

Meerjarenperspectief Grondexploitaties Heiloo 2021 (MPG2021)

TBV DE BEGROTING

Inhoud

1.	Inleiding.....	- 2 -
2.	Wetgeving, Beleid en Parameters.....	- 3 -
2.1	Beleid en wetgeving.....	- 3 -
2.2	Rekenmethodiek.....	- 3 -
2.3	Indexatie kosten en opbrengsten	- 3 -
3.	Bouwgrond in Exploitatie.....	- 6 -
3.1.	Zuiderloo	- 6 -
3.2.	Boekelermeer	- 9 -
3.3.	Rentetoevoeging.....	- 11 -
3.4.	Beslispunten.....	- 11 -
4.	Faciliterend grondbeleid	- 12 -
4.1.	Zandzoom.....	- 12 -
4.2.	Oosterzij	- 14 -
4.3.	Varne	- 14 -
4.4.	Rehoboth.....	- 14 -
5.	Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen	- 15 -
6.	Winstneming	- 16 -
7.	Bestemmingsreserve Grote Projecten	- 17 -
8.	Risicoanalyse	- 18 -

1. Inleiding

Voor u ligt het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2021 (MPG). In het MPG wordt de voortgang van de ontwikkelingsprojecten in Heiloo over 2021 besproken en worden nieuwe prognoses afgegeven voor de rest van dit jaar en de komende jaren. De ontwikkelingsprojecten bestaan m.u.v. Boekelermeer uit woningbouwprojecten.

Twee keer per jaar worden de grondexploitaties geactualiseerd en aan de gemeenteraad van Heiloo ter vaststelling aangeboden. In 2021 is dit gebeurd op 10 mei, middels de Nota Actualisatie Grondexploitaties en op 1 november 2021 zal dit weer gebeuren middels het Meerjarenperspectief Grondexploitaties, voorafgaand aan de programmabegroting 2022.

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

In mei 2021 heeft de raad de gerealiseerde jaarcijfers over 2020 en de nieuwe prognoses voor 2021 vastgesteld middels de NAG. Het voorliggende MPG geeft een tussenstand en geeft input voor de begroting 2022 (en verder).

Het exploitatieplan Zuiderloo is in het voorjaar van 2020 onherroepelijk geworden en inmiddels is de herziening van het exploitatieplan vastgesteld in de raadsvergadering van 1 februari 2021.

In de grondexploitatie Boekelermeer zijn enkele nieuwe verkoopovereenkomsten getekend. Leveringen en betalingen zullen nog in 2021 plaatsvinden. Naar verwachting is dit project sneller klaar dan eind 2020 nog werd verwacht.

Bij Zandzoom hebben de jaren 2020 en 2021 voor een groot deel in het teken gestaan van de vaststelling van het bestemmings- en exploitatieplan en de ingediende beroepsschriften bij de Raad van State op het bestemmingsplan. Inmiddels is bekend dat het globale bestemmingsplan door de Raad van State is vernietigd. De komende periode zal gewerkt moeten worden aan een nieuw, nu gedetailleerd bestemmingsplan, om de beoogde ontwikkeling van de grond te krijgen. De gemeente heeft inmiddels wel al alle gemeentelijke gronden verkocht. Daarmee heeft de gemeente in Zandzoom alleen nog een faciliterende rol.

2. Wetgeving, Beleid en Parameters

2.1 Beleid en wetgeving

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

Voor de eisen aan de verslaglegging over grondexploitaties is het BBV leidend. In 2021 zijn er geen nieuwe richtlijnen of regels, waardoor het cijferbeeld voor de grondexploitaties voor dit onderdeel geen wijzigingen of aanpassingen ondergaat.

2.2 Rekenmethodiek

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

2.3 Indexatie kosten en opbrengsten

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

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

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

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

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

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

Gebruikte parameters grondexploitaties	NAG 2020 (was)	MPG 2021(wordt)
Indexatie kosten (GWW-index)	2,25%	2,25%
Indexatie (grond)opbrengsten		
<i>Woningbouwlocaties</i>	2,00%	2,00%
<i>Bedrijventerreinen</i>	1,00%	1,00%
Rentepercentage	2,19%	2,19%
Discontopercentage	2,00%	2,00%

Bron: CBS en Metafoor outlook grondexploitaties 2021

Toelichting: Verwachte / geraamde opbrengstenstijging

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

Woningen

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

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

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

Bedrijventerreinen

De markt voor bedrijfsruimten bevindt zich in onzekere tijden. De logistieke sector maakt echter 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. Omgekeerd kan niet uitgesloten worden dat kleinere middenstand nog steeds zwaar te lijden zullen hebben met winkelleegstand tot gevolg.

Langetermijnprognoses duiden op een gemiddelde jaarlijkse grondprijsstijging van 2% per jaar. Voorzichtigheidshalve ramen wij in de gemeentelijke grondexploitaties vooralsnog een jaarlijkse prijsstijging van 1% per jaar. De werkelijke grondprijzen zullen echter altijd marktconform zijn!

Toelichting: Rente

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

Omdat elke gemeente binnen BUCH op zijn eigen wijze de financiering organiseert, zijn de rentelasten in de grondexploitaties voor elk van de 4 gemeenten anders. Jaarlijks worden alleen de werkelijke rentekosten ten laste van de grondexploitatie gebracht worden.

