

Actualisatie grondexploitaties
Eindprognoses 2013
25 maart 2014

INLICHTINGEN BIJ	Selina Lüchtenborg
SECTOR	Grondgebied
AFDELING	Grondbedrijf
TELEFOON	072 535 67 82

INHOUD

Samenvatting	1
1. Inleiding	3
1.1. Leeswijzer	3
2. Algemene uitgangspunten	4
2.1. Overzicht algemene uitgangspunten.....	6
3. Bouwgrond in exploitatie (BIE)	6
3.1. Zuiderloo.....	7
3.1.1. Zuiderloo UWP 1, 2, 4.....	7
3.1.2. Zuiderloo Timpaan	8
3.2. Boekelermeer Heiloo.....	9
3.2.1. Boekelermeer Heiloo, fase A.....	9
3.3. Maalwater.....	10
3.4. Oosterzij.....	10
4. Niet in exploitatie genomen gronden en gronden in exploitatie door derden	11
4.1. Zandzoom	11
4.1.1. Zandzoom GVH.....	12
4.2. Locatie Holleweg.....	12
4.3. Campinaterrein.....	12
4.4. Nieuw Varne.....	13
5. Af te sluiten projecten	13
5.1. Stationsomgeving, Blockhove	13
6. Conclusie	14
Eindprognoses 2012 en 2013	15
Eindprognoses per project 2012 en 2013	16

SAMENVATTING

Binnen de gemeente Heiloo is een aantal omvangrijke ruimtelijke ontwikkelingen. Hiermee zijn hoge investeringen gemoeid. Deze investeringen worden terugverdiend met de grondverkopen binnen deze projecten. Conform de Nota grondbeleid worden de grondexploitaties jaarlijks herzien. De Nota grondbeleid is op 9 december 2013 vastgesteld

In 2010 en 2011 zijn de uitgangspunten voor indexering en rente vastgelegd. Begin 2013 heeft een aanpassing van de parameter rente met ingang van 2012 plaatsgevonden. De rekenrente is vanaf dit jaar gekoppeld aan het gemiddelde rentepercentage van de langlopende lening portefeuille. De uitgangspunten voor de indexering van de kosten en de opbrengsten zijn voor 2013 niet gewijzigd (met uitzondering van het percentage).

In april 2013 zijn de grondexploitaties door de gemeenteraad van Heiloo vastgesteld inclusief bijbehorende verliesvoorziening. Bij de vaststelling van de jaarrekening 2012 was de stand van de verliesvoorziening grondexploitaties totaal € 8,365 miljoen. Om goed inzicht te verkrijgen in de ontwikkeling van de grondexploitaties en de effecten hiervan op de begroting van de gemeente Heiloo is de jaarlijkse herziening noodzakelijk. Deze nota betreft een actualisatie op basis van de eindcijfers 2013. December 2013 is in de 2^e Financiële rapportage een winstwaarschuwing van ca. € 1,167 miljoen afgegeven waarmee de totale verliesvoorziening € 9,788 is geprognosticeerd. Dit is het gevolg van ongunstiger opbrengstparameter ten opzichte van de aannamen begin 2013. De definitieve cijfers over 2013 laten zien dat er minder kosten zijn gemaakt in 2013 dan geprognosticeerd. Dit heeft een gunstig effect op de eindprognoses ten opzichte van de 2^e Financiële rapportage. In de bijlagen van deze nota en de geheime bijlagen bij het raadsvoorstel zijn de eindprognoses 2013 weergegeven. Het totaal resulteert in een bijstelling van de verliesvoorziening naar € 8,981 miljoen per 31-12-2013 (zie Tabel 1). Bij de jaarrekening 2013 wordt het project Stationsomgeving, Blockhove afgesloten.

Tabel 1

> Verliesvoorziening	Vastgesteld 8-4-2013	Jaarrekening 2013
Zuiderloo UWP, 1,2,4	-2.492.159	-3.001.711
Zuiderloo, Timpaan	-1.178.853	-896.973
Boekelermeer Heiloo, fase A	-3.921.965	-4.426.406
Maalwater	117.363	50.549
Oosterzij	-616.825	-655.673
Blockhove	-155.044	AFGESLOTEN
Verliesvoorziening bij jaarrekening 2012	-8.364.846	
Jaarlijkse dotatie verliesvoorziening over 2013	-255.039	
Extra dotatie verliesvoorziening obv 2 ^e FinRap 2013	-1.167.801	
Verliesvoorziening obv 2^e Financiële Rapportage 2013	-9.787.686	
Benodigde verliesvoorziening per 1-1-2014		-8.980.763

Bij de vaststelling van de jaarrekening 2013 worden alle financiële effecten berekend binnen het grondbedrijf. Naast de verliesvoorziening voor de grondexploitaties zijn dit:

- Afsluiting grondexploitatie Blockhove;
- Financiële effecten als gevolg van de herziening exploitatieplan Campina;
- Incidentele lasten en baten op gronden welke onderdeel uitmaken van de Materiele Vaste Activa.

De berekende risico's zijn ingevoerd in het risicomanagementsysteem Naris en maken deel uit van de berekening voor de benodigde weerstandscapaciteit voor de jaarrekening 2013.

1. INLEIDING

In april 2013 en bij de jaarrekening 2012 in juni 2013 zijn de grondexploitaties door de gemeenteraad van Heiloo vastgesteld inclusief bijbehorende verliesvoorziening. Om inzicht te verkrijgen in de ontwikkeling van de grondexploitaties en de effecten hiervan op de begroting van de gemeente Heiloo is het noodzakelijk om de grondexploitaties jaarlijks te actualiseren. De voortgang van de ruimtelijke projecten wordt gedurende het lopende jaar inhoudelijk toegelicht in de voortgangsrapportages die 2 keer per jaar worden opgesteld. Deze rapportages leveren ook input voor de actualisering van de grondexploitaties.

