelermeer

	NAG Fase AB	MPG Fase AB	Verschil NAG en MPG Fase AB	MPG Fase ABC	Verschil MPG Fase AB en ABC
Totaal geraamde kosten	€ 15.355.439	€ 15.316.231	€ 39.208 V	€ 18.128.928	€ 2.812.697 N
Totaal geraamde opbrengsten	€ 20.942.751	€ 20.942.751	0	€ 25.089.851	€ 4.147.100 V
Totaal geraamde rentelasten	€ 5.495.091	€ 5.578.524	€ 83.433 N	€ 5.648.029	€ 69.505 N
Totaal geraamd inflatiesaldo	€ 40.596	€ 108.094	€ 67.498 V	€ 67.980	€ 40.114 N
Totaal geraamd resultaat (EW)	€ 132.817	€ 156.090	€ 23.273 V	€ 1.380.874	€ 1.224.784 V
Totaal geraamd resultaat (CW)	€ 125.156	€ 147.087	€ 21.931 V	€ 1.275.715	€ 1.128.628 V

Bovenstaand overzicht geeft de verschillen aan in ramingen van gehele project. Het betreft het verschil tussen Fase AB én Fase ABC.

Toelichting verschil totaal geraamde kosten

- Fase AB
Op het totaal van de geraamde kosten is nauwelijks een verschil te melden.
- Fase ABC (na opening grex fase C)

De geplande werkzaamheden en plankosten in het project Boekelermeer fase C zijn toegevoegd aan de grex fase AB.

Toelichting verschil totaal geraamde opbrengsten

- Fase AB

De totaal geplande opbrengsten in het project Boekelermeer AB zijn niet gewijzigd.

- Fase ABC (na opening grex fase C)

De totaal geplande opbrengsten in het project Boekelermeer fase C zijn toegevoegd aan de grex fase AB.

Toelichting verschil totaal geraamde rentelasten

Door een gewijzigde fasering in fase AB wijzigen ook de rentelasten / baten in het project. Voor fase C is een nieuwe grex opgezet die samengevoegd wordt met fase AB.

Toelichting verschil inflatiesaldo

Door de toevoeging van fase C , heeft dit een klein negatief effect.

Nieuw verwacht resultaat

Ten gevolge van de ontwikkelingen in het afgelopen jaar en de geactualiseerde ramingen is het nieuwe verwachte financiële eindresultaat van het project Boekelermeer fase AB € 147.087,- (in netto contante waarde). In de bijlage is financiële detailinformatie te vinden over deze grondexploitatie. Door toevoeging van grex fase C wordt het nieuwe verwachte eindresultaat € 1.275.715,- (in netto contante waarde). Er zal geen extra vpb voor fase C betaald worden, aangezien de fiscale inbrengwaarde (op basis van taxatie) hoger is dan de boekwaarde op de balans.

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. Door de toevoeging van fase C aan Boekelermeer fase AB zijn de renteaanpassingen uiteraard wat groter.

Rentelasten	2022	2023	2024	2025
NAG	€ -185.000 N	€ -36.000 N	€ 17.000 V	0
MPG incl. BM AB	€ -185.000 N	€ -23.000 N	€ -3.000 N	€ 1.000 V
Vershil	€ 0 N	€ 13.000 V	€ -20.000 N	€ 1.000 V
MPG incl. BM ABC	€ -185.000 N	€ -55.000 N	€ -3.000 N	€ -37.000 N
Vershil	€ 0 N	€ -19.000 N	€ -20.000 N	€ -37.000 N

(negatief is lasten, positief is baten)

3.4. Beslispunten

De geactualiseerde grondexploitaties vast te stellen van:

- Zuiderloo met een positief saldo van € 1.959.756,-

De samengevoegde grondexploitatie te openen van:

- Boekelermeer fase C door samenvoeging met fase AB dat resulteert in een positief saldo van € 1.275.715,-

4. Faciliterend grondbeleid

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

4.1. Zandzoom

Actualiteiten

Er wordt gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan en exploitatieplan voor Zandzoom. Dit omdat de Raad van State op 1 september 2021 het bestemmingsplan en exploitatieplan Zandzoom 2019, waarmee de woningbouw in Zandzoom-Heiloo mogelijk wordt gemaakt, heeft vernietigd. In haar uitspraak verklaart de Raad van State een deel van de beroepen van de bezwaarmakers gegrond. Dit is de aanleiding geweest om een nieuw bestemmingsplan en exploitatieplan voor Zandzoom op te stellen.