Toelichting: Disconteringspercentage

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

Uitzondering

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

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

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

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

3. Bouwgrond in Exploitatie

In dit hoofdstuk wordt de (financiële) voortgang van de grondexploitaties behandeld. Er wordt ingegaan op de actualiteit, de voortgang in 2021, een verwachte boekwaarde per 31-12-2021 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 september 2021 zijn er in totaal 435 woningen opgeleverd. Dit jaar zullen er geen woningen meer worden opgeleverd. De ontwikkeling van Zuiderloo vordert gestaag. Het plangebied van BPD is klaar. Voor het overige gedeelte zijn momenteel plannen opgesteld en in procedure gebracht door Timpaan of wachten nog op een initiatief.

Voortgang BPD

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

Voortgang Timpaan

Door Timpaan worden uiteindelijk 290 woningen gebouwd. Hiervan is het grootste deel gerealiseerd of in aanbouw (193). Voor de resterende 97 zijn inmiddels verkavelingsplannen vastgesteld en uitwerkingsplannen in procedure gebracht. Dit betreft de locaties UWP5, Middenduin, deelplan 3, BaZa en Spreukeling. Voor een deel van deze locaties moeten nog wel gronden worden verworven (Deelplan 3 en BaZa). Volgens planning wordt nog in 2021 wordt gestart met het bouwrijp maken van de deelgebieden Middenduin en Deelplan 3 en als alles meezit met de bouw van woningen in die deelgebieden. De overige deelgebieden volgen in 2022.

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

Volgens de samenwerkingsovereenkomst (SOK) tussen gemeente en Timpaan dient de juridische eigendomsoverdracht van bouw kavels uiterlijk 31 december 2021 plaats te vinden. De bouw kavel op de locatie Middenduin wordt nog dit jaar juridisch geleverd. Voor de resterende deellocaties geldt dat de grond later dan 31 december 2021 wordt geleverd. Dit betreft de deellocaties Deelplan 3, BaZa, Spreukeling en Zomerlinde (UWP5). De overeenkomst met Timpaan loopt overigens ook na 31 december 2021 gewoon door, dus ook na die datum kan tot juridische eigendomsoverdracht worden gekomen om levering zolang het gehele project niet is afgerond en alle afspraken uit de overeenkomst nog niet zijn nagekomen, gerealiseerd en/of uitgevoerd.

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 77 woningen. Een gedeelte hiervan is inmiddels gerealiseerd. Een ander deel is nog in ontwikkeling. De ontwikkeling

van Henselmans aan de Westerweg (16 woningen) is afgerond en aan Kuin fase 2 (23 woningen) wordt vanaf september 2021 de laatste hand gelegd.

Na vaststelling van het exploitatieplan Zuiderloo (2017) hebben de onderhandelingen met particuliere initiatiefnemers tot een beperkt aantal *posterieure* overeenkomsten geleid. In totaal zijn er 5 posterieure overeenkomsten gesloten voor 5 woningen in totaal. Daarnaast lopen er nog diverse gesprekken met initiatiefnemers, maar deze hebben nog niet geleid tot een posterieure overeenkomst en uitgewerkte plannen.

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

Bestemmingsplan en exploitatieplan

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

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

Besluitvorming door de raad, anders dan de vaststelling van de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan is niet nodig. Het bestemmingsplan Zuiderloo is globaal van aard en kent op delen een uitwerkingsplicht. Uitwerkingsplannen hoeven niet door de raad te worden vastgesteld, dat is aan het college. 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.

Onderzoeken

Continue aandacht gaat uit naar de aanwezige flora en fauna in het gebied. Voor de rugstreeppad is een nieuwe ontheffing op basis van de Wet natuurbescherming verkregen. In het kader van de ontheffing is een ecologisch werkprotocol opgesteld waarmee inmiddels wordt gewerkt. Nieuwe aanvragen voor ontheffing ten aanzien van andere soorten zijn in voorbereiding. Voor de locatie Sprenkeling is ook ontheffing verkregen voor de aangetroffen beschermde soorten als boerenwaluw, huismus, kerkuil, gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Nadat aan de voorwaarden uit de ontheffing is voldaan kan de aanwezige bebouwing worden gesloopt.

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.

Verschillenanalyse ramingen jaarschijf 2021 Zuiderloo

	Volgens NAG	Volgens MPG	Vershil
Jaarschijf 2021 kosten	€ 3.964.423	€ 2.484.048	€ 1.480.375
Jaarschijf 2021 opbrengsten	€ 3.686.765	€ 3.686.765	€ 0
Saldo rente en inflatie	€ - 63.955	€ - 21.338	€ 42.617
Boekwaarde per 31-12-2021	- € 2.944.272	- € 1.421.280	€ 1.522.992

Bovenstaand overzicht geeft het verschil aan in ramingen over het lopende boekjaar 2021.

