



NAG 2024

Nota Actualisatie Grondexploitaties

Bergen, voorjaar 2024

Beeld: Parck de Beeck

Samenvatting

Voor u ligt de Nota Actualisatie Grondexploitaties 2024 (NAG). In dit document blikken we terug op de gebiedsontwikkelingen in 2023. De cijfers in deze NAG zijn verwerkt in de jaarrekening 2023 van de gemeente Bergen.

Ook in 2023 is er weer veel gebeurd. Deze NAG staat cijfermatig stil bij met name de grondexploitatieprojecten. We geven u met dit document inzicht in de stand van zaken inhoudelijk en financieel. Tevens vragen wij u de volgende punten vast te stellen of kennis van te nemen.

Onderstaand zijn de beslispunten samengevat. Deze zijn in hoofdstuk 5 onderbouwd en toegelicht.

Voor andere gebiedsontwikkelingen is in de bijlagen een inhoudelijke en procesmatige toelichting opgenomen. Hiermee is de bredere context van de gebiedsontwikkeling in beeld gebracht. Verschillende omstandigheden, waaronder helaas vaak voorkomende bezwaarprocedures, leiden in Bergen ook in 2023 bij veel plannen tot lange doorlooptijden en stroperige trajecten. Zelfs met het huidige vooral faciliterende grondbeleid, vraagt dit in de praktijk steeds vaker om een actievere rol van gemeente om de voortgang van plannen te bevorderen.

Beslispunten Bouwgrond in exploitatie (BIE)

1. De geactualiseerde grondexploitaties Oosterkimschool, T&O-terrein, Petruschool en Parck de Beeck met een eindprognose vaststellen met een positief saldo van € 2.918.000.
2. De geactualiseerde grondexploitaties Rabobanklocatie en Elkshove met een eindprognose vaststellen met een negatief saldo van € 565.000.
3. Het berekende resultaat tussentijdse winst over 2023 van € 81.000 te doteren aan de Bestemmingsreserve Grote Projecten.
4. De in 2022 getroffen verliesvoorziening naar beneden bij te stellen met € 79.000 en dit bedrag ten gunste te brengen van de Bestemmingsreserve Grote Projecten.
5. De mutaties van de verliesvoorziening en de tussentijdse winst als gevolg van de gewijzigde eindprognoses te verwerken in de jaarrekening 2023.



Inhoudsopgave

1	INLEIDING	4
2	ALGEMENE UITGANGSPUNTEN	6
3	PROJECTTYPERING	11
4	STAND VAN DE PROJECTEN	14
5	FINANCIËLE ONTWIKKELING 2023	17
6	BIJLAGEN	23



1 Inleiding

Voor u ligt de Nota Actualisatie Grondexploitaties (NAG) van de gemeente Bergen. Deze nota heeft tot doel inzicht te geven in de gebieden en ontwikkelingen binnen de gemeente Bergen die een significant effect (kunnen) hebben op de ruimtelijke beleving. De genoemde ontwikkelingen worden veelal ingegeven door de ambitie om meer woningen te realiseren. In deze NAG wordt een actueel beeld gegeven van de grondexploitatie projecten (GREX).

Daarnaast lopen diverse faciliterende projecten o.b.v. kostenverhaal (voortaan ook wel plannen genoemd). In het kaartje op de volgende pagina zijn de grondexploitaties en een aantal belangrijke faciliterende projecten (plannen) weergegeven. Dit zijn bijvoorbeeld:

- Gebiedsontwikkelingen op initiatief van derden met kostenverhaal;
- Gebiedsontwikkelingen in de vorm van investeringen op gemeentelijke gronden ter verbetering van de leefomgeving en/of voorzieningen, materiële vaste activa (MVA);
- Gebieden waar de gemeente een visie voor ontwikkelt die toekomstige ontwikkelingen mogelijk maakt.

De nota blikt terug op 2023 en geeft voor de grondexploitaties de nieuwe prognoses voor 2024 en verder. Binnen de gemeente Bergen zijn 6 grondexploitaties actief. Dit zijn 5 locaties waar sociale woningbouw wordt gerealiseerd (sociale woningbouwprojecten) en in 2022 is de grondexploitatie van Parck de Beeck vastgesteld (voormalig BSV-terrein).

Grondexploitaties in detail met geheimhouding

Deze nota geeft financiële gegevens weer op overall niveau per grondexploitatie. De gedetailleerde overzichten van de grondexploitaties (zogenoemde kasstroomoverzichten) worden vastgesteld met geheimhouding. Deze overzichten bevatten marktgevoelige financiële informatie. Deze zijn bijgevoegd als separate bijlage bij het raadsvoorstel.

1.1 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 en 3 zijn van algemene aard en gaan in op uitgangspunten, beleid en marktontwikkelingen. Hoofdstuk 4 geeft een tekstuele toelichting op de projecten. Hoofdstuk 5 geeft een overzicht van de financiële stand van zaken van de grondexploitaties per 31-12-2023. Tot slot zijn in hoofdstuk 6 de bijlagen opgenomen.



Groet

- Petruschool (GREX)

Bergen aan Zee

- Hotel Nassau
- Monsmarem
- Hotel Maurits
- Nieuw Eysenstein

Egmond aan Zee en a/d Hoef

- Delversduin
- Watertoren
- Voetbalfusie

Schoorl

- Visie Schoorl Centrum
- Oosterkimschool (GREX)
- Rabobanklocatie (GREX)

Bergen Oost

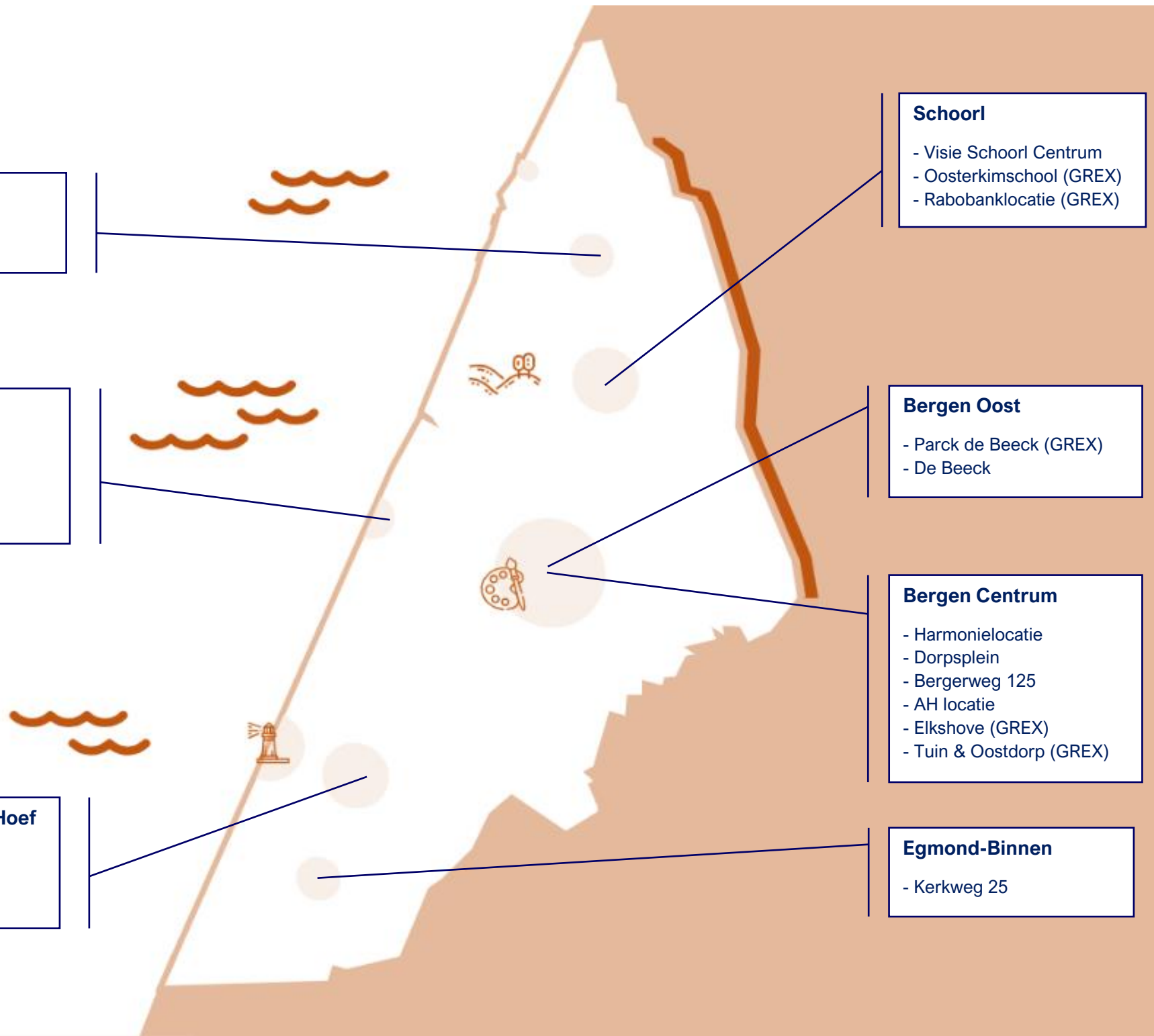
- Parck de Beeck (GREX)
- De Beeck

Bergen Centrum

- Harmonielocatie
- Dorpsplein
- Bergerweg 125
- AH locatie
- Elkshove (GREX)
- Tuin & Oostdorp (GREX)

Egmond-Binnen

- Kerkweg 25



2 Algemene uitgangspunten

Er zijn algemene uitgangspunten waar de gemeente aan moet voldoen bij gebiedsontwikkeling en de rapportage hierover. In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke kaders van toepassing zijn en welke uitgangspunten door de gemeente gehanteerd worden bij gebiedsontwikkeling en de verantwoording hierover.

