



NAG 2025

Nota Actualisatie Grondexploitaties

Bergen, voorjaar 2025

Beeld: Parck de Beeck

Samenvatting

Voor u ligt de Nota Actualisatie Grondexploitaties 2025 (NAG). In dit document blikken we terug op de gebiedsontwikkelingen in 2024. De cijfers in deze NAG zijn verwerkt in de jaarrekening 2024 van de gemeente Bergen.

Deze NAG staat cijfermatig stil bij met name de grondexploitatieprojecten (GREX) binnen Bergen. 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.

Hier rechts 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 bezwaarprocedures, leiden in Bergen ook in 2024 bij verschillende plannen tot langere 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, Petrusschool en Parck de Beeck met een eindprognose vaststellen met een positief saldo van € 2.246.000.
2. De geactualiseerde grondexploitaties Rabobanklocatie en Elkshove met een eindprognose vaststellen met een negatief saldo van € 378.000.
3. Het berekende resultaat tussentijdse winst over 2024 van € 872.000 te doteren aan de Bestemmingsreserve Grote Projecten.
4. De in 2023 getroffen verliesvoorziening naar beneden bij te stellen met € 100.000 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 2024.



Inhoudsopgave

1	INLEIDING	4
2	ALGEMENE UITGANGSPUNTEN	6
3	PROJECTTYPERING	11
4	STAND VAN DE PROJECTEN	14
5	FINANCIËLE ONTWIKKELING 2024	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 grondexploitatieprojecten (GREX).

Daarnaast lopen diverse faciliterende projecten o.b.v. kostenverhaal (ook wel plannen genoemd). Op 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 (gemeente is hierin faciliterend);
- 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 kijkt terug op 2024 en geeft voor de grondexploitaties de nieuwe prognoses voor 2025 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). Enkele van deze projecten worden in 2025 afgerond.

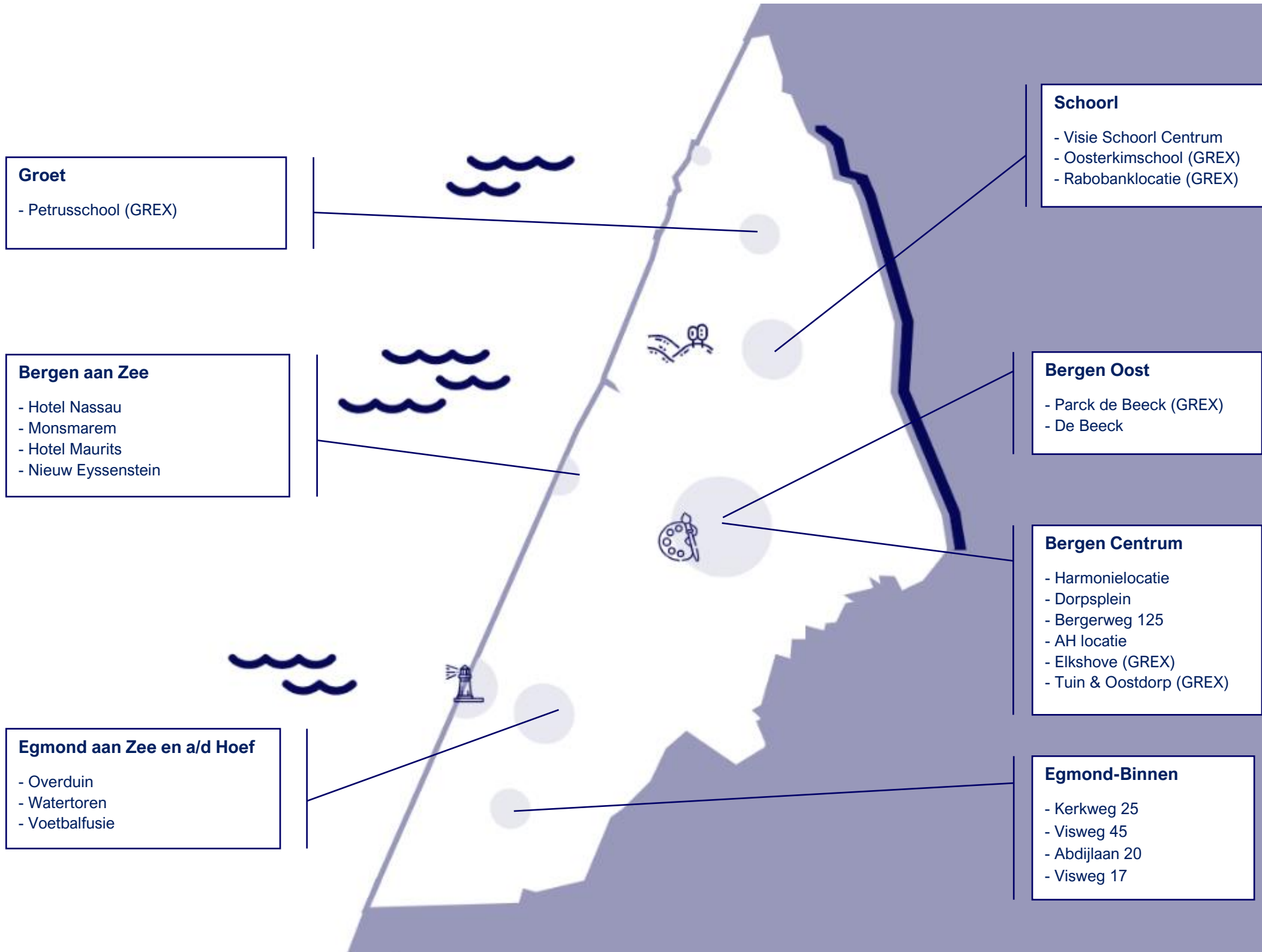
Grondexploitaties in detail met geheimhouding