Op 9 december 2013 is de Nota Grondbeleid vastgesteld. Hierin staan de kaders van het grondbeleid van de gemeente Heiloo voor de komende vier tot acht jaar. Het gekozen grondbeleid in het verleden, de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt en van de economie hebben effect op de grondexploitaties.

De Nota Grondprijzen is in 2012 vastgesteld. Hierin is omschreven welke methoden van grondprijsbepaling gehanteerd worden in de gemeente Heiloo.

Op 4 juni 2012 is besloten dat de grondexploitaties jaarlijks bij het opmaken van de jaarrekening worden geactualiseerd zodat een optimale aansluiting wordt verkregen bij de cijfers van het voorgaande boekjaar. Bij de jaarrekening 2012 is de verliesvoorziening grondexploitaties vastgesteld op € 8,365 miljoen.

De landelijke ontwikkelingen hebben in 2013 geen positief effect op de lopende grondexploitaties. Dit is vooral ingegeven door opbrengststagnatie/-daling, dit ondanks het feit dat er rekening was gehouden met een daling van de opbrengsten. Als gevolg hiervan is in de 2^e Financiële Rapportage over 2013 melding gemaakt van een verslechtering van de eindprognoses. Daarnaast loopt de realisatie van opbrengsten en kosten in de projecten minder snel dan in februari 2013 als uitgangspunt is genomen. Deze nota geeft inzicht in de ontwikkelingen over 2013 binnen de grondexploitaties en welke effecten deze hebben op de eindprognoses en de hoogte van de in 2012 getroffen verliesvoorziening.

1.1. Leeswijzer

Dit stuk gaat in hoofdstuk 2 in op de algemene uitgangspunten zoals rekenmethodiek, rentevoet, kosten- en opbrengstenindexering .

Vervolgens worden in de hoofdstukken 3 en 4 de projecten inhoudelijk toegelicht. Aspecten als de doorlooptijd, fasering maar ook aan de raming van de kosten en opbrengsten komen hierbij aan de orde. Onderbouwd wordt welke uitgangspunten er aan de herziening ten grondslag liggen.

In hoofdstuk 6 wordt tekstueel toegelicht wat de effecten zijn op de ontwikkeling van de getroffen verliesvoorzieningen en wordt de totale verliesvoorziening weergegeven. De financiële detailoverzichten van de projecten zijn in geheime bijlagen bij het raadsvoorstel opgenomen. In bijlage 1 van dit rapport zijn de eindprognoses van 2012 en

2013 in tabelvorm gezet. In bijlage 2 worden de prognoses per project en kostensoort weergegeven.

De opzet van deze nota sluit aan bij de Nota Actualisatie grondexploitaties, Eindprognoses 2012 die in april 2013 is vastgesteld door de raad. Voor de volledigheid zijn er teksten uit het document van 2012 gehandhaafd voor zover deze van toepassing zijn. Deze zijn in een lichtere tint geprint dan de nieuwe, gewijzigde teksten.

2. ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

Hier wordt ingegaan op de diverse uitgangspunten voor het berekenen van de grondexploitaties. Zijn er aanpassingen nodig dan volgt een toelichting over het hoe en waarom. De grondexploitaties zijn berekend conform het bij de start van het project geldende beleid. In de meeste gevallen wordt uitgegaan van een actief grondbeleid (gemeente verwerft, maakt bouwrijp, verkoopt uitgeefbare grond en maakt woonrijp). Voor de financiële verslaggeving is het een vereiste dat de grondexploitaties zo realistisch mogelijk worden opgesteld en gewaardeerd. Indien uitgangspunten/ramingen niet reëel zijn en daardoor in het voordeel van de gemeente werken, kan dit bijvoorbeeld leiden tot een te lage verliesvoorziening.

Bij de jaarrekeningcontrole van de accountant worden deze uitgangspunten beoordeeld. Een te lage verliesvoorziening kan dan leiden tot een afkeurende accountantsverklaring.

Tot de algemene uitgangspunten van een grondexploitatie behoren de volgende zaken:

1. Rekenmethodiek;
2. Rekenrente;
3. Indexering over kosten;
4. Indexering over opbrengsten;
5. Fasering en doorlooptijd;
6. Jaar van afsluiting.

Rekenmethodiek¹

De grondexploitaties worden berekend met 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 in 2013 ongewijzigd toegepast.

Rekenrente²

De rekenrente binnen de grondexploitaties is voor de actualisatie van de grondexploitaties 2012 gewijzigd. De rekenrente is vanaf dit jaar gekoppeld aan het gemiddelde rentepercentage van de langlopende lening portefeuille. Vanaf 2012 wordt gerekend met een rentepercentage van 3,18%.

¹ Raadsbesluit van 1 maart 2010: Nota actualisering grondexploitaties

² Raadsbesluit van 4 februari 2013: Rekenrente en ontwikkelingen overige parameters in de grondexploitaties

Indexering over kosten

Eveneens in de raad van 8 november 2010 is een besluit genomen over de indexering van de kosten. Hiervoor wordt de volgende index gebruikt: Bureau documentatie Bouwwezen, Grond- Weg- en Waterbouw (BdB-GWW). Jaarlijks wordt gekeken of de ontwikkeling van dit indexcijfer aanpassing behoeft en gevolgen heeft voor de grondexploitaties. Deze index is reëel en toepasbaar bij de herziening in 2013. In april 2012 is gestart met een nieuwe reeks. Dit wil zeggen dat het prijsniveau van 1 april 2012 op 100 is gesteld. De index laat over 2013 een stijging zien van 1%. In de grondexploitaties loopt dit in stappen op naar een langjarig gemiddelde van 2%.

Indexering over opbrengsten³

In de raadsvergadering van 12 december 2011 is het indexcijfer voor de opbrengsten gewijzigd vastgesteld, te weten de CBS Prijsindex verkoopprijzen bestaande koopwoningen, 2005=100. Door deze aanpassing is een betere aansluiting verkregen met de prijsontwikkelingen op de woningmarkt.