2.1 Beleid en wetgeving

In november 2019 is de Nota uitgangspunten grondbeleid 2019-2022 vastgesteld. Deze gaat in op een aantal onderwerpen die samenhangen met het grondbeleid. Zo wordt het doel en de organisatie van het grondbeleid beschreven, is een overzicht van het toe te passen instrumentarium opgenomen en wordt inzichtelijk gemaakt via welk afwegingskader wordt overgegaan tot strategische verwerving.

In de basis neemt de gemeente een faciliterende houding aan. De gemeente wil de ontwikkeling van onder andere woningbouw bevorderen en zal hiervoor haar instrumentarium aanspreken. Denk hierbij aan anterieure overeenkomsten, bestemmingsplannen en eventueel het exploitatieplan. Mede in het licht van de gemeentelijke doelstellingen ten aanzien van woningbouw, kan gemeente overwegen een actievere rol in te nemen.

De gemeente heeft eind 2020 een nota Grondprijzenbeleid vastgesteld. Dit is een uitwerking van de nota Grondbeleid.

1 Bron: CBS, Metafoor-Outlook grondexploitaties 2024, Stadkwadraat-Prognose parameters gebiedsontwikkeling 2024

Uitgangspunt is dat de gehanteerde grondprijzen marktconform zijn. De grondprijzen worden veelal residueel bepaald. Vaste grondprijzen zijn van toepassing bij sociaal maatschappelijke voorzieningen en sociale huurwoningen.

Financiële verslaglegging in begroting en jaarrekening moet voldoen aan bepaalde eisen. Deze zijn vastgelegd in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). In 2023 zijn er voor de grond- en gebiedsontwikkeling geen nieuwe regels ten opzichte van eerdere jaren. De grondexploitaties en de NAG zijn met deze regels in acht opgesteld.

2.2 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 toekomstige kosten als opbrengsten en rente over de boekwaarde.

Voor de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitaties worden de gehanteerde indexeringen opnieuw beschouwd en indien 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 bronnen¹. De adviesbureaus Metafoor RO (Outlook



Grondexploitatie en het Kwartaalbericht Grondexploitatie) en Stadkwadraat (Prognose parameters gebiedsontwikkeling) brengen jaarlijks diverse kwartaal- en jaarcijfers en prognoses van toonaangevende instanties samen tot een betrouwbare inschatting. Ook is een aantal andere cijfers gebruikt als input, zoals het consumentenvertrouwen (CBS) en de ontwikkeling van de kosten van de GWW²-sector (Bouwkostenkompas).

Bij de prognoses van kosten- en opbrengstenstijgingen in de gemeentelijke grondexploitatie blijft het voorzichtigheidsbeginsel uitgangspunt. Dat betekent in de praktijk dat er voor gewaakt wordt dat er te optimistisch geraamd wordt. In de grondexploitatie laat zich dat vertalen naar: opbrengstenstijgingen niet te hoog 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 continu begrotingsbeleid, wenselijk om de gehanteerde parameters niet te veel en ook niet te vaak te wijzigen (zolang de ontwikkeling van deze cijfers dat toelaten). In bijlage 6.1 is een uitgebreidere toelichting opgenomen met betrekking tot de ontwikkeling van de parameters.

Bij het bepalen van het financiële resultaat van de grondexploitatie zijn de volgende parameters gehanteerd in de gemeentelijke grondexploitatie:

Gebruikte parameters grondexploitatie	NAG 2023	NAG 2024				
	2022	Correctie 2022	2023	2024	2025	2026 en verder
Indexatie kosten (GWW- index)	3,00%	11,00%	5,00%	3,00%	2,00%	2,00%
Indexatie opbrengsten						
Woningbouw	2,00%	2,00%	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Bedrijfsterrein	1,00%	1,00%	0,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Rentepercentage	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Discontopercentage	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Tabel 1 Parameters grondexploitatie

Toelichting ontwikkeling kosten

Prognoses van diverse onderzoeksbureaus wijzen op stijgende kosten in de komende jaren. Voor de korte en middellange termijn zijn de kostenstijgingen naar beneden bijgesteld. In onze regio wordt gerekend met kostenstijgingen tussen de 2% en 5% per jaar en voor de periode vanaf 2026 nog steeds gemiddeld 2% per jaar.

Voor de kosten bouw- en woonrijp maken en de plankosten wordt in de gemeentelijke grondexploitatie één indexatie toegepast te weten de GWW-index.

Verder is een correctie doorgevoerd op de eenheidsprijzen van 2022. In de NAG 2023 was uitgegaan van 3% voor 2022. Deze hebben we bij moeten stellen naar 11%.

Bouw- en woonrijp maken van een plangebied: Dit zijn de activiteiten/werkzaamheden die nodig zijn om de grond geschikt te maken voor bebouwing en die vervolgens ingericht worden. Denk

² GWW = Grond-, Weg- en Waterbouw

hierbij aan de aanleg van wegen, groen, water, speelplekken en kunstwerken als bruggen en rotondes.

Plankosten: De gemeentelijke grondexploitaties kennen onder andere de volgende kosten t.w. planontwikkelingskosten (POK) en voorbereiding, toezicht en uitvoeringskosten (VTU).

Toelichting ontwikkeling opbrengsten

In de gemeentelijke grondexploitaties worden voornamelijk gronden verkocht ten behoeve van woningbouw. Onderstaand wordt kort een beeld gegeven van de woningmarkt in bredere zin.

Ondanks prijs- en rentestijgingen blijft de vraag naar woningen in de Nederlandse woningmarkt hoog en overtreft de vraag het aanbod.

Na een daling van de prijzen eind 2022 en begin 2023 is er momenteel sprake van een prijsstabilisering. Deze stabilisering heeft met name te maken met een sterke stijging van de lonen door aanhoudende krapte op de arbeidsmarkt en een (vertraagde) inflatiecorrectie. Ook was er eerder nog sprake van een sterk stijgende hypotheekrente, maar deze is inmiddels gestabiliseerd. De loonstijgingen zorgen voor een toename van de leencapaciteit, waardoor consumenten meer kunnen betalen voor een woning.

Andere factoren die mogelijk invloed hebben op de vraag naar koopwoningen zijn tekorten en hoge huren op de huurwoningmarkt en de gedaalde werkloosheid (Rabobank, 2023b). In 2024 wordt, afhankelijk van de macro-economische en inflatie ontwikkelingen, verwacht dat centrale banken overgaan tot renteverlagingen, dat kan leiden tot verdere prijsstijgingen op de woningmarkt.

Nieuwbouwwoningen

Het aantal bouwvergunningen dat afgegeven wordt loopt terug. In 2023 zijn tot en met augustus 17% minder vergunningen verstrekt dan in dezelfde periode een jaar eerder, indien deze trend doorzet zullen er in 2023 minder dan 55.000 bouwvergunningen worden verleend (Capital Value, 2023; CBS, 2023a). Dit is onder meer het gevolg van de hoge rente, een tekort aan bouwgrond en hoge bouwkosten, lange doorlooptijden bij procedures, stikstofproblematiek en een krappe arbeidsmarkt. Door onder andere de Woningbouwimpuls en de ruimere financieringsmogelijkheden van de woonconsument zal naar verwachting de vergunningverlening in 2024 gaan toenemen. Deze woningen zullen echter pas in de jaren daarna op de markt komen.

De prijs voor een nieuwbouwwoning is met 4,4% gedaald tussen Q3 2022 en Q3 2023. Per vierkante meter stabiliseert de prijs, wat laat zien dat woningen gemiddeld kleiner worden, een trend die al langer zichtbaar is. Het aantal transacties op de nieuwbouwwoningenmarkt was gedurende 2023 van een uitzonderlijk laag niveau. In 2014 was de laatste keer dat het aantal verkopen zo laag was als nu (NVM, 2023c). Dit is het gevolg van een afnemend aanbod en projecten die niet doorgaan of worden uitgesteld. De verwachting is dat de bouw van nieuwe woningen ook in 2024 achterblijft (ABN AMRO, 2023c). Wel is het aantal transacties en zijn de prijzen voor nieuwbouwwoningen weer aan het toenemen (NVM, 2023a). Gezien het lage aantal afgegeven bouwvergunningen is de verwachting dat de krapte op de nieuwbouwwoningmarkt ook op (middel)lange termijn zal aanhouden. Terwijl de vraag naar nieuwbouwwoningen, mede vanwege het gunstige energielabel, hoog is (ABN AMRO, 2023c). Hierdoor zullen de prijzen van nieuwbouwwoningen verder toenemen.