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 31-12-2024. Tot slot zijn in hoofdstuk 6 de bijlagen opgenomen.





Groet

- Petrusschool (GREX)

Bergen aan Zee

- Hotel Nassau
- Monsmareem
- Hotel Maurits
- Nieuw Eyssenstein

Egmond aan Zee en a/d Hoef

- Overduin
- 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
- Visweg 45
- Abdijlaan 20
- Visweg 17

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 zowel kosten als opbrengsten en rente over de boekwaarde.

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

Om te komen tot een voorstel voor de te hanteren parameters in gemeentelijke grondexploitaties, is gekeken naar een aantal externe bronnen¹. Het adviesbureau Metafoor RO (Outlook Grondexploitaties en het Kwartaalbericht Grondexploitaties) brengt

jaarlijks diverse jaarcijfers en prognoses van toonaangevende instanties samen tot een betrouwbare inschatting. Ook is een aantal andere cijfers gebruikt als input, zoals het consumentenvertrouwen (CBS) en de ontwikkeling van de kosten van de GWW²-sector.

Bij de prognoses van kosten- en opbrengstenstijgingen in de gemeentelijke grondexploitaties blijft het voorzichtigheidsbeginsel uitgangspunt. Dat betekent in de praktijk dat er voor gewaakt wordt dat er te optimistisch geraamd wordt. In de grondexploitaties 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).

Bij het bepalen van het financiële resultaat van de grondexploitaties zijn de volgende parameters gehanteerd in de gemeentelijke grondexploitaties van de BUCH gemeenten:

Gebruikte parameters grondexploitaties				
	2024	2025	2026	2027 e.v.
Indexatie kosten (GWW- index)	3,00%	3,00%	2,00%	2,00%
Indexatie opbrengsten				
Woningbouw	2,00%	3,00%	2,00%	2,00%
Bedrijfsterrein	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Rentepercentage	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Discontopercentage	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Tabel 1 Parameters grondexploitaties

Toelichting: Verwachte / Geraamde kostenstijging

Prognoses van diverse onderzoeksbureaus wijzen op stijgende kosten in de komende jaren. Voor de korte en middellange termijn wordt in onze regio gerekend met kostenstijgingen tussen de 3% en 4% per jaar, voor de periode 2026-2027 tussen 2% en 2% per jaar en voor de periode na 2028 nog steeds gemiddeld 2% per jaar.

In de afgelopen jaar is 3% plankosten- en 3% GWW kostenstijging per jaar in de ramingen gehanteerd. Daar de stijgingen weer een gelijke trend laten zien, wordt er weer 1 percentage voor de 3 kostensoorten gehanteerd. Om de kostenramingen meer aan te laten sluiten op de werkelijke kostenstijgingen, wordt de kostenstijging bij de NAG 2025 voor 2025 naar 3% per jaar om daarna weer naar 2% in 2026 en 2027 en 2% in 2028 terug te vallen.

² GWW = Grond-, Weg- en Waterbouw

Bouw- en GWW-kosten

Kosten voor het bouw- en woonrijp maken van een plangebied: dit zijn de activiteiten/werkzaamheden die nodig zijn om de grond geschikt te maken voor bebouwing en die vervolgens in te richten. Denk hierbij aan de aanleg van wegen, groen, water, speelplekken, kunstwerken als bruggen en rotondes.