Bij de vaststelling in april 2013 is rekening gehouden met een opbrengstendaling van 3% in 2013. De index voor woningen laat over 2013 een daling zien van 6,2%. Voor het jaar 2014 zijn de vooruitzichten verschillend. Omdat woningbouw en bedrijven elk hun eigen dynamiek hebben in de gebiedsontwikkeling is er vanaf dit jaar onderscheid gemaakt in de opbrengstontwikkeling voor de woningbouw enerzijds en die van bedrijventerreinen anderzijds.

Voor de woningbouw geldt dat er tot 2018 geen opbrengstindexering plaatsvindt en vanaf 2018 voorzichtig gerekend wordt met 1%.

De nullijn voor de grondprijs onder bedrijven wordt vastgehouden tot 2017 en vanaf dit jaar wordt de grondprijs met 1% per jaar geïndexeerd. Over 2013 is geen grondprijsindexering berekend. Deze prijsontwikkeling voor bedrijven wordt bevestigd door de grondprijsontwikkelingen voor (aanliggende) bedrijventerreinen binnen de gemeente Alkmaar.

Bij de grondexploitatieberekeningen blijft uit voorzichtigheidsprincipe het uitgangspunt dat de opbrengstenstijging in de berekeningen niet hoger wordt dan de kostenstijging.

Fasering en doorlooptijd

Voor elke grondexploitatie wordt een inschatting gemaakt wanneer welke kosten gemaakt worden en op welk moment er inkomsten (grondverkoop, subsidies) verwacht worden. Deze schatting wordt jaarlijks door projectleider en planeconoom beoordeeld en waar nodig bijgesteld.

Jaar van afsluiting

Een grondexploitatie wordt afgesloten bij de jaarrekening van het jaar waarin de laatste kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd. Soms zijn er nog nakomende kosten, het project

³ Raadsbesluit van 12 december 2011: Grondexploitaties 2011

kan dan wel afgesloten worden en wordt er een voorziening voor woonrijp maken (WRM) getroffen.

2.1. Overzicht algemene uitgangspunten

In onderstaande Tabel 2 zijn de percentages van rente, kosten- en opbrengstenindex weergegeven waar in 2010, 2011, 2012 en 2013 mee is gerekend.

Tabel 2

> Ontwikkeling rente en index grondexploitaties jaarrekening 2013											
		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019 e.v.
Rente	2010	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%
	2011	n.v.t.	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%
	2012	n.v.t.	n.v.t.	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%
	2013	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%
Kosten	2010	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%
	2011	n.v.t.	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%
	2012	n.v.t.	n.v.t.	1,0%	1,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
	2013	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,0%	1,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Opbrengsten woningbouw	2010	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%
	2011	n.v.t.	-2,0%	-1,0%	0%	1,0%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
	2012	n.v.t.	n.v.t.	-5,9%	-3,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%	1,0%
	2013	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-6,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%	1,0%
Opbrengsten bedrijven	2012	n.v.t.	n.v.t.	0,0%	0,0%	1,0%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
	2013	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%	1,0%	1,0%

In de financiële overzichten van de grondexploitaties is de daling van 6,2% niet zichtbaar als percentage. De daling is verwerkt in de herberekening van de opbrengsten tenzij bij het project anders wordt vermeld, bijvoorbeeld omdat de opbrengsten totaal opnieuw zijn geraamd.

Ditzelfde geldt voor de kostenstijging over 2013. Ook deze zijn verwerkt in de ramingen van de kosten naar een prijspeil van 2014 voor zover er in 2013 geen nieuwe ramingen van kosten zijn gemaakt.

3. BOUWGROND IN EXPLOITATIE (BIE)

Onderstaand volgt een toelichting op de projecten met een vastgestelde grondexploitatie. Hier wordt op hoofdlijnen ingegaan op wijzigingen die effect hebben op het verwachte eindresultaat van de grondexploitaties. De aanpassingen vallen binnen de huidige ontwikkelingsstrategie uitgaand van een actief grondbeleid en/of sluiten aan bij het raadsbesluit van 8 april 2013. De cijfermatige onderbouwingen zijn opgenomen in de

bijlagen 1 en 2 bij deze nota evenals in de geheime bijlagen van het raadsvoorstel waar deze nota onderdeel van uitmaakt.

In hoofdstuk 4 wordt een toelichting gegeven op de niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) en de gronden in exploitatie door derden (GIEDD).

Vaste gegevens voor de projecten zijn:

- In de overzichten is de boekwaarde per 31 december 2013 onder de verschillende hoofdkostensoorten opgenomen in de jaarschijf 2013 (zie geheime bijlage);
- Een rentevoet van 3,18 % voor de resterende looptijd van het project te rekenen vanaf 2013;
- Een variabele kostenstijging zoals weergegeven in Tabel 2;
- Een variabele opbrengstenstijging zoals weergegeven in Tabel 2;
- De kosten en opbrengsten genoemd in de volgende paragraaf zijn bedragen op netto contante waarde 1 januari 2014;
- In bijlage 2 zijn per project de totale kosten en opbrengsten per kostensoort opgenomen tegen netto contante waarde op 1 januari 2014;
- In de geheime detailoverzichten per project wordt het nominale bedrag (prijsspeil 2014, in de eerste kolom), het resultaat op eindwaarde en de netto contante waarde 1-1-2014 weergegeven.

3.1. Zuiderloo

Het bestemmingsplangebied Zuiderloo biedt de mogelijkheid voor totaal ca. 700 woningen. Op 4 april 2013 zijn door de raad de gesplitste grondexploitaties van de deelprojecten Zuiderloo vastgesteld. Onderscheid wordt gemaakt in een deelproject Zuiderloo UWP 1, 2, 4 en een deelproject Zuiderloo Timpaan. Totaal betreft dit afspraken over de realisatie van ca. 400 woningen in Zuiderloo.