Algemene prognose

Door de stabilisatie van de hypotheekrente en de stijgende lonen wordt verwacht dat de woningprijzen in 2024 weer gaan stijgen. Afhankelijk van het woningtype en de locatie in Nederland kan dat oplopen tot 5% (ABN AMRO, 2023c; ING, 2023b; Rabobank 2023b). Daarna zal de woningmarkt naar verwachting verder aantrekken. ABN AMRO (2023c) verwacht dat het aantal transacties in 2024 met 2,5% afneemt. Dit komt doordat de vraag blijft stijgen en de productie van nieuwbouwwoningen achterblijft. Wel is er sprake van een minder sterke daling dan in 2023.

Sociale woningbouw

De vaste grondprijzen voor sociale huurwoningen worden jaarlijks geïndexeerd met de Consumentenprijsindex (CPI-index). De CPI is een benadering van de inflatie. Woningcorporaties hebben een grote opgave sociale huurwoningen te realiseren. Tegelijkertijd is de financiële haalbaarheid ook voor deze partijen een steeds grotere uitdaging.

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 methode³.

Omdat elke gemeente binnen BUCH op zijn eigen wijze de financiering organiseert, zijn de rentelasten in de grondexploitaties voor elke gemeente anders. Jaarlijks worden alleen de werkelijke

³ Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2019, van de Commissie BBV, blz. 43 - 45 en blz. 64

rentekosten ten laste van de grondexploitatie gebracht. In tabel 1 is het rentepercentage opgenomen.

In het kader van een stabiel begrotingsbeleid is het volgens het BBV van belang het rekenrentepercentage constant te houden over een langere periode. De rente moet dan wel binnen een bandbreedte van 0,5% ten opzichte van de werkelijke rente bevinden. In 2022 was de rekenrente bepaald op 1,2%. Deze is eveneens van toepassing voor 2023 en als uitgangspunt gehanteerd in de geactualiseerde grondexploitatieberekeningen voor verdere jaren.

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 (NCW). Voor de discontering is voornamelijk door de Commissie BBV een percentage van 2%⁴ voorgeschreven.

2.3 Woningbouwprogramma

Gebiedsontwikkeling is een belangrijk instrument om te sturen op woningbouwprogramma en gemeentelijke beleidsdoelstellingen te realiseren en afspraken na te komen, zowel landelijk als regionaal. Over de actuele stand van zaken met betrekking tot woningaantallen wordt de gemeenteraad 2 tot 3 keer per jaar geïnformeerd.

⁴ Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2019, van de Commissie BBV, blz. 45-46



De grondexploitaties in Bergen leveren de volgende bijdrage aan de realisatie van de woningbehoefte.

Woningaantallen	Sociaal	Midden-segment	Vrije sector
Parck de Beeck	76	44	32
Kleine Vijf	91	0	0
<i>Oosterkim</i>	16	0	0
<i>Rabobank</i>	20	0	0
<i>Elkshove</i>	11	0	0
<i>T en O</i>	24	0	0
<i>Petrus</i>	20	0	0
TOTAAL	167	44	32

Tabel 2

Dit hoofdstuk geeft aan welke beleidsdocumenten hierbij actueel zijn en laat zien welke prognoses er nu in kaart zijn gebracht.

[Regionaal Actie Programma \(RAP\)](#) is een provinciaal instrument om de provinciale doelstellingen op het gebied van wonen in kaart te brengen en prognoses per regio te bepalen. Voor de nieuwbouwprogrammering wordt gerekend met demografische gegevens en nieuwbouwplannen per regio. Uitgangspunt is dat de regio Alkmaar in de lokale uitbreidingsbehoefte kan voorzien. De prognoses worden jaarlijks geactualiseerd.

Op basis van de uitgangspunten in het RAP heeft de regio Alkmaar stappen gezet om te komen tot regionale afspraken. Dit heeft geleid tot de notitie [Woningbouwafspraken en programmering](#) op basis van de Provinciaal Ruimtelijke Verordening (PRV). Dit is een nadere uitwerking van het RAP en zet in op realisatie capaciteit.

De [Woondeal Noord-Holland](#) is een integrale visie van de gemeenten, provincie en partners in de publiek-private samenwerking. Deze visie gaat in op woningbouw en mobiliteit als onderdeel van de Metropool Regio Amsterdam (MRA). Noord Holland Noord heeft de potentie binnen het daily urban system van de MRA tot een veilige, gezonde, duurzame en klimaatadaptieve woningbouwversnelling te komen.

De two-pager [Samenwerkingsafspraken Regionale verstedelijkingsstrategie Regio Alkmaar – Hoorn](#) is een aanvulling op de Woondeal met een voorstel voor samenwerking aan de minister.

Een nieuwe en actuele [Woonvisie 2024 - 2029](#) voor Bergen is nog in voorbereiding. Deze wordt in Q1 2024 ter vaststelling aan de raad aangeboden.

Ter voorbereiding op de nieuwe woonvisie is een woningbehoefte en woningschaarste onderzoek uitgevoerd. Dit heeft geleid tot de notitie [Bergense Behoefte](#). Deze notitie is in 2021 door het college vastgesteld en geeft een actuele, concrete en cijfermatige beschrijving van de woningbehoefte. De gemeente hanteert deze uitgangspunten bij toekomstige ontwikkelingen.



3 Projecttypering

In 2021 is voorafgaand aan de jaarrekening 2021 voor het eerst een NAG (NAG 2022) opgesteld en aangeboden aan de gemeenteraad. Hiermee biedt het college gedetailleerd inzicht in de gebiedsontwikkelingen binnen de gemeente. In de NAG ligt de nadruk op de verantwoording over het afgelopen boekjaar en biedt tevens een doorkijk naar de toekomst.

De gemeente heeft de projectgebieden en de projecten in beeld gebracht. De benoemde projecten zijn divers en bevinden zich in diverse ontwikkelstadia (fasen). Hiermee kan ook het kader voor financiële verantwoording per project anders zijn. In deze nota zijn de grondexploitaties toegelicht. In bijlage 6.2 wordt kort een overzicht gegeven van een aantal andere projecten binnen de gemeente Bergen.

In de onderstaande tabel zijn diverse typen, projectfasen en financiële kaders weergegeven die binnen de gemeente Bergen zijn te benoemen. In lichtblauw gemarkeerd de punten die in de NAG worden toegelicht en verantwoord.

Type project	Financieel kader	Projectfasen	Verantwoording
Materiële vaste activa - grondverkoop	Grondverkoop	Onderzoeks-fase	P&C
Faciliterende projecten particuliere initiatieven (plannen)	Kostenverhaal	Definitiefase	P&C
Materiële vaste activa - grondexploitatie	Grondexploitatie	Vorbereidings-fase	NAG
Visie voorafgaand aan gebiedsontwikkeling ⁵	Begroting	Selectiefase	P&C
Materiële vaste activa - investeringsproject voorzieningen ⁶	Investering	Realisatiefase	P&C

Tabel 3 Projectkenmerken

Als het voor de context cq. afhankelijkheden noodzakelijk is wordt tevens een korte tekstuele toelichting gegeven op andere typen projecten.

Materiële Vaste Activa

De gemeente heeft gronden in eigendom waar ontwikkeling is beoogd. Dit worden ook de Materiële vaste activa (MVA) cq. voorraadgronden genoemd. Afhankelijk van de ontwikkelstrategie kan er sprake zijn van grondverkoop waarbij een derde partij wordt geselecteerd die de grond afneemt en de gebiedsontwikkeling voor

⁵ Dit zijn activiteiten op het vlak van ruimtelijke ordening waar onderzoek plaatsheeft naar ontwikkelmogelijkheden voor de toekomst. Denk hierbij aan de Visie Bergen-Oost en Schoorl-Centrum. Dit is te zien als beleidsontwikkeling waarvan de uitkomst is dat er gebiedsontwikkeling projecten benoemd worden. De kosten die hiermee zijn gemoeid worden in de begroting opgenomen.

⁶ De investeringsprojecten zijn opgenomen in de gemeentebegroting. Denk bijvoorbeeld aan de Voetbalfusie en de nieuwbouw Sporthal De Beeck. Financiële verantwoording is opgenomen onder de betreffende programma's in de jaarrekening.

eigen rekening en risico realiseert binnen de door de gemeente gesteld kaders.

Faciliterende projecten

In het geval van initiatieven van derden kan de gemeente een faciliterende rol innemen. Dit houdt in dat de gemeente initiatiefnemer helpt een ontwikkeling mogelijk te maken omdat deze een toevoeging is op de ruimtelijke kwaliteit binnen de gemeente. Hiermee verbetert de aantrekkelijkheid en leefbaarheid voor inwoners en gasten. Het zorgt voor toekomstbestendigheid. Tegelijkertijd is de gemeente verplicht de kosten die zij maakt voor dergelijke ontwikkelingen te verhalen op de initiatiefnemer. De gemeente berekent de benodigde plankosten en neemt deze op in de overeenkomst. Naast financiële aspecten staat ook andere randvoorwaarden in de overeenkomst zoals programma, openbare ruimte en ruimtelijke ordening.

Investeringsprojecten

Er is sprake van een investeringsproject als de gemeente voor eigen gebruik faciliteiten realiseert. Er wordt dan veelal invulling gegeven aan een maatschappelijk doel cq. belang. Een dergelijk project is de sporthal in het Watertoreengebied. De gemeente investeert in de nieuwbouw van het vastgoed. Ook de Voetbalfusie is een investeringsproject. Dit kan wel samen opgaan met een andere ruimtelijke ontwikkeling.