De eerder voor Zandzoom gesloten anterieure overeenkomsten (26 anterieure overeenkomsten, waarmee circa 77% van de gemeentelijke kosten is afgedekt) blijven in stand. Het restant van de gemeentelijke kosten wordt verhaald met het nieuwe exploitatieplan.

Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan en exploitatieplan 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. 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 NAG 2021 was dit ook als risico aangegeven. Er is een Plan van Aanpak opgesteld om het bestemmingsplan en exploitatieplan opnieuw op te stellen. Op verzoek van de raad is de capaciteit verhoogd om externe bureaus in te schakelen om de werkzaamheden uit te voeren. De looptijd van het project is verlengd met 2 jaar. Als gevolg hiervan is sprake van meerkosten. Daar staat tegenover dat in de anterieure overeenkomsten is overeengekomen dat de exploitatiebijdrage jaarlijks wordt geïndexeerd. En in de nog te sluiten AOK's of POK's wordt een deel van het tekort verhaald.

Per saldo betekent de vernietiging van het bestemmingsplan Zandzoom een financieel nadeel van € 497.207,- (aan het einde van het project). Bij de jaarrekening 2021 is al het tekort van € 375.000,- onttrokken uit de bestemmingsreserve grote projecten. Voorgesteld werd om het overige tekort van € 129.000,- in 2022 te financieren uit de bestemmingsreserve grote projecten. Hiermee heeft de raad al ingestemd. Doordat het financieel tekort € 122.000 is geworden, zal er € 7.000,- minder onttrokken worden uit de bestemmingsreserve grote projecten.

De planning is er op gericht dat het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpexploitatieplan Zandzoom nog in het najaar van 2022 ter inzage wordt gelegd.

Kosten 2022

Ten opzichte van de prognose voor de jaarschijf 2022 bij de NAG 2021 is de nieuwe prognose voor de jaarschijf 2022 van Zandzoom alleen veranderd doordat deels het rioolgemaal naar voren is gehaald.

De gemeentelijke kosten voor 2022 worden begroot op € 0,78 miljoen. Dat bedrag is inclusief plankosten en circa € 180.000,- “bovenkamerse kosten” (o.a. opknappen van bestaande wegen, investeringen in rioolgemalen, persleiding en het plaatsen geluidsschermen in diverse delen/kamers van het plangebied).

De plankosten en kosten voor onderzoeken waren voor 2022 geraamd op in totaal € 0,66 miljoen. Halverwege het jaar is circa 30% van de plankosten en kosten voor onderzoeken gemaakt. Daarmee zitten we goed op schema. Omdat er weinig interne medewerkers aan dit project werken, zal een deel van de interne kosten worden doorgeschoven.

Verkoop gronden Zandzoom

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.

Beslispunt

- Het financieel meerjarenoverzicht 2022 met een tekort van € 497.207 vaststellen als budgettair kader voor de verdere uitvoering van het faciliterende deel van Zandzoom.

4.2. Varne

De bouw van 20 appartementen zijn afgerond. De openbare ruimte is geleverd en in beheer bij de BOR zodat dit kan worden aangelegd. Dit project kan bij de jaarrekening 2022 worden afgesloten.

4.3. Rehoboth

Dit faciliterende project wil maar niet vlotten. Een ontwikkelaar is al met een aantal verschillende plannen gekomen. Variërend van een geactualiseerde versie van het vergunde plan voor vijftien appartementen tot een plan met acht grondgebonden woningen. Het plan met grondgebonden woningen past sowieso niet binnen het bestemmingsplan. Deze ontwikkelaar is weer aan de slag gegaan met het uitwerken van opties en te kijken hoe ze eventueel tot een nieuw plan kunnen komen.