In 2011 en 2012 zijn contracten getekend met een aantal ontwikkelaars waarbij ieder een deel van de ontwikkeling voor zijn rekening neemt. Deze projecten worden afzonderlijk van elkaar gemonitord. Hierdoor wordt het inzicht verbeterd in de financiële status van de afzonderlijke projecten die in Zuiderloo worden gerealiseerd.

In de volgende paragrafen komen de deelprojecten aan de orde.

3.1.1. Zuiderloo UWP 1, 2, 4

Op 10 oktober 2011 is er een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen Kennemer Wonen en de gemeente Heiloo. Het betreft hier de realisatie van de woningen in de uitwerkingsplannen 1, 2, 4 en een bouwclaim. Totaal worden hiermee ca. 170 woningen gerealiseerd. De woningen in uitwerkingsplan 2 zijn in 2013 opgeleverd. In uitwerkingsplan 1 is een deel van de woningen (goedkope segment) opgeleverd in 2013. Met de oplevering van deze woningen is ook een groot deel van het gebied woonrijp gemaakt. De verkoop van de duurdere woningen is niet van de grond gekomen. Hierover zijn gesprekken met de ontwikkelaar, Bouwfonds Ontwikkeling.

Programma

In het deelproject worden woningen gerealiseerd in de categorieën 1, 2 en 4. De totale opbrengstprognose is bijna € 9 miljoen. De kosten bedragen ruim € 12 miljoen inclusief rente. Over de voortgang van de verkoop vindt afstemming plaats met de Bouwfonds Ontwikkeling. De (nog te realiseren) opbrengsten zijn neerwaarts bijgesteld met 10% als gevolg van de stagnatie in de verkoop van de dure woningen. Ook vindt er geen indexering plaats.

Doorlooptijd en fasering

De verwachting is dat het deelproject in 2017 wordt afgesloten. Deze einddatum lijkt haalbaar gezien de opdeling van Zuiderloo in deelprojecten en de afspraken die met ontwikkelende partijen zijn gemaakt.

2013 versus 2012

De opbrengsten zijn zoals vermeld bijgesteld. Daartegenover staat dat de kosten van het woonrijp maken binnen budget zijn gerealiseerd waardoor de verslechtering van de eindprognose wordt beperkt. Dit deelproject heeft een verliesprognose van bijna € 3,3 miljoen.

3.1.2. *Zuiderloo Timpaan*

Op 2 juli 2012 is een samenwerkingsovereenkomst getekend tussen Timpaan en de gemeente Heiloo over de invulling en realisatie van ca. 265 woningen op ongeveer 50% van het resterende plangebied. Met Timpaan zijn duidelijke financiële afspraken gemaakt met een gegarandeerd eindbedrag, uiterlijk te voldoen in 2021. In 2013 is het stedenbouwkundig plan vastgesteld en is gestart met de uitwerkingsplannen 5 en 6.

Programma

De samenwerkingsovereenkomst omvat de realisatie van ca. 265 woningen in alle woningcategorieën. Timpaan ontwikkelt een stedenbouwkundig plan voor het totale plangebied waarin gefaseerd en vraaggericht gebouwd kan worden. Er is een vaste grondprijs afgesproken. De totale kosten bedragen in 2021 ruim € 20 miljoen. De opbrengstprognose is ruim € 19 miljoen. De categorie indeling is voor uitwerkingsplan 5 aangepast naar 30% goedkoop, 40% middelduur en 30% duur.

Doorlooptijd en fasering

De contractuele afspraken met Timpaan lopen tot en met 2021. Beide contractpartijen zijn van mening dat het reëel en haalbaar is om in dit tijdsbestek de woningen te realiseren.

2013 versus 2012

De overeenkomst met Timpaan geeft de gemeente zekerheid over de grondprijs/opbrengst. Dit is vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst. Het plan laat een tekort zien en dit resulteert in een verliesvoorziening van bijna € 0,9 miljoen wat een verbetering is ten opzichte van 2012. De risico's zijn teruggebracht door afspraken te maken over investerings- en betaalmomenten in de samenwerkingsovereenkomst. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat in deze grondexploitatie wordt gerekend met een afwijkend rentepercentage van 2,25%. Dit is in de overeenkomst met Timpaan vastgelegd en door de raad vastgesteld op 4 februari 2013.

3.2. Boekelermeer Heiloo

Bedrijventerrein Boekelermeer Heiloo ligt aan de oostzijde van de A9. Een deel van het bedrijventerrein is bouwrijp en gedeeltelijk uitgegeven. In april 2011 is een gewijzigd stedenbouwkundig plan vastgesteld op basis waarvan op 3 februari 2014 het nieuwe bestemmingsplan is vastgesteld.

Deze herziening leidt tot ruimere mogelijkheden voor vestiging zonder hierbij aan kwaliteit in te boeten.

In 2012 heeft de STEC-groep een marktstudie gedaan naar de ontwikkelingsmogelijkheden van de Boekelermeer Heiloo. Door STEC is geadviseerd om de realisatie van fase A prioriteit te geven. De bestemming blijft voor alle fasen bedrijventerrein. Op deze manier kan de gemeente flexibel inspringen op marktontwikkelingen.

Mede naar aanleiding van het STEC-rapport is op 4 februari 2013 een aangepast financieel kader door de raad vastgesteld zonder hierbij afbreuk te doen aan de ruimtelijke kaders van de Boekelermeer Heiloo. De grondexploitatie is gesplitst en is voor fase A (het oostelijk deel) berekend en vastgesteld.