Overige projecten

Deze projecten bevinden zich veelal in de onderzoeksfase. Dit wil zeggen dat er nog geen afgebakende projectscope is. De wens is uitgesproken om te kijken naar de mogelijkheden van een gebied. Het betreft een diversiteit aan activiteiten en rollen. Denk hierbij aan

de ontwikkeling van een visie, ruimtelijk beleidskader of een concretere invulling maar met een onzekere tijdspanne. Nader onderzocht moet worden wie voor deze ontwikkeling de kosten draagt. Ook is er nog geen sprake van overeenkomsten met partijen over baten en lasten.

Het is van belang bij de inzet en investering op deze projecten vooraf aandacht te hebben voor beschikbare middelen, tijd en capaciteit evenals bestuurlijk draagvlak op bovenstaande punten. De bestemmingsreserve RO-projecten is een dekkingsbron voor dergelijke initiatieven.



PR  JECTEN

4 Stand van de projecten

In de volgende paragrafen zijn de grondexploitatie projecten toegelicht. In bijlage 6.2 zijn een aantal overige ruimtelijke plannen toegelicht.

4.1 Parck de Beeck

Woningbouw locatie BSV en uitvaartcentrum



Op de terreinen van het voormalig voetbalterrein en uitvaartcentrum is woningbouw beoogd. In 2021 is het bestemmingsplan vastgesteld en is inmiddels onherroepelijk. Er worden in de toekomst 152 woningen gerealiseerd. Voor deze locatie heeft de raad in 2022 een grondexploitatie vastgesteld. In 2023 is de grondverkoop en het stedenbouwkundig ontwerp nader uitgewerkt en aanbesteed. Bouwrijp maken start omtrent april 2024. Start bouw van de sociale woningen en middenhuur in Q4 2024, en de bouw van de vrije sector start in Q4 2024 – Q1 2025.

4.2 Sociale woningbouwprojecten

De gemeente heeft met Kennemer Wonen prestatieafspraken gemaakt over de realisatie van sociale huurwoningen, waarbij de gemeente gemeentegrond aan Kennemer Wonen aanbiedt. Het betreft vijf locaties binnen de gemeente Bergen. Onderstaand worden de locaties en actuele stand van zaken kort toegelicht.

Elkshove - Bergen



Op deze locatie is Kennemer Wonen voornemens 8 sociale huurwoningen te slopen en hiervoor in de plaats 11 nieuwe woningen te realiseren. Het ruimtelijk kader is begin 2021 vastgesteld. Vervolgens is het plan uitgewerkt en in augustus 2021 gepresenteerd aan de directe omgeving. Om de woningen te realiseren verkoopt de gemeente grond aan Kennemer Wonen en wordt de openbare ruimte heringericht. Dit wordt uitgewerkt in een anterieure overeenkomst. Aanvraag van de omgevingsvergunning is in 2023 gedaan, maar inmiddels is er door omwonenden beroep



aangetekend en bij de rechtbank ingediend. Het beroep moet worden afgewacht. Vervolgens is er nog een beroep mogelijk bij de Raad van State. Mogelijke consequentie hiervan is ruim een jaar vertraging.

Tuin en Oostdorp (T en O) - Bergen



Het bestemmingsplan is in september 2021 vastgesteld. Hiermee is het mogelijk om 18 woningen en een wijkgebouw te realiseren. De omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk. De anterieure overeenkomst is in december 2021 door beide partijen getekend. In 2023 is de bouw gestart en inmiddels zijn alle woningen opgeleverd. Het woonrijp maken (stond gepland in najaar 2023), maar moet vanwege het slechte weer worden uitgesteld. In Q1 2024 wordt ook het openbaar gebied opgeleverd, waarna het project in principe is afgerond.

Oosterkimschool - Schoorl



Op deze locatie realiseert Kennemer Wonen 16 grondgebonden sociale huurwoningen.

De kavel is in 2022 door de gemeente bouwrijp gemaakt. De bouw is gestart in januari 2023 en de woningen zijn inmiddels opgeleverd. Geplande totaal oplevering inclusief openbaar gebied is in 2024.

Petrusschool - Groet



Op de locatie van de voormalige Petruschool wordt het mogelijk om 20 sociale huurwoningen te realiseren. In 2021 is het ruimtelijk kader vrijgegeven voor participatie. Het bestemmingsplan heeft in 2023 ter visie gelegen, er zijn geen zienswijzen binnengekomen. Het bestemmingsplan gaat Q2 langs het college en de raad. Dit is later dan gepland als gevolg van de stikstofuitspraak. De gemeente maakt bouwrijp in 2024 en Kennemer Wonen bereidt de aanvraag omgevingsvergunning voor. Start bouw staat gepland eind 2024, oplevering naar verwachting in 2025.

Rabobanklocatie - Schoorl



Op de locatie van de voormalige Rabobanklocatie worden naar verwachting 20 sociale huurwoningen gerealiseerd. Een aangepast ruimtelijk kader heeft ertoe geleid dat de locatie van het voormalige politiebureau nu niet meegenomen wordt in de planuitwerking. In januari 2022 is, mede naar aanleiding van het participatie traject, een aangepast ontwerp gepresenteerd. Ook bij project Rabobank heeft stikstof geleid tot enige vertraging. Tot januari 2024 heeft het bestemmingsplan ter visie gelegen. Naar verwachting kan het bestemmingsplan in Q2 langs de raad en kan vervolgens de omgevingsvergunning worden aangevraagd. De sloop en het bouwrijp maken zijn gepland in 2024, waarna aansluitend (waarschijnlijk 2025) ook de woningbouw kan aanvangen.



5 Financiële ontwikkeling 2023

In hoofdstuk 4 zijn de grondexploitatieprojecten inhoudelijk toegelicht. Dit hoofdstuk gaat in op de financiële stand van zaken.

5.1 Bouwgrond in exploitatie algemeen

De gemeente ontwikkelt een plangebied voor eigen rekening en risico. Ze verwerft grond, doorloopt de planologische procedures, maakt bouw- en woonrijp en geeft vervolgens bouwrijpe grond uit (grondverkoop).

In de NAG 2024 is er sprake van 6 grondexploitaties. 5 hiervan vallen onder dezelfde projectnoemer sociale woningbouwprojecten. Dit zijn 5 kleinere projecten in samenwerking met Kennemer Wonen. Voor de NAG beschouwen we deze 5 locaties samen als een totaalplan, aangezien er sprake is van winstgevend en verlieslatende locaties. Wel wordt voor elke locatie apart een procedure doorlopen. De verlieslatende locaties betreffen de herontwikkeling van de Rabobanklocatie en de locatie Elkshove. In de geheime bijlage bij het raadsvoorstel is het resultaat per grondexploitatie inzichtelijk gemaakt. In 2022 is de grondexploitatie voor Parck de Beeck vastgesteld. Deze is eveneens opgenomen in de financiële overzichten.

De volgende paragrafen gaan in op de financiële ontwikkeling over het afgelopen boekjaar (2023) en de nieuw berekende eindprognoses van de sociale woningbouwprojecten (5 deelprojecten tezamen) en Parck de Beeck.

In paragraaf 5.5 is de ontwikkeling van verliesvoorzieningen en tussentijdse winst in beeld gebracht. In paragraaf 6 wordt voorgesteld om tussentijdse winst te doteren aan een

Bestemmingsreserve Grote Projecten en mutaties in de verliesvoorzieningen eveneens te verrekenen in deze bestemmingsreserve.

Onderstaande tabel geeft een samenvatting per grondexploitatie afgerond op € 1.000.

Project	Boekwaarde 31-12-2023	Nog te maken kosten	Nog te realiseren opbrengsten	Rente	Verwacht resultaat op eindwaarde	Verwacht resultaat op startwaarde	Tussentijds resultaat	Getroffen voorziening	Eindjaar
Parck de Beeck	€ 1.005.000	€ 4.843.000	€ 8.013.000	€ 143.000	€ 2.308.000	€ 2.132.000	€ -	€ -	2027
Oosterkim	€ -259.000	€ 9.000	€ -	€ 6.000	€ 256.000	€ 246.000	€ 234.000	€ -	2025
Rabobank	€ 837.000	€ 238.000	€ 568.000	€ -16.000	€ -523.000	€ -502.000	€ -	€ 502.000	2024
Elkshove	€ 77.000	€ 67.000	€ 80.000	€ -1.000	€ -66.000	€ -63.000	€ -	€ 63.000	2025
T en O	€ -192.000	€ 20.000	€ -	€ 4.000	€ 177.000	€ 170.000	€ 166.000	€ -	2025
Petrus	€ 55.000	€ 62.000	€ 498.000	€ 4.000	€ 385.000	€ 370.000	€ -	€ -	2025
TOTAAL	€ 1.523.000	€ 5.239.000	€ 9.159.000	€ 140.000	€ 2.537.000	€ 2.353.000	€ 400.000	€ 565.000	