De bouwkosten en GWW-kosten zijn na jaren van forse prijsstijgingen nu gestabiliseerd. Op jaarbasis is nog wel sprake van een stijging van de materiaalprijzen.

Ook de prijzen van bouwmaterialen zijn 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.

De bouwkosten en GWW-kosten zullen op korte en middellange termijn gestaag verder blijven stijgen. De cao-loons-verhogingen zullen zeker op korte termijn leiden tot een stijging van de personeelskosten. De verwachting is dat de materiaalprijzen na de stabiele ontwikkeling in 2024 weer zullen gaan stijgen.

VTU- en plankosten

De gemeentelijke grondexploitaties kennen onder andere planontwikkelingskosten (POK) en voorbereiding, toezicht en uitvoeringskosten (VTU).

Het personeelstekort houdt nog steeds 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.

Toelichting: Verwachte / Geraamde opbrengstenstijging

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

Woningbouw

Na een periode van woningprijsdalingen van medio 2022 tot aan medio 2023 trekt sinds medio 2024 de nieuwbouwmarkt aan en stijgen de (vierkante meter) V.O.N.-prijzen. Dit leidt tot stijgende residuele grondwaarden. Naar verwachting zet deze stijging in 2025 door. Consumenten zijn inmiddels aan de hogere hypotheekrente gewend. 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 blijven stijgen. Afhankelijk van het woningtype en de locatie in Nederland kan dat oplopen tot 7%. Daarmee wordt de prijsdaling op jaarbasis in 2023, welke rond de 3% uit kwam, goedge maakt.

Prognoses van diverse onderzoeksbureaus wijzen op stijgende (grond)opbrengsten in de komende jaren. Voor de korte en middellange termijn wordt in onze regio gerekend met kostenstijgingen tussen de 0% (middenhuur en sociale huur) en 8% (basis en midden) per jaar, voor de periode 2026-2027 tussen 0%



en 5% per jaar en voor de periode na 2028 nog steeds gemiddeld 2% per jaar.

In de afgelopen jaar is 2% (grond)opbrengsten per jaar in de ramingen gehanteerd. Om de kostenramingen meer aan te laten sluiten op de werkelijke kostenstijgingen, wordt de (grond) opbrengstenstijging bij de NAG 2024 voor 2025 naar 3% per jaar om daarna naar 2% in 2026 en 2027 en 2% in 2028 terug te vallen.

Het consumentenvertrouwen en het vertrouwen in de woningmarkt is negatief, maar stabiel. Nu de woningprijzen 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. De verwachting is dat de nieuwbouwprijzen harder zullen stijgen dan de prijzen van bestaande woningen.

Bedrijventerreinen

Langetermijnprognoses duiden op een gemiddelde jaarlijkse grondprijsstijging van 1% per jaar. Voor de korte termijn wordt in onze regio gerekend met grondwaardestijgingen tussen 0 % en 3 % in 2025, 2025 en 2026 per jaar. De plaatselijke makelaar geeft voor 2024 en verder toch nog een kostenstijging tussen 0% en 2% aan voor bijvoorbeeld het Bedrijventerrein Boekelermeer. Voorzichtigheidshalve ramen wij in de gemeentelijke grondexploitaties vooralsnog een jaarlijkse prijsstijging voor 2025 1% en vanaf 2026 ook 1% per jaar. De werkelijke grondprijzen zullen echter altijd marktconform worden bepaald bij verkoop!

Toelichting: Rente

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

Toelichting: Disconteringspercentage

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

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.

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
Oosterkim	16	0	0
Rabobank	20	0	0
Elkshove	11	0	0
T en O	24	0	0
Petrus	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 2025 - 2030](#) voor Bergen is nog in voorbereiding en in de afrondende fase.

Ter voorbereiding op de nieuwe woonvisie is een woningbehoefte en woningschaarste onderzoek uitgevoerd. Dit heeft geleid tot de notitie [Bergense Behoeft](#). 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 tabel hiernaast 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.

³ 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.

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 ³	Begroting	Selectiefase	P&C
Materiële vaste activa - investeringsproject voorzieningen ⁴	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

⁴ 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 of belang. Een dergelijk project is de sporthal in het Watertoreng gebied. 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 voor 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 vaak nog geen sprake van overeenkomsten met partijen over kostenverhaal en 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 op deze plek 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 is zo goed als gereed. De start van de bouw van zowel de sociale woningen als de vrije sector worden start naar verwachting in 2025. De sociale woningen starten eerst.