3.2.1. *Boekelermeer Heiloo, fase A*

Fase A is het deel van Boekelermeer Heiloo waarvan een deel van de gronden is uitgegeven. De investeringen voor opwaardering van de Kanaalweg en de ontsluiting van de Boekelermeer Heiloo door realisatie van de Middenweg, de kosten voor de aanpassingen aan de WRK III leiding en de kosten voor de aansluiting A9 zijn opgenomen in deze grondexploitatie.

De voorbereidingen voor het woonrijp maken zijn in gang gezet en het bestemmingsplan is op 3 maart 2014 vastgesteld. De afzet van kavels is zeer voorzichtig ingestoken voor de komende jaren en vanaf 2015 is de verwachting dat de markt voor bedrijventerreinen verbetert. De prijsontwikkeling van de grondverkoop is voor de komende jaren 'on hold' gezet.

Programma

Totaal kan er binnen fase A nog bijna 5 ha. grond worden uitgegeven. De opbrengstprognose voor het totaal is bijna € 11 miljoen. De kosten worden geraamd op ruim € 15 miljoen en de grondexploitatie blijft verliesgevend. Voor het tekort is een verliesvoorziening getroffen. Het aandeel wat de Boekelermeer Heiloo bijdraagt in de kosten voor de A9 is integraal onderdeel van deze grondexploitatie.

Doorlooptijd en fasering

In 2013 zijn geen grondverkoop gerealiseerd. Dit was ook minimaal ingeschat. De gronduitgifte is ook voor 2014 nog laag ingezet met een stijgende lijn naar de toekomst. Maximaal wordt er naar verwachting ca. 5.000 m² per jaar uitgegeven. Met een doorlooptijd tot 2024 is dit reëel en sluit dit aan bij het gemiddelde van de voorgaande jaren wat tussen de 4.000 en 7.000 m² lag.

2013 versus 2012

De verliesvoorziening komt voor fase A op € 4,4 miljoen. Dit sluit aan bij de winstwaarschuwing zoals deze in december 2013 is afgegeven. Bij de herberekening voor 2013 zijn de kosten gereduceerd doordat verevening voor Oosterzij is vervallen.

3.3. Maalwater

Het project Maalwater is een langlopend project. Alvorens met de woningbouw te kunnen starten zijn de sportvelden verplaatst. In dit project is er sprake van hoge voorinvesteringen. Bij de planvorming heeft de gemeente ingestoken op een ambitieus plan met een hoog uitwerkingsniveau. Inmiddels bevindt het project zich in de eindfase.

Programma

Het project is voor 90% gereed. De nog te realiseren opbrengsten staan onder druk. Totaal zijn er nog 2 kavels te verkopen. De grondprijzen hiervan zijn neerwaarts bijgesteld. Urban Villa 1 is in 2012 geleverd en gebouwd. De levering van Urban Villa 2 heeft niet plaatsgevonden in 2013. Ontbinding van de overeenkomst geeft mogelijk financiële ruimte voor een vervolg. De werkzaamheden van het woonrijp maken zijn grotendeels afgerond met uitzondering van een aantal inritten en een stukje rondom Urban Villa 2. De eindprognose laat nog een klein positief resultaat zien van ruim € 50.000.

Doorlooptijd en fasering

De grondexploitatie wordt naar verwachting afgesloten in 2014. Dit is afhankelijk van de verkoop van de nog beschikbare kavels.

2013 versus 2012

Er zijn geen grote afwijkingen ten opzichte van de in 2012 vastgestelde grondexploitatie. Doordat het project in de afrondende fase zit, is er beter zicht op de nog te maken kosten en behalen opbrengsten. Ook is dit verhoudingsgewijs een beperkt deel van het totaal aan investeringen en opbrengsten. Totaal komen de opbrengsten iets lager uit dan in 2012. De kosten zijn per saldo ook lager geworden doordat werkzaamheden goedkoper zijn gebleken dan geraamd.

3.4. Oosterzij

In juli 2011 is het bestemmingsplan Zuidoost vastgesteld waarbinnen het plangebied Oosterzij is gelegen. Dit is het kader waarbinnen Industrierrein Oosterzij CV de planontwikkeling verder ter hand neemt.

Programma

In het plangebied wordt wonen en werken gecombineerd in diverse categorieën. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten. Industrierrein Oosterzij CV realiseert voor eigen rekening en risico het plan. De gemeente doet hierin een bijdrage voor de inrichting van het openbaar gebied en de onderzoekskosten voor de totstandkoming van het bestemmingsplan.

Voor het realiseren van de "Lus" heeft de provincie subsidie verleend aan zowel de gemeente als aan Industrierrein Oosterzij CV. Hierover vindt afstemming plaats tussen de provincie, Industrierrein Oosterzij CV en de gemeente.

Als gevolg van de totstandkoming van de overeenkomst (= zekerheid voor het project) zijn er aan dit project voor de gemeente geen andere kosten meer verbonden dan de overeengekomen vaste bijdragen en interne plankosten.

De ontwikkelaar heeft aangegeven nog niet te kunnen starten met de verkoop en werkzaamheden vanwege marktontwikkelingen. Eventuele planaanpassingen worden in samenspraak uitgewerkt. Voor een deel van het plangebied is gelijktijdig met het bestemmingsplan een exploitatieplan vastgesteld. Dit wordt jaarlijks herzien.

Fasering en doorlooptijd

De eindprognose is in 2012 bijgesteld naar 2015. De gemeente heeft een beperkte rol gezien het feit dat het bestemmingsplan is vastgesteld en de anterieure overeenkomst is gesloten. De eindafrekening van de subsidie kan plaatsvinden na realisatie inrichting openbaar gebied.

2013 versus 2012

In 2012 is een verliesvoorziening getroffen. De bijstelling van de verliesvoorziening in 2013 is het gevolg van de jaarlijkse rente en de plankosten die hoger zijn dan geraamd. Indexering is zowel over de kosten als de opbrengsten niet van toepassing. De overeengekomen bijdragen en toegekende subsidies zijn vaste bedragen.