Toelichting verschil geraamde kosten 2021

Zichtbaar is dat er in 2021 circa € 1,5 miljoen minder wordt uitgegeven dan werd verwacht ten tijde van het vaststellen van NAG 2020. De reden hiervoor is de aanpassing van de fasering voor het verwerven van gronden. De verwerving stond aanvankelijk voor 2021 begroot, maar in overleg met de huidige eigenaar is besloten het daadwerkelijk transport naar begin 2022 te verplaatsen.

Toelichting verschil geraamde opbrengsten 2021

Naar verwachting worden alle inkomsten zoals gepland ten tijde van het vaststellen van NAG 2020 nog dit jaar in de grondexploitatie ontvangen. Het grootste deel van de opbrengsten in 2021 komt uit de verkoop van gronden aan Timpaan ten behoeve van de ontwikkeling van deelplan 3 en Middenduin. Verder zijn inkomsten ontvangen uit de bijdragen in het kader van ondertekende intentieovereenkomsten.

Verschillenanalyse totaalramingen Zuiderloo

	Volgens NAG	Volgens MPG	Vershil
Totaal geraamde kosten	€ 35.427.462	€ 35.467.462	€ 40.000 N
Totaal geraamde opbrengsten	€ 41.348.015	€ 41.348.015	€ 0 N
Totaal geraamde rentelasten	€ 5.190.507	€ 5.157.030	€ 33.477 V
Totaal geraamd inflatiesaldo	€ 146.231	€ 155.651,8	€ 9.421 V
Totaal geraamd resultaat (EW)	€ 876.278	€ 879.175	€ 2.897 V
Totaal geraamd resultaat (CW)	€ 809.545	€ 812.222	€ 2.677 V

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

Toelichting verschil totaal geraamde kosten

Bij de actualisatie is gebleken dat de post woonrijp maken iets verhoogd is. Dit heeft vooral te maken met nieuwe ramingen, afrondingen en eenheidsprijzen. Op het totaal van ruim € 2,0 miljoen nog te investeren vermogen in de toekomstige openbare ruimte is dit marginaal te noemen

Toelichting verschil totaal geraamde opbrengsten

Hierin is geen verschil te benoemen. Naar verwachting worden alle inkomsten zoals gepland ten tijde van het vaststellen van NAG 2020 in de grondexploitatie ontvangen.

Toelichting verschil totaal geraamde rentelasten

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

Toelichting verschil inflatiesaldo

Door een kleine aanpassing in de fasering van nog te maken kosten worden iets minder kosten geïndexeerd dan eerder het geval was in de berekening. De inkomsten zijn wat betreft hoogte en fasering gelijk gebleven. Hierin zit dus geen verschil. Per saldo levert dat een marginaal verwacht voordeel op in de resterende looptijd van het project.

Nieuw verwacht resultaat

Ten gevolge van de ontwikkelingen in het afgelopen jaar en de geactualiseerde ramingen is het nieuwe verwachte financiële eindresultaat van het project Zuiderloo € 812.222,- (in netto contante waarde). In de bijlage is financiële detailinformatie te vinden over deze grondexploitatie.

3.2. Boekelermeer

Actualiteiten

De logistieke sector maakt al jaren een enorme groei door. De maatregelen omtrent het Coronavirus werken e-commerce verder in de hand. Voor veel consumenten in het gemeengoed geworden om online bestellingen te doen. Dit kan op termijn leiden tot meer vraag naar logistiek vastgoed. Met name de bedrijventerreinen langs de A9 zullen profiteren als deze ontwikkeling zich doorzet. Er is nog steeds ruime interesse in de gronden van Boekelermeer. Er vinden gesprekken plaats over afname van grond in zowel Fase A en B.

Voortgang Fase A

Voor Boekelermeer fase A geldt dat het bouwrijp maken van de gronden grotendeels is gebeurd en dat de focus nu ligt op de verkoop van de gronden. De afgelopen jaren is de gemeente in staat geweest om gemiddeld een hectare bedrijfsterrein per jaar uit te geven. De verwachting was dat ook in 2021 een hectare uitgegeven zou worden, inmiddels is hiervan 5.000 m² uitgegeven. Hiermee resteert nog circa 10.000 m² voor 2021 en 2022. Er zijn diverse gegadigden om deze gronden af te nemen.

Voortgang Fase B

In Boekelermeer fase B is onlangs een koopovereenkomst ondertekend voor circa 12.500 m² grond. De levering daarvan zal nog dit jaar plaatsvinden. Voor deze uitgifte wordt de ruimtelijke opzet wel iets aangepast. Hierdoor ontstaat een kortere verkeerslus en is er meer uitgeefbare grond. Separaat aan het doorlopen van deze wijzigingsprocedure worden de laatste stukken openbare ruimte in fase B eind 2021 of begin 2022 verder bouw- en woonrijp gemaakt.

Vooruitblik

Momenteel kent de grondexploitatie nog een negatieve boekwaarde. In de komende jaren wordt de rest van de bedrijfskavels verkocht om in de marktvraag te voorzien. Naar verwachting zal deze gestage verkoop van bedrijfsgrond medio 2023 een batige boekwaarde opleveren. Dan kan deze grondexploitatie worden afgsloten. Het is daarbij een optie om in de komende periode te onderzoeken of fase C in ontwikkeling genomen kan worden.