4.2 Sociale woningbouwprojecten

De gemeente heeft met Kennemer Wonen prestatieafspraken gemaakt over de realisatie van sociale huurwoningen, waarbij de gemeente gemeenteground 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. Voorlopig wordt uitgegaan van 2 jaar vertraging, wat zelfs in het ongunstigste geval 4 jaar kan worden.

Tuin en Oostdorp (T en O) - Bergen



Het bestemmingsplan is in september 2021 vastgesteld. Ook de omgevingsvergunning werd onherroepelijk, waarmee het mogelijk werd om 18 woningen en een wijkgebouw te realiseren. De anterieure overeenkomst is in december 2021 door beide partijen getekend. In 2023 is de bouw gestart. Inmiddels zijn alle woningen opgeleverd en in 2024 is ook het woonrijp maken afgerond, waarmee ook het openbaar gebied is opgeleverd. Het project is hiermee in principe zo goed als afgerond, met een staartje in 2025.

Oosterkimschool - Schoorl



Op deze locatie heeft Kennemer Wonen 16 grondgebonden sociale huurwoningen gerealiseerd. De kavel is in 2022 door de gemeente bouwrijp gemaakt. De bouw is gestart in januari 2023 en de woningen zijn inmiddels opgeleverd. Ook is in 2024 het openbaar gebied woonrijp gemaakt en opgeleverd. Hiermee is het project Oosterkimschool afgerond.

Petrusschool - Groet



Op de locatie van de voormalige Petruschool worden 20 sociale huurwoningen gerealiseerd. In 2021 is het ruimtelijk kader geformuleerd. Inmiddels is het bestemmingsplan vastgesteld en is ook de omgevingsvergunning onherroepelijk. Dit duurde langer dan gepland als gevolg van de stikstofuitspraak. De gemeente heeft in 2024 bouwrijp gemaakt en Kennemer Wonen selecteert in 2025 een aannemer om medio 2025 te kunnen starten met de bouw.

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. Inmiddels is het bestemmingsplan vastgesteld, maar deze is nog niet onherroepelijk. Vervolgens kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd. Echter zijn ook bij de Rabobanklocatie bezwaren geweest, waardoor het project nu vertraging oploopt. In 2025 wordt meer duidelijkheid verwacht over de voortgang en planning.

5 Financiële ontwikkeling 2024

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

5.1 Bouwgrond in exploitatie algemeen

Men spreekt van bouwgrond in exploitatie wanneer de gemeente een plangebied ontwikkelt voor eigen rekening en risico. Ze verwerft de grond, doorloopt de planologische procedures, maakt bouw- en woonrijp en geeft vervolgens bouwrijpe grond uit (grondverkoop).

In de NAG 2025 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. De verlieslatende locaties betreffen de herontwikkeling van de Rabobanklocatie en de locatie Elkshove. Wel wordt voor elke locatie apart een procedure doorlopen. 2 van deze 5 projecten zijn in 2024 zo goed als afgerond (Oosterkim en T en O). 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 (2024) 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 31-12-2024	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	€ 366.000	€ 3.477.000	€ 5.381.000	€ 78.000	€ 1.616.000	€ 1.523.000	€ 879.000	€ -	2027
Oosterkim	€ -9.000	€ 8.000	€ -	€ -	€ 1.000	€ 1.000	€ 239.000	€ -	2025
Rabobank	€ 686.000	€ 240.000	€ 603.000	€ -12.000	€ -335.000	€ -316.000	€ -	€ 316.000	2026
Elkshove	€ 93.000	€ 51.000	€ 80.000	€ -1.000	€ -66.000	€ -62.000	€ -	€ 62.000	2026
T en O	€ -357.000	€ 20.000	€ -	€ 8.000	€ 346.000	€ 326.000	€ 154.000	€ -	2025
Petrus	€ 61.000	€ 60.000	€ 537.000	€ 4.000	€ 420.000	€ 396.000	€ -	€ -	2026
TOTAAL	€ 840.000	€ 3.856.000	€ 6.601.000	€ 77.000	€ 1.982.000	€ 1.868.000	€ 1.272.000	€ 378.000	

