

Meerjarenprogramma Grondbeleid 2023

Gemeente Schagen

1. Inleiding

Doelstelling MPG

Grondbeleid is voor de raad om twee redenen van belang. In de eerste plaats vanwege de relatie met de doelstellingen van de gemeentelijke programma's en in de tweede plaats vanwege het financiële belang en de risico's die hiermee gepaard gaan.

De Meerjarenprogramma Grondbeleid 2023 van de gemeente Schagen (MPG 2023) verschaft hiervoor inzicht op het gebied van financiën, bouwprogramma en risico's van onze ruimtelijke projecten. Hierbij wordt in specifiek ingegaan op de gemeentelijke grondexploitaties en de reserves en voorzieningen die hierbij relevant zijn.

Met de MPG 2023:

- Geven wij op hoofdlijnen inzicht in onze projectenportefeuille en de relatie met ons woningbouwprogramma.
- Geven wij inzicht in de voortgang op de onderdelen financiën, bouwprogramma en risico's van grondbeleid ten opzichte van de vorige MPG 2022.
- Voldoen wij aan de wettelijke verplichting om minimaal jaarlijks een integrale herziening van grondexploitatiebegrotingen op nieuw door de raad vast te laten stellen. De raad stelt hierbij via besluitvorming MPG ook de kredieten voor grondexploitaties vast.
- Bieden wij inzicht in het (benodigd) weerstandsvermogen van grondbeleid en wordt aangegeven in hoeverre onze reserves voldoende van omvang zijn om risico's en begrote onttrekkingen meerjarig te kunnen afdekken.
- Bieden wij inzicht in de uitgangspunten die gelden voor de uitvoering van grondexploitaties, de herziening van de grondexploitatiebegroting en voor nieuwe grondexploitaties.
- Geven wij inzicht in de ontwikkeling van onze voorraad gronden.

De MPG wordt vastgesteld door de gemeenteraad, voorafgaand aan de vaststelling van de programmabegroting. De MPG 2023 is gebaseerd op de gegevens per 1 juni 2023.

Relatie MPG met Programmabegroting en Jaarstukken

Het grondbeleid vormt een vast onderdeel van de planning- en controlcyclus van de gemeente. Deze cyclus bestaat uit de programmabegroting, de tussentijdse rapportages en de programmaverantwoording in het jaarverslag en jaarrekening. Voor het grondbeleid is de (verplichte) paragraaf Grondbeleid in de programmabegroting en jaarrekening het meest relevant:

- In de Programmabegroting stelt de gemeente haar beleidsambities vast voor het komende jaar, en verstrekt hiervoor de benodigde kredieten om uitvoering te geven aan het beleid. De MPG 2023 vormt de input voor de paragraaf Grondbeleid.
- In de Jaarrekening wordt via de paragraaf Grondbeleid over de uitvoering van het grondbeleid verantwoording afgelegd, inclusief de doorwerking op baten, lasten, onttrekkingen en dotaties. De grondexploitatiebegrotingen zoals vastgelegd in de MPG/Programmabegroting worden daarbij geactualiseerd op basis van de voortgang in kosten en opbrengsten.

Opbouw rapport

Deel A betreft het hoofdrapport waarin onder meer wordt ingegaan op grondbeleid en relatie met onze projecten, uitgangspunten bij de grondexploitatie, financiën en programma, de algemene voortgang binnen de grondexploitaties en risico's en weerstandsvermogen. Deel B vormt de onderbouwing van deel A. Hierin zijn alle grondexploitatiecomplexen inclusief grondexploitatiebegroting en risicoanalyses opgenomen. Per grondexploitatie wordt uitgelegd welke inhoudelijke en financiële wijzigingen zijn of worden doorgevoerd en wat de voortgang is op het project. Omdat wordt gekozen voor een openbare behandeling van in de gemeenteraad zijn teksten en begrotingen veralgemeniseerd.

2. Grondbeleid en ruimtelijke ontwikkelingen

In april 2017 is de nota Grondbeleid 2017 door de raad vastgesteld. Hierin is opgenomen dat wij op een actieve of faciliterende wijze grondbeleid voeren of mengvormen daarvan via specifieke samenwerkingsvormen. Per project beoordelen wij welk type grondbeleid het beste geschikt is voor het realiseren van onze beleidsdoelstellingen. Deze werkwijze is verder uitgewerkt in de nota Grondbeleid 2023¹. De gemeente voert daarin situationeel grondbeleid met heldere financiële voorwaarden en duidelijke regels rondom voorbereiding en uitvoering van gemeentelijke grondexploitaties.

De MPG richt zich in de kern op gemeentelijke grondexploitaties. Grondexploitaties zijn een uiting van actief grondbeleid, waarbij de gemeente vanuit grondeigendomspositie stuurt op de realisatie van haar ruimtelijke en maatschappelijke doelstellingen. Gronden kunnen pas als grondexploitatie worden verantwoord als er voor deze gronden een door de raad vastgestelde grondexploitatie is geopend.

Maar grondexploitaties vormen maar een deel van de portefeuille van ruimtelijke ontwikkelingen. Uit ons grondbeleid volgt dat de gemeente Schagen meerdere vormen van grondbeleid inzet om tot realisatie van haar doelstellingen te komen. Een belangrijk deel van (grond)ontwikkelingen in de gemeente Schagen wordt ook uitgevoerd door particulieren, bedrijven of ontwikkelaars (faciliterend grondbeleid). Dit komt tot duidelijk tot uiting in tabel 1, waarbij de projecten zijn onverdeeld naar verschillende vormen van grondbeleid of specifieke gevallen.

Soort project vanuit grondbeleid	Aantal ontwikkelingen
Faciliterend grondbeleid "Procedure"	80
Faciliterend grondbeleid 'Project'	12
Gemeentelijke grondexploitatie	10
Gemeentelijke grondexploitatie in voorbereiding	3
Particuliere grondexploitatie op gemeentelijke gronden	3
Schagen Oost	1
tijdelijke woningbouw Ukraine	3
Zoekgebied en woningbouwsplitsing	
Totaal	112

Tabel 1. Aantal ontwikkelingen verdeeld naar soort grondbeleid.

¹ Deze wordt naar verwachting door de raad vastgesteld in Q4 2023.

Het gros van het aantal ontwikkelingen valt onder de categorie Faciliterend grondbeleid 'Procedure'. Dit zijn veelal kleine tot zeer kleine particuliere ontwikkelingen (bijv. 1 woning) waarbij geen projectopdracht is vastgesteld en projectteam is aangewezen. Vaak kennen deze ontwikkelingen een korte looptijd. De projecten die vallen onder Faciliterend grondbeleid 'Project' en 'Gemeentelijke grondexploitatie' zijn in het algemeen omvangrijkere (gebieds)ontwikkelingen.

Woningbouwprogramma naar soort grondbeleid

Voor de periode 2023 tot en met 2030 is een woningbouwprogramma gepland (start bouw) van ca. 4.300 woningen. Dat zijn gemiddeld ruim 530 woningen per jaar. Dit sluit aan op de ambitie van het college waarin wordt ingezet op de realisatie van 500 wooneenheden per jaar na 2023. Voor de middellange en lange termijn wordt geconstateerd worden dat er voldoende woningen in het programma zitten, maar dat veel (2.800 wooneenheden) nog in zachte plancapaciteit zit (= juridisch planologisch nog niet mogelijk om te bouwen, zoals in de Zoekgebieden en Schagen Oost).

Rijlabels	hard	zacht	Eindtotaal
Faciliterend grondbeleid Procedure		93	274
Faciliterend grondbeleid Project		1058	97
Gemeentelijke grondexploitatie		271	84
Gemeentelijke grondexploitatie in voorbereiding			206
nrb		22	126
Particuliere grondexploitatie op gemeentelijke gronden		10	150
Schagen Oost			600
Woningbouw Ukraine		15	140
Zoekgebied			1123
Eindtotaal		1469	2800

Tabel 2. Aantal woningen 2023-2030 verdeeld naar soort grondbeleid (moment start bouw) en hard en zacht bouwprogramma. Bron: Programma Wonen.

Als naar de inhoud van de ontwikkelingen wordt gekeken, ontstaat daarmee een genuanceerder beeld dan tabel 1. Het zwaartepunt van ons woningbouwprogramma zit niet in de (80) kleine particuliere ontwikkelingen, maar vooral in de (12) Faciliterende Projecten waaronder gebiedsontwikkelingen als Muggenburg Zuid en 't Zand Noord vallen.

Zichbaar wordt ook dat binnen het totaal aan nog te realiseren woningbouwprogramma, het aandeel in gemeentelijke grondexploitaties beperkt is (ca. 18%). Van de ca. 1.470 eenheden aan 'hard' woningbouwprogramma (juridisch planologisch mogelijk), zijn ca. 270 woningen opgenomen in vastgestelde grondexploitaties. Deze beperkte impact van

gemeentelijke grondexploitatie op het woningbouwprogramma is op zich niet vreemd. Maar het is wel een aandachtspunt in de mogelijkheden en wensen tot een meer actieve sturing op gemeentelijke woningbouwambities.

Dit MPG richt zich verder op gemeentelijke grondexploitaties. In de verdere uitwerking van MPG's zal in toenemende aandacht zijn voor ook de financiële kenmerken van niet-grondexploitaties, zoals de kredieten, verplichtingen vanuit anterieure overeenkomsten en risico's.

3. Uitgangspunten grondexploitaties

Een goede en eenduidige waardering van grondexploitaties is belangrijk in het kader van een goede sturing en beheersing door de gemeenteraad. Het is daarom belangrijk dat de uitgangspunten en spelregels van onze grondexploitaties helder zijn verwoord. Wij handelen daarbij vooral vanuit de regels die gelden zoals opgenomen in de notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken' van de commissie BBV.

Bestuurlijke vaststelling grondexploitaties

De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van een grondexploitatiecomplex en de bijbehorende grondexploitatiebegroting ligt bij de raad. Deze bevoegdheid van de raad vloeit voort uit het budgetrecht dat de raad heeft bij het vaststellen van de begroting, zie ook artikel 189 Gemeentewet. De raad stelt de grondexploitatiebegroting vast, mede op basis van een bestemmingsplan.

Als de gemeenteraad besluit om een grondexploitatie te openen, dan betekent dit dat alle kosten en opbrengsten gedurende de looptijd van de grondexploitatie doorlopend worden geboekt op de betreffende bouwgrond in exploitatie

(voorraadpositie bij onderhanden werk op de balans). De raad legt bij vaststelling van de grondexploitatie de kredieten vast voor de uitvoering van de werkzaamheden, en indien van toepassing ook de verliesvoorziening. Deze verliesvoorziening wordt normaal gesproken ten laste gebracht van de reserve grondexploitatie.

Opzet grondexploitatiecomplex

Een grondexploitatiecomplex ('grondexploitatie') is een ruimtelijk plan, voorzien van een financiële vertaling. Alle gemeentelijke grondexploitaties die worden vastgesteld door de gemeenteraad voldoen inhoudelijk minimaal aan de verplichtingen vanuit de BBV. De grondexploitatie bevat ten minste:

- een kaart van het grondexploitatiecomplex;
- een beschrijving van de bouwkavels, de bestemming en toegestane bouwvolumes, de omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het grondexploitatiecomplex, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het grondexploitatiecomplex;
- een grondexploitatiebegroting.

Wij verplichten onszelf daarnaast om bij een grondexploitatiecomplex ook een kwalitatieve risicoanalyse op te nemen.

Grondexploitatiebegroting

Een grondexploitatiebegroting kan worden gezien als het huishoudboekje van de grondexploitatie waarin inzicht wordt gegeven in de financiële stand van zaken van het project. De begroting bestaat uit:

- Gerealiseerde kosten en opbrengsten (boekwaarde).
- Te verwachten kosten en opbrengsten (raming). De raming is een combinatie van 'zachte' inschattingen, ramingen en aannames en 'harde' uitgangspunten zoals verplichtingen vanuit uitgiftecontracten of subsidies.
- Parameters: Rente, kostenstijging en opbrengstenstijging.
- Resultaat op nominale waarde: optelling van alle baten en lasten bij huidig prijspeil.
- Resultaat op eindwaarde. Dit is het te verwachten financieel eindresultaat van het project. Het is de optelling van de boekwaarde, de ramingen en effecten van de parameters.

Toerekenen van kosten en opbrengsten aan de grondexploitatiebegroting

De wet-en regelgeving stelt dat alleen bepaalde kosten mogen worden toegerekend aan een gemeentelijke grondexploitatie. Dit is opgenomen in zogenaamde kostensoortenlijst Bro. Kosten die hier geen onderdeel van uitmaken mogen niet worden geboekt op de onderhandenwerk van de grondexploitatie.