5. Bestemmingsreserve 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.

Stand van de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen

De Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen was per 31-12-2021 € 1,66 miljoen.

Uitgangspunt is dat er door de verschillende ontwikkelingen in totaal een bedrag van € 9,48 miljoen wordt bijgedragen aan de benoemde bovenwijkse voorzieningen. Dat betekent dat tot en met het einde van verschillende projecten er nog circa € 6,19 miljoen moet worden afgedragen aan de Bestemmingsreserve. Uit de Bestemmingsreserve kunnen onttrekkingen gedaan worden ten behoeve van de genoemde specifieke projecten. Hierover beslist de Raad.

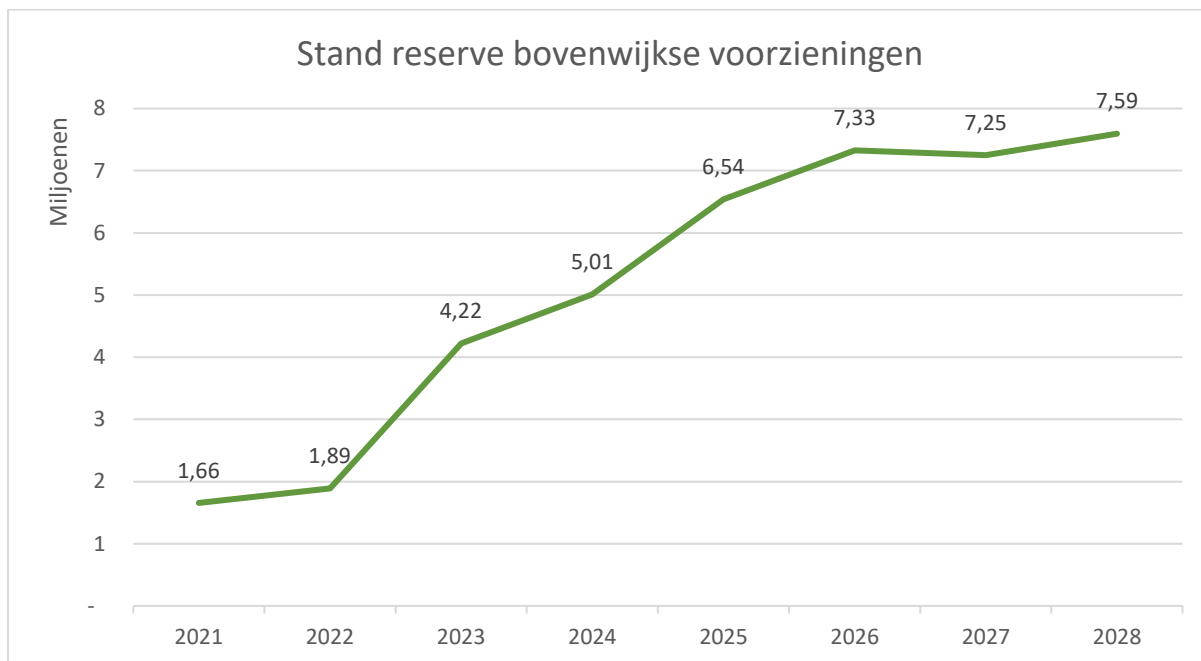
In onderstaande tabel staat hoeveel de projecten Zuiderloo, Boekelermeer en Zandzoom inmiddels hebben bijgedragen aan de Bestemmingsreserve en hoeveel zij nog zullen bijdragen.

Onderin de tabel staat nog een taakstellende bijdrage door toekomstige ontwikkelingen om te komen tot het totaal beoogde bedrag van € 9,48 miljoen.

