

Nota Actualisatie Grondexploitaties 2022 Heiloo (NAG)

TBV JAARREKENING 2022

Vastgesteld	: 26 juni 2023
Opstellers	: Robert Klaverveld/Ilja Wilvers
Datum	: 30 maart 2023

Inhoud

1.	Inleiding.....	- 3 -
2.	Wetgeving, Beleid en Parameters.....	- 5 -
2.1	Beleid en wetgeving.....	- 5 -
2.2	Rekenmethodiek.....	- 5 -
2.3	Indexatie	- 5 -
3.	Bouwgrond in Exploitatie.....	- 9 -
3.1.	Zuiderloo	- 9 -
3.2.	Boekelermeer.....	- 13 -
3.3.	Rentetoevoeging.....	- 16 -
3.5.	Beslispunten.....	- 16 -
4.	Materiele Vaste Activa	- 17 -
5.	Faciliterend grondbeleid	- 17 -
5.1.	Zandzoom.....	- 17 -
5.2.	Rehoboth.....	- 21 -
6	Bovenwijkse Voorzieningen	- 22 -
6.1	Stand van de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen	- 22 -
6.2	Ontwikkeling van de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen	- 22 -
7	Doorbelasting Interne Kosten	- 24 -
8	Winstneming.....	- 25 -
9	Bestemmingsreserve Grote Projecten	- 26 -
10	Risicoanalyse	- 26 -

SAMENVATTING MET BESLISPUNTEN NAG 2022

Op dit moment zijn er binnen de gemeente Heiloo twee projecten met een grondexploitatie, namelijk Zuiderloo en Boekelermeer. De twee grondexploitaties zijn herzien. De stand van de grondexploitaties leidt tot een tussentijdse winstneming.

Kort samengevat wordt er voorgesteld om de actualisatie van de grondexploitaties 2022 vast te stellen en de totale tussentijdse winstneming van afgerond € 1,84 miljoen in de bestemmingsreserve Grote projecten te storten. Na actualisatie van faciliterend project Zandzoom het aanvullend tekort van € 805.624,- uit de Bestemmingreserve Grote projecten te onttrekken.

De bevindingen uit deze rapportage leiden tot de volgende beslispunten:

- De geactualiseerde grondexploitaties vast te stellen van:
 - Zuiderloo met een positief saldo van € 427.731,- (inclusief winstneming van € 1.313.965,-);
 - Boekelermeer met een positief saldo van € 538.971,- (inclusief winstneming van € 521.420,-);
- De afdracht bovenwijks voor Boekelermeer fase C vast te stellen van € 23.020,- volgens dezelfde eenheidsprijzen als Boekelermeer fase A en B;
- De MPG per 2023 te laten vervallen;
- Het financieel meerjarenoverzicht 2023 vaststellen als budgettair kader voor de verdere uitvoering van het faciliterende deel van Zandzoom;
- Het aanvullend tekort van € 805.264,- Zandzoom (het totale tekort van € 1.302.471 minus het reeds in 2021 en 2022 onttrokken bedrag van respectievelijk € 375.000 en € 122.593,-), te dekken uit de Bestemmingsreserve Grote Projecten.

LEESWIJZER NAG 2022

In hoofdstuk 1

De inleiding van de Nota Actualisatie Grondexploitaties 2022 (NAG) Heiloo.

In hoofdstuk 2

Hierin staan de kaders opgenomen inzake Wetgeving, Beleid en Parameters.

In hoofdstuk 3

Hierin staan de actualiteiten met betrekking tot de verantwoording van de grondexploitaties. De volgende twee lopende grondexploitaties worden in hoofdstuk 3 van deze rapportage geactualiseerd t.w. Zuiderloo en Boekelermeer.

In hoofdstuk 4

Hierin wordt kort de Materiële Vaste Activa genoemd.

In hoofdstuk 5

Hierin wordt de voortgang beschreven van de omvangrijkere faciliterende ontwikkelingsprojecten t.w. Zandzoom en Rehoboth.

In hoofdstuk 6

Hierin wordt ingezoomd op de bovenwijkse voorzieningen.

In hoofdstuk 7

Hierin staat een toelichting op de doorbelasting interne kosten.

In hoofdstuk 8

Een overzicht van de resultaatbepaling de winstneming.

In hoofdstuk 9

Een overzicht van de bestemmingsreserve Grote Projecten.

Tenslotte staat in hoofdstuk 10

Hierin staat de risicoanalyse met betrekking tot het grondbeleid.

1. Inleiding

Voor u ligt de Nota Actualisatie Grondexploitaties 2022 (NAG). In de NAG worden de resultaten van de ontwikkelingsprojecten in Heiloo over 2022 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 2022 is dit gebeurd op 30 mei, middels de NAG 2021 en op 7 november met het MPG voorafgaand aan de programmabegroting 2023. In de Nota grondbeleid 2017 is het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) geïntroduceerd. Na een interne evaluatie is de meerwaarde van het document beoordeeld. Er is gebleken dat de uitgebreide rapportage erg arbeidsintensief is en dat de meerwaarde niet hoog is naast de NAG. De overige gemeenten binnen de BUCH hebben het grondbeleid in 2019 geactualiseerd en kennen de rapportage MPG niet.

Om toch inzicht te houden gedurende het jaar, worden bij de Firap tekorten groter dan € 50.000,- aan gegeven en onderbouwd. Tevens ontvangen de projectleiders projectrapportages (stand van zaken).

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 2022 heeft de raad de geactualiseerde prognoses voor 2022 vastgesteld middels het MPG2022. De voorliggende NAG gaat in op de realisatiecijfers van heel 2022, afgezet tegen de bijgestelde begroting ten tijde van het MPG.