Prijspeil

De grondexploitaties zijn geactualiseerd naar de stand per 1 juni 2023. Dit betekent dat de boekwaarde (gerealiseerde kosten en opbrengsten). Het prijspeil van de begroting is 1 januari 2023.

Plankosten

Tot op heden worden de ambtelijke interne uren gedekt via de gemeentelijke begroting. Dit betekent dat deze kosten momenteel niet drukken op projecten. Ten behoeve van de vennootschapsbelasting worden deze kosten fiscaal gezien wel meegenomen. De verwachting is dat in de nabije toekomst er wordt tijdgeschreven op projecten en de interne plankosten ook gaan drukken op de grondexploitatiebegroting. De financiële effecten hiervan worden apart inzichtelijk gemaakt.

Parameters

Grondexploitaties zijn vaak langlopende projecten. Het aspect tijd heeft daarom invloed op het financieel resultaat. Drie parameters zijn van invloed op het resultaat:

- Kostenstijging.
- Opbrengstenstijging.
- Rente.

Bij jaarrekening 2022 zijn nieuwe parameters toegepast voor alle grondexploitaties en deze gelden ook voor dit MPG (tabel 3).

Parameter	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Kostenstijging	9%	6%	4%	4%	2%	2%
Opbrengstenstijging	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Rente	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Tabel 3. Gehanteerde parameters

De parameters kosten- en opbrengstenstijging baseren wij op de rapportage "Outlook Grondexploitaties" van adviesbureau Metafoor, op basis van een gemiddeld scenario. Elk jaar worden deze cijfers voortaan herzien via de MPG, tenzij sprake is van een grote afwijking. In dat geval worden de effecten al meegenomen bij de jaarrekening.

Rente

Wij belasten de grondexploitatiebegrotingen momenteel niet met rente. Indien de gemeente hiervoor kiest gelden de regels van de BBV.

Onderbouwing gronduitgifteopbrengsten

Uitgifteopbrengsten vormen een belangrijk onderdeel van de grondexploitatiebegroting. De opbrengsten worden op verschillende manieren onderbouwd. Dit is afhankelijk van het soort programma en verwachting over moment van uitgifte. Er wordt daarbij gebruik gemaakt van de uitgangspunten en prijzen zoals opgenomen in de gemeentelijke Gronduitgiftebeleid en meest recente Grondprijzenbrief.

Verliesneming

Indien het begroot eindresultaat nadelig is, dient vanuit het voorzichtigheidsbeginsel direct een verliesvoorziening te worden getroffen voor dit nadelig resultaat. De verliesvoorziening wordt bij vaststelling van een nieuw project vastgelegd en zowel bij MPG als bij jaarrekening of integrale herziening, opnieuw herijkt.

Winstneming

Positieve resultaten moeten in de jaarrekening worden verwerkt als zij met voldoende zekerheid vaststaan. Voor projecten waarbij in 2023 winst moet worden genomen, is dit in dit MPG opgenomen in de betreffende grondexploitatiebegroting. Wij doen dit op basis van door de BBV toe te passen 'POC-methode' waarbij rekening wordt gehouden met projectspecifieke risico's zoals verwoord in de MPG. Bij daadwerkelijke winstneming via de jaarrekening vindt opnieuw deze berekening plaats.

Risicoanalyse

Bij onze grondexploitaties wordt altijd een risicoanalyse opgenomen. Deze bestaat uit een kwantitatieve analyse van (gewogen) projectrisico's- en kansen inclusief beheersmaatregelen en marktrisico's.

De projectrisicoanalyse betreft een kwalitatieve analyse dat resulteert in de impact van een risico of kans. De impact is een gevolg is van de omvang van het risico/kans en de kans van optreden van het risico/kans. Daarnaast worden beheersmaatregelen omschreven. Wij onderscheiden 2 soorten kans van optreden: laag (25%) en gemiddeld (50%). Als de kans

van optreden van het risico hoog wordt ingeschat (>50%) dan dient een deel van het risico te worden genomen (worden verwerkt in de begroting) of andere beheersmaatregelen worden getroffen waardoor de kans van optreden wordt verlaagd.

De marktrisico's worden bepaald op basis van een marktrisicoscenario welke wordt onderbouwd in de MPG. Dit scenario is van toepassing op alle (nieuwe) grondexploitaties. Afwijken van het marktrisicoscenario zoals opgenomen in de MPG mag als kan worden onderbouwd waarom het scenario niet van toepassing is. Dit kan bijvoorbeeld als wij gronden uitgeven voor vaste prijzen of omdat er contractuele afspraken zijn gemaakt waarbij de risico's zijn afgedekt.

Risicodekking (weerstandsvormogen)

De risico's of nadere financiële uitwerkingen die zich voordoen in de projecten worden op twee manieren gedekt:

- Bij voordelige projecten komt het risico ten laste van het voordelig resultaat. Hierdoor neemt de winst feitelijk af.
- Bij nadelige projecten komt het risico ten laste van de reserve grondexploitatie (er vindt een dotatie plaats van de reserve aan de verliesvoorziening).

Afsluiten grondexploitatie

Een grondexploitatie kan pas worden afgesloten indien de gehele grondexploitatie is afgerond. Dit vanwege het gegeven dat pas op dat moment het complex ook fiscaal is afgerond. Het grondexploitatiecomplex kan voor afsluiting wel worden ingebracht in een ander grondexploitatiecomplex. Ook is het mogelijk om te werken met een restplan, ingeval het afsluiten van een omvangrijke grondexploitatie onevenredig lang zou gaan duren vanwege een langlopende resterende activiteit, die van beperkte waarde is voor de grondexploitatie als geheel.

3. Grondexploitatieportefeuille MPG 2023

Vastgestelde grondexploitaties

Project
Callantsoog Denneweg
Groote Keeten Boskerpark
Kleine flexibele Woonvormen locatie Oudesluis
Kleine flexibele Woonvormen locatie Schagen
Schagen Lagedijk
Schagen Makado
Schagerbrug Dijkzicht
Sint Maartensbrug naast Brede School
Tuitjenhorn Bogtmanweg
Wamenhuizen Remmerdel (Landsheer)
Totaal

Tabel 4. Vastgestelde grondexploitaties per 1 juni 2023

De gemeente kent per 1 juni 2023 10 door de raad vastgestelde grondexploitaties (tabel 4). Deze 10 grondexploitaties zijn via de MPG 2023 integraal geactualiseerd op het gebied van financiën, bouwprogramma, risico's (zie ook: Deel B).

Grondexploitatie in voorbereiding

Project	Saldo per 1-6-2023
Centrumontwikkelingen Waldervaart	156
Ontwikkeling Dergmeerweg	114
Flexibele woonvormen Sint maartensbrug	-10
Totaal	260

Tabel 5. Grondexploitaties in voorbereiding en gemaakte kosten (* 1000 euro)

Grondexploitaties in voorbereiding zijn projecten waarvoor een Projectopdracht is vastgesteld en waarin is aangegeven dat wordt gewerkt aan (voorbereiding van) een grondexploitatie. De gemaakte kosten op deze projecten mogen, mits wordt voldaan aan BBV wetgeving, worden opgenomen in de toekomstige grondexploitatie. Als er geen project tot stand komt, dan moeten de kosten worden afgewaardeerd. Dit komt ten laste van de reserve grondexploitatie.

Er zijn momenteel 3 grondexploitaties in voorbereiding (tabel 5) met een onderhanden werk van 260.000. Dit is exclusief de projecten die vallen onder Tijdelijke woningbouw Oekraïne en het project Schagen Oost, waarvan de toekomstige ontwikkelstrategie of uitwerking nog onduidelijk is.

Voorstel tot afsluiten grondexploitaties

Via besluitvorming MPG wordt voorgesteld om 3 grondexploitaties bij jaarrekening 2023 af te sluiten:

- Groote Keeten Boskerpark. De reden hiervan is dat na heroverweging de grondexploitatie in het algemeen meer de kenmerken van faciliterend grondbeleid dan actief grondbeleid bevat. En conform BBV wetgeving daarom administratief wordt omgezet naar faciliterend grondbeleid. De raad verstrekt opnieuw krediet voor de uitvoering. De kosten worden gedekt uit de exploitatiebijdragen zoals vastgelegd in de anterieure overeenkomsten.
- Schagen Makado. De reden van afsluiting is dat dit project is afgerond met uitzondering van subsidieverantwoording.
- Sint Maartensbrug Brede School. De reden van afsluiting is dit project op een klein deel openbare ruimte na, is afgerond.
- Grondexploitatie Oudesluis?
- Grondexploitatie Schagen?

Uitgifteprogramma

Het bouwprogramma of uitgifteprogramma in de grondexploitatie geeft aan welke bouwrijpe gronden voor welke functie worden uitgegeven. Het moment van uitgifte is relevant moment voor de grondexploitatie omdat dan de opbrengsten gerealiseerd worden. Dit ligt dus iets anders dan de gegevens die worden gepresenteerd in tabellen 1 en 2, waarbij start bouw en oplevering van de woning als uitgangspunt is genomen.

In totaal wordt vanuit de grondexploitaties nog bouwrijpe grond uitgegeven voor de bouw van 196 woningen en de aanleg van ca. 42.890 m² bedrijventerrein (tabel 6).

Project	Totaal	Reeds uitgegeven	Verwacht
Callantsoog Denneweg	17	-	17
Groote Keeten Boskerpark	14	-	14
Kleine flexibele Woonvormen locatie Oudesluis	12	12	-
Kleine flexibele Woonvormen locatie Schagen	44	44	-
Schagen Makado	-	-	-
Schagerbrug Dijkzicht	45	-	45
Sint Maartensbrug naast Brede School	-	-	-
Tuitjenhorn Bogtmanweg	78	12	66
Wamenhuizen Remmerdel (Landsheer)	153	99	54
Totaal	363	167	196
Schagen Lagedijk (m ²)	65.291	22.401	42.890

Tabel 6. Uitgifteprogramma per jaarschijf

Financiën algemeen

TOTAAL GRONDEXPLOITATIE	tot 1-6-2023	na 1-6-2023	Totaal
LASTEN			
Verwerving en inbreng	2.672.507	14.340	2.686.847
Bouwrijp maken	8.702.417	3.591.462	12.293.879
Woonrijp maken en civiele constructies	1.204.088	6.751.911	7.955.999
Plankosten	1.201.654	1.396.299	2.597.954
Communicatie	521.443	63.388	584.831
Overige kosten en winstneming	1.236.259	647.559	1.883.819
Rente*	1.328.883	-	1.328.883
Kapitaalmutatie			-
TOTAAL LASTEN	16.867.252	12.464.959	29.332.212
BATEN			
Gronduitgifte	8.241.151	17.359.148	25.600.299
Baten uit overeenkomsten	806.806	565.076	1.371.882
Overige opbrengsten	2.929.063	-	2.929.063
Kapitaalmutaties	588.545	-	588.545
Rente*	-		-
TOTAAL BATEN	12.565.565	17.924.224	30.489.789
SALDO	-4.301.687	5.459.265	1.157.577
SALDO EINDWAARDE			336.504

Tabel 7. Totaalbegroting grondexploitaties

De optelling van de verschillende grondexploitatiebegrotingen uit Deel B leidt tot het volgende beeld (tabel 7). Per 1 juni 2023 is de boekwaarde ca. € 4,3 mln. nadelig. Dit is het totaal aan gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten. Daarnaast wordt ca. € 12,5 mln. aan kosten verwacht (met name bouwrijpmaken en inrichting openbare ruimte) om tot uitgifte van

gronden over te kunnen gaan. De boekwaarde en nog te maken kosten moeten vervolgens worden goed gemaakt door de uitgifte van bouwrijpe gronden (€ 17,4 mln.) en bijdragen uit overeenkomsten met ontwikkelaars (€ 0,6 mln.). Het nominale eindresultaat komt daarmee uit op ca. € 1,16 mln. voordelig. Als rekening wordt gehouden met de meerjarige effecten van kosten- en opbrengstenstijging komt het begroot eindresultaat uit op € 0,34 mln. voordelig op eindwaarde.