5.2 Kosten en opbrengsten in 2024

Sociale woningbouwprojecten

Kosten	Kolom1	Opbrengsten	Kolom2
Inbrengwaarde grond	€ -	Grondopbrengsten	€ -
Bouw en woonrijp maken	€ 23.771	Bijdrage plankosten	€ -
Plankosten	€ 21.379	Tijdelijke exploitatie	€ 60.000
Tijdelijk beheer	€ -		
Rentekosten	€ -2.821		
TOTAAL	€ 42.330	TOTAAL	€ 60.000

Tabel 4

Parck de Beeck

Kosten	Kolom1	Opbrengsten	Kolom2
Inbrengwaarde grond	€ -	Grondopbrengsten	€ 2.856.136
Bouw en woonrijp maken	€ 718.717	Bijdrage plankosten	€ -
Plankosten	€ 57.445		
Rentekosten	€ -10.724		
TOTAAL	€ 765.438	TOTAAL	€ 2.856.136

Tabel 5

In 2024 is voor de 6 projecten (Parck de Beeck en de 5 sociale woningbouwprojecten) tezamen ca. € 807.768 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 Parck de Beeck. De totale inkomsten zijn ca. € 2.916.136, bestaande uit de grondopbrengsten (verkoop) voor Parck de Beeck en de huurinkomsten uit de Rabobank locatie. De resterende verkoopopbrengsten voor Parck de Beeck worden in 2025 voorzien.

5.3 Verschillenanalyse jaarschijf 2024

Sociale woningbouwprojecten

De kosten in 2024 komen lager uit dan begroot. Dit komt met name doordat voor de Rabobank locatie en Elkshove de werkzaamheden voor bouw- en woonrijp maken zijn doorgeschoven naar 2025. Deze waren eigenlijk in 2024 voorzien, maar door bezwaar/beroep zijn de projecten vertraagd, waardoor ook de werkzaamheden zijn uitgesteld.

De opbrengsten in 2024 liggen lager dan begroot, ook als gevolg van de opgelopen vertraging op de projecten. De opbrengsten bestaan uit grondverkoop en exploitatiebijdragen. De grondverkoop voor locatie Petrusschool is naar 2025 doorgeschoven en daarmee ook de exploitatiebijdragen. Ditzelfde geldt voor de projecten Rabobank en Elkshove. Wel wordt in 2024 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. Positief is dat deze huurstream in de tussentijd, gedurende de vertraging, doorloopt.

Sociale woningbouwprojecten

Kolom1	Begroot 2024	Realisatie 2024	Vershil
Jaarschijf 2024 Kosten	€ 320.306	€ 42.330	€ -277.977
Jaarschijf 2024 Opbrengsten	€ 1.129.859	€ 60.000	€ -1.069.859
Ontwikkeling boekwaarde 2024	€ 809.552	€ 17.670	€ -791.882

Tabel 6

Parck de Beeck

Voor Parck de Beeck liggen de kosten in 2024 lager dan begroot. Dit komt met name doordat het bouwrijp maken wat later is begonnen/langer duurt, waardoor de kosten ook grotendeels doorschuiven naar 2025. Dit is dus geen onderschrijding maar een verschuiving naar een jaar later. Daarnaast zijn er ter voorbereiding op het bouwrijp maken ook al kosten gemaakt in 2023. Bijvoorbeeld de aanleg van een tijdelijke bouwweg. De werkzaamheden/kosten zijn dus meer uitgesmeerd over de jaren dan vooraf ingeschat. Ditzelfde geldt voor de plankosten, welke met het doorschuiven van de werkzaamheden ook deels door gaan naar 2025.

Voor Parck de Beeck zijn in 2024 opbrengsten geweest door de grondverkoop aan Kennemer Wonen voor de sociale woningen. Echter, de resterende grondverkoop schuift door naar 2025, wat het opbrengstenverschil in onderstaande tabel verklaart.

Parck de Beeck

Kolom1	Begroot 2024	Realisatie 2024	Vershil
Jaarschijf 2024 Kosten	€ 1.647.817	€ 765.438	€ 882.379
Jaarschijf 2024 Opbrengsten	€ 7.856.136	€ 2.856.136	€ 5.000.000
Ontwikkeling boekwaarde 2024	€ 6.208.319	€ 2.090.698	€ 4.117.621

Tabel 7

5.4 Verschillenanalyse totaal per 1-1-2025

Sociale woningbouwprojecten

Met de cijfers en inzichten van 2024 komen de totale begrote kosten voor de sociale woningbouwprojecten ca. € 6.000 lager uit dan begroot in de NAG van vorig jaar. Dit komt mede door bepaalde onderzoeken die niet meer van toepassing zijn, wat blijkt nu de projecten verder gevorderd zijn.