Zuiderloo

Per 31 december 2022 zijn er in totaal 436 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.

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 flinke 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 2022 was dit ook als risico aangegeven en nu hebben we voor de NAG 2022 een meerjarenprognose gemaakt, waarbij het uitgangspunt is dat het bestemmingsplan dit jaar wordt goedgekeurd. Er is daarbij geen rekening gehouden met de kosten, die we eventueel alsnog kunnen/gaan verhalen.

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

De economie blijft langzaam groeien en de interesse in bedrijfskavels groeit door. De kavels in fase A zijn allen verkocht en de meeste inmiddels ook bebouwd. Er zijn al gegadigden voor de afname van de laatste uitgeefbare kavels in zowel Fase B en C. De grondexploitatie voor fase C is geopend en de eerste kavel in fase C is zelfs al verkocht. Hiermee is 75% van de kavels uitgegeven.

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 Grondprijsbeleid en de Nota Bovenwijkse Voorzieningen.

Voor de eisen aan de verslaglegging over grondexploitaties is het BBV leidend. Vanaf 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 *voorzichtigheidsbeginstel* 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:

NAG 2022

INDEXERING						
		NAG 2021 was	NAG 2022 corrigeren			
	2021	2022	2022	2023	2024	2025 e.v.
grondkosten			2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
plankosten			2,6%	4,5%	3,0%	2,0%
GWW	2,25%	3,0%	11,0%	5,0%	5,0%	3,0%
opbrengstenstijging woningbouw (*)	2,0%	2,0%	2,0%	0,0%	1,0%	2,0%
opbrengstenstijging bedrijfsterrein (*)	1,0%	1,0%	1,0%	0,0%	1,0%	1,0%
rentepercentage	2,19%	2,10%	2,10%	2,16%	2,20%	2,20%
discontopercentage	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

(*) 2022 voor zover er geen nieuwe taxaties zijn uitgevoerd

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 4% en 8 % per jaar, voor de periode 2024-2025 tussen 3% en 5% per jaar en voor de periode na 2026 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 2022 voor 2023 en 2024 met 2,75 % aangepast naar 5 % per jaar om daarna weer naar 3 % in 2025 e.v. terug te vallen. Voor de kosten bouw- en woonrijp maken en de plankosten wordt in de gemeentelijke grondexploitaties 2 indexatie toegepast te weten respectievelijk de GWW-index en cao-stijgingen. GWW staat voor grond-, weg- en waterbouw.

Verder doen we een correctie op de eenheidsprijzen van 2022, waarin we in de NAG 2021 nog een index van 3 % hebben vastgesteld, hebben we deze moeten corrigeren naar 11%.

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 hoog en overtreft de vraag het aanbod voorlopig ruimschoots. Het woningaanbod droogt op en de nieuwbouwproductie blijft achter met stijgende woningprijzen als gevolg.

De woningprijzen zijn in 2022 nog steeds gestegen. Deze groei is echter aan het afvlakken. Dit komt doordat de vraag naar woningen aan het afnemen is door hoge inflatie, waardoor het besteedbaar inkomen afneemt, en stijgende hypotheekrente. Het aanbod is weliswaar toegenomen, maar door

de hoge prijzen worden er minder woningen verkocht. Verwacht wordt dat de huizenprijzen de komende jaren zullen dalen als gevolg van hogere maandlasten door de hoge hypotheekrente.

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 bijna geen 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 3 % per jaar, voor de periode 2024-2025 tussen -2 % en 2% per jaar en voor de periode na 2026 nog steeds gemiddeld 2% per jaar. Verder is het is namelijk belangrijk rekening te houden met significante prijsstijgingen van de kosten, zowel in de bouw als de GWW sector. In de afgelopen jaar is 2% opbrengstenstijging in de ramingen gehanteerd. Om meer aan te sluiten bij op de werkelijke waardeestijgingen van grond, wordt de percentage voor NAG 2022 bijgesteld naar 0% voor 2023, 1% voor 2024 en om in 2025 weer terug te komen op 2%. Nogmaals, dat neemt niet weg dat werkelijke (grond)verkopen 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 2022 was 10%.

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 -2 % en 1 % in 2023, 2024 en 2025 per jaar. De plaatselijke makelaar geeft voor 2023 en verder toch nog een kostenstijging tussen 1 % en 2 % aan voor het Bedrijventerrein Boekelermeer. Voorzichtigheidshalve ramen wij in de gemeentelijke grondexploitaties vooralsnog een jaarlijkse prijsstijging voor 2023 0%, voor 2024 en vanaf 2025 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 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 2022 zijn er in totaal 436 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 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 Sprekeling. De woningen op de locaties Deelplan 3 en BaZa worden in 2023 opgeleverd. Op 6 woningen na geldt dit ook voor de locaties Zomerlinde en Sprekeling. Resterende 6 woningen worden in het eerste kwartaal van 2024 opgeleverd. Op drie woningen na zijn de woningen verkocht en is de onderliggende grond aan Timpaan geleverd.

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. Deze woningen zijn vrijwel alle gebouwd.

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. Binnen deze ontwikkeling is ruimte voor 24 woningen in categorie 1 en 2. Het gesprek met KennemerWonen over ontwikkeling van deze woningen is gestart.

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. Een zitting bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRS) heeft plaatsgevonden op 14 december 2022. Uitspraak is aangekondigd en wordt verwacht binnen zes weken na zittingsdatum, derhalve eind januari.

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 Spreukeling is ook ontheffing verkregen voor de aangetroffen beschermde soorten als boerenwalrus, huismus, kerkuil, gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. 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 2022

In 2022 is € 8,9 mio aan opbrengsten gerealiseerd terwijl de raming € 8,7 mio was. Belangrijkste reden is gelegen in het feit dat exploitatiebijdragen van particuliere initiatiefnemers eerder zijn betaald dan geraamd (2022 i.p.v. 2023).