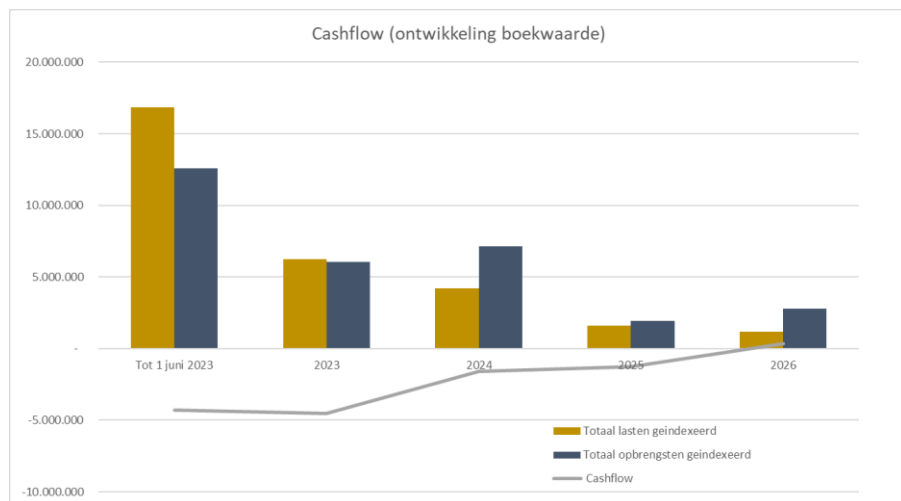
De onderverdeling van het financieel resultaat naar project is als volgt:

Project	MPG 2023
Callantsoog Denneweg	11.233
Groote Keeten Boskerpark	-12.997
Kleine flexibele Woonvormen locatie Oudesluis	-259.400
Kleine flexibele Woonvormen locatie Schagen	10.457
Schagen Lagedijk	-1.450.218
Schagen Makado	-1.613.509
Schagerbrug Dijkzicht	40.278
Sint Maartensbrug naast Brede School	0
Tuitjenhorn Bogtmanweg	-155.391
Wamenhuizen Remmerdel (Landsheer)	3.766.052
Totaal	336.504

Tabel 8. Eindresultaat per project (*in duizendtallen euro)

In totaal zijn er 5 projecten met een totaal nadelig resultaat van € 3,49 mln. en 5 projecten met een voordelig resultaat van in totaal € 3,83 mln.. Voor de financieel nadelige projecten dient een verliesvoorziening te worden getroffen. Op de voordelige projecten wordt winst genomen indien deze winsten voldoende zeker zijn.

Cashflow



Figuur 1. Cashflow grondexploitaties per 1 juni 2023

De cashflow (figuur 1) geeft een meerjarig beeld van de kosten en opbrengsten en de verwachte ontwikkeling van de boekwaarde. De boekwaarde (€ 4,3 mln. nadelig) ontwikkelt zich

uiteindelijk tot het resultaat op eindwaarde in 2026 (€ 0,3 mln. voordelig).

Omzet per project

De omzet van een project, zijnde de te verwachten kosten en opbrengsten geeft een beeld van de omvang van het project, is meestal een indicatie voor de voortgang en het risicoprofiel van het project (tabel 9).

Project	Verwachte kosten	Verwachte opbrengsten
Callantsoog Denneweg	212.533	268.119
Groote Keeten Boskerpark	-	-
Kleine flexibele Woonvormen locatie Oudesluis	395.384	-
Kleine flexibele Woonvormen locatie Schagen	562.239	-
Schagen Lagedijk	644.936	3.924.114
Schagen Makado	80.022	546.076
Schagerbrug Dijkzicht	2.108.007	2.444.045
Sint Maartensbrug naast Brede School	92.548	-
Tuitjenhorn Bogtmanweg	3.381.627	3.852.760
Wamenhuizen Remmerdel (Landsheer)	4.987.663	6.889.110

Tabel 9. Te verwachten omzet projecten (prijspeil 2023)

Zichtbaar is dat het zwaartepunt van de werkzaamheden en uitgifte ligt bij de (recente) gebiedsontwikkelingen Dijkzicht, Bogtmanweg en Landsheer.

4. Voortgang en verschillen

Algemene voortgang

Nog invullen

Ontwikkeling portefeuille

Ten opzichte van het MPG 2022 is de portefeuille gelijk gebleven. Er zijn geen grondexploitaties afgesloten of nieuwe vastgesteld. De verwachting is dat de grondexploitaties in voorbereiding 'Kleine flexibele woningbouw Sint Maartensbrug' en 'Centrumontwikkeling Waldervaart' op korte termijn ter besluitvorming aan de raad wordt aangeboden.

Voortgang realisatie kosten en opbrengsten

	gerealiseerde kosten	gerealiseerde opbrengsten	totaal
MPG 2022	€ 15.182.410	€ 6.752.567	€ -8.429.843
MPG 2023	€ 16.867.252	€ 12.565.565	€ -4.301.687
Vershil	€ 1.684.842	€ 5.812.998	€ 4.128.156

Tabel 10. Ontwikkeling boekwaarde (onderhanden werk)

Het onderhanden werk, dus het totaal aan geboekte baten en lasten op de projecten is met € 4,1 mln. verbeterd tot € 4,3 mln. nadelig. Er zijn in de periode € 1,7 mln. aan kosten gemaakt en € 5,8 mln. aan opbrengsten gerealiseerd (tabel 10). Tabel 11 geeft inzicht in de verschillen per project.

Realisatie 2022-2023		
Project	Kosten	Opbrengsten
Callantsoog Denneweg	185	-
Groote Keeten Boskerpark	433	-
Kleine flexibele Woonvormen locatie Oudesluis	18.183	158.760
Kleine flexibele Woonvormen locatie Schagen	-885	582.120
Schagen Lagedijk	28.270	616.034
Schagen Makado	222.876	196.431
Schagerbrug Dijkzicht	81.845	-
Sint Maartensbrug naast Brede School	-	-
Tuitjenhorn Bogtmanweg	167.299	-
Wamenhuizen Remmerdel (Landsheer)	1.166.636	4.259.653
Totaal	1.684.842	5.812.998

Tabel 11. Realisaties juni 2022 – juni 2023

Voortgang uitgiften

In de periode 1 juni 2022 tot 1 juni 2023 is grond uitgegeven voor in totaal € 5,8 mln. Dit bedrag heeft betrekking op de uitgifte van gronden ten behoeve van het volgende bouwprogramma:

Project	Gerealiseerd MPG 2022-2023
Kleine flexibele Woonvormen locatie Oudesluis	12
Kleine flexibele Woonvormen locatie Schagen	44
Wamenhuizen Remmerdel (Landsheer)	99
Totaal	155
Schagen Lagedijk (m2)	7.505

Tabel 12. Voortgang gronduitgifte

Ontwikkeling resultaat

De gemeentelijke grondexploitaties zijn ten opzichte van het MPG 2022 integraal herzien (Deel B). Hierbij zijn de begrotingen en/of planningen aangepast. Deze aanpassingen hebben invloed op het verwachten eindresultaat.

	MPG 2022	Jaarrekening 2022	MPG 2023
Saldo nominaal	€ 1.132.967	€ 2.141.455	€ 1.157.577
Saldo eindwaarde	€ 990.549	€ 146.609	€ 336.504

Tabel 13. Verschillen eindresultaat

Het eindresultaat van alle grondexploitaties is ten opzichte MPG 2022 verslechterd van € 991.000 voordelig naar € 337.000 voordelig op eindwaarde (tabel 13). De belangrijkste oorzaak hiervan is een doorgevoerde wijziging van de parameters kosten en opbrengstenstijging bij jaarrekening 2022. Over dit effect is via de paragraaf Grondbeleid) verantwoording afgelegd.

Binnen de projecten is sprake van verschillen in de omvang van de financiële wijzigingen (tabel 14).

Project	MPG 2022	Jaarrekening 1-1-2023	MPG 2023	Vershil
Callantsoog Denneweg	11.794	11.233	11.233	-561
Groote Keeten Boskerpark	205.035	66.841	-12.997	-218.032
Kleine flexibele Woonvormen locatie Oudesluis	-216.991	-254.385	-259.400	-42.409
Kleine flexibele Woonvormen locatie Schagen	151.068	99.717	10.457	-140.611
Schagen Lagedijk	-2.562.658	-2.826.336	-1.450.218	1.112.440
Schagen Makado	-1.486.424	-1.614.233	-1.613.509	-127.085
Schagerbrug Dijkzicht	304.397	23.029	40.278	-264.119
Sint Maartensbrug naast Brede School	17.363	10.197	0	-17.363
Tuitjenhorn Bogtmanweg	439.654	1.465	-155.391	-595.045
Wamenhuizen Remmerdel (Landsheer)	4.127.310	4.629.080	3.766.052	-361.258
Totaal	990.548	146.609	336.504	-654.044

Tabel 14. Verschillen financieel resultaat per project

Het positief effect binnen de grondexploitatie Lagedijk op (€ 1,1 mln. voordelig) valt hierbij op. Dit is vooral het gevolg van de aanstaande verkoop van gronden ten behoeve van huisvesting arbeidersmigranten met een hogere grondwaarde dan waar in de grondexploitatie van uit werd gegaan. Hierdoor valt een deel van de getroffen verliesvoorziening vrij ten gunste van de reserve grondexploitatie.

Ontwikkeling verliesvoorziening

Vanuit het zogenaamde voorzichtigheidsbeginsel dient een begroot nadelig resultaat direct te worden afgedekt vanuit een voorziening. Deze verliesvoorziening is daarmee gelijk aan het nadelig resultaat op eindwaarde van het project. In totaal zijn er 5 projecten met een totaal nadelig resultaat van € 3,49 mln. (tabel 14). De benodigde verliesvoorziening is dus ook € 3,49 mln.

Bij jaarrekening 2022 was reeds een verliesvoorziening getroffen ter hoogte van € 4,69 mln.. Dit betekent dat een deel van de verliesvoorziening vrij kan vallen (€4,69 mln. – € 3,49 mln. = € 1,20 mln.). Dit komt ten gunste van de reserve grondexploitatie (tabel 15).

Totale verliesvoorziening	Jaarrekening	MPG 2023	Vershil
Lagedijk	€ -2.826.336	€ -1.450.218	€ 1.376.118
Makado	€ -1.614.233	€ -1.613.509	€ 724
Flexibele woningbouw Oudesluis	€ -254.385	€ -259.400	€ -5.016
Bogtmanweg	€ -	€ -155.391	€ -155.391
Boskerpark	€ -	€ -12.997	€ -12.997
Totaal	€ -4.694.953	€ -3.491.515	€ 1.203.438

Tabel 15. verschillen verliesvoorziening

Ontwikkeling winstneming

Vershil in winst	MPG 2022	MPG 2023	Vershil
Callantsoog Denneweg	11.794	11.233	
Groote Keeten Boskerpark	205.035		
Kleine flexibele Woonvormen locatie Oudesluis			
Kleine flexibele Woonvormen locatie Schagen	151.068	10.457	
Schagen Lagedijk			
Schagen Makado			
Schagerbrug Dijkzicht	304.397	40.278	
Sint Maartensbrug naast Brede School	17.363	0	
Tuitjenhorn Bogtmanweg	439.654		
Wamenhuizen Remmerdel (Landsheer)	4.127.310	3.766.052	
Totaal	5.256.621	3.828.019	-1.428.602

Tabel 16. Voordelig resultaat MPG 2022-2023

Het begroot voordelig financieel resultaat van de projecten is € 1,4 mln. nadeliger geworden. Hiervan wordt € 570.000 verklaard door te verwachten winstneming in 2023. De gemeente moet

winst nemen zodra deze winst zeker is. Hierbij geldt de methode van 'Percentage of Completion' (BBV). Op basis van deze methode wordt de volgende winstneming voor 2023 begroot:

Project	Verwachte winstneming 2023
Kleine flexibele Woonvormen locatie Schagen	53.724
Sint Maartensbrug naast Brede School	9.904
Wamenhuizen Remmerdel (Landsheer)	506.991
Totaal	570.620

Tabel 17. Begrote winstneming 2023

De winst (tabel 17) wordt bij jaarrekening 2023 ten gunste gebracht aan de reserve grondexploitatie.

5. Risico's en weerstandsvermogen

Aan ruimtelijke planontwikkelingen zijn altijd risico's verbonden. De risico's zijn over het algemeen bij actief grondbeleid hoger dan bij faciliterend grondbeleid. Dit komt omdat de gemeente het risico op zich neemt van grondontwikkeling en de uitgifte van grond. In Deel B zijn de risicoanalyses van de projecten herzien. In onderliggend MPG is daarbij een onderbouwing gegeven van de toe te passen marktrisicoanalyse.

Projectrisico's en -kansen

Op basis van de projectanalyses is sprake van de volgende projectrisico'- en kansen (tabel 18).

Risicoanalyse	Projectrisico's	Projectkansen
Callantsoog Denneweg	-26.000	-
Groote Keeten Boskerpark	-	-
Kleine Flexibele Woonvormen locatie Oudesluis	-37.500	11.250
Kleine Flexibele Woonvormen locatie Schagen	-27.500	11.250
Schagen Lagedijk	-276.530	741.489
Schagen Makado	-100.000	-
Schagerbrug Dijkzicht	-60.000	26.250
Sint Maartensbrug naast Brede School	-	-
Tuitjenhorn Bogtmanweg	-112.500	-
Warmenhuizen Remmerdel (Landsheer)	-	-
Totaal	-640.030	790.239

Tabel 18. Projectrisico's – en kansen

Relevante marktontwikkelingen

Grondexploitaties staan onder invloed van een aantal macro-economische ontwikkelingen. Dit noemen wij marktrisico's. De belangrijkste zijn de algemene prijsstijging ('inflatie') welke van invloed zijn op de grondexploitatiekosten en bouwkosten, en de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt welke van invloed zijn op de verkoopprijzen en daarmee de grondopbrengsten.