5.2 Kosten en opbrengsten in 2023

Sociale woningbouwprojecten

Kosten	Kolom1	Opbrengsten	Kolom2
Inbrengwaarde grond	€ 745.269	Grondopbrengsten	€ -117.908
Bouw en woonrijp maken	€ 233.700	Bijdrage plankosten	€ 57.808
Plankosten	€ 38.909	Tijdelijke exploitatie	€ 53.807
Tijdelijk beheer	€ 10.489		
Rentekosten	€ 2.373		
TOTAAL	€ 1.030.740	TOTAAL	€ -6.292

Tabel 4

Parck de Beeck

Kosten	Kolom1	Opbrengsten	Kolom2
Inbrengwaarde grond	€ 244.566	Grondopbrengsten	€ -
Bouw en woonrijp maken	€ 602.832	Bijdrage plankosten	€ -
Plankosten	€ 64.018		
Rentekosten	€ -5.978		
TOTAAL	€ 905.439	TOTAAL	€ -

Tabel 5

In 2023 is voor de 6 projecten (Parck de Beeck en de 5 sociale woningbouwprojecten) tezamen ca. € 1.936.000 aan kosten gerealiseerd. Dit betreft plankosten voor de planologische procedures, projectleiding, opstellen van overeenkomsten, het doorlopen van participatietrajecten, kosten voor sloopwerkzaamheden en het bouwrijp maken voor Oosterkimschool en Tuin en Oostdorp en het boeken van de inbrengwaarde voor de Rabobank locatie. De totale inkomsten zijn ca. - € 6.300 (negatief), door een correctie op de eerder ontvangen grondopbrengsten voor de sociale woningbouwprojecten (zie 5.3 voor verdere toelichting). Voor Parck de Beeck zijn voorsnog alle opbrengsten in 2024 voorzien.

5.3 Verschillenanalyse jaarschijf 2023

Sociale woningbouwprojecten

De kosten in 2023 komen hoger uit dan begroot. Op onderdelen is meer inzet (plankosten) nodig geweest dan ingeschat (een deel hiervan zal nog met opdrachtgever worden verrekend). Ook is in 2023 de boekwaarde van de Rabobank locatie ingebracht in de grex, waardoor sinds 2023 ook de tijdelijke beheerskosten hiervan voor rekening van het project komen. Het grootste verschil wordt veroorzaakt door hogere kosten voor het geluidsscherm in project Tuin en Oostdorp (ruim € 40.000 meer dan begroot). De besproken bijdrage vanuit opdrachtgever bleek niet geheel toereikend.

De opbrengsten in 2023 liggen lager dan begroot. De grondverkoop voor locatie Petruschool is naar 2024 doorgeschoven en daarmee ook de exploitatiebijdragen. Daarnaast is in 2023 een terugbetaling gedaan voor de te veel gerekende indexering bij de grondverkoop voor projecten Oosterkim en Tuin en Oostdorp. Wel wordt in 2023 een huuropbrengst ontvangen voor de huidige opstallen op de Rabobank locatie. Deze locatie is in 2023 ingebracht in de grex, waardoor sinds 2023 ook de huurbaten aan de grex worden toegerekend.

Sociale woningbouwprojecten

Kolom1	Begroot 2023	Realisatie 2023	Vershil
Jaarschijf 2023 Kosten	€ 890.937	€ 1.030.740	€ 139.803
Jaarschijf 2023 Opbrengsten	€ 482.392	€ -6.292	€ -488.685
Ontwikkeling boekwaarde 2023	€ -408.544	€ -1.037.032	€ -628.488

Tabel 6



Parck de Beeck

Voor Parck de Beeck liggen de kosten in 2023 hoger dan begroot, maar zonder onderbouwing geeft dit een vertekend beeld. In 2023 is namelijk de boekwaarde van Molenweidjtje 4 ingebracht in de grex (dus als zijnde verwerving). Deze stond eigenlijk voor 2024 begroot maar valt nu dus in 2023 en bedraagt ca. € 245.000. Dit is dus geen overschrijding maar een verschuiving naar een jaar eerder. Daarnaast zijn er ter voorbereiding op het bouwrijp maken ook al kosten gemaakt in 2023. Bijvoorbeeld de aanleg van een tijdelijke bouwweg. De daadwerkelijke kosten voor het bouwrijp maken staan voor 2024 begroot. Dus ook hierbij is sprake van een verschuiving in plaats van overschrijding.

De kosten voor archeologisch onderzoek en bijbehorende grondwerkzaamheden vielen wel fors hoger uit, wat het kostenverschil in 2023 verklaart. Bij dit onderzoek moest een groot deel van het perceel op de schop, waardoor ruim € 160.000 meer kosten zijn gemaakt dan begroot. Een kostenvoordeel bij de sloopwerkzaamheden dempt enigszins de totale kostenoverschrijding in 2023 tot ca. € 120.000.

Voor Parck de Beeck zijn in 2023 (zoals voorzien) geen opbrengsten gerealiseerd.

Parck de Beeck

Kolom	Begroot 2023	Realisatie 2023	Vershil
Jaarschijf 2023 Kosten	€ 483.552	€ 905.439	€ -421.887
Jaarschijf 2023 Opbrengsten	€ -	€ -	€ -
Ontwikkeling boekwaarde 2023	€ -483.552	€ -905.439	€ 421.887

Tabel 7

5.4 Verschillenanalyse totaal per 1-1-2024

Sociale woningbouwprojecten

Met de cijfers en inzichten van 2023 komen de totale begrote kosten voor de sociale woningbouwprojecten ca. € 78.000 hoger uit dan begroot in de NAG van vorig jaar. Voor een beperkt deel komt dit door het begroten van hogere plankosten. Ook is in 2023 de boekwaarde van de Rabobank locatie ingebracht in de grex, waardoor nu ook de tijdelijke beheerskosten hiervan voor rekening van het project komen. Maar het grootste verschil wordt veroorzaakt door hogere kosten voor het geluidsscherm in project Tuin en Oostdorp. De werkelijke kosten hiervan blijken hoger dan begroot.

De begrote opbrengsten zijn hoger dan in de NAG van vorig jaar. Dit verschil (ca. € 98.000 meer) wordt veroorzaakt door de huuropbrengsten uit de Rabobank locatie. Sinds 2023 is deze vanuit de algemene activa overgebracht in de grex, waarna ook de baten en lasten aan het project worden toegerekend.

Het nieuwe verwachte resultaat (netto contante waarde per 1-1-2024) van de winstgevende grondexploitaties (Oosterkim, T en O, Petrus) laat per 1-1-2024 een positief saldo zien van ca. € 786.000. Iets lager dan vorig jaar als gevolg van o.a. de indexeringscorrectie en de meerkosten voor het geluidsscherm. De verlieslatende grondexploitaties (Rabobank en Elkshove) laten een negatief saldo zien van ca. € 565.000. Dit is gunstiger (minder negatief) dan vorig jaar door de toegerekende huuropbrengsten afkomstig uit de Rabobank locatie.

Sociale woningbouwprojecten

Katana	NAG 2023	NAG 2024	Verschil	Effect*
Totaal geraamde kosten	€ 1.888.913	€ 1.967.065	€ 78.152	N
Totaal geraamde opbrengsten	€ 2.092.764	€ 2.190.761	€ 97.997	N
Totaal geraamde rente	€ 5.990	€ -310	€ -6.300	N
Totaal geraamd inflatiesaldo	€ -48.081	€ 6.035	€ 54.117	N
Totaal geraamd resultaat (EW)	€ 161.760	€ 229.421	€ 67.661	N
Totaal geraamd resultaat (NCW)	€ 152.430	€ 220.512	€ 68.082	N

Tabel 8

Parck de Beeck

De cijfers en inzichten uit 2023 zorgt voor wat wijzigingen in de grondexploitatie van Parck de Beeck. Allereerst de kosten, deze komen hoger uit dan in de NAG van vorig jaar. Dit komt enerzijds door onvoorziene/hogere kosten voor bepaalde werkzaamheden. Met name voor het archeologische onderzoek waren de werkelijke kosten fors hoger. Daarnaast is het bouwrijp maken doorgeschoven naar 2024 en daarmee vooralsnog ook het woonrijp maken. Voor beide zijn de kosten hierdoor een jaar extra geïndexeerd.

De opbrengsten voor Parck de Beeck zijn t.o.v. de vorige NAG flink gestegen. De verkoopopbrengst is bijgesteld naar de werkelijke verkoopafspraken (sociale woningen) of nieuwe prijsinzichten (vrije sector). Deze (b)lijken voor beide gunstiger dan bij vaststelling van de grex, door o.a. een andere rekenmethode. Voor de sociale woningen is de overeenkomst gesloten, voor de vrije sector zullen de daadwerkelijke opbrengsten in 2024 duidelijk worden.

⁷ Winst nemen op meerjarige grondexploitaties wordt beheerst door het voorzichtigheidsbeginsel. Voorziene verliezen worden al in de jaarrekening opgenomen zodra zij bekend zijn. Positieve resultaten, ofwel winsten, worden pas in de jaarrekening verwerkt als zij met voldoende zekerheid vaststaan en dus zijn

Per saldo komt de eindprognose per 1-1-2024 ca. € 1.415.000 hoger uit t.o.v. de NAG van vorig jaar.