Specificatie gemaakte kosten en opbrengsten in 2022:

Kosten	€	Opbrengsten	€
Onderzoeken	€ 164.253	Grondopbr. bouwkavels	€ 8.940.262
Inbrengwaarde grond, sloop, opstal	€ 127.500		
Saneren & grondwerken	€ 74.115		
Bouw- en woonrijp maken	€ 676.172		
Plankosten	€ 420.357		
Bijdr Bovenwijkse Voorzieningen	€ 492.643		
Rentekosten	€ 82.656		
Rest	€ 27.034		
Winstneming 2022	€ 1.313.965		
Totaal kosten in 2022	€ 3.378.695	Totaal opbrengsten 2022	€ 8.940.262

Verschillenanalyse jaarschijf 2022:

Zuiderloo (jaarschijf 2022)	begroot 2022	realisatie 2022	Verschil
Jaarschijf opbrengsten	€ 8.691.528	€ 8.940.262	€ 248.734
Jaarschijf kosten	€ 2.509.284	€ 3.378.694	€ 869.410
Ontwikkeling boekwaarde 2022	€ 6.182.244	€ 5.561.568	€ -620.676
Boekwaarde (1-1-2022 en 31-12-2022)	€ 2.246.253	€ 2.939.545	€ 693.292
Tussentijdse winstneming 2022		€ -1.313.965	€ -1.313.965
Boekwaarde (1-1-2022 en 31-12-2022)	€ 2.246.253	€ 1.625.580	€ -620.673

Incl. winstneming 2022

De jaarschijf voor 2022 liet een raming van € 2,51 mio aan kosten zien. Een deel van de geraamde kosten en werkzaamheden voor woonrijp maken in 2022 zijn doorgeschoven naar 2023. Hier staat tegenover dat door de tussentijdse winstneming de werkelijk gerealiseerde kosten uiteindelijk hoger zijn geworden namelijk € 3,4 mio (inclusief € 1.313.965,- winstneming in 2022).

Door de forse grondopbrengsten van Timpaan is de boekwaarde per saldo met € 5,56 mio (inclusief winstneming) afgebouwd. Hiermee laat de boekwaarde voor het eerst gedurende de hele looptijd en exploitatie van Zuiderloo een financieel beeld zien dat meer opbrengsten zijn gerealiseerd zijn dan investeringen zijn gepleegd.

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 1-1-2023:

	Begroot in MPG	Begroot in NAG	Vershil
Totaal geraamde kosten	€ 35.447.749	€ 35.983.548	€ 535.799 N
Totaal geraamde opbrengsten	€ 43.137.591	€ 43.312.926	€ 175.335 V
Totaal geraamde rentelasten	€ 5.392.309	€ 6.732.624	€ 1.340.315 N
Totaal geraamd inflatiesaldo	€ 217.824	€ 142.843	€ 360.667 N
Totaal geraamd resultaat (EW)	€ 2.079.709	€ 453.911	€ 1.625.798 N
Totaal geraamd resultaat (CW)	€ 1.959.756	€ 427.731	€ 1.532.026 N

Incl. winstneming 2022

Toelichting verschil totaal geraamde kosten

Voor de resterende looptijd van het project zijn circa € 536.000,- meer kosten geraamd dan vorig jaar. Deze kosten zijn vooral aan bouwrijp maken toe te rekenen als gevolg van de onvoorziene kosten van het verwijderen van de japanse duizendknoop. 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 € 175.000,-. Deze stijging wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt doordat nieuwe exploitatiebijdragen van private initiatiefnemers zijn toegevoegd.

Toelichting verschil totaal geraamde rentelasten

In de rentelasten is de winstneming opgenomen van 1,3 mio. Doordat hierdoor de boekwaarde is toegenomen, stijgt de rentelast licht.

Toelichting verschil inflatiesaldo

De kostenstijging bij de NAG 2022 is voor 2 jaar naar 5 % voor kosten bouw- en woonrijp maken en 4,5% voor plankosten per jaar aangepast. Per saldo levert dat een verwacht nadeel op het inflatiesaldo van € 360.667,-.

Nieuw verwacht resultaat

In het MPG2022 bedroeg het eindresultaat € 1.959.756,-. 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 2023 € 427.731,- (in netto contante waarde). In dit resultaat is de winstneming van € 1.313.965,- over 2022 reeds verwerkt. Per saldo ontwikkelt de grondexploitatie Zuiderloo zich positief.

3.2. Boekelermeer

Actualiteiten

De economie groeit en de interesse in bedrijfskavels ook. De kavels in fase A zijn allen verkocht en de meeste inmiddels ook bebouwd. Er zijn al gegadigden voor de afname van de laatste uitgeefbare kavels in zowel Fase B en C. De grondexploitatie voor fase C is geopend en de eerste kavel in fase C is zelfs al verkocht. Hiermee is 75% van de kavels uitgegeven.

Voortgang Fase A

Voor Boekelermeer fase A geldt dat de laatste 9.628 m² is verkocht. De overdracht van de laatste kavel gebeurt in 2023. De focus ligt nu op realisatie van de gebouwen door de kopers zodat de gemeente de laatste stukken openbare ruimte kan inrichten.

Voortgang Fase B

Er zijn momenteel meerdere partijen geïnteresseerd in de laatste kavels van in totaal 22.007 m². De focus ligt op het verkopen van deze kavels. De groene rand om fase B is verder ontwikkeld met natuurvriendelijke oevers.