In Bijlage x is een uiteenzetting opgenomen van de meest relevante en actuele ontwikkelingen. De conclusie die hieruit wordt getrokken is dat de onzekerheden op kostenontwikkeling van grondexploitatiekosten en bouwkosten blijvend zijn, maar tegelijkertijd in 2023 een voorzichtig herstel zichtbaar is in de woningmarkt ten opzichte van 2022.

Daarnaast is de aanname dat vanuit het harde woningbouwprogramma van de grondexploitaties (zie ook: tabel 2), en de blijvende vraag naar nieuwbouwwoningen, de concurrentie van woningbouwprogramma zeer beperkt is.

Marktriscoscenario

De uitgangspunten van de grondexploitatie inclusief parameters vormen mede de basis voor de keuze van het marktriscoscenario. Immers, een voorzichtige insteek in bijvoorbeeld de kosten en opbrengstenstijging betekent dat het marktriscoscenario niet zwaar hoeft te worden aangezet.

De parameters zoals nu opgenomen in de grondexploitatiebegrotingen zijn gebaseerd op de Outlook Grondexploitaties (zie hoofdstuk 3). Voor de inschatting van de marktrisico wordt ook gebruik gemaakt van deze rapportage. In de marktrisicoanalyse gaan wij uit van de negatieve bandbreedte zoals opgenomen in de Outlook Grondexploitaties (bijlage x). Daarin wordt ten opzichte van de huidige parameters uitgegaan van een hogere kostenstijging t/m 2025, en een jaarlijkse daling van de grondopbrengsten tot 2025. Er is op basis van de huidige marktontwikkelingen geen reden om een ander scenario te kiezen. Dit betekent dat wij in de marktrisicoanalyse de volgende parameters toepassen:

Marktrisico scenario	2023	2024	2025	2026	2027
Marktrisico kostenstijging	8%	5%	5%	2%	2%
Marktrisico opbrengstenstijging	-2%	-3%	-3%	0%	0%
Renterisico	0%	0%	0%	0%	0%

Tabel 19. marktriscoscenario MPG 2023

Toepassing van dit scenario leidt tot het volgend risicobeeld per project:

Risicoanalyse	Marktrisico's
Callantsoog Denneweg	-6.108
Groote Keeten Boskerpark	-
Kleine Flexibele Woonvormen locatie Oudesluis	-3.822
Kleine Flexibele Woonvormen locatie Schagen	-4.916
Schagen Lagedijk	-139.999
Schagen Makado	-6.262
Schagerbrug Dijkzicht	-87.744
Sint Maartensbrug naast Brede School	-895
Tuitjenhorn Bogtmanweg	-383.621
Warmenhuizen Remmerdel (Landsheer)	-273.955
Totaal	-907.322

Tabel 20. Marktrisico's

Totaal risicoprofiel grondexploitatie

Risicoanalyse	Projectrisico's	Projectkansen	Marktrisico's	Totaal
Callantsoog Denneweg	-26.000	-	-6.108	-32.108
Groote Keeten Boskerpark	-	-	-	-
Kleine Flexibele Woonvormen locatie Oudesluis	-37.500	11.250	-3.822	-30.072
Kleine Flexibele Woonvormen locatie Schagen	-27.500	11.250	-4.916	-21.166
Schagen Lagedijk	-276.530	741.489	-139.999	324.960
Schagen Makado	-100.000	-	-6.262	-106.262
Schagerbrug Dijkzicht	-60.000	26.250	-87.744	-121.494
Sint Maartensbrug naast Brede School	-	-	-895	-895
Tuitjenhorn Bogtmanweg	-112.500	-	-383.621	-496.121
Warmenhuizen Remmerdel (Landsheer)	-	-	-273.955	-273.955
Totaal	-640.030	790.239	-907.322	-757.114

Tabel 21. Totaal risicoprofiel

Het risicoprofiel van de grondexploitaties is ingeschat op € 0,8 mln. nadelig (tabel 21).

Verschillen risicoprofiel MPG 2022-2023

Risicoprofiel	Projectrisico's	Projectkansen	Marktrisico's	Overig	Totaal
MPG 2022	€ -1.497.495	€ 400.777	€ -1.808.000	€ -270.000	€ -3.174.718
MPG 2023	€ -682.030	€ 763.989	€ -907.322	€ -100.000	€ -925.364
Vershil	815.465	363.212	900.678	170.000	2.249.354

Tabel 22. Verschillen risicoprofiel

Het risicoprofiel is ten opzichte van MPG 2022 verbeterd met € 2,2 mln. euro (tabel 22). Dit heeft verschillende redenen:

- Bij jaarrekening 2022 is een aanzienlijk deel van de marktrisico's die bij MPG 2022 waren geanalyseerd, verwerkt in de begrotingen. Dit heeft geleid tot een verlaging van het verwachte resultaat van de projecten.
- Ten tweede is het risicoprofiel Lagedijk de Lus afgenomen door een positief verloop van gronduitgiften in 2022/2023, en de verkoop t.b.v. huisvesting voor arbeidsmigranten. Hierdoor is het risico op afwaardering van restant gronden verlaagd. Tevens is sprake van een toenemende interesse voor de grote kavels in de Kanaalzone. In de afgelopen MPG's zijn deze gronden afgewaardeerd waarbij verlies is genomen. Wij rekenen nu met een projectkans dat de kavels conform huidige verkoopprijs worden uitgegeven.
- Er is in de MPG 2023 gekozen voor een helder uitgangspunt voor het bepalen van het marktrisicoprofiel. Waar in de MPG

2022 sprake was van een combinatie van marktrisico's separaat beoordeeld in de projecten (van 5 tot 10% waardedaling) én toepassing van een projectoverstijgende marktriscoscenario is nu gekozen voor het eenduidig en integraal toepassen van het marktriscoscenario.

- **Wij rekenen niet met een risico vennootschapsbelasting.**
- Door de voortgang op de projecten neemt het risico in algemene zin af.

Reserve grondexploitatie

Met de reserve grondexploitatie dekken wij de risico's af op de huidige grondexploitaties, inclusief de risico's van afwaarderingen en vennootschapsbelasting. Ook is de reserve bedoeld om kosten in de initiatieffase te financieren en kan de raad besluiten nemen over specifieke onttrekkingen. De reserve wordt vooral gevuld door (tussentijdse) winstnemingen op grondexploitaties, vrijvallende voorzieningen en uit de verkoop van gronden. Het is belangrijk dat de reserve meerjarig van voldoende omvang is om de risico's en onttrekkingen te kunnen betalen. Deze meerjarige analyse wordt gedaan via de prognose reserve grondexploitatie. Hierin wordt ook rekening gehouden met onttrekkingen aan de reserve grondexploitatie zoals vastgesteld in de programmabegroting.

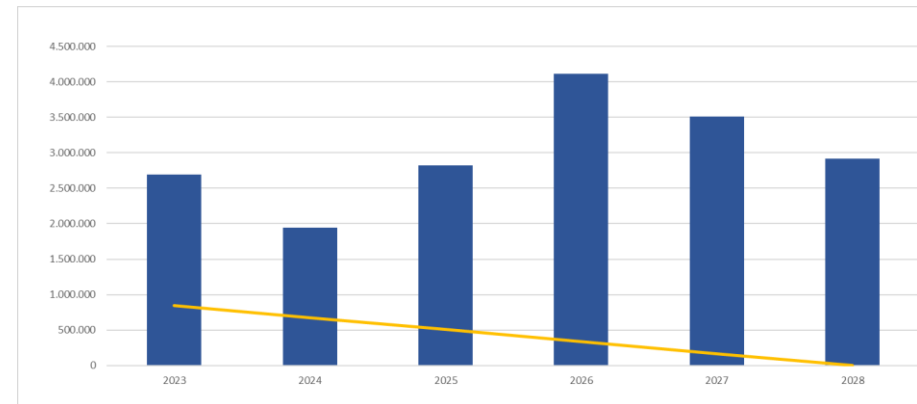
De reserve grondexploitatie had bij jaarrekening 2022 een stand van € 4,1 mln. De verschillen ten opzichte van de stand van de reserve MPG 2022 zijn toegelicht in de jaarrekening 2022 paragraaf grondbeleid.

Begrote onttrekkingen en dotaties reserve Grondexploitatie

Een groot deel van de toekomstige ontwikkeling van de reserve grondexploitatie wordt bepaald door de besluiten die de raad heeft genomen, zoals de structurele onttrekking van € 493.000 per jaar ter dekking van (inhuur) ambtelijke apparaat en het verstrekken van (voorbereidings)kredieten.

Begrote onttrekkingen (raadsbesluit)	2023 t/m 2027
Afdekking risico's grondexploitaties (o.b.v. risicoanalyse MPG)	€ 750.086
Afdekking afwaardering voorbereidingskrediet	€ 100.000
Afdekking risico vennootschapsbelasting	pm
Dekking projectleiders/vastgoed op sterkte	€ 462.467
Krediet woningbouw Ukraine	€ 335.966
Krediet structuurvisie Petten	€ 500.000
Krediet Waldervaart sporthal	€ 500.000
Vorbereidingskrediet projectopdracht Schagen Oost	€ 500.000
Structurele inhuur: € 493.000 per jaar	€ 2.465.000
Krediet afgesloten projecten: € 20.000 over 2 jaar	€ 40.000
Onttrekking t.b.v. verliesvoorzieningen nieuwe grondexploitaties	pm
Overige onttrekkingen	€ 50.000
Totaal	€ 5.703.519
Verwachte dotaties	2023 t/m 2027
Winstneming vastgestelde grondexploitaties	€ 4.073.382
Winstneming toekomstige grondexploitaties	pm
Winsten uit verkoop gemeentelijke vastgoed: € 65.000 per jaar	€ 375.000
Opbrengsten uit afgesloten grondexploitaties	€ 375.000
Totaal	€ 4.823.382
Verschil	€ -880.137

Prognose reserve Grondexploitatie



De Prognose reserve Grondexploitatie MPG 2023 laat zien dat de reserve (blauwe balk) aan het eind van de looptijd voldoende is om het risicoprofiel van de grondexploitatieprojecten op te kunnen vangen (gele lijn). Verwacht wordt dat bij de huidige grondexploitatieportefeuille er in 2027 € 2,9 mln. aan weerstandsvermogen resteert. Op basis van bovenstaande uitgangspunten wordt gesteld dat de gemeente voldoende weerstandsvermogen heeft om (geanalyseerde) tegenvallers op de huidige grondexploitatieportefeuille op te kunnen vangen.

Een belangrijke kanttekening die hierbij wordt geplaatst is dat de prognose uitgaat van de huidige grondexploitatieportefeuille.

Er wordt dus geen rekening gehouden met toevoeging van nieuwe projecten met een voordelig danwel nadelig begroot resultaat, inclusief bijbehorende risico's. Ook wordt geen rekening gehouden met nieuwe onttrekkingen of dotaties die eventueel volgen uit nieuwe besluitvorming.

Met het oog op de gemeentelijke woningbouwambitie en omvangrijke gebiedsontwikkelingen zoals (voorkeursrecht) Schagen Oost, Muggenburg Zuid en centrumontwikkeling Waldervaart, wordt geadviseerd om prudent om te gaan met de huidige beschikbare ruimte in de reserve. Met name de ontwikkeling in Schagen Oost inclusief voorgenomen grondaankoop op basis van de Wet voorkeursrecht kan leiden tot noodzakelijke investeringen en risico's welke uiteindelijk een beroep doen op de reserve.

Daarnaast zorgt de gemeentelijke woningbouwambitie inclusief het aandeel sociale en betaalbare woningbouw van 30 tot 40% tot uitdagingen om ontwikkelingen financieel uitvoerbaar te krijgen en te houden. Aangezien de reserve grondexploitatie ook dient ter afdekking van een financieel tekort bij vaststelling, blijft een gezonde reserve noodzakelijk om onze woningbouwambities te kunnen blijven uitvoeren.

6. Overig

Input Programmabegroting 2024

Onderstaande tabel geeft aan hoe de grondexploitaties worden verwerkt in de programmabegroting 2024.