4. NIET IN EXPLOITATIE GENOMEN GRONDEN EN GRONDEN IN EXPLOITATIE DOOR DERDEN

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de complexen waarbij niet direct het reële en stellige voornemen bestaat om de projecten te realiseren of waarbij een exploitatieplan dan wel anterieure overeenkomst is vastgesteld/gesloten.

Voor de beschreven projecten geldt dat deze wel worden geadmistreerd maar dat er geen gemeentelijke grondexploitatie is/wordt vastgesteld. Wel wordt kort aangegeven wat de stand van zaken in het project is.

4.1. Zandzoom

Voor Zandzoom is eind 2011 een andere richting ingeslagen in de vorm van organische gebiedsontwikkeling. Het blijft noodzakelijk om flexibel te zijn in de ontwikkelingsmogelijkheden voor Zandzoom. Na een grondige afweging van de feiten en mogelijkheden binnen Zandzoom biedt het gebied gelegen tussen de Groeneweg, Vennewatersweg en Hoogeweg (GVH) de meest reële kansen om de ontwikkeling op termijn te starten. Dit houdt echter niet in dat het totale aantal van 1.100 woningen in de Zandzoom van tafel is. De planontwikkeling vindt gefaseerd plaats en er wordt zo optimaal ingespeeld op behoefte vanuit de markt.

4.1.1. Zandzoom GVH

Naar verwachting zullen in 2016-2017 de activiteiten in de GVH-locatie in samenwerking met de betrokken ontwikkelaars in dit gebied, intensiveren. Om die reden is op 4 februari 2013 besloten deze grondexploitatie wel vast te stellen maar de gronden vooralsnog niet in exploitatie te nemen (NIEGG). Hierdoor blijven de rentelasten beperkt en is de grondexploitatie sluitend. In dit kader vindt er periodiek toetsing plaats van de boekwaarde aan de opbrengstpotentie.

De GVH-locatie behelst Uitwerkingsgebied 3 binnen bestemmingsplan Zandzoom. Totaal kunnen hier ca. 220 woningen op de 8,5 ha. worden geprojecteerd. De gronduitgifte van Zandzoom wordt geprognoseerd van 2017 tot 2027. Het aantal te realiseren woningen per jaar is gedoseerd en lijkt reëel. Concurrentie wordt hiermee zoveel mogelijk beperkt. Het nieuw op te stellen bestemmingsplan biedt de gemeente handvatten voor kostenverhaal. De planvorming voor dit gebied is nog niet gedetailleerd vastgelegd en dit biedt tezamen met het nieuw op te stellen bestemmingsplan voldoende optimalisatiemogelijkheden om het uitgangspunt van een sluitende grondexploitatie aan te houden. Optimalisatie is een aandachtspunt gezien de bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen.

In 2014 wordt gestart met de herziening van het bestemmingsplan. Hierbij wordt gekeken naar het concept van organische gebiedsontwikkeling. Elke ontwikkeling is te realiseren volgens dit principe. Dit zegt meer over de wijze waarop de woningbouw tot stand komt dan wat er daadwerkelijk gebouwd wordt.

4.2. Locatie Holleweg

Grenzend aan het parkeerterrein langs de Zeeweg aan de Holleweg ligt een klein perceel wat in eigendom is van de gemeente. Het bestemmingsplan maakt woningbouw in de vorm van een 2-kapper of gelijkwaardig mogelijk tezamen met een aantal garageboxen. De gronden zijn nog niet actief in verkoop gebracht. Dit wordt mede ingegeven door de marktsituatie en de ligging ten opzichte van het spoor. De boekwaarde is vooralsnog lager dan de toekomstige marktwaarde. Om de boekwaarde niet verder op te laten lopen wordt vanaf 2013 geen rente meer geactiveerd. Vanwege de beperkte omvang van het gebied (1.640 m²) is geen separate grondexploitatie opgesteld. Wel wordt jaarlijks de boekwaarde getoetst aan de marktwaarde.

4.3. Campinaterrein

Voor het Campinaterrein geldt dat er bij vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan is vastgesteld. Er is geen gemeentelijke grondexploitatie omdat de gemeente geen grondpositie heeft. De gemeente voert wat deze ontwikkeling betreft een faciliterend grondbeleid en heeft in 2012 de Wvg laten vervallen. De eigenaar is vrij om binnen de kaders van het bestemmingsplan het plan te verwezenlijken.

De gemaakte kosten op het project worden apart geadministreerd. Dit om het kostenverhaal in geval van realisatie duidelijk te kunnen onderbouwen en verantwoorden. In de jaarrekening 2012 is inzichtelijk wat de tot op heden gemaakte kosten zijn. Het exploitatieplan wat het kostenverhaal zekerstelt, wordt periodiek herzien. De herziening

van het exploitatieplan en de financiële effecten wordt separaat aan de raad voorgelegd en verwerkt in de jaarrekening 2013.

4.4. Nieuw Varne

Voor de locatie Nieuw Varne is in de raadsvergadering van 4 februari 2013 het Masterplan vastgesteld. Dit is de basis voor het op 3 februari 2014 vastgestelde bestemmingsplan en bijbehorende anterieure overeenkomsten met de ontwikkelaars van dit gebied. In dit project voert de gemeente een faciliterend grondbeleid. Risico's en kosten zijn voor rekening van de ontwikkelaars. De kosten die de gemeente maakt worden apart geadmistreerd en doorbelast. Rapportage hierover vindt plaats in de jaarrekening 2013.

5. AF TE SLUITEN PROJECTEN

Dit hoofdstuk gaat in op de grondexploitatie die bij de jaarrekening 2013 wordt afgesloten.