Voortgang Fase C

De verwachting is dat er meer verkopen voor fase C in 2023 kunnen plaatsvinden en dat fase C na verkoop een positief resultaat oplevert. Ook om fase C wordt de groene buitenrand natuurvriendelijker gemaakt.

Vooruitblik

Per 31 december 2022 is de boekwaarde van de grondexploitatie positiever geworden dan in 2021. In de komende jaren wordt de rest van de bedrijfskavels verkocht om in de marktvraag te voorzien. Naar verwachting zal deze verkoop van bedrijfsgrond medio 2025 een negatieve boekwaarde (positief saldo) opleveren. In november 2022 heeft de raad de grondexploitatie voor fase C vastgesteld, voor deze fase hebben zich al verschillende geïnteresseerde partijen gemeld en is één kavel verkocht. De verwachting is dat fase C een positief resultaat oplevert.

Verantwoording 2022

In 2022 zijn voor ca. 2,4 mio opbrengsten gerealiseerd. De raming was ca. € 1,9 mio. De oorzaak van de hogere opbrengsten dan begroot is toe te schrijven aan de versnelling van de verkoop van 1 kavel uit fase C (4.613 m²). Daar tegenover staat dat de laatste kavel uit fase A is doorgeschoven naar begin 2023 (2.750 m²). De verkoopovereenkomsten hiervoor zijn in 2022 al getekend. De geraamde kosten voor woonrijp maken (ca 200K) en een deel van de plankosten (ca 76K) zijn doorgeschoven naar 2023. Reden is dat de kavels nog niet bebouwd zijn zodat de inritten nog niet aangelegd konden worden. Deze worden waarschijnlijk in 2023 aangelegd.

Deze twee zaken resulteren in een daling van de boekwaarde met afgerond € 400K (van € 4,9 mio naar € 4,55 mio). In tegenstelling tot de voorspelling in het MPG 2022, kan er vanuit het project Boekelermeer wel een tussentijdse winstneming worden genomen. Uit de POC-methode komt voor

Nota Actualisatie Grondexploitaties 2022

Boekelermeer over 2022 een winstneming van € 521.420,-. Waarna de boekwaarde eindigt op € 4,55 mio.

In onderstaande tabellen zijn de ontwikkelingen cijfermatig verwerkt.

Specificatie gemaakte kosten en opbrengsten in 2022:

Kosten	€	Opbrengsten	€
Inbrengwaarde grond	€ 1.208.963	Grondopbr. bouwkavels	€ 2.434.253
Bouw- en woonrijp maken	€ 9.224	Rest	€ 2.254
Plankosten	€ 149.010		
Bijdr Bovenwijkse Voorzieningen	€ 59.838		
Rentekosten	€ 102.679		
Rest	€ 50.864		
Winstneming 2022	€ 521.420		
Totaal kosten in 2022	€ 2.101.998	Totaal opbrengsten 2022	€ 2.436.507

Verschillenanalyse jaarschijf 2022:

Boekelermeer	begroot 2022	realisatie 2022	Verschil
Jaarschijf opbrengsten	€ 1.905.959	€ 2.436.507	€ 530.548
Jaarschijf kosten	€ 1.872.916	€ 1.580.577	-€ 292.339
Ontwikkeling boekwaarde 2022	€ 33.043	€ 855.930	€ 822.887
Boekwaarde (1-1-2022 en 31-12-2022)	€ -4.856.412	€ -4.033.523	€ 822.889
Tussentijdse winstneming 2022	€ 0	€ -521.420	€ -521.420
Boekwaarde (1-1-2022 en 31-12-2022)	€ -4.856.412	€ -4.554.943	€ 301.469

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 1-1-2023 :

	Begroot in MPG	Begroot in NAG	Verschil
Totaal geraamde kosten	€ 18.128.928	€ 18.513.162	€ 384.235 N
Totaal geraamde opbrengsten	€ 25.089.851	€ 25.369.620	€ 279.769 V
Totaal geraamde rentelasten	€ 5.648.029	€ 6.150.252	€ 502.222 N
Totaal geraamd inflatiesaldo	€ 67.981	€ 134.245	€ 202.226 N
Totaal geraamd resultaat (EW)	€ 1.380.875	€ 571.961	€ 808.914 N
Totaal geraamd resultaat (CW)	€ 1.275.715	€ 538.971	€ 736.743 N

Incl. winstneming 2022

Toelichting verschil totaal geraamde kosten

In totaal zijn er ca. € 384K meer kosten in het project geraamd dan vorig jaar het geval was. De hogere raming wordt veroorzaakt door de correctie van de index over 2022 van 3% naar 11%.

Toelichting verschil totaal geraamde opbrengsten

Volgens de huidige verwachting worden in totaal € 280K meer inkomsten gerealiseerd dan vorig jaar geraamd. Dit verschil wordt met name veroorzaakt doordat de verkoopprijzen hoger zijn dan geraamd.

Toelichting verschil totaal geraamde rentelasten

In de rentelasten is de winstneming opgenomen van € 521.420,-. Doordat hierdoor de boekwaarde is toegenomen, stijgt de rentelast licht.

Toelichting verschil inflatiesaldo

De kostenstijging bij de NAG 2022 is voor 2 jaar naar 5 % voor kosten bouw- en woonrijp maken en 4,5% voor plankosten per jaar aangepast. Per saldo levert dat een verwacht nadeel op het inflatiesaldo van € 202.226,-.

Toelichting verschil afdracht bovenwijkse voorziening

In de Nota bovenwijken 2019 is aangegeven dat de afdrachten voor de bestemmingsreserve Bovenwijken in de Nota Actualisatie Grondexploitaties worden verantwoord.
In 2022 is in de grondexploitatie Boekelermeer fase C toegevoegd aan fase A en B. De gehanteerde bijdragen in fase A en B (zijnde € 5,- per m2) worden ook in fase C toegepast.
Er wordt in 2023 en 2024 gewerkt aan het actualiseren van de Nota Bovenwijkse voorzieningen (Nota Kostenverhaal), teneinde de wijzigingen die betrekking hebben op de ramingen in beeld te brengen.