	2023	2024	2025	2026	2027
Totaal lasten	€ 6.720.984	€ 6.261.736	€ 4.211.910	€ 1.613.131	€ 1.199.256
Totaal baten	€ 12.565.565	€ 6.058.547	€ 7.139.317	€ 1.926.380	€ 2.799.980

Tabel x. *Input grondexploitatiebegroting voor programmabegroting 2024*

Omdat het saldo van de baten en lasten worden verwerkt binnen de gemeentelijke balans is er geen effect op de reguliere exploitatiebegroting.

Vennootschapsbelasting

Sinds 1 januari 2016 bestaat de Wet modernisering vennootschapsbelastingplicht overheidsondernemingen (vpb). De gemeente is hiermee vpb-plichtig geworden als zij een onderneming drijven. In 2017 heeft een quickscan plaatsgevonden door een extern bureau voor onder andere de grondexploitaties en verkoop vastgoed. Uit dit onderzoek bleek dat er geen sprake is van een onderneming in de zin van de Vennootschapsbelasting. In 2021 is deze conclusie nogmaals

door een extern bureau getrokken. De berekening en omstandigheden zijn met de Belastingdienst doorgenomen. De Belastingdienst kon de gemeente volgen in haar conclusie dat de grondexploitaties 'niet door de ondernemerspoort gaan'. Niettemin moet jaarlijks worden getoetst of de opzet (door het openen of afsluiten van projecten) in zijn totaliteit verandert. In het weerstandsvermogen wordt rekening gehouden met het risico van vennootschapsbelasting (zie ook: hoofdstuk 7).

Vorraad gronden

Er zijn in feite drie typen gronden die op dit moment relevant zijn voor onze grondexploitaties en projecten in voorbereiding;

1. Bouwgrond in exploitatie.
2. Materiële vaste activa.
3. 'Stille reserve'.

Bouwgrond in exploitatie

De categorie 'Bouwgrond in Exploitatie' betreft de gronden die zich in een transformatieproces bevinden en onderdeel uitmaken van de vastgestelde grondexploitatiebegroting.

Boskerpark: 85.155 m2 onderdeel inbreng AO/natuur?

Grond als vast actief (MVA)

Over grond als vaste materiële activa kan worden gesteld dat deze grond een vaste bestemming heeft en niet in een transformatieproces zit. Als een grondexploitatie wordt geopend waarin gronden worden ingebracht welke onderdeel uitmaken van de materiële vaste activa, dan wordt deze boekwaarde onderdeel van de 'Bouwgrond in exploitatie', oftewel de grondexploitatie. De geactiveerde gronden – exclusief gronden voor maatschappelijke voorzieningen scholen en sportvelden - vertegenwoordigen een administratieve boekwaarde van € 3.820.000 (zie ook **Bijlage 1**) per 1-1-2023. Dit heeft betrekking op ca. 928.000 m2 aan gemeentelijke gronden.

Stille reserve

Stille reserves zijn de meerwaarden van activa die laag of tegen nul zijn gewaardeerd doch verkoopbaar zijn indien men dat zou willen. Stille reserves maken onderdeel uit van de beschikbare weerstandscapaciteit van de gemeente. Op het moment dat dat wij gronden verkopen maken deze geen onderdeel meer uit van de stille reserve en hebben daarmee een negatief effect op onze weerstandscapaciteit. Per 1-1-2023 is sprake van ca. 616.000 m2 aan grond in bezit van gemeente welke valt onder de stille reserve.

Verkopen grond

De volgende verkopen van grond hebben plaatsgevonden:

MVA

CLO D906 275 m2 Lepelaarsweg 8

CLO E289 Zeeweg 28

WMH I366 16045 m2


Stille reserve

Bladstraat Tuitjenhorn

Koordijk 16A?

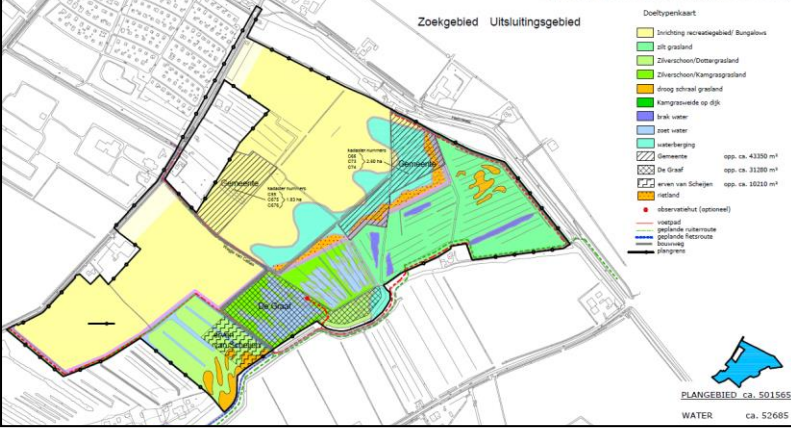
Onderdeel B. Projectanalyses

1. Callantsoog - Denneweg

Projectomschrijving	<p>De grondexploitatie 'Callantsoog Denneweg' heeft betrekking op de locatie Denneweg -Duinroosweg te Callantsoog. Het project omvat de ontwikkeling van 5 grondgebonden sociale huurwoningen en 12 sociale huurappartementen, inclusief herinrichting van de openbare ruimte. De gemeente voert hiertoe voor eigen rekening en risico de grondexploitatie. De gronden ten behoeve van de woningen worden uitgegeven aan Wooncompagnie.</p>
Plangebied	
Maatschappelijk effect	<p>De gemeente Schagen kent een tekort aan betaalbare en sociale woningen. Met de bouw van 17 sociale huurwoningen wordt een bijdrage geleverd aan het voldoen naar de vraag naar betaalbare woningen in de kern Callantsoog.</p>
Programma en ruimtegebruik	<p>12 sociale huurappartementen voor één- en tweepersoonshuishoudens en 5 grondgebonden sociale huurwoningen. Herinrichting van ca. 2.870 m2 openbaar gebied.</p>
Planning en voortgang	<p>Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zijn onherroepelijk. In het afgelopen jaar is een participatietraject afgerond met omwonenden voor het openbaar gebied. Ook heeft de Raad van State uitspraak gedaan inzake het ingediende beroep tegen het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. Naar aanleiding hiervan heeft een wijziging plaatsgevonden in de planregels waardoor dit geen belemmering meer vormt. Er loopt een procedure over de vergunning op grond van de Wet Natuurbescherming die verleend is door de provincie.</p>
Inhoudelijke wijzigingen actualisatie	<p>Door bovenstaande ontwikkelingen is de looptijd van het project verschoven van 2022 naar 2023.</p>
Financiële effecten actualisatie	<p>Het geactualiseerde exploitatieresultaat is € 11.233 voordelig op eindwaarde per 31-12-23. Het resultaat is ca. € 561 nadeliger ten opzichte van het MPG 2022.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Indexeringseffecten nieuwe parameters jaarrekening 2022: € 23.205 nadelig . • Faseringseffecten: € 919 voordelig. • Meer/minder kosten: n.v.t. • Meer/minder opbrengsten: € 21.725 voordelig.
Risico's en risicobeheersing	<p>Het risicoprofiel is bepaald op € 32.100 nadelig. Dit bestaat uit € 26.000 aan projectrisico's en € 6.100 aan marktrisico's conform marktriscoscenario MPG 2023.</p> <p>Het grootste risico bevindt zich op het vlak van extra kosten voor watercompensatie en de gevolgen voor de inrichting van het openbaar gebied. Voor de toename in verhard oppervlak en uitbreiding van parkeerplaatsen dient extra watercompensatie plaats te vinden. Compensatie zal worden bereikt door te werken met halfopen verharding en indien nodig vergroting van de vijver in het plangebied. Hoe de compensatie er precies uit komt te zien wordt in nader overleg met het HHNK nader bepaald. Er bestaat een risico dat het begrote budget niet volstaat. Het gewogen risico hiervan is grofweg bepaald op ca. € 20.000,- negatief (€ 40.000 bij 50% kans van optreden).</p>

2. Groote Keeten - Boskerpark

<p>Projectomschrijving</p>	<p>Het project Boskerpark betreft de ontwikkeling van een hoogwaardig recreatiepark aan de zuidoostkant van Groote Keeten, gelegen tussen de Voorweg en de Helmweg. Het project bestaat uit een recreatiepark, particuliere woningen, een natuurgebied en een waterberging. De ontwikkeling wordt uitgevoerd door Boskerpolder B.V. en de gemeente Schagen. In 2017 heeft Boskerpolder B.V. zijn gronden en ontwikkelrechten verkocht aan Droomparken B.V.</p>
<p>Plangebied</p>	
<p>Maatschappelijk effect</p>	<p>Er zijn voldoende vestigings- en uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven binnen de kansrijke clusters en sectoren.</p>
<p>Programma en ruimtegebruik</p>	<p>Droomparken zorgt voor de realisatie van maximaal 350 luxe recreatiewoningen op ±23 ha, ±5,2 ha aan waterberging en 14 particuliere woningen aan de Voorweg op ±1,3 ha. De gemeente past de Voorweg aan (±1,1 ha). De gemeente en Droomparken zullen samen zorgen voor de realisatie van het natuurgebied van ±19,5 ha.</p>
<p>Planning en voortgang</p>	<p>Recentelijk heeft Droomparken een nieuwe aanvraag voor een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming gedaan die is gebaseerd op het principe van intern salderen. Boskerpark heeft via de omgevingsdienst vernomen dat zij geen vergunning o.b.v. de wet natuurbescherming nodig hebben. Dat houdt in dat zij verder kunnen. Zij willen nu met de gemeente in gesprek over de anterieure overeenkomst.</p> <p>Afsluiting en omzetten krediet</p>

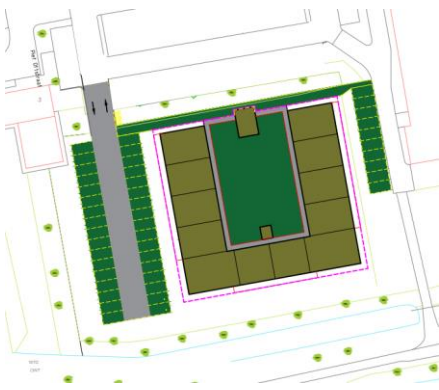
Inhoudelijke wijziging actualisatie	De planning zoals deze in de grondexploitatiebegroting MPG 2022 was opgenomen is grofweg met een jaar naar achter verschoven. Einde looptijd wordt nu verwacht in 2025.
Financiële effecten actualisatie	<p>Het te verwachten exploitatieresultaat bedraagt € 12.997 nadelig op eindwaarde per 31-12-2023. Het resultaat van de geactualiseerde begroting is ten opzichte van het MPG 2022 nadeliger geworden met € 218.032.</p> <p>Voorgesteld wordt om de grondexploitatie af te sluiten. De begrote kosten en opbrengsten zijn daardoor komen te vervallen. Er resteert dan een boekwaarde van € 12.997 nadelig.</p> <p>De kosten en opbrengsten die zijn vervallen, vormen onderdeel van het nieuwe project Boskerpark. De raad wordt gevraagd om hiervoor een krediet te verstrekken. De kosten worden gedekt uit de opbrengsten zoals opgenomen in de anterieure overeenkomst.</p>
Risico's en risicobeheersing	Door het vervallen van de kosten en opbrengste is geen sprake van een financieel risicoprofiel. De nadelige boekwaarde wordt afgedekt uit de reserve grondexploitatie.