Parck de Beeck

Katana	NAG 2023	NAG 2024	Verschil	Effect*
Totaal geraamde kosten	€ 5.196.972	€ 5.618.792	€ 421.820	N
Totaal geraamde opbrengsten	€ 6.489.117	€ 7.856.136	€ 1.367.019	V
Totaal geraamde rente	€ -18.717	€ 136.620	€ 155.338	N
Totaal geraamd inflatiesaldo	€ -481.505	€ -66.354	€ 415.151	N
Totaal geraamd resultaat (EW)	€ 791.922	€ 2.307.610	€ 1.515.688	V
Totaal geraamd resultaat (NCW)	€ 717.268	€ 2.131.875	€ 1.414.607	V

Tabel 9

5.5 Tussentijdse winst en verliesvoorzieningen per 31-12-2023

De presentatie van de grondexploitaties is gebaseerd op de regelgeving vanuit het BBV in overleg met de accountant. Ook wordt hiermee invulling gegeven aan de Notitie Grondbeleid van de commissie BBV d.d. juli 2019 ten aanzien van winst- en verliesneming⁷. Verevening met toekomstige winsten is niet toegestaan. Dit houdt in dat er voor verliesgevende grondexploitaties een verliesvoorziening wordt getroffen.

Ook geeft het BBV richtlijnen voor tussentijdse winstneming. Dit was tot 2022 niet aan de orde. De voortgang in de grondexploitaties Oosterkimschool en Tuin en Oostdorp leidt ertoe dat hier een

gerealiseerd. Dit gebeurt per bouwgrond in exploitatie. Dit houdt in dat in de jaarrekening voorziene verliezen van een grondexploitatie of het totaal van de grondexploitaties niet kunnen worden gecompenseerd door verwachte toekomstige (nog niet gerealiseerde) winsten.



tussentijds resultaat is gerealiseerd. Deze resultaten zijn berekend op basis van de voorgeschreven Percentage of Completion (POC) methode. Deze methode drukt de voortgang van een project uit in een percentage.

De volgende tabellen brengen de mutaties in beeld van de winstgevende en verlieslatende projecten.

Tussentijdse winstneming voorlopig resultaat				Verliesvoorziening			
Project	1-1-2023	Mutatie	31-12-2023	Project	1-1-2023	Mutatie	31-12-2023
Parck de Beeck	€ -	€ -	€ -	Parck de Beeck	€ -	€ -	€ -
Oosterkim	€ 226.000	€ 8.000	€ 234.000	Oosterkim	€ -	€ -	€ -
Rabobank	€ -	€ -	€ -	Rabobank	€ 597.000	€ -95.000	€ 502.000
Elkshove	€ -	€ -	€ -	Elkshove	€ 47.000	€ 16.000	€ 63.000
T en O	€ 93.000	€ 73.000	€ 166.000	T en O	€ -	€ -	€ -
Petrus	€ -	€ -	€ -	Petrus	€ -	€ -	€ -
TOTAAL	€ 319.000	€ 81.000	€ 400.000	TOTAAL	€ 644.000	€ -79.000	€ 565.000

Tabel 10

5.6 Bestemmingsreserve Grote Projecten

De financiële effecten van de jaarlijkse actualisatie kunnen aanzienlijk zijn. Om het effect van extra verliesnemingen binnen de grondexploitaties op de Algemene Reserve te beperken is het voorstel om de tussentijdse winsten te doteren aan een Bestemmingsreserve Grote Projecten. Hierin wordt bij de jaarlijkse actualisatie de (tussentijdse) winstneming gedoteerd en verlies wordt onttrokken.

Over 2023 is uit de 6 projecten tezamen een positief saldo gerealiseerd van € 160.000 (zie tabel 10). € 81.000 als tussentijdse winst, welke wordt ondergebracht in de Bestemmingsreserve Grote Projecten, en € 79.000 verlaging als verliesvoorziening.

In het verleden werden verliezen en winsten rechtstreeks ten laste of ten gunste van de Algemene Reserve gebracht.

5.7 Risico analyse

Gebiedsontwikkeling brengt risico's met zich mee. Voor de gemeente Bergen geldt dat door de faciliterende grondhouding de financiële risico's in gebiedsontwikkelingsprojecten in principe beperkt zijn.

Risicomanagement is belegd op projectniveau. Grondexploitatie en gebiedsontwikkeling zijn risicodragende activiteiten die vragen om adequate analyse en beheersing van deze risico's.

Risico's zijn onder te verdelen in generieke en projectspecifieke risico's. Voorbeelden van generieke risico's zijn bijvoorbeeld kostenstijgingen en grondprijzdalingen als gevolg van veranderende marktontwikkelingen. Projectspectifieke risico's hebben betrekking

op de inhoud van het project, bijvoorbeeld de onderhandelingen met een marktpartij of extern risico als bezwaar en beroep in en een ruimtelijke orderingsprocedure.

Onderstaand zijn de belangrijkste risico's omschreven:

- De bijdragen voor kostenverhaal worden niet ontvangen omdat geen uitvoering gegeven kan worden aan de ontwikkeling terwijl er wel tijd en geld door de gemeente is gespendeerd;
- De grondverkoop heeft een lagere opbrengst dan verwacht;
- De plankosten voor een project zijn hoger dan de overeengekomen bijdrage of de raming in de grondexploitatie. Er zijn diverse oorzaken te benoemen: juridische procedures incl. ondersteuning door externe experts of langere looptijd van een project en daarmee extra inzet van ambtelijke capaciteit (projectleiding ed.).

Per project is een inschatting gemaakt van de kans en de omvang van deze risico's op basis van het Riskmanmodel. Deze zijn vervolgens verwerkt in het gemeentelijk risicomanagementsysteem NARIS. Er is een simulatie uitgevoerd van de risico's en het programma rekent veel scenario's door.

De financiële effecten van de risico's in de projecten zijn, tezamen met alle andere risico's binnen de gemeente, gesimuleerd en geïntegreerd in het totaal benodigde weerstandsvermogen.



6 Bijlagen

- 6.1 Parameters NAG 2024
- 6.2 Toelichting overige ruimtelijke plannen
- 6.3 Definities en begrippen

6.1 Parameters NAG 2024

In een grondexploitatieberekening worden zogenaamde parameters gebruikt waarvan de omvang invloed heeft op het eindresultaat. Het betreft aannames voor de rente en de inflatie. Deze laatste zowel wat betreft een stijging van de in de berekeningen opgenomen kosten als de opbrengsten. Gebruikelijk is deze parameters bij de NAG vast te stellen.

Bij het vaststellen van de parameters is altijd een nuancering op zijn plaats. Het zijn afwegingen op basis van ramingen en prognoses zoals die door diverse instituten zoals het CBS, het CPB, het BDB, de BNG en banken worden afgegeven.

Na een periode van woningprijsdalingen van medio 2022 tot aan medio 2023 trekt de woningmarkt weer aan. Consumenten zijn gewend aan de hogere hypotheekrente. Daarnaast zijn en worden lonen gecorrigeerd voor inflatie, wat leidt tot een verhoging van de leencapaciteit. De verwachting is dat de woningprijzen de komende jaren weer gaan stijgen. Afhankelijk van het woningtype en de locatie in Nederland kan dat oplopen tot 5%. Daarmee wordt de prijsdaling op jaarbasis in 2023 welke, naar verwachting rond de 2,5% gaat uitkomen, goedgemaakt. Het consumentenvertrouwen en het vertrouwen in de woningmarkt is negatief, maar stabiel. Nu de woningprijzen weer beginnen te stijgen en de rente stabiliseert, neemt het vertrouwen weer toe. Er is een aanhoudende vraag naar nieuwbouwwoningen, onder andere vanwege het gunstige energielabel. Het aantal verleende bouwvergunning is echter historisch laag. De markt voor nieuwbouwwoningen is krap en dat zal met de tegenvallende productiecijfers ook op middellange termijn zo blijven.

Bouw- en GWW-kosten

De woningbouwkosten en GWW-kosten zijn na jaren van forse prijsstijgingen in 2023 gestabiliseerd. Op jaarbasis is nog sprake van een beperkte stijging van de materiaalprijzen. Vanaf maart zijn de prijzen van bouwmaterialen gestabiliseerd. Dit door de afnemende vraag naar bouwmaterialen als gevolg van de terugvallende bouwproductie en de lagere energieprijzen. De bouw- en GWW-sector kampen met een personeelstekort, al zal dit tekort teruglopen bij een dalende bouwproductie. De looncomponent in de bouw- en GWW-kosten is dit jaar harder gestegen dan de materiaalcomponent, de stijging zal naar verwachting aanhouden, echter vertegenwoordigt deze slechts een klein deel van de totale kosten. Voor de komende jaren wordt een beperkte stijging van de bouw- en GWW-kosten verwacht.

Rentestanden

Er heerst onzekerheid bij beleggers door de hoge rentestanden, waardoor de financieringskosten van investeringen in commercieel vastgoed fors zijn toegenomen. Door de hoge rentestand zijn de aanvangsrendementen van alle categorieën commercieel vastgoed opgelopen. Nu er een rem is op het verhogen van de officiële rentetarieven, is de verwachting dat de aanvangsrendementen zullen stabiliseren en het sentiment onder beleggers weer zal gaan verbeteren. Bij de beleggers in residentieel vastgoed zal voor herstel ook duidelijkheid moeten komen over de huurregulering.