Nieuw verwacht resultaat

In het MPG 2022 bedroeg het eindresultaat € 1.275.715,-. 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 2023 € 1.062.234,- (in netto contante waarde). Na tussentijdse winstneming komt dit uit op een eindresultaat van € 538.971,-.

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	2023	2024	2025	2026	2027
MPG 2022	€ -54.814	€ -2.894	€ -37.058	€ 0	€ 0
NAG 2022	€ -63.275	€ -32.275	€ -6.369	€ 0	€ 0
Verschil	€ -8.461	€ -29.381	€ 30.689	€ 0	€ 0

3.4. Beslispunten

- De geactualiseerde grondexploitaties vast te stellen van:
 - Zuiderloo met een positief saldo van € 427.731,- (inclusief winstneming van € 1.313.965,-);
 - Boekelermeer met een positief saldo van € 538.971,- (inclusief winstneming van € 521.420,-);
- De afdracht bovenwijks voor Boekelermeer fase C vast te stellen van € 23.020,- volgens dezelfde eenheidsprijzen als Boekelermeer fase A en B;
- De MPG per 2023 te laten vervallen.

4. Materiele Vaste Activa

4.1. Eigen 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.

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

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 woningbouw in Zandzoom-Heiloo mogelijk werd 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 moet worden 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 is dit ook al als risico aangegeven. Er is een Plan van Aanpak opgesteld om een op onderdelen aangepast bestemmingsplan en exploitatieplan opnieuw vast te stellen. Op verzoek van de raad is de capaciteit verhoogd door externe bureaus in te schakelen om de werkzaamheden uit te voeren. De looptijd van het project is door het besluit van de Raad van State met zeker 2 jaar verlengd. Als gevolg hiervan is sprake van voorziene meerkosten. Tot nu toe zijn de meerkosten beperkt gebleven tot plankosten, waaronder een te doorlopen MER-procedure in 2023. De verwachting is dat in 2023 meer duidelijk wordt over de verwerving van stikstofrechten. Daarnaast zijn er mogelijk extra kosten ten gevolge van ecologie en langzaamverkeersverbindingen. Verder is in de anterieure overeenkomsten overeengekomen dat de exploitatiebijdrage jaarlijks wordt geïndexeerd, waardoor een deel van de stijgende plankosten gedekt is. In de nog te sluiten AOK's of via het exploitatieplan wordt een deel van het tekort met zekerheid verhaald. Wat betreft de

verwerving van stikstofrechten moet nog met de ontwikkelende partijen worden gesproken over hoe deze kosten betaald en verhaald gaan worden.

Op basis van alle bovenstaande informatie is de gemeentelijke begroting/grondexploitatie voor de Zandzoom bijgesteld. De belangrijkste mutaties zijn de volgende (zie onderstaande tabel met daaronder een toelichting per punt):

VERSCHILLENANALYSE MPG 2022 EN NAG 2022					24-feb-23
Negatieve factoren					
1	Parameters 11% in plaats 3% BRM/WRM in 2022 correctie		€	-268.000	
2	Parameters 5%, 5%, 3% BRM/WRM voor 2023, 2024 en 2025		€	-188.167	
3	Meer plankosten agv Raad van State in 2023	€ 299.070	€ 822.942	€	-523.872
4	Meer plankosten 2024 dan begroot in NAG 2021	€ 249.070	€ 299.070	€	-50.000
5	Looptijd 1 jaar verlengen agv nieuw BP jaarschijf 2029	€ -	€ 179.070	€	-179.070
Positieve factoren					
6	Budget onderschrijding in 2022	€ 658.960	€ 643.606	€	15.354
7	Exploitatiebijdrage AOK's 1 jaar verzet			€	252.924
8	Exploitatiebijdrage POK's geïndexeerd naar 2023			€	91.224
9	Inflatie			€	44.829
				Totaal	€ -804.778

Negatieve factoren op de Eindwaarde (EW):

1. In de GREX zijn de eenheidsprijzen voor het bouw- en woonrijp maken voor 2022 gecorrigeerd. In plaats van de in de NAG 2021 geprognostiseerde parameter van 3 % is de werkelijke prijsstijging voor 2022 van 11% toegepast. Dit resulteert in een nadeel van € 268.000 op EW;
2. Verder zijn de toekomstige kosteninflatie parameters naar boven bijgesteld. Ze waren voor de jaren 2023, 2024 en 2025 in de NAG 2021 voor respectievelijk op 3%, 2% en 2% geprognostiseerd. Nu worden de volgende percentage voor 2023, 2024 en 2025 geprognostiseerd van respectievelijk 5%, 5% en 3%. Wat resulteert in een nadeel van € 188.167 op EW;
3. Als gevolg van vernietiging van het bestemmingsplan (BP) dient een nieuw BP te worden opgesteld en in procedure te worden gebracht. Daarvoor zijn ook nieuwe verkeers- en stikstofonderzoeken nodig. Bij het nieuwe bestemmingsplan dient tevens een nieuw exploitatieplan te worden opgesteld. Hiervoor zijn meer kosten gemoeid dan in MPG 2021 was voorzien. De nieuwe prognose voor 2023 komt uit op € 822.942, terwijl er € 299.070 begroot is. Wat resulteert in een nadeel van € 523.872 op EW;
4. Ook zijn de plankosten voor 2024 bijgesteld van € 249.070 naar € 299.070. Hierbij zijn we ervan uitgegaan dat het BP dit jaar wordt vastgesteld. Dit resulteert in een nadeel van € 50.000 op EW;
5. Als gevolg van vernietiging van het BP hebben we dit jaar de looptijd van het project met 1 jaar moeten verlengen. Dit betekent dat voor het laatste jaar 2029 een post van € 179.070 aan plankosten moet worden gereserveerd. Dit resulteert in een nadeel op EW.