3. Oudesluis - Kleine flexibele woonvormen locatie Oudesluis

Projectomschrijving	Het project omvat de ontwikkeling van 12 sociale huurappartementen. De gemeente verzorgt via de grondexploitatie de levering van een bouwrijpe kavel (760 m ²) en de inrichting van de omliggende openbare ruimte (ca. 3.000 m ²) inclusief wegontsluiting, voldoende parkeerplaatsen, meubilair en groen. Wooncompagnie koopt de bouwrijpe kavel en ontwikkelt het bouwplan.
Plangebied	
Maatschappelijk effect	Met de bouw van 12 nieuwe sociale huurwoningen wordt een bijdrage geleverd aan het voldoen aan vraag naar woningen in de gemeente Schagen. De sociale huurwoningen dragen bij aan vermindering van de wachttijden voor een sociale huurwoning.
Programma en ruimtegebruik	Het bouwplan omvat twee blokken van 6 appartementen en een apart gedeelte voor bergingen. Het plangebied is gemeentelijk eigendom en is circa 3.760 m ² groot (exclusief bestaande parkeerplaatsen), waarvan circa 760 m ² uitgeefbaar. Er wordt ca. 3.000 m ² openbare ruimte (her)ingericht. De bouwrijpe kavel is verkocht aan Wooncompagnie. De overige gronden worden als openbaar gebied (her)ingericht.
Planning en voortgang	Het bestemmingplan en de grondexploitatie zijn vastgesteld in de raadsvergadering van 21 juni 2022. De uitgifte van gronden heeft plaatsgevonden in december 2022. In juli worden de woningen geplaatst. De planning is dat eind 2023 / begin 2024 het plan wordt opgeleverd. Liander sluit het plan eind 2024 aan op het net. De tussenperiode wordt overbrugd met de bouwaansluiting en een batterij. De bewoners zullen een instructie meekrijgen om piekmomenten te kunnen beheersen.
Inhoudelijke wijzigingen actualisatie	Niet van toepassing.
Financiële effecten actualisatie	<p>Het te verwachten exploitatieresultaat bedraagt 259.400 nadelig op eindwaarde per 31-12-2023. Het resultaat van de geactualiseerde begroting is ten opzichte van het MPG 2022 42.409 nadeliger geworden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Indexeringseffecten doorvoeren parameters jaarrekening 2022: € 30.004 nadelig • Faseringseffecten: € 7.503 nadelig

	<ul style="list-style-type: none"> • Meer/minder kosten: € 4.902 nadelig. • Meer/minder opbrengsten: n.v.t.
<p><i>Risico's en risicobeheersing</i></p>	<p>Het totale risicoprofiel is geraamd op € 30.072 nadelig. Dit bestaat voor ca. € 37.500 aan gewogen projectrisico's en € 11.250 aan gewogen projectkansen en €3.822 marktisico's conform marktriscoscenario MPG 2023.</p> <p>Toelichting:</p> <p>Door de gewijzigde kosten zijn de kosten als vertraging optreedt ook toegenomen door een hogere absolute kostenstijging. De kans voor de verkoop van snippergroen is komen te vervallen, doordat de opbrengsten voor de verkoop van snippergroen niet voor de gemeente zijn. Het risico dat het asfalt niet geschikt is voor warm hergebruik heeft zich niet voorgedaan, omdat het asfalt niet teerhoudend bleek.</p>

4. Schagen - Kleine flexibele woonvormen locatie Schagen

Projectomschrijving	<p>Het project omvat de ontwikkeling van 44 sociale huurappartementen op het voormalige handbalveld aan de Piet Ottstraat te Schagen. De appartementen zijn bedoeld voor tijdelijke opvang van spoedzoekers en reguliere sociale woningbouw, ook wel het 'corporatiehotel' genoemd. De gemeente verzorgt via de grondexploitatie de levering van een bouwrijpe kavel (ca. 1.830 m²) en de inrichting van de omliggende openbare ruimte (ca 3.320 m²) inclusief wegontsluiting, voldoende parkeerplaatsen, meubilair en groen. De Wooncompagnie koopt de bouwkaavel en ontwikkelt het bouwplan.</p>
Plangebied	
Maatschappelijk effect	<p>Met de bouw van 44 nieuwe sociale huurwoningen wordt een aanzienlijke bijdrage geleverd aan het voldoen aan vraag naar betaalbare woningen in de gemeente Schagen. De sociale huurwoningen dragen bij aan vermindering van de wachttijden voor een sociale huurwoning.</p>
Programma en ruimtegebruik	<p>Het bouwplan omvat 1 blok van 44 sociale huurappartementen en bergingen. Van het plangebied wordt circa 1.830 m² (36%) als bouwrijpe grond uitgegeven en 3.320 m² (64%) ingericht als openbare ruimte. De binnenplaats die ontstaat wordt uitgegeven aan Wooncompagnie en vormt onderdeel van het bouwplan (geen openbare ruimte).</p>
Planning en voortgang	<p>Het bestemmingplan is vastgesteld in de raadsvergadering van 21 juni 2022. Het bouwrijpmaken staat gepland voor 2023. De bouw van de woningen vindt in 2023 plaats. De (her)inrichting van de openbare ruimte staat gepland voor eind 2023.</p>

Inhoudelijke wijzigingen actualisatie	Niet van toepassing
Financiële effecten actualisatie	<p>Het te verwachten exploitatieresultaat bedraagt € 10.457 voordelig op eindwaarde per 31-12-2023. Het resultaat van de geactualiseerde begroting is ten opzichte van het MPG 2022 140.611 nadeliger geworden.</p> <p>Toelichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Indexeringseffecten doorvoeren nieuwe parameters jaarrekening 2022: € 41.594 nadelig. • Faseringseffecten: € 10.764 nadelig. • Meer/minder kosten: € 34.529 nadelig. • Meer/minder opbrengsten: n.v.t. • Winstneming: € 53.724 nadelig.
Risico's en risicobeheersing	<p>Het totale gewogen risicoprofiel is geraamd op € 21.166 nadelig. Dit bestaat voor ca. € 27.500 aan projectrisico's en € 11.250 aan projectkansen en € 4.916 aan marktrisico's conform marktriscoscenario MPG 2023.</p> <p>Projectrisico's De grond die is afgegraven moet nog worden gekeurd, waardoor het risico op bodemsanering nog steeds aanwezig is.</p>

5. Schagen - Lagedijk De Lus

Projectomschrijving	<p>Het project omvat het revitaliseren van het bestaande bedrijventerrein Lagedijk (het verbeteren van de wegenstructuur, het aanleggen van de Middenweg, de capaciteitsvergroting van de Langeloop oost) en de uitbreiding van met circa 65.300 m² netto uitgeefbaar bedrijventerrein ('De Lus'). De restantwerkzaamheden in het project hebben alleen nog betrekking op de verkoop van gronden en inrichting openbare ruimte van 'De Lus'. De te verwachten looptijd is tot en met 2027.</p>
Plangebied	
Maatschappelijk effect	<p>De doelstelling van het project is bedrijven te faciliteren in hun vraag naar bedrijfsuitbreiding en/of verplaatsing. De uitbreiding heeft als doel om bedrijfsverplaatsing mogelijk te maken waardoor de revitalisatie van Lagedijk (verder) gestalte kan krijgen.</p>
Programma en ruimtegebruik	<p>In het uitbreidingsgebied De Lus is sprake van drie uitgiftegebieden:</p> <ul style="list-style-type: none"> A. Kanaalstrook: zone langs het Kanaal (de noordzijde); B. Binnengebied: zone binnen de infrastructuurring (het middengebied); C. Randzone: zone aan te leggen als afscherming naar het omliggende agrarisch gebied (de westelijke rand).
Planning en voortgang	<p>De stand van zaken op 1 juni 2023 is als volgt: Alle kavels in het binnengebied en de randzone zijn uitgegeven of liggen onder koopovereenkomst. Alleen de gehele kanaalstrook is nog beschikbaar.</p>
Inhoudelijke wijzigingen actualisatie	<p>Huisvesting arbeidersmigranten</p>


Financiële effecten actualisatie	<p>Het te verwachten exploitatieresultaat bedraagt € 1.450.218 nadelig op eindwaarde per 31-12-2026. Het resultaat van de geactualiseerde begroting is ten opzichte van het MPG 2022 met € 1.112.440 verbeterd. Dit wordt als volgt verklaard:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Indexeringseffecten doorvoeren nieuwe parameters jaarrekening 2022: € 63.308 nadelig • Faseringseffecten: € 27.436 nadelig. • Meer/minder kosten: n.v.t. • Meer/minder opbrengsten: 1.203.184 voordelig, waarvan € 1.203.184 vanuit hogere opbrengst verkoop ten behoeve huisvesting arbeidersmigranten en € 25.932 overige baten.
Risico's en risicobeheersing	<p>Het risicoprofiel van Lagedijk is geraamd op € 325.000 voordelig. Dit bestaat voor € 0,3 mln aan projectrisico's, € 0,74 mln aan projectkansen en € 140.000 aan marktrisico conform marktriscoscenario MPG 2023.</p> <p>Het uitgangspunt van de grondexploitatie was een behoudende bedrijfsvoering (zoals vastgesteld in de MPG 2019). Dit betekent concreet dat de looptijd van het project niet wordt verlengd, in tegenstelling tot de situatie voor het MPG 2019. Omdat de looptijd niet wordt verlengd, zal bij een tegenvallende uitgifte in het betreffende jaar (minder gerealiseerde opbrengsten dan werd verwacht) er direct een verliesvoorziening worden getroffen die gelijk is aan deze tegenvaller. Als dat niet gebeurt, lopen de te verwachten grondopbrengsten in de nog resterende jaarschijven namelijk onrealistisch hoog op. Dit betekent dat de afgelopen jaren de begrote grondopbrengsten aanzienlijk zijn verlaagd tot € 64,2 euro / m². Dat wil overigens niet zeggen dat deze prijs het kader vormt voor de daadwerkelijke verkoopprijs.</p> <p><i>Risico niet volledig afdekken boekwaarde.</i></p> <p>De boekwaarde van het project is eind 2023 naar verwachting € 3,0 mln nadelig. Daarnaast moeten nog ca. € 0,7 mln aan kosten worden gemaakt. Hier tegenover staat een verliesvoorziening van € 1,45 mln. (na correctie). Per saldo resteert er een netto boekwaarde van € 0,9 mln. Rekening houdend met een restmarktwaarde van de gronden van ca. € 340.000, is in het worstcase scenario van het geheel uitblijven van verkoop ingeschat op € 0,5 mln. nadelig. Het worstcasescenario wordt vanwege aanhoudende interesse niet het scenario waar rekening mee wordt gehouden. Voor de onderbouwing van het weerstandsvermogen (reserve grondexploitatie) wordt in deze MPG 2023 gerekend met een 50% kans van optreden van het worstcasescenario (50% * € 0,55 mln. = ca. € 0,28 mln.).</p> <p><i>Kans</i></p> <p>Er is in toenemende mate en concrete interesse voor de grote kavels in de Kanaalzone. Uitgangspunt van de risicoanalyse is dat voor deze kavels de huidige (marktconforme) verkoopprijs wordt gerealiseerd. Ten opzichte van de afgewaarde grondopbrengsten zoals opgenomen in de grondexploitatie (64,2 euro / m²) is dit een kans van € 741.000 (bij 50% kans van optreden).</p>

6. Schagen - Makado

Projectomschrijving	<p>Het projectgebied betreft de uitbreiding/opwaardering van het Makado winkelcentrum, de herinrichting/opwaardering van de Nieuwstraat, de Langestraat, de Schubertstraat, het pleintje tussen de Nieuwstraat en Langestraat en de kruising Nieuwstraat-Beethovenlaan.</p>
Plangebied	
Maatschappelijk effect	<p>Met de herontwikkeling en uitbreiding van het Makado winkelcentrum wordt beoogd de positie van het winkelcentrum van Schagen op een regionaal niveau te houden en daarbij de benodigde uitbreidingsruimte te kunnen bieden aan de bestaande ondernemers. De uitbreiding van het winkelcentrum draagt bij aan de versterking van de positie van het centrum van Schagen in de regio.</p>
Programma en ruimtegebruik	<p>Met de uitbreiding van Makado wordt 8.650 m² commerciële ruimte gerealiseerd (waarvan 5.050 m² vervanging en 3.600 m² uitbreiding). Initiatiefnemer heeft aangegeven op dit moment Blok A niet tot ontwikkeling te brengen en daarom een verzoek heeft gedaan over het gefaseerd ontwikkelen. Hierover worden nu gesprekken gevoerd met Makado B.V.</p>
Planning en voortgang	<p>De herinrichting van de openbare ruimte heeft plaatsgevonden, met uitzondering van werkzaamheden op het plein en ten behoeve van een laad- en losstrook. Deze werkzaamheden vinden na uitbreiding van het winkelcentrum plaats. Makado is gestart met de werkzaamheden t.b.v. de noordelijke uitbreiding, het parkeerdek is toegankelijk gemaakt met een nieuwe in- en uitrit. Het is de verwachting dat over circa 2 jaar de werkzaamheden</p>


	worden afgerond. Voor het afronden van de werkzaamheden van de 2e fase bestaat duidelijkheid over de uitvoering van fase 3.
Inhoudelijke wijzigingen actualisatie	Niet van toepassing.
Financiële effecten actualisatie	<p>Het te verwachten exploitatieresultaat bedraagt € 1.613.509 nadelig op eindwaarde per 31-12-2023. Het resultaat van de geactualiseerde begroting is ten opzichte van het MPG 2022 nadeliger geworden met 127.085.</p> <p>Toelichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Indexeringseffecten doorvoeren parameters jaarrekening 2022: € 9.787 nadelig. • Faseringsseffecten: € 1.207 nadelig. • Meer kosten: € 229.222 nadelig. Dit betreffen meerkosten ten behoeve van bodemsanering (144.914 inclusief bijdragen van derden) en extra kosten ten behoeve van tijdelijke inrichting openbare ruimte (€ 75.228).. • Meer opbrengsten: € 113.131 voordelig. Dit is het gevolg van een administratieve correctie (€ 97.191), vergoeding aan kosten (€ 15.940)
Risico's en risicobeheersing	Er wordt rekening gehouden met het risico dat een deel van de subsidies niet volledig kan worden verantwoord. Dit risico wordt ingeschat op € 131.000 bij 25% kans van optreden (= € 32.750 nadelig).