Verschillenanalyse ramingen jaarschijf 2021 Boekelermeer

	Volgens NAG	Volgens MPG	Vershil
Jaarschijf 2021 kosten	€ 539.253	€ 582.689	€ 43.436
Jaarschijf 2021 opbrengsten	€ 4.026.750	€ 3.920.126	€ 106.624
Saldo rente en inflatie	€ - 169.480	€ - 131.257	€ 38.233
Boekwaarde per 31-12-2021	€ - 3.866.779	€ - 3.978.616	€ 111.837

Bovenstaand overzicht geeft het verschil aan in ramingen over het lopende boekjaar 2021

Toelichting verschil geraamde kosten 2021

De geplande werkzaamheden in het project Boekelermeer zijn iets sneller verlopen dan verwacht. Hierdoor zijn er iets meer plankosten gemaakt en iets meer kosten ten behoeve van de inrichting van de openbare ruimte.

Toelichting verschil geraamde opbrengsten 2021

Naar aanleiding van de actualisatie zullen er naar verwachting net iets minder meters bedrijfsgrond verkocht worden in 2021 dan verwacht. Op het totaalniveau van te verkopen meters zal dit naar verwachting geen effect hebben.

Verschillenanalyse totaalramingen Boekelermeer

	Volgens NAG	Volgens MPG	Vershil
Totaal geraamde kosten	€ 15.458.714	€ 15.454.929	€ 3.785 V
Totaal geraamde opbrengsten	€ 20.966.919	€ 20.977.649	€ 10.730 V
Totaal geraamde rentelasten	€ 5.403.597	€ 5.453.954	€ 50.357 N
Totaal geraamd inflatiesaldo	€ 15.304	€ 84.452	€ 69.148 V
Totaal geraamd resultaat (EW)	€ 119.912	€ 153.217	€ 33.305 V
Totaal geraamd resultaat (CW)	€ 108.608	€ 144.380	€ 35.772 V

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

Toelichting verschil totaal geraamde kosten

Op het totaal van de geraamde kosten is nauwelijks een verschil te melden. In de actualisatie is in ieder geval een eerder nog geraamde bodemsanering weggevallen

Toelichting verschil totaal geraamde opbrengsten

Een nauwkeurige inventarisatie van nog te verkopen meters heeft geleid tot een iets hogere inschatting van resterende inkomsten. Dat komt bij deze actualisatie tot uitting.

Toelichting verschil totaal geraamde rentelasten

Door een gewijzigde fasering wijzigen ook de rentelasten / baten in het project. Het project is volgens de nieuwe planning ook sneller afgerond waardoor in het laatste jaar niet meer geprofiteerd wordt van een batige boekwaarde. Dit heeft per saldo een negatief effect.

Toelichting verschil inflatiesaldo

Door een gewijzigde cashflow en omdat het project sneller klaar is dan eerder verwacht, zijn er minder kostenstijgingen te verwachten, maar de inkomsten stijgen ook minder dan eerder berekend. Per saldo heeft dit een negatief effect.

Nieuw verwacht resultaat

Ten gevolge van de ontwikkelingen in het afgelopen jaar en de geactualiseerde ramingen is het nieuwe verwachte financiële eindresultaat van het project Boekelermeer € 144.380,- (in netto contante waarde). In de bijlage is financiële detailinformatie te vinden over deze grondexploitatie.

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.

Rentelasten	2021	2022	2023	2024
NAG	€ -214.000 N	€ -149.000 N	€ -29.000 N	€ 60.000 V
MPG	€ -214.000 N	€ -118.000 N	€ 13.000 V	€ 19.000 V
Vershil	€ 0 N	€ 31.000 V	€ 42.000 V	€ -41.000 N

(negatief is lasten, positief is baten)

3.4. Beslispunten

De geactualiseerde grondexploitaties vast te stellen van:

- Zuiderloo met een positief saldo van € 812.222,-
- Boekelermeer met een positief saldo van € 144.380,-

4. Faciliterend grondbeleid

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

4.1. Zandzoom

Actualiteiten

In 2020 zijn, aanvullend op de 21 in 2019 getekende overeenkomsten, nog 5 aanvullende anterieure overeenkomsten getekend. Daarmee is in totaal sprake van 26 anterieure overeenkomsten, waarmee circa 77% van de gemeentelijke kosten is afgedekt. De resterende 23% moet worden verhaald met het exploitatieplan.

In maart 2020 is het bestemmingsplan Zandzoom vastgesteld door de Raad. Tegen dit bestemmingsplan zijn 12 beroepsschriften behandeld. De gemeente heeft in reactie een verweerschrift opgesteld voor de behandeling bij de Raad van State. Op 13 en 14 april 2021 heeft de zitting bij de Raad van State plaatsgevonden.

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

Op dit moment worden de consequenties van deze uitspraak nader in beeld gebracht en op het moment van opstellen van dit MPG wordt een plan van aanpak opgesteld voor het vervolg van de ontwikkeling van Zandzoom. Daarbij worden ook de eigenaren betrokken met wie een anterieure overeenkomst is gesloten.