Positieve factoren op de Eindwaarde (EW):

6. De plankosten zijn in 2022 binnen de begroting gebleven. Begroot was € 658.960 uiteindelijk is € 643.606 besteed. Dit resulteert in een voordeel van € 15.354.
7. Als gevolg van de vernietiging van het BP en daarmee het moment van een onherroepelijk BP, krijgt de gemeente de exploitatiebijdragen uit de AOK's 1 jaar later dan nu gepland. In AOK's

is een rentepercentage op genomen van 2,9 % per jaar als de bijdrage later wordt betaald. Dit betekent dat de bijdragen toenemen met € 252.924;

8. De nog te verkrijgen bijdragen conform het exploitatieplan zijn met 1 jaar geïndexeerd. Dit betekent dat de bijdragen toenemen met € 91.224;
9. Het saldo van de inflatie neemt toe met € 44.829.

Per saldo veroorzaakt de vernietiging van het bestemmingsplan Zandzoom tot nu toe een financieel nadeel voor de gemeente van circa € 1.302.471,- (aan het einde van het project). De raad heeft al bij de MPG 2022 ingestemd met een tekort van € 497.207. De raad zal bij de NAG 2022 worden voorgesteld om het restant tekort van € 805.264,- te financieren uit de bestemmingsreserve grote projecten.

Verantwoording 2022

De geraamde plankosten voor Zandzoom voor 2022 bedroegen € 598.960,-. Hiervan was € 537.000,- aan externe kosten geraamd en € 62.000,- interne uren. Daarnaast was € 60.000,- aan onderzoeken en begeleiding van onderzoeken geraamd. Totale geraamde kosten voor 2022 bedroegen daarmee € 658.960,-. De totale werkelijke kosten voor de genoemde onderdelen bedragen € 643.606,-. Daarmee zijn de bestedingen in 2022 de vooraf geraamde budgetten voor de jaarschijf 2022 niet overschreden. Kosten voor bouwrijp maken waren in 2022 geraamd op 120K waarvan ca. 15K zijn gemaakt. Het restant aan geraamde kosten schuift door naar 2023.

Specificatie gemaakte kosten en opbrengsten in 2022:

Kosten	€	Opbrengsten	€
Onderzoeken	€ 62.625	Exploitatiebijdrage	
Bouwrijp maken	€ 14.587	Rest	€ 1.093
Plankosten	€ 567.487		
Bijdr Bovenwijkse Voorzieningen	€ 0		
Totaal kosten in 2022	€ 644.699	Totaal opbrengsten 2022	€ 1.093
		Verschil Boekwaarde	€ 643.606

Doordat er in 2022 meer kosten zijn gemaakt dan inkomsten gegenereerd stijgt de boekwaarde op dit project met € 643.606,-.

Het volledige bedrag aan in 2022 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 verwerkt. Bij de actualisatie van dit overzicht per 1 januari 2023 zijn de in 2022 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 2023 niet sluitend.

De meerjarenprognose die er nu ligt is er op gebaseerd dat het bestemmingsplan dit jaar wordt vastgesteld en Raad van State proof is. Als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld in 2023 en niet Raad van State-proof is, zijn we genoodzaakt om de meerjarenprognose bij te stellen. De uitkomst van deze prognose zal leiden tot nog een groter tekort.

Er is in 2022 voor € 34.455,- aan interne kosten gemaakt. Door de doorbelasting van deze kosten op het project ontstaat er een positief effect in de gemeente-exploitatie. Deze € 34.455,- is onderdeel van de totale plankosten. De eerste termijn van de exploitatiebijdrage is verschuldigd direct na ondertekening van de anterieure 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 2022 wordt er géén afdracht aan de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen gedaan.

Vooruitblik

Tot en met 2022 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. Zowel de uitgaven als de inkomsten zijn uitgezet in de tijd. Met dit financieel overzicht kan meerjarig op de budgetten worden gestuurd. In de geheime bijlage is de financiële meerjarenprognose bijgevoegd.

Beslispunt

- Het financieel meerjarenoverzicht 2023 vaststellen als budgettair kader voor de verdere uitvoering van het faciliterende deel van Zandzoom;
- Het aanvullend tekort van € 805.264,- Zandzoom (het totale tekort van € 1.302.471 minus het reeds in 2021 en 2022 onttrokken bedrag van respectievelijk € 375.000 en € 122.593), te dekken uit de Bestemmingsreserve Grote Projecten.

5.2. Rehoboth

Een ontwikkelaar heeft een conceptplan voor drie vrijstaande grondgebonden woningen en 12 appartementen ingediend. Dat plan ziet er kansrijk uit en wordt nu verder uitgewerkt. De ontwikkelaar legt contact met Kennemer Wonen. Het heeft onze voorkeur wanneer KW de sociale huurwoningen exploiteert.

De ontsluiting met een doodlopend straatje met parkeerplaatsen vanaf de Holleweg wijzigt in wezen niet van eerdere plannen. De WRM voorziening is vorig jaar vrijgevallen.

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 1-1-2022 € 1,66 miljoen. De verwachting is dat er tot en met het einde van de verschillende projecten nog circa € 5,3 miljoen wordt afgedragen aan het fonds.