7. Schagerbrug – Dijkzicht

Projectomschrijving	<p>Het project betreft de ontwikkeling van het voormalig B-Veld van voetbalvereniging Vesdo in Schagerbrug. De gronden worden in bouwrijpe kavels door de gemeente uitgegeven aan de CPO 'Coöperatie B-veld te Schagerbrug U.A.', de Wooncompagnie (voor sociale huurwoningen) en een nog nader te selecteren partij voor duurdere koopwoningen. Het betreft in totaal 45 woningen waarvan 51% sociale woningbouw.</p>
Plangebied	 <p>The site plan shows a rectangular development with several building blocks. The blocks are arranged around a central courtyard area. The buildings are colored in shades of orange and yellow. There are green circles representing trees and landscaping around the perimeter and within the courtyard. The plan also shows parking spaces and a central access road.</p>
Maatschappelijk effect	<p>De gemeente Schagen kent een tekort aan betaalbare - en sociale woningen. Met de bouw van nieuwe woningen in Schagerbrug in verschillende categorieën wordt een substantiële bijdrage geleverd aan het voldoen aan vraag naar woningen.</p>
Programma en ruimtegebruik	<p>Uitgangspunt van de grondexploitatie is het stedenbouwkundig programma met een bouwprogramma van in totaal 43 tot maximaal 47 woningen. Vooralsnog wordt in de grondexploitatie gerekend met 45 woningen. Er worden door de gemeente 14 bouwrijpe kavels uitgegeven aan de Wooncompagnie voor sociale woningbouw, 23 aan de CPO voor goedkope en middeldure woningen en 8 aan een nog te bepalen partij voor duurdere twee-onder-een-kap woningen. Dit vertaalt zich in 51% van het bouwprogramma in sociale huur en goedkope koop. Het bruto exploitatiegebied is ca. 19.470 m² groot. Hierbinnen wordt ca. 560 m² water gehandhaafd, zodat als netto plangebied 18.910 m² resteert.</p>

Planning en voortgang	<p>De grondexploitatie is samen met het bestemmingsplan vastgesteld in de raadsvergadering van 21 juni 2022. De uitvoering van het bouwrijp en de uitgifte van de kavels is gestart medio 2023. Onmiddellijk daaropvolgend kunnen de woningen worden gerealiseerd. De realisatie van het woonrijp maken loopt gedeeltelijk gelijk op met de realisatie van de woningen, zodat de inrichting van de openbare ruimte snel na oplevering van de woningen gereed is. Restantwerkzaamheden in het woonrijpmaken wordt uiterlijk in 2025 verwacht.</p>
Inhoudelijke wijzigingen actualisatie	<p>Niet van toepassing.</p>
Financiële effecten actualisatie	<p>Het te verwachten exploitatieresultaat bedraagt € 40.278 voordelig op eindwaarde per 31-12-2024. Het resultaat is ten opzichte van het MPG 2022 € 264.119 nadeliger geworden.</p> <p>Toelichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Indexeringseffecten doorvoeren parameters jaarrekening 2022: 267.298 nadelig • Faseringseffecten: V • Meer kosten: 16.810 N • Meer opbrengsten: 20.580 V
Risico's en risicobeheersing	<p>Het totale risicoprofiel is geraamd op € 121.494 nadelig. Dit bestaat voor ca. € 60.000 nadelig aan gewogen projectrisico's, € 26.250 aan projectkansen en 87.700 nadelig aan marktrisico's.</p> <p>Dijkzicht kent 4 grotere projectrisico's. Als eerste is er de mogelijkheid dat de 2-1-kap woningen niet verkopen. Hierdoor treedt vertraging op of wordt de grond tegen een lagere prijs verkocht. Een ander risico is dat de CPO niet akkoord gaat met de grondprijs. Dit leid enerzijds tot een vertragingrisico en anderzijds tot een mogelijke verlaging van de grondprijs. Een ander risico wat leid tot vertraging is onvoldoende netcapaciteit bij Liander.</p> <p>Er is een kans aanwezig dat de onvoorziene kosten die zijn opgenomen in de grondexploitatie niet gemaakt hoeven te worden, waardoor het resultaat positiever wordt.</p>

8. Sint Maartensbrug kavels Brede School

Korte projectomschrijving	<p>In 2015 is aan de Maarten Breetstraat in Sint Maartensbrug de nieuwbouw van de OBS De Brug gerealiseerd. Hierbij is ruimte ontstaan voor vier woningbouw kavels.</p>
Plangebied en ruimtegebruik	
Maatschappelijk effect	<p>Bijdrage leveren aan voldoende woningen in particulier opdrachtgeverschap.</p>
Programma en ruimtegebruik.	<p>De uitgifte van 3.078 m2 bouwrijpe kavels voor de bouw van 4 woningen.</p>
Planning en voortgang	<p>Alle kavels zijn verkocht voor 2021. De bouw van de woningen is door de kopers zelf uitgevoerd. Momenteel wordt het restant van de openbare ruimte door de gemeente ingericht. Het project kan worden afgesloten bij jaarrekening 2023.</p>
Inhoudelijke wijziging actualisatie	<p>n.v.t.</p>
Financiële effecten actualisatie	<p>Het resultaat van de geactualiseerde begroting is € 0. Ten opzichte van de MPG 2022 is er een negatief verschil van € 17.363. Toelichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Indexeringseffecten doorvoeren parameters jaarrekening 2022: € 10.912 nadelig. • Faseringseffecten: € 1.008 nadelig. • Meer/minder kosten: n.v.t. • Meer/minder opbrengsten: n.v.t. • Winstneming: € 9.904 nadelig.
Risico's en risicobeheersing	<p>n.v.t.</p>

9. Tuitjenhorn – Bogtmanweg

<p>Projectomschrijving</p>	<p>Het project Bogtmanweg omvat de ontwikkeling van 80 à 90 woningen in Tuitjenhorn. Momenteel worden het stedenbouwkundig ontwerp, bestemmingsplan en de grondexploitatie herzien. Minimaal 40% van de te realiseren woningen vallen in de sociale sector (sociale huur en goedkope koop). De gemeente zorgt voor het bouw- en woonrijpmaken en geeft de gronden uit aan verschillende partijen.</p>
<p>Plangebied</p>	
<p>Maatschappelijk effect</p>	<p>Het ontwikkelen van een (financieel) haalbaar plan met woningen en bijbehorende openbare ruimte op de locatie aan de Bogtmanweg. De uitbreiding draagt bij aan een toekomstbestendig, duurzaam en leefbaar Tuitjenhorn. Hierdoor wordt de kwaliteit van de bestaande kern versterkt en kunnen inwoners gelukkig leven en verblijven.</p>
<p>Programma en ruimtegebruik</p>	<p>Het huidige project bestaat uit een mix van verschillende woningtypen (vrijstaand, twee-onder-een kap, rijwoningen, beneden-boven woningen, rug aan rugwoningen, park specials) om tegemoet te komen aan de woonwensen in het dorp en om een gevarieerde opbouw van het buurtje te krijgen.</p> <p>Het totale plangebied is ca. 31.250 m2 groot. Hiervan is 35% uitgeefbaar gebied en 65% openbaar gebied inclusief water.</p>
<p>Planning en voortgang</p>	<p>De grondexploitatie is samen met het bestemmingsplan vastgesteld in de raadsvergadering van 21 juni 2022. Op 10 november 2022 heeft het College van B&W besloten een nieuw stedenbouwkundig ontwerp te maken voor de</p>

	<p>woningbouwproject Bogtmanweg Tuitjenhorn naar aanleiding van de kritische behandeling van het eerdere ontwerp door de ARO. De geschatte bouwtijd van de woningen is 3 jaar. Afhankelijk van de contractering kan de bouw in meerdere fases worden uitgevoerd. De planning is als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2023 herziening grex en beeldkwaliteitsplan (incl. stedenbouwkundig ontwerp) - 2024 vaststelling nieuw bestemmingsplan. - 2024 bouwrijp maken. - 2025 t/m 2026 uitgifte kavels en woonrijp maken.
<p><i>Inhoudelijke wijzigingen actualisatie</i></p>	<p>Er wordt momenteel gewerkt aan een herziene versie van de grondexploitatie. De grondexploitatiebegroting heeft betrekking op het stedenbouwkundig ontwerp zoals is opgenomen in de grondexploitatie van 2022. De uitgifteopbrengsten zijn hierbij 2 jaar later opgenomen (van 2023-2024 naar 2025-2026).</p>
<p><i>Financiële effecten actualisatie</i></p>	<p>Het te verwachten exploitatieresultaat bedraagt 155.391 nadelig op eindwaarde per 31-12-2026. Het resultaat is ten opzichte van het MPG 2022 595.045 nadeliger geworden.</p> <p>Toelichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Indexeringseffecten financiële effecten parameters jaarrekening 2022: 423.603 nadelig • Faseringseffecten: 169.389 nadelig • Meer/minder kosten: 2.053 nadelig. • Meer/minder opbrengsten: n.v.t.
<p><i>Risico's en risicobeheersing</i></p>	<p>Het totale risicoprofiel is geraamd op € 651.000 nadelig. Dit bestaat voor ca. € 112.500 aan gewogen projectrisico's en € 540.000 aan marktrisico's. Momenteel wordt de grex herzien en zullen de risico's opnieuw in beeld worden gebracht.</p>

10. Warmehuizen Remmerdel (Landsheer)

Projectomschrijving	<p>Het project Remmerdel (Landsheer) ziet toe op de ontwikkeling 153 woningen, waarvan 40% in de sociale sector (sociale huur en goedkope koop). De gronden in het plangebied (ca. 6,8 ha.) zijn in bezit van de gemeente en zijn nu in gebruik als agrarische grond en openbare ruimte. De gemeente voert zelf de werkzaamheden uit om de grond geschikt te maken voor bouw. Het uitgeefbare deel van de grond wordt in eigendom uitgegeven aan verschillende partijen: Zeeman Vastgoed (i.s.m. Wooncompagnie) en particulieren. Daarna wordt de openbare ruimte door de gemeente ingericht.</p>
Plangebied	
Maatschappelijk effect	<p>De hoofddoelstelling van het project Remmerdel is "bij te dragen aan een toekomstbestendig, duurzaam en leefbaar Warmehuizen en bijdragen aan een versterking van de kwaliteit van de bestaande kern". Het project draagt bij aan de geluksfactoren 'verbondenheid in de buurt', 'versterken trots op woonplaats' en 'verhogen kwaliteit openbare ruimte'.</p>
Programma en ruimtegebruik	<p>Uitgangspunt van het project was een bouwprogramma van minimaal 148 en maximaal 150 woningen. Het aantal woningen is binnen de gegeven ruimte van het bestemmingsplan opgehoogd tot 153. 135 woningen komen voor rekening van de ontwikkelaar/Wooncompagnie, 18 bouw kavels worden door de gemeente verkocht aan particulieren.</p>

	<p>Van het programma is 40% toebedeeld aan sociale huur/goedkope koopsector, 40% aan middelduur en 20% duur bouwprogramma. Van het dure bouwprogramma vallen 18 kavels in de categorie 'particulier opdrachtgeverschap'. Deze kavels worden door de gemeente uitgegeven aan particulieren voor zelfbouw.</p> <p>Het totale plangebied is ca. 68.500 m2 groot (inclusief nieuwe ontsluiting Dergmeerweg). Hiervan is ca. 39% uitgeefbaar gebied, 58% openbaar gebied en is 3% te handhaven gebied.</p>
<p>Planning en voortgang</p>	<p>De eerste fase (28 starterswoningen) is voltooid, en de tweede fase (65 Trebbe woningen) is uitgegeven en in aanbouw. Een deel van de vrije kavels zijn uitgegeven en allen zijn ze onder contract. De verkoop van de derde fase (42 middeldure en dure woningen) is vertraagd vanwege marktomstandigheden welke van invloed zijn op de verkoop van de woningen. Uitgangspunt is dat de uitgifte van grond in 2023 plaatsvindt en waarschijnlijk de bouw eind 2023 begin 2024 zal aanvangen. Begroting aanpassen?</p>
<p>Inhoudelijke wijzigingen actualisatie</p>	<p>Niet van toepassing.</p>
<p>Financiële effecten actualisatie</p>	<p>Het te verwachten exploitatieresultaat is nu begroot op € 3.766.052 voordelig op eindwaarde per 31-12-2025. Dat is € 361.258 lager dan de begroting van de MPG 2022.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Indexeringseffecten doorvoeren parameters jaarrekening 2022: 638.983 Nadelig • Overige faseringsseffecten: 34.272 voordelig • Meer/minder kosten: 356.037 nadelig (geen voordeel woonrijp maken?) • Meer/minder opbrengsten: 1.106.481 voordelig • Winstneming 506.991 nadelig
<p>Risico's en risicobeheersing</p>	<p>Het totale gewogen risicoprofiel is begroot op € 274.000 nadelig. Dit bestaat uit marktrisico's conform de marktrisicoscenario's MPG 2023.</p>