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

Ondanks dat het nieuwe plan van aanpak nog niet in detail is uitgewerkt, heeft een eerste indicatieve aanpassing van het financieel meerjarenoverzicht plaatsgevonden. Deze zal bij de komende NAG nader uitgewerkt en onderbouwd worden op basis van het plan van aanpak voor het vervolg. Uit dit indicatieve meerjarenoverzicht komt voorsnog een tekort van circa € 375.000,- op eindwaarde (circa € 300.000,- op contante waarde per 1 januari 2021). De belangrijkste mutaties zijn de volgende:

- Er dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld inclusief de benodigde onderzoeken. Bij het nieuwe bestemmingsplan dient tevens een nieuw exploitatieplan te worden opgesteld. Hiervoor is in totaal een bedrag opgenomen van circa € 200.000,-;

- De looptijd van het project is verlengd met 2 jaar. Dat betekent enerzijds dat 2 jaar langer ambtelijke begeleiding en inzet nodig is. Anderzijds is in het huidige overzicht rekening gehouden met een afbouw van de jaarlijkse kosten. Met de huidige ontwikkelingen zal die verwachte afbouw pas later plaatsvinden. In totaal is hiervoor circa € 550.000,- aan meerkosten voor opgenomen;
- Daar staat tegenover dat in de anterieure overeenkomsten is overeengekomen dat de exploitatiebijdrage jaarlijks met 2,9% wordt geïndexeerd. Omdat de betalingsmomenten onder andere zijn gekoppeld aan het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, schuift de betaling hiervan door in de tijd. Daarmee neemt de index over de exploitatiebijdrage fors toe (er dient nog circa € 10,9 miljoen exploitatiebijdrage te worden ontvangen). Deze index levert een voordeel op van circa € 375.000,-.

Per saldo veroorzaakt de vernietiging van het bestemmingsplan Zandzoom dus een financieel nadeel voor de gemeente van circa € 375.000,- (aan het einde van het project).

Beslispunt

Het financiële nadeel van € 375.000,- dat is veroorzaakt door de vernietiging van het bestemmingsplan Zandzoom, te dekken uit de Bestemmingsreserve Grote Projecten.

Kosten 2021

In onderstaande tabel is de nieuwe prognose voor de jaarschijf 2021 van Zandzoom weergegeven. Dit betreft zowel de interne uren als de externe kosten. Hierbij is voor de jaarschijf 2021 indicatief opgehoogd op basis van de voorlopige inschatting van de extra gemeentelijke kosten.

	Volgens NAG	Volgens MPG	Vershil
Onderzoeken	€ 38.000	€ 88.242	€ 50.242 N
Plankosten	€ 452.000	€ 517.000	€ 65.000 N
Totaal	€ 490.000	€ 605.242	€ 115.242 N

Voor de vernietiging van het bestemmingsplan werden de gemeentelijke kosten voor 2021 nog begroot op € 2,76 miljoen. Dat bedrag is inclusief circa € 2,15 miljoen afdracht aan de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen en circa € 111.000,- “bovenkamerse kosten” (o.a. opknappen van bestaande wegen, investeringen in rioolgemalen, persleiding en het plaatsen geluidsschermen in diverse delen/kamers van het plangebied). Gelet op de uitspraak van de Raad van State zal in 2021 nog geen sprake zijn van investeringen in “bovenkamerse kosten” en een afdracht aan de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen.

De plankosten en kosten voor onderzoeken waren voor 2021 geraamd op in totaal € 0,49 miljoen. Halverwege het jaar is circa 69% van de plankosten en kosten voor onderzoeken gemaakt. Daarmee zijn tot en met juli relatief wat meer kosten gemaakt dan in de NAG begroot. Dit komt onder andere door extra juridische kosten als gevolg van de beroepsprocedure. Daarnaast heeft voor een aantal verkavelingsplannen een intensief proces plaatsgevonden met het Kwaliteitsteam en de

Omgevingstafel. Dit heeft ertoe geleid dat een aantal verkavelingsplannen nagenoeg gereed is voor vaststelling. De verwachting is dat de kosten voor het Kwaliteitsteam in de tweede helft van het jaar aanzienlijk lager zullen zijn.

Op basis van de huidige inschatting van de meerkosten als gevolg van de uitspraak van de Raad van State zullen de kosten circa € 115.000 toenemen. Dit betreft kosten voor de extra uit te voeren onderzoeken en de start van het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan.

Verkoop gronden Zandzoom

In juni 2020 is de koopovereenkomst voor wat betreft de verkoop van de eigen gronden ondertekend. De levering van de gronden heeft plaatsgevonden aan het eind van 2020 en begin 2021. Met het besluit de gemeentelijke gronden te verkopen en daarmee af te zien van actief grondbeleid, heeft een verrekening van de geactiveerde voorbereidingskosten voor de eigen gronden Zandzoom plaatsgevonden. De boekwinst op de grondverkoop in 2021 is € 180.348,-. Deze opbrengsten komen ten gunste van de Bestemmingsreserve Grote Projecten.

Beslispunt

Het geactualiseerde financieel meerjarenoverzicht 2021 vaststellen als budgettair kader voor de verdere uitvoering van het faciliterende deel van Zandzoom.