In 2022 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 zijn 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 2022 zijn onttrekkingen gedaan: € 13.000 ten behoeve van de groenprojecten.

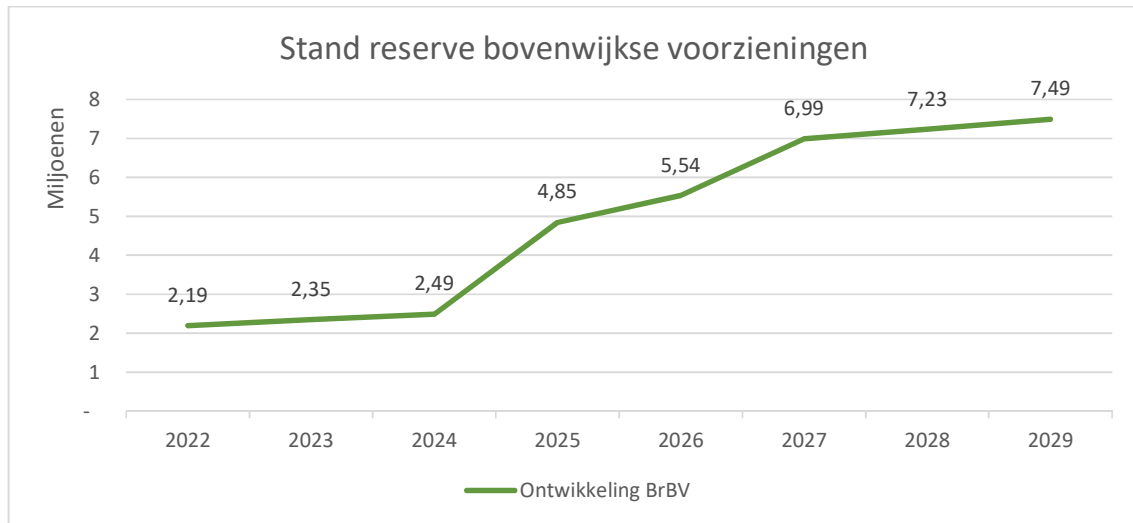
6.1 Stand van de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen

De stand van de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen komt daarmee op € 2,19 miljoen.

Afdrachten per project tot 31-12-2021 (in euro's)		Afdrachten per project over 2022 (in euro's)			
	<2022	2022			Totaal
omschrijving		Zuiderloo	Boekelermeer	Zandzoom	
Groenprojectenlijst	1.349.505	262.254	0	0	1.597.891
Aansluiting A9	128.258	104.085	59.838	0	292.180
Spoorwegonderdoorgang Vww	26.396	82.199	0	0	108.594
Kruising Kennemerstraatweg - Vww	67.050	6.691	0	0	73.741
Aanpassing Vennewatersweg	71.890	37.415	0	0	109.305
Kruising Kennemerstrwg - Stationsw	10.693	0	0	0	10.693
Aanpassing Kanaalweg	2.273	0	0	0	2.273
Totaal	1.656.065	492.643	59.838	0	2.194.678

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.



Doorkijk 2023

In 2023 wordt nog maar minimaal gewerkt aan de verdere ontwikkeling van de groenprojecten in de gemeente Heiloo. Dit komt door een capaciteitsprobleem. 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 2023 gaat het om ca. € 7.000,- aan voorbereidingskosten.

7 Doorbelasting Interne Kosten

In 2022 is voor de grondexploitatie projecten ca. € 125.000,- aan interne kosten gemaakt. Er was € 194.000,- 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 2022 komt daarmee op € 159.175,-.

Project	Interne kosten
Boekelermeer	€ 89.471
Zuiderloo	€ 35.249
Zandzoom	€ 34.455
Totaal	€ 159.175

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.

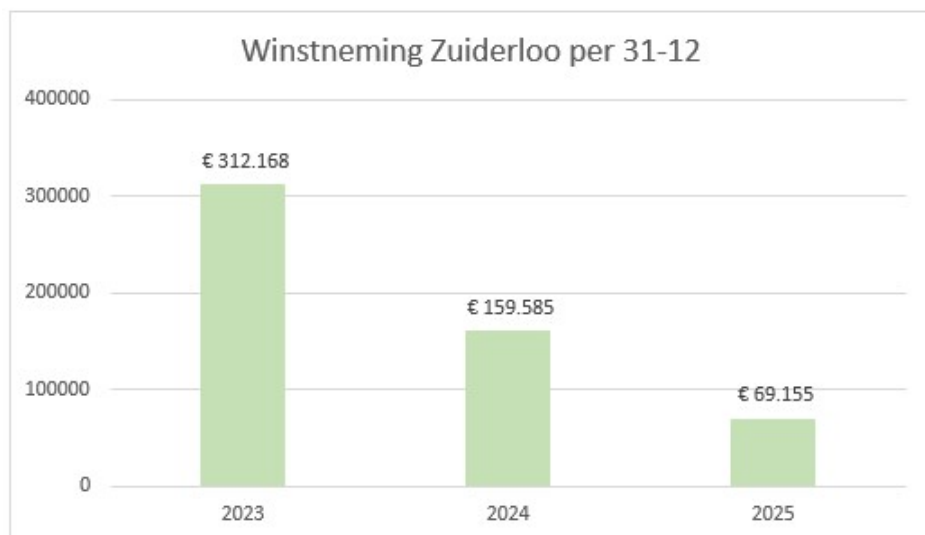
Interne plankosten	2023	2024	2025	2026	2027
Begroting MPG 2022 (incl. Zandzoom)	€ 241.978	€ 150.616	€ 59.222	€ 35.000	€ 0
NAG 2022 (incl. Zandzoom)	€ 236.192	€ 143.400	€ 121.600	€ 35.000	€ 35.000
Verschil	€ 5.786	€ 7.216	€ -62.378	€ 0	€ -35.000

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 Zuiderloo over 2022 tussentijdse winst worden genomen. Uit de POC-methode volgt een tussentijdse winstneming voor het project Zuiderloo van € 1.313.965,-. In tegenstelling tot de voorspelling in het MPG 2021, kan er vanuit het project Boekelermeer wél een tussentijdse winstneming worden genomen. Dit komt omdat er opbrengsten naar voren zijn gehaald. Uit de POC-methode komt voor Boekelermeer over 2022 een winstneming van € 521.420,-.