Bestemmingsreserve per project tot 31-12-2021 en 2022 e.v.					
	t/m 2021	Toevoeging 2022 en verder door:			Totaal
Bijdragen aan		Zuiderloo	Boekelermeer	Zandzoom	
Groenprojectenlijst	1.349.505	546.051	0	2.670.783	4.566.340
Aansluiting A9	128.258	216.719	141.777	1.240.168	1.726.922
Spoorwegonderdoorgang V'watersw	26.396	171.150	0	634.914	832.460
Kruising Kennemerstr. - Vennewate	67.050	13.931	0	62.090	143.070
Aanpassing Vennewatersweg	71.890	77.903	0	216.894	366.687
Kruising Kennemerstraatweg - Stati	10.693	0	0	0	10.693
Aanpassing Kanaalweg	2.273	0	0	0	2.273
totaal	1.656.065	1.025.755	141.777	4.824.848	7.648.445
Onttrekkingen Groenprojecten 20/21					106.600
Onttrekking A9 2021					1.530.465
					9.285.510
Toevoeging door toekomstige ontwikkelingen:					194.490
					9.480.000

In 2022 zal een onttrekking plaatsvinden: € 250.000,- ten behoeve van de Groenprojectenlijst. Daarnaast zullen Boekelermeer en Zuiderloo in 2022 respectievelijk € 26.284,- en € 457.190,- afdragen aan de Bestemmingsreserve. Daarmee zal de stand van de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen aan het einde van 2022 naar verwachting € 1.890.000,- bedragen.

Rekening houdend met de nu bekende (en door de raad besloten) onttrekkingen en de geraamde inkomsten vanuit de verschillende projecten, zal de hoogte van de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen zich als in onderstaand diagram ontwikkelen.



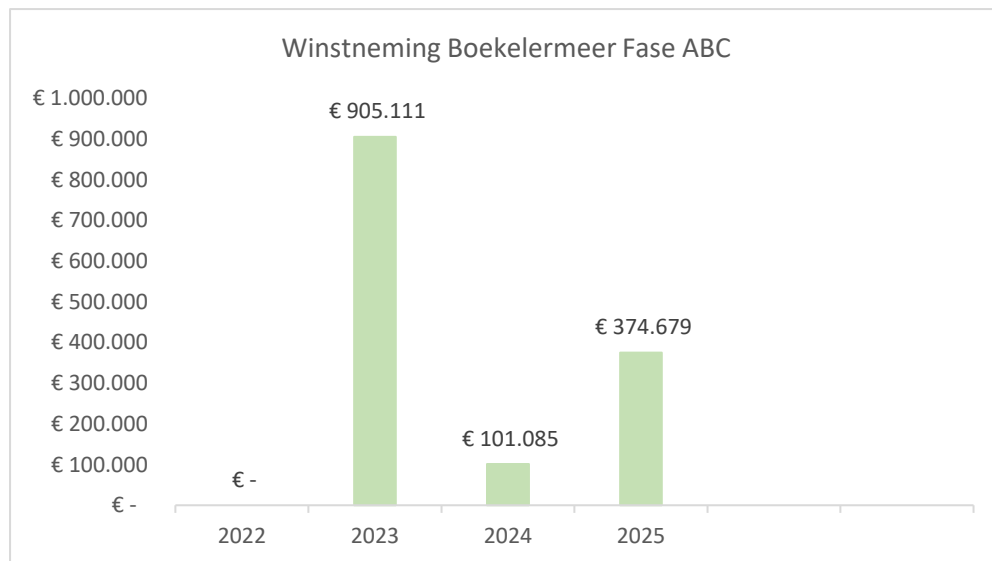
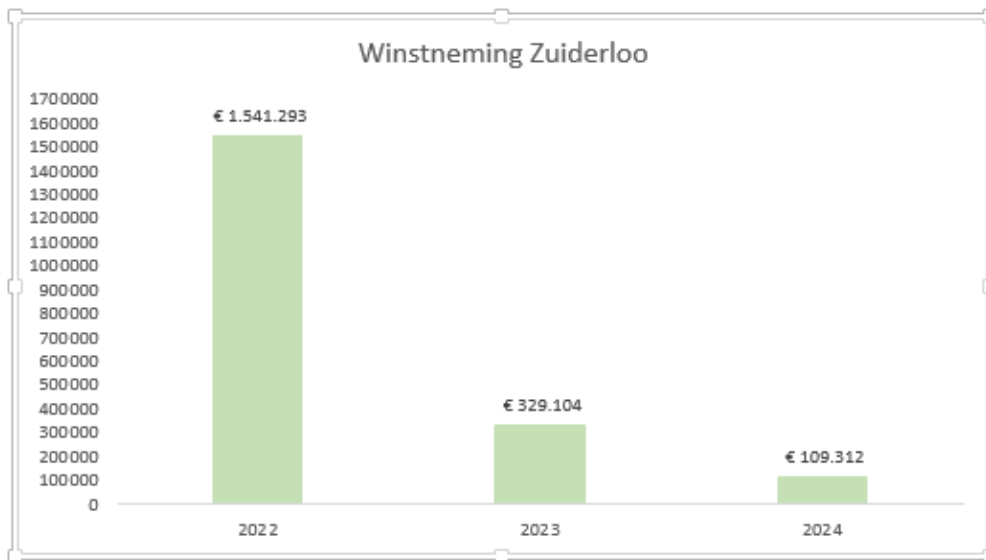
6. Winstneming