VTU- en plankosten

Het personeelstekort houdt aan bij gemeenten, onderzoeks- en adviesbureaus. Er is al lange tijd sprake van krapte op de arbeidsmarkt. Deze krapte, alsmede de hoge inflatie, leiden tot een stijging van de VTU- en plankosten. Gezien de grote bouwopgave in Nederland is de verwachting niet dat deze krapte op korte termijn zal afnemen.

Grondexploitaties

In de grondexploitaties wordt aangesloten bij de prijsstijging die goed aansluit bij andere ramingen zoals verwoord in Outlook grondexploitaties 2024 Metafoor en Prognose Parameters StadKwadraat 2024. Voor de gemeenten van BUCH zijn voor de actualisatie en herziening de volgende paramaters gebruikt (zie onderstaande tabel).

Gebruikte parameters grondexploitaties	NAG 2023	NAG 2024				
	2022	Correctie 2022	2023	2024	2025	2026 en verder
Indexatie kosten (GWW- index)	3,00%	11,00%	5,00%	3,00%	2,00%	2,00%
Indexatie opbrengsten						
Woningbouw	2,00%	2,00%	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Bedrijfsterrein	1,00%	1,00%	0,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Rentepercentage	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Discontopercentage	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Nationale Consumenten Index (CPI)

ING Research verwacht dat de stijging van de nationale consumentenprijsindex (CPI) in 2024 uitkomt op zo'n 2%. Daarmee halveert de prijsstijging volgend jaar ten opzichte van de nog steeds hoge 3,9% van 2023.

6.2 Toelichting overige ruimtelijke plannen

Naast de eigen grondexploitaties (grexen), zijn er binnen gemeente Bergen tal van overige ruimtelijke plannen in ontwikkeling. Bijvoorbeeld particuliere initiatieven of voorbereidingstrajecten voor visievorming vanuit gemeente. Particuliere initiatieven zijn plannen waaraan gemeente medewerking verleent en slechts faciliterend bij betrokken is ter beoordeling, ondersteuning en realisering van de plannen. De ambtelijke plankosten ter facilitering bij deze plannen worden verhaald middels een anterieure overeenkomst waarin het kostenverhaal voor gemeente is gedekt.

Per gemeentelijk deelgebied worden hieronder een aantal overige ruimtelijke plannen kort toegelicht.

Bergen aan Zee – Hotel Nassau



Voor de uitbreiding van Hotel Nassau is een overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Op de aanvraag van de omgevingsvergunning is bezwaar en beroep aangetekend en het is wachten op de uitspraak door de Raad van State. Het plan heeft inmiddels aanzienlijke vertraging opgelopen, maar in 2024 wordt meer duidelijkheid verwacht over het vervolg.

Bergen aan Zee – Hotel Maurits



Op de huidige locatie van het hotel komen 30 nieuwe recreatie appartementen. Er is een overeenkomst voor kostenverhaal gesloten. Naar aanleiding van de aanvraag omgevingsvergunning zijn destijds zienswijzen ingediend, wat is uitgelopen tot een beroepsprocedure bij de Raad van State. Deze is eind 2023 gestart en zorgt voor vertraging. In 2024 wordt hopelijk meer duidelijk over de voortgang.

Bergen aan Zee – Nieuw Eyssenstein



Op deze locatie komen 39 nieuwe recreatie appartementen. In eerste instantie was het een combinatieplan met locatie Hotel Maurits, maar uiteindelijk is besloten de twee plannen individueel te behandelen. De anterieure overeenkomst is getekend. Net als bij Hotel Maurits zijn ook hier zienswijzen ingediend naar aanleiding van de aanvraag omgevingsvergunning die in 2022 is ingediend. Eind 2023 is de beroepsprocedure bij de Raad van State gestart. In 2024 wordt hopelijk meer duidelijk over de voortgang, maar een flinke vertraging is onvermijdelijk.

Bergen aan Zee – Monsmarem



Het bestemmingsplan is afgrond zodat het mogelijk is 11 woningen te realiseren. De omgevingsvergunning is onherroepelijk en de overeenkomst voor kostenverhaal is getekend. In 2022 is gestart met de bouw. Het plan kan naar verwachting op zeer korte termijn worden afgerond. (begin 2024)

Bergen Centrum – Harmonielocatie



Deze locatie is gemeentelijk eigendom en brengt het in 2024 op de markt middels een prijsvraag selectie. Het bestemmingsplan en de ruimtelijke kaders zijn het uitgangspunt voor deze tender. In het plangebied is ruimte voor woningen en een ondergrondse parkeergarage. De prijsvraag betreft het totaalplan, dus inclusief bouw- en woonrijp maken. Gemeente beperkt hierdoor in grote mate het risico in vergelijking tot een (actieve) grondexploitatie..

Bergen Centrum – Dorpsplein



Op het Dorpsplein is een marktpartij voornemens woningen, commerciële voorzieningen in de plint en een parkeergarage te realiseren. De gemeente heeft een overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten voor kostenverhaal van plankosten en de grondverkoop. De ontwikkelaar realiseert de opstallen en herinrichting van de openbare ruimte. Als gevolg van zienwijzen op de omgevingsvergunning en hoger beroep bij de Raad van State heeft het project flink vertraging opgelopen. Vooruitlopend op de verdere ontwikkeling en grondverkoop zijn er al wel civiele werkzaamheden verricht (o.a. sloop, bouwrijp maken). In 2024 wordt meer duidelijkheid verwacht over het projectvervolg.

Bergen Centrum – Uitbreiding Albert Heijn



Albert Heijn wil graag een uitbreiding van de bestaande supermarkt aan de Breelaan. Gemeente is al enige tijd met AH in contact over grondverkoop en -aankoop. In 2023 hebben diverse gesprekken plaatsgevonden en is een waardering grondtransacties opgesteld en voorgelegd aan AH. Bij een positieve houding van AH wordt een anterieure overeenkomst gesloten voor het kostenverhaal van de ruimtelijke procedure en grondverkoop. Ook hierover wordt begin 2024 meer duidelijkheid verwacht.

Bergen Centrum – Winkelhart

In samenspraak met eigenaren, exploitanten, omwonenden en andere belanghebbenden wordt gewerkt aan een integraal plan waarbij de ruimtelijke kwaliteit aanzienlijk wordt verhoogd. In 2023 hebben diverse gesprekken plaatsgevonden, de gemeente faciliteert de initiatiefnemers.

Bergen Centrum – Bergerweg 125 (Aldi-Scholten)



De plannen voor de supermarkt met daarboven woningen en een parkeerterrein zijn uitgewerkt in een bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de uitspraak van de Raad van State vernietigd. Sindsdien ligt het stil en gemeente neemt een afwachterende houding aan ten aanzien van een eventueel vervolg. In 2024 is alleen beperkt overleg met provincie voorzien om de casus eventueel weer op gang te krijgen.

Bergen Oost

In 2020 is de structuurvisie Bergen Oudburgerpolder vastgesteld. In deze visie zijn ontwikkelmogelijkheden in beeld gebracht. In 2022 is een beeldkwaliteitskader uitgewerkt dat een kader biedt voor de toekomst. In 2023 heeft participatie omtrent dit beeldkwaliteitskader tot hogere kosten geleid en ook in 2024 (t/m maart) vraagt dit nog wat aandacht voor een goede afronding. Naar verwachting stelt de raad in maart het beeldkwaliteitskader vast, waarna vervolgens de

verschillende locaties als afzonderlijke projecten worden opgepakt. De locaties zijn voornamelijk: Europese School, TC Bergen-BSV tennis, Elzenhoeve en afvalbrengdepot & gemeentewerf.

Bergen Oost Structuurvisie kan naar verwachting in mei 2024 worden afgesloten.

Voetbalfusie



Met ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de fusie van de voetbalverenigingen Egmondia, Zeevogels, Sint Adelbert en de gemeente. Voor de beoogde locatie is een bestemmingsplan opgesteld, welke in 2022 door de Raad van State is vernietigd. In 2023 en begin 2024 wordt verder onderzocht hoe de fusie alsnog vervolg kan krijgen. Ondertussen is men bezig met de uitwerking van het sportcomplex en het gebouw, hiervoor wordt medio 2024 een definitief ontwerp verwacht.

Watertoreng gebied



De herontwikkeling van het Watertoren gebied bestaat uit de nieuwbouw van een sportcomplex en de realisatie van 34 woningen. De gronden zijn in eigendom van de gemeente. Het project is op te splitsen in enerzijds het investeringsproject sportcomplex en anderzijds de grondverkoop t.b.v. de woningbouw. Het bestemmingsplan is vastgesteld en na de uitspraak van de Raad van State in 2023 onherroepelijk geworden.

De aanbesteding voor de sporthal wordt opgestart (EU aanbesteding) met een selectie in 2024. Tweede helft 2024 zal dan ook duidelijk worden of het eerder begrootte investeringsbudget m.b.t. de bouw en ontwikkeling nog toereikend is. Ook de sloop van de huidige opstallen zal in 2024 plaatsvinden. Eind 2024 wordt een definitief plan voor de woningbouw verwacht.