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



9 Bestemmingsreserve Grote Projecten

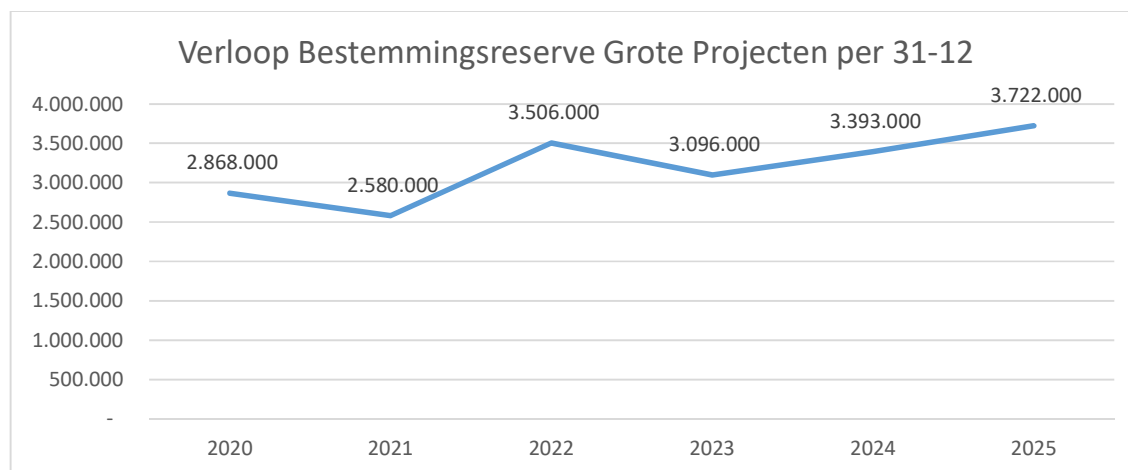
De Bestemmingsreserve Grote Projecten is in het leven geroepen om risico's binnen de projecten op te kunnen vangen en voorzienbare tekorten af te kunnen dekken. De Bestemmingsreserve Grote Projecten is eind 2021 op € 2.580.000,- vastgesteld.

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

- In 2022 is er ook een onttrekking van € 51.842,- 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 2022 is dit een bedrag van € 1.313.965,- geweest uit de grondexploitatie van Zuiderloo en een bedrag van € 521.420,- uit de grondexploitatie van Boekelermeer.
- De recente prognose van de vpb last over het jaar 2022 bedraagt € 734.608,-.
- Tekort van € 497.593,- aan meerkosten ten gevolge van Zandzoom is gedekt vanuit de Bestemmingsreserve. De nieuwe onttrekking van € 805.264,- voor Zandzoom zal na vaststelling van de raad worden gedekt uit de bestemmingsreserve grote projecten.

Daarmee is de Bestemmingsreserve Grote Projecten eind 2022 op € 3.506.000 gekomen.

Onderstaande grafiek laat de verwachte ontwikkeling van de Bestemmingsreserve zien. In deze grafiek is ook de prognose tussentijdse winstneming, afdracht vpb en het overige tekort van € 805.264,- 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 2022	Risicoprofiel (x 1mln.) obv NAG 2022
Zuiderloo	* ZL Archeologisch onderzoek is opgenomen in grex, maar conservering en gevolg niet opgenomen in de GREX, kans bestaat dat dit wel moet gebeuren * Hogere kosten als gevolg waterhuishouding	0,18	0,18
Boekelermeer	* Hogere kosten onderzoeken/ saneren/ brm/ wrm	0,13	0,14
Zandzoom	* Hogere kosten als gevolg van stikstof * Meer interne en externe uren benodigd ook na goedgekeurd bestemmingsplan, waardoor de plankosten hoger uitvallen	1,39	2,99

Ten opzichte van vorig jaar is het risicoprofiel van Boekelermeer heel licht verhoogd. Dit heeft te maken met het risico dat de indexering meer stijgt dan begroot. Het risicoprofiel van Zuiderloo is gelijk gebleven ten opzichte van vorig jaar. Dit project nadert het einde van zijn looptijd maar voor de particuliere initiatieven blijft een klein risico bestaan.

De risicoreservering voor Zandzoom is fors vergroot. Er zijn enkele nieuwe risico's bijgekomen (o.a. meer interne en externe uren nodig, gemeenteraad gaat niet akkoord met woningbouwprogramma) met als gevolg dat er mogelijk hogere kosten worden gemaakt.

Situatie Zandzoom

Het extra risico van het opnieuw vernietigen van het bestemmingsplan en daarmee samenhangend extra gemeentelijke kosten is nu meegenomen in de risicoanalyse. Daarnaast is het risico voor het treffen van maatregelen ten behoeve van compensatie van stikstof verhoogd. De gemeente loopt een maximaal risico van ongeveer € 2,99 miljoen (zie bovenstaande tabel).

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 € 3,06 miljoen bedraagt. Zoals in hoofdstuk 9 is beschreven bedraagt de beschikbare reserve in de Bestemmingsreserve Grote Projecten op dit moment € 3,51 miljoen. Dat is voldoende om de risico's te kunnen afdekken.