4.2. Oosterzij

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

4.3. Varne

Eind 2019 zijn in dit project 20 appartementen in verkoop gegaan. Deze zijn inmiddels verkocht en de bouw is bijna afgerond. In het laatste kwartaal van 2021 zal de openbare worden ingericht waarna ook dit project kan worden afgesloten.

4.4. Rehoboth

Dit faciliterende project draait om de realisatie van 8 grondgebonden woningen en kent veel vertraging. Aanvankelijk zou Ballast Nedam eind 2019 het plan voor Holleweg 98 weer oppakken en in 2020 een bestemmingsplanprocedure doorlopen om de bouw van de 8 woningen mogelijk te maken. De bouw zou dan begin 2021 kunnen starten. Dit is niet gebeurd. De anterieure overeenkomst is in concept gereed maar nog niet gesloten, onder andere door personeelsswisseling bij Ballast Nedam. Inmiddels heeft Ballast Nedam weer contact gelegd. De verwachting is dat de overeenkomst dit jaar getekend zal worden. Er is in opdracht van Ballast Nedam ook een bestemmingsplan opgesteld. Dat plan is getoetst. Naar verwachting zal de besluitvorming daarover dit jaar nog plaatsvinden. Begin 2022 kan dan de bestemmingsplanprocedure worden gestart.

5. Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen

In 2019 is de Nota Bovenwijkse Voorzieningen geactualiseerd. In deze Nota is geregeld hoe ontwikkelingsprojecten financieel bijdragen aan investeringen elders in de gemeente. Daarvoor is een Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen ingericht dat gevuld wordt met bijdragen uit verschillende projecten en waaruit ook benodigde middelen weer onttrokken kunnen worden.

Stand van de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen

De Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen was per 31-12-2020 € 3,15 miljoen.

Uitgangspunt is dat er door de verschillende ontwikkelingen in totaal een bedrag van € 9,48 miljoen wordt bijgedragen aan de benoemde bovenwijkse voorzieningen. Dat betekent dat tot en met het einde van verschillende projecten er nog circa € 6,33 miljoen moet worden afgedragen aan de Bestemmingsreserve. Uit de Bestemmingsreserve kunnen ontrekkingen gedaan worden ten behoeve van de genoemde specifieke projecten. Hierover beslist de Raad.

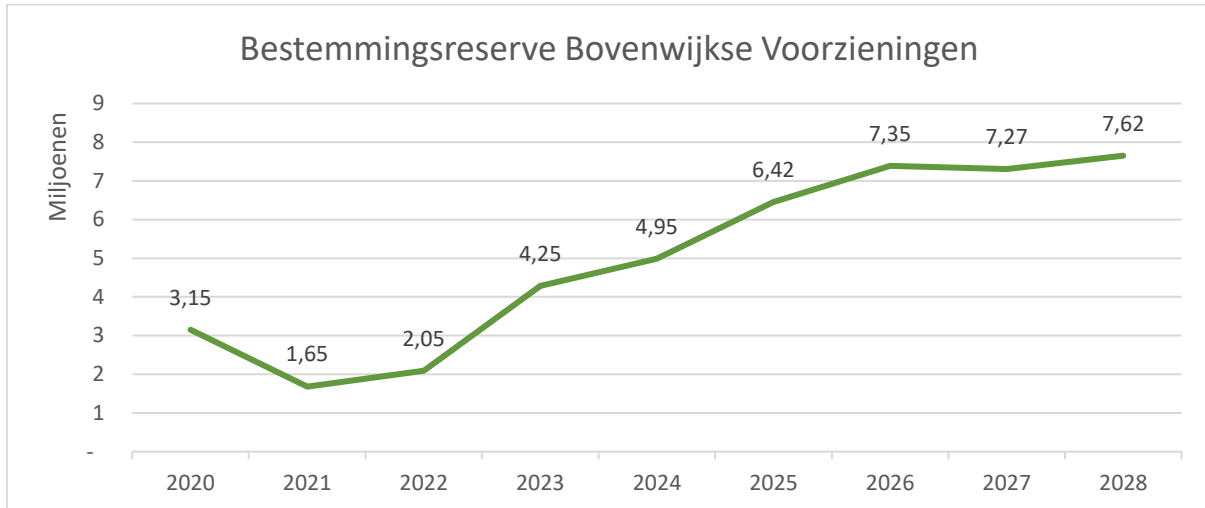
In onderstaande tabel staat hoeveel de projecten Zuiderloo, Boekelermeer en Zandzoom inmiddels hebben bijgedragen aan de Bestemmingsreserve en hoeveel zij nog zullen bijdragen.

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

Bestemmingsreserve per project tot 31-12-2020					
	<2021	Toevoeging 2021 en verder door:			Totaal
Bijdragen aan		Zuiderloo	Boekelermeer	Zandzoom	
Groenprojectenlijst	1.837.000	534.000	0	2.671.000	5.042.000
Aansluiting A9	917.000	218.000	228.000	1.240.000	2.603.000
Spoorwegonderdoorgang V'watersweg	247.000	182.000	0	635.000	1.064.000
Kruising Kennemerstr. - Vennewatersweg	67.000	100.000	0	252.000	419.000
Aanpassing Vennewatersweg	72.000	0	0	0	72.000
Kruising Kennemerstraatweg - Stationsweg	11.000	3.000	0	31.000	45.000
Aanpassing Kanaalweg	2.000	0	0	0	2.000
totaal	3.153.000	1.037.000	228.000	4.829.000	9.247.000
Toevoeging door toekomstige ontwikkelingen:					233.000
					9.480.000

In 2021 zullen twee ontrekkingen plaatsvinden: € 1.530.000,- ten behoeve van de Aansluiting A9 en € 285.000,- ten behoeve van de Groenprojectenlijst. Daarnaast zullen Boekelermeer en Zuiderloo in 2021 respectievelijk € 100.695,- en € 208.898,- afdragen aan de Bestemmingsreserve. Daarmee zal de stand van de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen aan het einde van 2021 naar verwachting € 1.650.000,- bedragen.