Bijlage 1. Lijst MVA per 1-1-2023

nr	Omschrijving actief binnen Division	Nieuw oppervlak	Boekwaarde
1	CLO C 764 (oud 584) 38785 m2 kortlopende pacht	38.785 €	326.958 €
2	CLO D 960 275 m2 erfpacht	- €	- €
3	CLO D 972 374 m2 erfpacht	- €	- €
4	CLO D 979 243 m2 erfpacht	243 €	1.215 €
5	CLO E 289 594 m2 erfpacht	- €	- €
6	CLO E 290 415 m2 erfpacht	415 €	2.075 €
7	HRK H 3325 1020 m2 eigen	1.020 €	8.782 €
9	HRK H 3227 750 m2 eigen	7.540 €	64.919 €
10	HRK H 1262 2660 m2 kortlopende pacht	2.660 €	13.107 €
11	HRK H 1790 19720 m2 kortlopende pacht	19.720 €	97.168 €
12	HRK H 1831 8285 m2 kortlopende pacht	8.285 €	40.824 €
13	HRK H 3140 (oud 3013) 10000 m2 kortlopende pacht	10.000 €	49.274 €
14	HRK H 11339 4089 m2 kortlopende pacht	- €	- €
15	HRK H 1716 5840 m2 kortlopende pacht	5.840 €	29.200 €
16	HRK H 12103 1429 m2 kortlopende pacht	- €	- €
17	HRK H 12645 12632 m2 kortlopende pacht	- €	- €
18	HRK H 12647 49670 m2 kortlopende pacht	49.670 €	248.350 €
19	HRK H 13316 13095 m2 kortlopende pacht	- €	- €
20	HRK H 13490 11070 m2 kortlopende pacht	11.070 €	55.350 €
21	HRK H 14552 5200 m2 kortlopende pacht	5.200 €	25.623 €
22	HRK H 14573 42510 m2 kortlopende pacht	42.510 €	212.550 €
23	HRK H 14634 4305 m2 in gebruik gegeven	4.305 €	21.212 €
24	HRK H 14637 325 m2	325 €	1.601 €
25	HRK H 14638 5405 m2 in gebruik gegeven	5.405 €	26.633 €
26	HRK H 1474 25100 m2 kortlopende pacht	25.100 €	123.678 €
27	HRK H 1475 12530 m2 kortlopende pacht	12.530 €	61.740 €
28	HRK H 15033 (oud 4886) 28499 m2 in gebruik gegeven	28.499 €	140.426 €
29	HRK H 177 26760 m2 kortlopende pacht	26.760 €	131.857 €
30	HRK K 680 1406 m2 in bruikleen gegeven volkstuin	1.496 €	7.478 €
31	HRK K 840 0 m2 eigen	- €	32.616 €
32	MTN D 1209 55872 m2 kortlopende pacht	55.872 €	279.360 €
33	SGN C 3484 630 m2 eigen	- €	- €
34	SGN E 11990 m2 eigen	- €	3.436 €
35	SGN E 1568 24060 m2 langlopende pacht	24.060 €	31.759 €
36	SGN E 1617 7235 m2 kortlopende pacht	7.235 €	9.550 €
37	SGN E 2419 13523 m2 openbare ruimte	13.523 €	17.850 €
38	SGN H 118 4045 m2 langlopende pacht	4.045 €	5.339 €
39	SGN H 119 4525 m2 erfpacht	4.525 €	5.973 €
40	SGN H 122 12165 m2 langlopende pacht	12.165 €	16.058 €
41	SGN H 136 14485 m2 eigen	14.485 €	19.120 €
42	SGN H 167 27170 m2 verhuurde percelen	27.170 €	35.864 €
43	SGN H 84 25190 m2 kortlopende pacht	25.190 €	33.251 €
44	SGN K 1064 141816 m2 kortlopende pacht	141.816 €	187.197 €
45	WMH F 654 7220 m2 kortlopende pacht	7.220 €	36.100 €
46	WMH F 538 7000 m2 kortlopende pacht	7.000 €	35.000 €
47	WMH F 539 8982 m2 kortlopende pacht	8.982 €	44.910 €
48	WMH F 540 3308 m2 kortlopende pacht	3.308 €	16.540 €
49	WMH F 570 7106 m2 in gebruik gegeven	7.106 €	35.530 €
50	WMH G 2027 12656 m2 kortlopende pacht	12.656 €	63.280 €
51	WMH I 15 113500 m2 kortlopende pacht	113.500 €	567.500 €
52	WMH I 17 17628 m2 kortlopende pacht	17.628 €	88.140 €
53	WMH I 18 16571 m2 kortlopende pacht	526 €	2.630 €
54	WMH I 189 2500 m2 kortlopende pacht	2.500 €	12.500 €
55	WMH I 32 2470 m2 kortlopende pacht	2.470 €	12.350 €
57	WMH I 374 9165 m2 kortlopende pacht	- €	- €
58	WMH I 375 13477 m2 kortlopende pacht	- €	- €
59	WMH I 633 (oud 625, oud 556) 40694 m2 kortlopende pacht	40.494 €	202.470 €
60	WMH I 638 (oud 371) 212 m2 oneigenlijk gebruik	212 €	1.060 €
61	WMH I 640 (oud 371) 7612 m2 eigen	7.612 €	38.060 €
62	WMH I 643 (oud 627, oud 602) 53360 m2 eigen	53.360 €	266.800 €
63	ZPE D 39166 6015,582 m2 kortlopende pacht	6.016 €	30.077,91 €
		918.054	3.820.343
MVA gronden en terreinen: maatschappelijk, scholen en sport			
7423010	1974 Grondkosten Tegenboeg	€	8.132 €
7423011	Grond 1987	€	6.535 €
7423012	Grond 4e lokaal Dorpsstraat 35 TH	€	6.195 €
7423013	Grond doc.cent. Vellweg 24	€	6.443 €
7423014	Grond uitbr Dorpsstraat 35 TH	€	27.159 €
7423017	Grond werbet. gymlokaal	€	- €
7423018	Grondk. Vollerlingweg 24-aanvulling	€	13.215 €
7423019	Grondkosten uitbreiding 1998	€	15.200 €
7423021	Grondkosten Vollerlingweg 24	€	3.495 €
7531022	Grond sportvelden NES	€	7.624 €
7650010	Bereik.grondk. Doorbraak/Kr'dam	€	324.000 €
7830000	SV Petten Corfwater	€	- €
7830001	SV Petten Strand	€	- €
7830002	SV Petten Zuidelijke duinovergang	€	- €
7830003	SV Petten Centrum/Plein	€	- €
7830908	Grond Kolksluis restgronden 7119 m2	€	- €
7830909	Warmehuizen fase 2	€	- €
7580010	Grd volkstuin Remmerdeij 9880m2/1374/375	€	118.560 €
7810010	Grond Halerweg 1-2-2a (2.155 m2)	2.155 €	215.500 €
7810011	Grond Halerweg 3 (1.075 m2)	1.075 €	107.500 €
7830042	Strategische gronden	€	- €
7830964	Tiny houses	€	-260 €
7120054	Brandweer bouwrijpmaken Hofstraat	€	203.304 €
3244025	Hockeyveld Magnus	€	542 €
3244026	Hoofdveld Schage n. United	€	354.305 €
7531080	VIDOS renovatie A-vel	€	- €
7531084	Renovatie A-vel Dijkshorn (2019)	€	- €
7421010	Grondkosten 1977 de Zwerm	€	43.740 €
7421011	Grondkosten 2e lokaal obs 73	€	5.014 €
7421012	Grondkosten 5e lokaal Torenv	€	- €
7421013	Grondkosten obs 1971	€	3.335 €
7421014	Grondkosten obs Torenv	€	- €
7421015	Grondkosten als	€	- €
7421016	Grondkct OLS Dijkshorn	€	28.180 €
7421017	Grondkosten OBS Callantsog	€	35.395 €
		€	1.593.113
Totaal		€	5.353.456

Bijlage. Marktontwikkelingen

Economische ontwikkeling

Volgens het CBS daalde het volume van het bruto binnenlands product (bbp) in het tweede kwartaal van 2023 met 0,3 procent ten opzichte van het voorgaande kwartaal. In het eerste kwartaal daalde het bbp met 0,4 procent. De krimp in het tweede kwartaal is vooral toe te schrijven aan een daling van het handelssaldo en de consumptie door huishoudens.

Waardeontwikkeling vastgoed (Bron: NVM)

Waar in de laatste twee kwartalen van 2022 en het eerste kwartaal van 2023 een negatieve trend zichtbaar was in prijsontwikkeling, is deze trend in het tweede kwartaal gekeerd. Er lijken tekenen van herstel. De transactieprijs ligt gemiddeld 2,8% hoger vergeleken met Q1 van 2023. Ook de verkopen nemen weer toe (20%).

Vergeleken met een jaar geleden laten de transactiepreisen nog wel een daling zien. Tussenwoningen met -7,1%, hoekwoningen -8,4%, 2-onder-1-kap woningen -9,8%, vrijstaande woningen -11,1% en appartementen -9,4%. (Bron: NVM persbericht).

Consumenten namen door de onzekere marktsituatie een afwachtende houding aan, waarbij eerst de oude woning verkocht moet worden voordat er een nieuwe woning wordt gekocht. Er leek niet zo zeer sprake van vraaguitval, maar van vraaguitstel.

Verkooptijden lopen hierdoor verder op. De financierbaarheid en lange doorlooptijd van nieuwbouw zijn de grootste belemmeringen waardoor consumenten niet tot aankoop over gaan. Al lijkt er sprake van gewenning aan de hogere rente (Bron: NVM woningmarkt in vogelvlucht).

Bouwkosten (Bron: CBS, BDB, Bouwkostenkompas):

Ten opzichte van vorig jaar zijn de kosten met 9,1% gestegen (CBS inputindex, 2022). De Bouwkosten zijn in eerste kwartaal verder gestegen (3,4% punt) ten opzichte van dezelfde periode in het jaar hiervoor. Hoewel prijzen beginnen te stabiliseren, is er een groot verschil in opbouw binnen de bouwkolom. Loonkosten stijgen door inflatiecorrectie vanuit de nieuwe cao en energie-intensieve materialen zijn gestegen, net als transportkosten. Prijsdalingen van hout en staal hebben een dempend effect op de algehele prijsstijging van de woningbouwkosten (BDB, 2023).

De prijsstijging van bouwkosten toont sinds januari 2023 een afzwakkende trend. Binnen het kwartaal is daarnaast sprake van een dalende trend van de aanbestedingsindex. Dit heeft te maken met kleinere opdrachtenportefeuilles en meer concurrentie op prijsniveau. Er zijn blijvende onzekerheden door personeelstekorten, duurzaamheidseisen en uitstellen van projecten, financieringskosten en toenemende schommelingen in energieprijzen.

Overige projectoverstijgende risico's

Netwerkcapaciteit

Zoals bekend zijn er grote landelijke problemen met de netwerkcapaciteit. De woningbouwprojecten in onze gemeente hebben of krijgen hier ook mee te maken. In welke mate dit effect heeft, is nog niet bekend. Hierover vindt overleg met Liander plaats.

Stikstof

Per project worden de gevolgen van de recente uitspraak van de Raad van State over de bouwfase onderzocht. Het spreekt voor zich dat locaties die verder van de stikstofgevoelige gebieden afliggen minder last hebben van de stikstofproblematiek dan locaties dichterbij. Er wordt met initiatiefnemers/ontwikkelaars overleg gevoerd over aanvullende stikstofonderzoeken indien die nodig zijn en de mogelijkheden om de stikstofuitstoot in de bouwfase te beperken. Dit heeft impact op het woningbouwprogramma en is per

project verschillend. De nadelige gevolgen lijken mee te vallen, los van de extra onderzoeken die in sommige gevallen gedaan moeten worden en de stikstofproblematiek zoals die al bestond vóór de uitspraak m.b.t. de bouwfase.

Spuitzones

Er wordt op dit moment onderzoek gedaan naar de effecten van spuitzones. Door een recente uitspraak van de Raad van State is de geëigende onderzoek systematiek niet meer toepasbaar. Dit zou mogelijk consequenties kunnen hebben op het woningbouwprogramma (omvang plangebied, planologische procedure, etc). Advies hierover volgt.