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).

Voor het project Zuiderloo is er bij de jaarrekening 2021 een winst genomen van € 235.291. Voor 2022 is de prognose dat de winstneming uitkomt op € 1,5 mio. De winstneming 2022 wordt definitief bepaald met de jaarrekening wanneer de definitieve realisatiecijfers over 2022 bekend zijn en de risicoanalyse weer is geactualiseerd. De ramingen voor de komende jaren staan opgenomen in de tabel.

Voor het project Boekelermeer is er bij de jaarrekening 2021 geen winst genomen. Ook voor 2022 is de verwachting dat er geen winst wordt genomen.

Door goed naar het verwachte verloop van de grondexploitaties te kijken kan er een schatting gegeven worden wanneer winstneming mogelijk is. Op de volgende pagina is daarvan een overzicht gegeven voor de grondexploitaties van Zuiderloo en Boekelermeer.



7. Bestemmingsreserve Grote Projecten

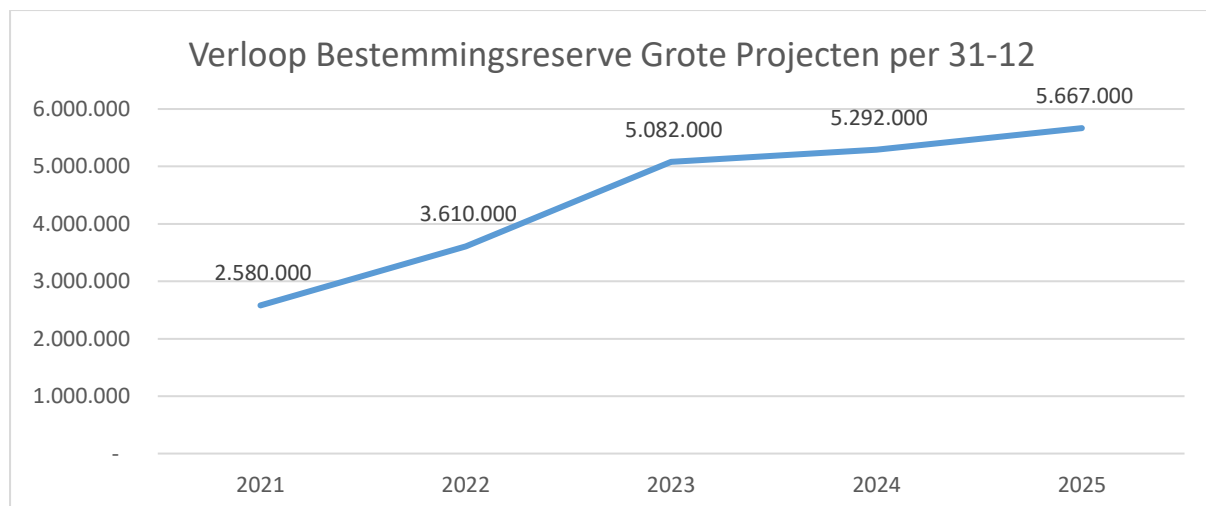
De Bestemmingsreserve Grote Projecten is in het leven geroepen om risico's binnen de projecten op te kunnen vangen en voorzienbare tekorten af te kunnen dekken. De Bestemmingsreserve Grote Projecten wordt gevoed met behaalde financiële resultaten binnen de grondexploitaties. Met het vaststellen van de NAG2021 is de stand van de Bestemmingsreserve Grote Projecten per 31-12-2021 bepaald op € 2.580.000,-.