5.1. Stationsomgeving, Blockhove

Bij de jaarrekening 2008 is het totale project Stationsomgeving gesplitst. Voor het oostelijk deel is de grondexploitatie toen afgesloten. Het westelijk deel betreft de voormalige Beja-locatie en de locatie van de Nissan garage tezamen met het BP tankstation. De kaders voor bebouwing zijn vastgelegd in het bestemmingsplan Zuidwest wat is vastgesteld op 8 november 2010. Het project bevindt zich aan beide zijden van de Westerweg met de kruising Stationsweg. Ten westen van de Westerweg zijn het BP-station en de Nissan-garage gelegen. Na het vervallen van de Wvg in 2012 is de eigenaar nu vrij om binnen de kaders van het bestemmingsplan woningbouw te ontwikkelen.

De Beja locatie is door de gemeente verkocht en hier is appartementencomplex Blockhove gerealiseerd. Totaal zijn hier 8 appartementen met parkeergarage gebouwd.

In 2012 is voor Blockhove een separate grondexploitatie opgesteld. De werkzaamheden en de grondverkoop zijn in 2013 afgerond en de grondexploitatie wordt bij de jaarrekening 2013 afgesloten. De locatie levert een verlies op van ca. € 1,6 ton. Dit is ca. € 10.000 meer dan in 2012 geprognoseerd. Oorzaak hiervan zijn hogere plankosten dan geraamd en het plaatsen van een ondergrondse container binnen de grondexploitatie.

6. CONCLUSIE

Na de grote stappen in 2012 en begin 2013 hebben de projecten vooral last van de ongunstige ontwikkeling in de opbrengsten. Bij de jaarrekening van 2012 is een verliesvoorziening vastgesteld ter hoogte van € 8,365 miljoen. De daling van de opbrengsten bleek halverwege 2013 groter dan geprognosticeerd⁴. Als gevolg hiervan is in december 2013 bij de 2^e Financiële rapportage een winstwaarschuwing van ca. € 1,167 miljoen afgegeven. De prognose verliesvoorziening kwam hiermee op € 9,788 miljoen.

De benodigde verliesvoorziening bij de jaarrekening 2013 bedraagt € 8,981 miljoen. Tevens wordt bij de jaarrekening een incidenteel verlies verwerkt als gevolg van de afsluiting van het project Blockhove. Tabel 3 geeft het totaal weer van de investeringen en opbrengsten van de bouwgrond in exploitatie (BIE).

Tabel 3

> Investerings grondexploitaties (BIE)	NCW 1-1-2014
Opbrengsten grondexploitaties	50.585.355
Kosten grondexploitaties	-49.343.014
Rentelasten grondexploitaties	-10.172.555
Totaal opbrengsten en kosten	-8.930.214
AF: Correctie positieve prognose Maal water	50.549
Verliesvoorziening grondexploitaties	-8.980.763

Bij de vaststelling van de jaarrekening 2013 worden alle financiële effecten berekend binnen het grondbedrijf. Naast de verliesvoorziening voor de grondexploitaties zijn dit:

- Afsluiting grondexploitatie Blockhove;
- Financiële effecten als gevolg van de herziening exploitatieplan Campina;
- Incidentele lasten en baten op gronden welke onderdeel uitmaken van de Materiele Vaste Activa.

Voor de cijfermatige onderbouwing hiervan wordt verwezen naar het raadsvoorstel "Herziening 2014 exploitatieplan Campina" en de jaarstukken 2013.

⁴ Zie de parameter opbrengsten woningbouw kolom 2013 in Tabel 2

BIJLAGE 1

Eindprognoses 2012 en 2013

> Verliesvoorziening	Vastgesteld 8-4-2013	Jaarrekening 2013
Zuiderloo UWP, 1,2,4	-2.492.159	-3.001.711
Zuiderloo, Timpaan	-1.178.853	-896.973
Boekelermeer Heiloo, fase A	-3.921.965	-4.426.406
Maalwater	117.363	50.549
Oosterzij	-616.825	-655.673
Blockhove	-155.044	AFGESLOTEN
Verliesvoorziening bij jaarrekening 2012	-8.364.846	
Jaarlijkse dotatie verliesvoorziening over 2013	-255.039	
Extra dotatie verliesvoorziening obv 2 ^e FinRap 2013	-1.167.801	
Verliesvoorziening obv 2^e Financiële Rapportage 2013	-9.787.686	
Benodigde verliesvoorziening per 1-1-2014		-8.980.763

BIJLAGE 2

Eindprognoses per project 2012 en 2013

> Zuiderloo UWP 1,2, 4		NCW	NCW	Verschil
		vaststelling 8 april 2013	1-1-2014	
		TOTAAL	UWP 1,2,4	
101	Verwervingen	-2.477.929	-2.556.728	78.799
102	Bodem	-219.066	-307.472	88.406
103	Sloop / bouwrijp maken	-744.403	-789.306	44.903
104	Woonrijp maken	-1.446.286	-1.393.267	-53.019
105	Civieltechnische kunstwerken	-2.771.903	-2.644.105	-127.798
106	Tijdelijke exploitatiekosten	-48.311	-55.755	7.444
107	Plankosten	-2.204.341	-2.242.051	37.710
108	Overige planspecifieke kosten	-384.670	-342.808	-41.862
	TOTAAL KOSTEN	-10.296.909	-10.331.492	34.583
201	Verkopen	9.209.744	8.805.004	404.740
202	Subsidies	0	0	0
206	Tijdelijke exploitatieopbrengsten	49.298	50.922	-1.624
207	Planschadevergoedingen	45.968	24.944	21.024
208	Overige bijdragen	37.092	41.397	-4.305
	TOTAAL OPBRENGSTEN	9.342.102	8.922.267	419.835
	Rente	-1.537.352	-1.592.486	55.134
	SALDO	-2.492.159	-3.001.711	509.552