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



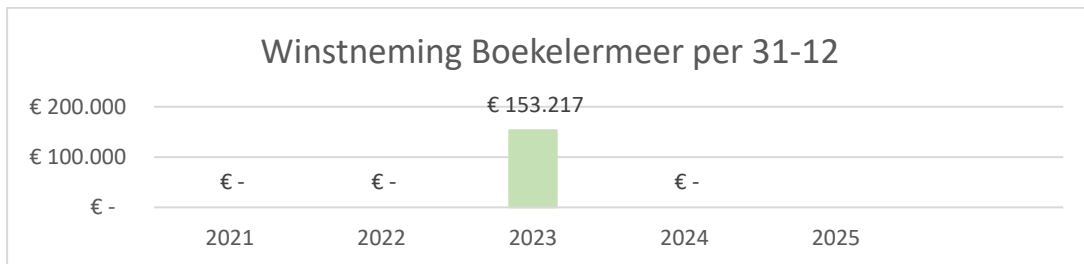
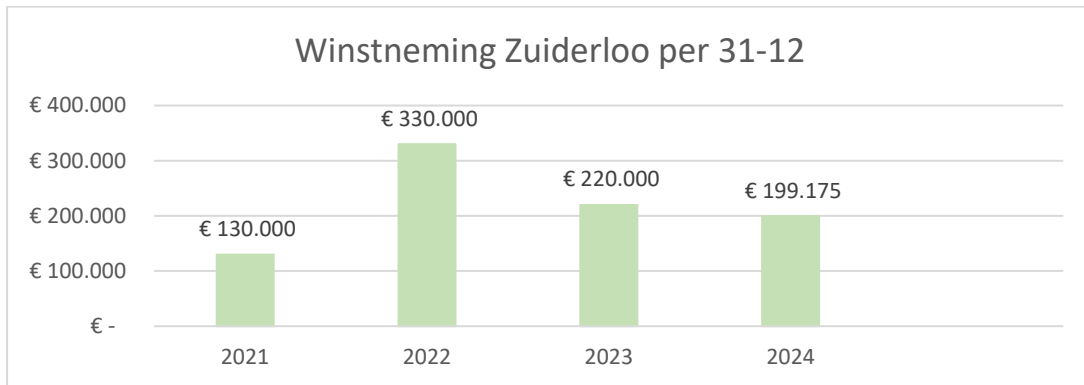
6. Winstneming

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

Voor het project Zuiderloo is er bij de jaarrekening 2020 nog geen winst genomen. Voor 2021 is de prognose dat de winstneming uitkomt op € 130.000. De winstneming 2021 wordt definitief bepaald met de jaarrekening wanneer de definitieve realisatiecijfers over 2021 bekend zijn en de risicoanalyse weer is geactualiseerd. De ramingen voor de komende jaren staan opgenomen in de tabel.

Voor het project Boekelermeer is er bij de jaarrekening 2020 ook nog geen winst genomen. De verwachting is dat dit pas bij afsluiten van de grondexploitatie in 2023 zal plaatsvinden.

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



7. Bestemmingsreserve Grote Projecten

De Bestemmingsreserve Grote Projecten is in het leven geroepen om risico's binnen de projecten op te kunnen vangen en voorzienbare tekorten af te kunnen dekken. De Bestemmingsreserve Grote Projecten wordt gevoed met behaalde financiële resultaten binnen de grondexploitaties. Met het vaststellen van de NAG2020 is de stand van de Bestemmingsreserve Grote Projecten per 31-12-2020 bepaald op € 2.868.000,-.