Overduin (voorheen Delversduin)



Het plan Overduin, voorheen Delversduin, is een initiatief van een marktpartij waarin 162 woningen beoogd zijn. In 2022 is er beroep tegen het bestemmingsplan ingediend bij de Raad van State. De Raad van State heeft uitgesproken dat de raad op juiste gronden het bestemmingsplan heeft vastgesteld. Het plan is sindsdien onherroepelijk. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst voor kostenverhaal gesloten. In 2023 zijn de eerste aanvragen omgevingsvergunning ingediend. Verwacht wordt in 2024 te starten met het bouwrijp maken en als alles meezit het totale project rond 2026 gerealiseerd te hebben.

Tegenwoordig wordt de projectnaam Overduin gebruikt.

Vitale kernen

Bij de uitwerking van het bestemmingplan Duin en Dorp is vooral ingezet op 3 locaties, te weten: Egmond Binnen Zuid, Egmond aan de Hoef Noord en Oost. Bestemmingsplan Dorp en Duin is niet vastgesteld. In samenspraak met de Provincie Noord-Holland wordt een plan van aanpak opgesteld om nader in beeld te brengen wat er nodig is en waar behoefte aan is in het kader van de leefbaarheid in de diverse kernen binnen de gemeente Bergen. Dit onder de noemer Vitale Kernen. In 2023 is het (concept) plan van aanpak “Vitale Kernen” uitgewerkt. Een van de vervolgstappen in de aanpak zal zijn dat deze locaties worden onderzocht op potentie en wenselijkheid op basis van zowel gemeentelijk als provinciaal beleid. In 2024 zal dit vervolg krijgen.

School Centrum



Eind 2021 is gestart met de Visie ontwikkeling Schoorl-Centrum. In samenwerking met een stedenbouwkundig bureau hebben diverse bewonersavonden plaatsgevonden en wordt onderzocht welke locaties kans hebben voor ontwikkeling ter verbetering van de (be)leefbaarheid in het centrum van Schoorl. Op basis van een

vastgestelde visie worden projecten benoemd. De visie is begin 2023 vastgesteld.

In 2023 is ingezet op nadere uitwerking van een beeldkwaliteitsplan, het onderzoek voor de parkeerfaciliteiten en gesprekken met initiatiefnemers/grondeigenaren. Door o.a. het haalbaarheidsonderzoek voor de parkeergarage en de combinatie met een breder onderzoek voor de mobiliteitsvisie, is er in 2023 wat vertraging opgelopen. In 2024 worden de gesprekken met de ontwikkelaar hervat om toe te werken naar een samenwerkingsovereenkomst. Ook wordt in 2024 gestart met de grondverkoop voor 3 woningen en de sloop van het recent door de gemeente aangekochte oude postkantoor (is februari 2024 al gestart). Vervolgens wordt een tijdelijke inrichting van de Paardenmarkt gerealiseerd. Deze tijdelijke inrichting is vanwege de grondwerkzaamheden (o.a. riolering) die binnen enkele jaren zullen moeten plaatsvinden. Daarna zal er een definitieve inrichting komen.

Binnen het plangebied hebben zowel de gemeente als particuliere eigenaren grondposities in eigendom.

Egmond Binnen – Kerkplein 25

Op de locatie worden 56 woningen gerealiseerd. Met initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten ten aanzien van de plankosten en grondverkoop. Na realisatie van de woningen wordt het openbaar gebied door de gemeente opnieuw ingericht.

Het bestemmingsplan is in november 2022 vastgesteld, maar tegen het plan is eind december beroep ingediend bij de Raad van State en in 2023 is de procedure doorlopen. In 2024 zal meer duidelijk worden over het vervolg.

6.3 Definities en begrippen

Actief Grondbeleid

De gemeente ontwikkelt een gebied voor eigen rekening en risico. Ze verwerft (ruwe) bouwgrond, draagt zorg voor het bouw- en woonrijp maken en geeft vervolgens bouwrijpe grond uit .

Anterieure overeenkomst

Deze overeenkomst is gebaseerd op vrijwilligheid en wederzijdse overeenstemming tussen de ontwikkelende partij en de gemeente. In deze overeenkomst worden o.a. afspraken gemaakt over financiële bijdragen aan de kosten die de gemeente maakt, maar ook over bijvoorbeeld de inrichting en oplevering van de openbare ruimte.

Bestemmingsplan

Geeft aan waar wat gebouwd mag worden en met welke omvang en gebruik.

Exploitatieovereenkomst

Privaatrechtelijke overeenkomsten over de grondexploitatie tussen gemeenten en marktpartijen of particulieren.

Exploitatieplan

Een exploitatieplan is een plan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De gemeenteraad stelt gelijktijdig met het bestemmingsplan, een bestemmingsplanwijziging of een afwijkingsbesluit een exploitatieplan vast. Het plan bevat minimaal een kaart van het plangebied, een omschrijving van de uit te voeren werken en een exploitatieopzet. Kosten worden verhaald op basis van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Het is bedoeld als stok achter de deur voor kostenverhaal in die gevallen waarin het niet lukt om met een private exploitant tot een exploitatieovereenkomst te komen.

Ten tijde van het verlenen van de omgevingsvergunning wordt op basis van het exploitatieplan een verplichte exploitatiebijdrage in rekening gebracht bij de aanvrager. In een exploitatieplan legt de gemeente de omvang en kwaliteit van de uit te voeren werken en het kostenverhaal hiervan

publiekrechtelijk vast. Voorts is het mogelijk regels op te nemen op het gebied van fasering en aanbesteding

Exploitatieresultaat

De winst of het verlies van een project/exploitatie. Het resultaat wordt bepaald door alle kosten in mindering te brengen op de opbrengsten. Kosten en opbrengsten worden in de tijd begroot. Rente, kostenstijging en opbrengstenstijging beïnvloeden het exploitatieresultaat. Het exploitatieresultaat kan worden uitgedrukt in eindwaarde en netto contante waarde. Het resultaat bij beëindiging van het project is de eindwaarde. Door de eindwaarde terug te brengen naar de waarde anno nu, is de waarde netto contant.

Faciliterend grondbeleid

De overheid voert zelf geen grondexploitaties, maar laat dit over aan de markt. De gemeente faciliteert een ontwikkeling door de inzet van haar planologische- en grondbeleidsinstrumentarium

Grondbeleid

Een doelgerichte overheidsinterventie in de grondmarkt. Door in de grondmarkt te interveniëren, kan de gemeente het bereiken van de eigen doelstellingen veilig stellen

Grondbeleidsinstrument

De juridische en financiële instrumenten die de gemeente tot haar beschikking heeft om grondbeleid te voeren

Kostenverhaal

Het verhalen van de kosten van grondexploitatie van een gebied over de verschillende eigenaren in het gebied (die daar profijt van hebben). Het gaat om kosten die direct of indirect samenhangen met de ontwikkeling zoals voorzieningen van openbaar nut (straten, parkeerplaatsen, openbaar groen, openbare verlichting, enzovoort)

De markt

Alles zijnde niet overheid, waaronder burgers, particulieren, bedrijven, ontwikkelaars, beleggers, corporaties en instellingen.

Nota Kostenverhaal

Een aanvulling op de structuurvisie waarbij de principes en methodiek van kostenverhaal beschreven worden. Bovendien omvat het de concretisering van de mogelijkheden van kostenverhaal voor de ruimtelijke projecten van de gemeente.

Posterieuze overeenkomst

In deze overeenkomst mogen initiatiefnemers plannen ontwikkelen die aansluiten bij het vastgestelde bestemmingsplan en bijbehorend exploitatieplan. Deze overeenkomst is op basis van vrijwilligheid binnen de kaders van het exploitatieplan.

Publiek-private samenwerking (PPS):

Een risicodragende deelneming tussen de gemeente en een of meer marktpartijen (bouwondernemers of ontwikkelaars) ter realisering van een project of bestemmingsplan.

Regisseren

De gemeente kiest, prioriteert en faseert projecten om de bijdrage van de projecten optimaal bij te laten dragen aan de gemeente brede doelstellingen.

Risicomanagement

Een risico wordt gedefinieerd als het verschil tussen uitgangspunten en de afwijking op de 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 é de formulering en toepassing van maatregelen waarmee deze risico's zo doeltreffend mogelijk worden beheerst.

Ruimtelijke Structuurvisie

Een in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vastgesteld ruimtelijk plan voor de ontwikkeling van ruimtelijk en functionele samenhang van een plaats of in een gebied.

Strategische verwerving

Een strategische verwerving is een aankoop van grond en eventueel daarop staande gebouwen die in het kader van toekomstige ontwikkelingen belangrijk voor de gemeente is om in eigendom te hebben. Het gaat dan om toekomstige ontwikkelingen die nog niet in een (ontwerp) bestemmingsplan zijn opgenomen, maar waarvan het belang door het College en gemeenteraad wel als evident wordt beschouwd. Een strategische verwerving past binnen ruimtelijk beleid zoals beschreven in structuurvisies en passend binnen functionele visies als woonvisie, bedrijventerreinvisie en centrumvisie.

Wro

De Wet ruimtelijke Ordening regelt hoe de ruimtelijke plannen in Nederland tot stand komen en/of gewijzigd worden. Vanaf 1 januari 2024 is de opvolger van de Wro in werking getreden, de Omgevingswet.