Onderstaand overzicht geeft de ontwikkelingen weer in 2022 die invloed zullen hebben op de bestemmingsreserve:

- In 2022 zal naar verwachting van € 1,5 miljoen uit de grondexploitatie Zuiderloo als tussentijdse winst genomen worden en gestort in de Bestemmingsreserve;
- In 2022 is er ook een onttrekking van € 51.000,- geweest ten behoeve van "Masterplan 't Loo";
- Tekort van € 497.207,- aan meerkosten ten gevolge van Zandzoom is gedekt vanuit de Bestemmingsreserve. Bij de jaarrekening 2021 is al het tekort van € 375.000,- onttrokken uit de Bestemmingsreserve. Voorgesteld werd om het overige tekort van € 129.000,- in 2022 te financieren uit de bestemmingsreserve grote projecten. Hiermee heeft de raad al ingestemd. Doordat het financieel tekort € 122.000 is geworden, zal er € 7.000,- minder onttrokken worden uit de Bestemmingsreserve.
- De prognose van de vpb last over het jaar 2022 bedraagt ca. € 338.000,- en zal ten laste gaan van deze Bestemmingsreserve. Het exacte bedrag zal bij de jaarrekening bepaald worden.

Daarmee zal naar verwachting de Bestemmingsreserve Grote Projecten eind 2022 circa € 3.610.000,- bedragen. De exacte hoogte van de Bestemmingsreserve Grote Projecten kan worden bepaald bij het opstellen van de jaarrekening 2022 en vermeld worden in de NAG 2022.

Onderstaande grafiek laat het verwachte verloop van de Bestemmingsreserve Grote Projecten zien.



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 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 NAG 2021	Risicoprofiel (x 1mln.) obv MPG 2022
Zuiderloo	* Hogere kosten als gevolg van onvoorziene omstandigheden zoals: archeologie en bodemverontreiniging, en –gesteldheid	0,34	0,18
	* Hogere kosten als gevolg waterhuishouding		
Boekelermeer	* Hogere kosten als gevolg van prijsstijgingen;	0,11	0,13
	* Lagere opbrengsten van de verkopen dan begroot		

Meerjarenperspectief Grondexploitaties Heiloo 2022

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	1,4	1,39
	* Hogere kosten als gevolg van stikstof		

Ten opzichte van vorig jaar zijn is het risicoprofiel Zuiderloo verlaagd. Dit is enerzijds te verklaren doordat het project dichterbij het einde van de looptijd nadert en daardoor enkele risico's achter zich laat. Daarnaast verkleinen onzekerheden naarmate de resterende looptijd van het project korter wordt.

Daarentegen is de risicoreservering voor Zandzoom gelijk gebleven en voor Boekelermeer iets vergroot. De verhoging heeft te maken met het risico voor hogere kosten in verband met prijsstijgingen.

Situatie Zandzoom

De druk staat op de ketel voor het vaststellen van het bestemmingsplan "Zandzoom" met daaraan gekoppeld met het Exploitatieplan (EP). Alles loopt volgens planning om deze stukken vaststellen voordat de Omgevingswet echt inwerking treedt. De uitkomsten van de opnieuw vastgestelde EP worden gebruikt om het financieel overzicht te actualiseren begin 2023 voor de NAG 2022.

Tot vandaag vindt de Eerste Kamer nog steeds dat de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2023 zal plaatsvinden.

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 verschillende scenario's door en houdt er bijvoorbeeld ook rekening mee dat het onwaarschijnlijk is dat alle bekende risico's zich voor alle projecten gelijktijdig voordoen. Deze simulatie wijst uit dat de benodigde risicoreservering voor deze projecten € 1,49 miljoen bedraagt.

Zoals in hoofdstuk 7 is beschreven bedraagt de beschikbare reserve in de Bestemmingsreserve Grote Projecten per 31-12-2022 circa € 3,79 miljoen. Dat is voldoende om de risico's te kunnen afdekken.