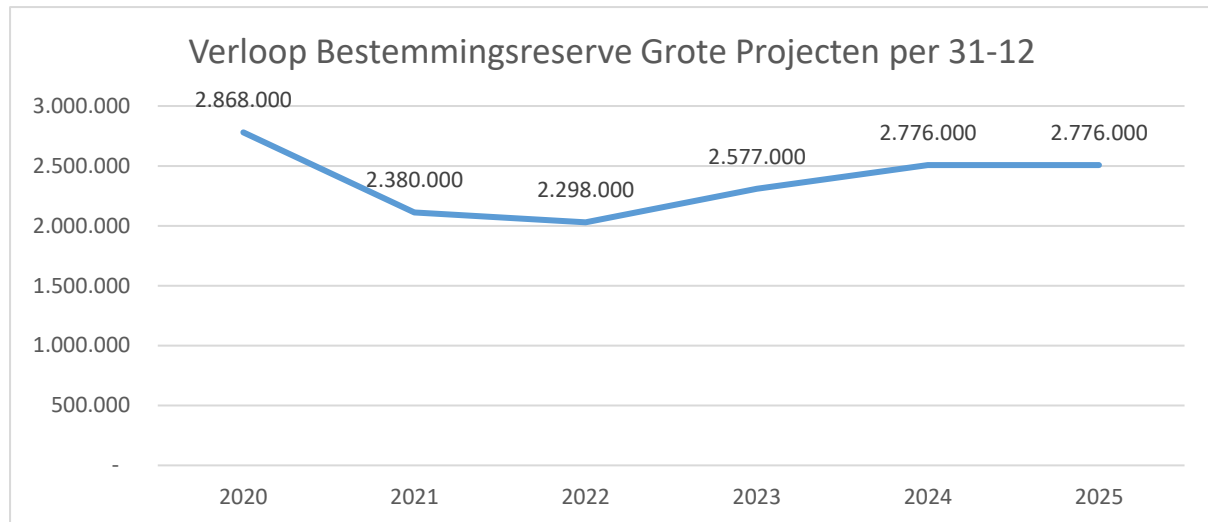
Onderstaand overzicht geeft de ontwikkelingen weer in 2021 die invloed zullen hebben op de bestemmingsreserve:

- In de raadsvergadering van 1 februari 2021 is vastgesteld dat € 222.000,- aanvullende kosten ten behoeve van de A9 in 2021 gedekt mag worden vanuit deze Bestemmingsreserve;
- In de raadsvergadering van 10 mei 2021 is vastgesteld dat € 146.000,- ten behoeve van "Masterplan 't Loo" gedekt mag worden vanuit deze Bestemmingsreserve;
- In 2021 zal naar verwachting van € 130.000,- uit de grondexploitatie Zuiderloo als tussentijdse winst genomen worden en gestort in de Bestemmingsreserve;
- Voorgesteld wordt het saldo van € 375.000,- aan meerkosten ten gevolge van het vernietigd bestemmingsplan Zandzoom te dekken vanuit de Bestemmingsreserve.
- In 2021 is er een boekwinst gemaakt op de verkoop van gronden in Zandzoom van € 180.348,-. Dit zal gestort worden in de Bestemmingsreserve.

Indien er VPB afgedragen dient te worden zal dit ook ten laste gaan van deze Bestemmingsreserve. Het exacte bedrag zal bij de jaarrekening bepaald worden.

Daarmee zal naar verwachting de Bestemmingsreserve Grote Projecten eind 2021 circa € 2.380.000,- bedragen. De exacte hoogte van de Bestemmingsreserve Grote Projecten kan worden bepaald bij het opstellen van de jaarrekening 2021 en vermeld worden in de NAG2021.

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



8. Risicoanalyse

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

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

Risico's zijn onder te verdelen in generieke en project specifieke risico's. Voorbeelden van generieke risico's zijn bijvoorbeeld kostenstijgingen en grondprijdalingen 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.) NAG 2020	Risicoprofiel (x 1mln.) MPG 2021
Zuiderloo	* Risico op niet kunnen nakomen contractuele verplichtingen tav levering van grond waardoor een deelgebied niet kan worden gerealiseerd. * Verkoopopbrengsten leveren minder op dan verwacht.	0,69	0,59
Boekelermeer	* Vertraging van project;	0,09	0,08
Zandzoom	* De AOK's kennen een vaste exploitatie bijdrage. Als de werkelijke kosten toenemen, kunnen deze niet achteraf worden verhoogd en kan de gemeente de meerkosten niet verhalen. * Partijen ontbinden de bestaande AOK's	0,88	0,99

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

Daarentegen is de risicoreservering voor Zandzoom vergroot. Er is inmiddels een veilige maar grove benadering gedaan van de gewijzigde situatie, maar in de komende maanden zal gewerkt worden aan een nauwkeuriger raming. In de volgende Nota actualisatie Grondexploitaties (NAG 2021) kan hier dieper op in worden gegaan.

Situatie Zandzoom

Het risico van de vernietiging van het bestemmingsplan en daarmee samenhangend extra gemeentelijke kosten is bij de NAG2020 al benoemd in de risicoanalyse. Dit was financieel ook vertaald in het risico op hogere, niet meer te verhalen kosten. In de berekening van de weerstandscapaciteit was daarmee dus rekening gehouden. Dit betekent niet dat er nu geen risico's meer zijn voor Zandzoom.

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

NARIS

Om tot één risicoreservering voor alle grote projecten in de gemeente te komen wordt een simulatie uitgevoerd in het programma NARIS. Dit programma rekent verschillende scenario's door en houdt er bijvoorbeeld ook rekening mee dat het onwaarschijnlijk is dat alle bekende risico's zich voor alle projecten gelijktijdig voordoen. Deze simulatie wijst uit dat de benodigde risicoreservering voor deze projecten € 1,52 miljoen bedraagt.

Zoals in hoofdstuk 7 is beschreven bedraagt de beschikbare reserve in de Bestemmingsreserve Grote Projecten per 31-12-2021 circa € 2,38 miljoen. Dat is voldoende om de risico's te kunnen afdekken.