> Zuiderloo Timpaan		NCW vaststelling 8 april 2013 TOTAAL	NCW 1-1-2014 Timpaan	Verschil
101	Verwervingen	-6.249.523	-7.812.852	1.563.330
102	Bodem	-966.060	-1.001.816	35.756
103	Sloop / bouwrijp maken	0	0	0
104	Woonrijp maken	-4.185	-4.279	94
105	Civieltechnische kunstwerken	-5.027.758	-5.253.361	225.603
106	Tijdelijke exploitatiekosten	-51.339	-67.498	16.159
107	Plankosten	-3.570.690	-3.630.287	59.596
108	Overige planspecifieke kosten	-850.445	-863.437	12.992
	TOTAAL KOSTEN	-16.720.000	-18.633.531	1.913.531
201	Verkopen	20.939.234	22.949.179	-2.009.944
202	Subsidies	0	0	0
206	Tijdelijke exploitatieopbrengsten	13.263	19.472	-6.209
207	Planschadevergoedingen	0	0	0
208	Overige bijdragen	-2.838.547	-3.216.568	378.021
	TOTAAL OPBRENGSTEN	18.113.950	19.752.082	-1.638.132
	Rente	-2.572.803	-2.015.524	-557.279
	SALDO	-1.178.853	-896.973	-281.880

> Boekelermeer		NCW vaststelling 8 april 2013 TOTAAL	NCW 1-1-2013 Fase A	Verschil
101	Verwervingen	-3.508.367	-3.619.933	111.566
102	Bodem	-6.342	-2.409	-3.933
103	Sloop / bouwrijp maken	-1.100.719	-1.137.681	36.962
104	Woonrijp maken	-1.860.141	-1.942.082	81.940
105	Civieltechnische kunstwerken	-2.124.628	-2.240.624	115.996
106	Tijdelijke exploitatiekosten	-196.092	-201.221	5.129
107	Plankosten	-1.403.186	-1.566.717	163.531
108	Overige planspecifieke kosten	-123.500	-25.013	-98.487
	TOTAAL KOSTEN	-10.322.974	-10.735.678	412.704
201	Verkopen	10.799.991	10.744.812	55.180
202	Subsidies	153.086	157.954	-4.868
206	Tijdelijke exploitatieopbrengsten	27.675	28.555	-880
207	Planschadevergoedingen	0	0	0
208	Overige bijdragen	51.109	52.734	-1.626
	TOTAAL OPBRENGSTEN	11.031.861	10.984.055	47.806
	Rente	-4.630.851	-4.674.782	43.931
	SALDO	-3.921.965	-4.426.406	504.441

>	Maalwater	NCW vaststelling 8 april 2013 TOTAAL	NCW 1-1-2013	Vershil
101	Verwervingen	-1.851.662	-1.851.662	0
102	Bodem	-65.740	-65.622	-118
103	Sloop / bouwrijp maken	-755.581	-744.051	-11.530
104	Woonrijp maken	-2.672.064	-2.693.769	21.705
105	Civieltechnische kunstwerken	-30.151	-30.151	0
106	Tijdelijke exploitatiekosten	-30.579	-33.910	3.331
107	Plankosten	-3.018.518	-3.070.356	51.839
108	Overige planspecifieke kosten	-7.561	-7.561	0
	TOTAAL KOSTEN	-8.431.856	-8.497.082	65.226
201	Verkopen	10.168.708	9.962.955	205.753
202	Subsidies	0	0	0
206	Tijdelijke exploitatieopbrengsten	20.428	20.428	0
207	Planschadevergoedingen	0	0	0
208	Overige bijdragen	115.009	383.221	-268.211
	TOTAAL OPBRENGSTEN	10.304.146	10.366.604	-62.458
	Rente	-1.754.927	-1.818.973	64.046
	SALDO	117.363	50.549	66.814

>	Oosterzij	NCW vaststelling 8 april 2013 TOTAAL	NCW 1-1-2014	Verschil
101	Verwervingen	-704	-727	22
102	Bodem	0	0	0
103	Sloop / bouwrijp maken	-177.703	-183.354	5.651
104	Woonrijp maken	-54.696	-56.435	1.739
105	Civieltechnische kunstwerken	0	0	0
106	Tijdelijke exploitatiekosten	0	0	0
107	Plankosten	-671.194	-710.836	39.641
108	Overige planspecifieke kosten	-187.903	-193.879	5.975
	TOTAAL KOSTEN	-1.092.201	-1.145.231	53.029
201	Verkopen	0	0	0
202	Subsidies	392.931	405.426	-12.495
206	Tijdelijke exploitatieopbrengsten	0	0	0
207	Planschadevergoedingen	0	0	0
208	Overige bijdragen	150.146	154.921	-4.775
	TOTAAL OPBRENGSTEN	543.077	560.347	-17.270
	Rente	-67.701	-70.790	3.089
	SALDO	-616.825	-655.673	38.848

> Stationsomgeving, Blockhove		NCW vaststelling 8 april 2013 TOTAAL	NCW 1-1-2014	Verschil
101	Verwervingen	-447.641	-447.641	0
102	Bodem	-2.345	-2.345	0
103	Sloop / bouwrijp maken	-26.476	-19.878	-6.598
104	Woonrijp maken	-46.405	-54.546	8.142
105	Civieltechnische kunstwerken	0	0	0
106	Tijdelijke exploitatiekosten	-5.694	-6.293	599
107	Plankosten	-71.811	-87.761	15.950
108	Overige planspecifieke kosten	0	0	0
	TOTAAL KOSTEN	-600.371	-618.464	18.093
201	Verkopen	446.700	455.526	-8.826
202	Subsidies	0	0	0
206	Tijdelijke exploitatieopbrengsten	1.320	1.320	0
207	Planschadevergoedingen	0	0	0
208	Overige bijdragen	22.810	22.810	0
	TOTAAL OPBRENGSTEN	470.830	479.656	-8.826
	Rente	-25.503	-25.503	0
	SALDO	-155.044	-164.310	9.267