De begrote opbrengsten zijn hoger dan in de NAG van vorig jaar. Dit verschil (ca. € 122.000 meer) wordt veroorzaakt door de doorlopende huuropbrengsten uit de Rabobank locatie en de indexering van grondverkooprijzen. Sinds 2023 is de Rabobank locatie vanuit de algemene activa overgebracht in de grex, waardoor ook de baten en lasten (huurstroom) aan het project worden toegerekend.

Het nieuwe verwachte resultaat (netto contante waarde per 1-1-2025) van de winstgevende grondexploitaties (Oosterkim, T en O, Petrus) laat per 1-1-2025 een positief saldo zien van ca. € 723.000. Wat lager dan vorig jaar (ca. € 786.000) als gevolg van o.a. tussentijdse winst- en verliesnemingen. De verlieslatende grondexploitaties (Rabobank en Elkshove) laten een negatief saldo zien van ca. € 378.000. Dit is gunstiger (minder negatief) dan vorig jaar (ca. € 565.000) door de hogere opbrengsten dan begroot. Per saldo komen de vijf projecten dus gunstiger uit dan in de NAG van vorig jaar.

Sociale woningbouwprojecten

Kolom1		NAG 2024		NAG 2025		Vershil		Effect*
Totaal geraamde kosten	€	1.967.065	€	1.960.777	€	-6.288		V
Totaal geraamde opbrengsten	€	2.190.761	€	2.313.047	€	122.285		V
Totaal geraamde rente	€	-310	€	-1.347	€	-1.037		V
Totaal geraamd inflatiesaldo	€	6.035	€	15.174	€	9.139		N
Totaal geraamd resultaat (EW)	€	229.421	€	366.096	€	136.675		V
Totaal geraamd resultaat (NCW)	€	220.512	€	344.981	€	124.469		V

Tabel 8

Parck de Beeck

De cijfers en inzichten uit 2024 zorgen niet alleen voor wat verschuivingen in de jaarschijven, maar ook in de totalen van de grondexploitatie van Parck de Beeck. Allereerst de kosten, deze lijken hoger dan in de NAG van vorig jaar, maar dit komt door de tussentijdse winstneming over 2024 (€ 879.000). Doordat in 2024 voor het eerst grondopbrengsten zijn geweest (verkoop) kon over 2024 voor het eerst winst worden genomen. Deze worden boekhoudkundig gezien als kosten, maar zijn dus eigenlijk positief. Wat resteert aan daadwerkelijk hogere kosten (ca. € 11.000) zijn minimaal en bestaan uit tijdelijk beheer (energie/onderhoud) en overige maatregelen (bomen kappen/afvoeren en fotografie).

De opbrengsten voor Parck de Beeck zijn t.o.v. de vorige NAG wederom gestegen. De verkoopopbrengst is bijgesteld naar de werkelijke verkoopafspraken uit het verkooptraject. Voor de vrije

⁵ 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

sector prijsvraag lag de grondopbrengst hoger dan de minimale bieding. Dit zorgt dus voor een hogere opbrengst in de grex.

Per saldo komt de eindprognose per 1-1-2025 uit op € 1.523.000, dus ca. € 619.000 lager t.o.v. de NAG van vorig jaar. Echter, in 2024 is al € 879.000 tussentijdse winst genomen, dus per saldo is de eindprognose positiever dan vorig jaar, wat logisch is met de hogere opbrengsten.

Parck de Beeck

Kolom1		NAG 2024		NAG 2025		Vershil		Effect*
Totaal geraamde kosten	€	5.618.792	€	6.509.859	€	891.068		N
Totaal geraamde opbrengsten	€	7.856.136	€	8.157.136	€	301.000		V
Totaal geraamde rente	€	130.499	€	61.571	€	-68.928		V
Totaal geraamd inflatiesaldo	€	-50.166	€	-93.131	€	-42.965		V
Totaal geraamd resultaat (EW)	€	2.317.677	€	1.615.717	€	-701.961		V*
Totaal geraamd resultaat (NCW)	€	2.141.176	€	1.522.526	€	-618.650		V*

Tabel 9

5.5 Tussentijdse winst en verliesvoorzieningen per 31-12-2024

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 verliesneming⁵. Verevening met toekomstige winsten is niet

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.

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, Tuin en Oostdorp, Rabobank, Elkshove en Parck de Beeck leidt ertoe dat hier een 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

Project	1-1-2024	Mutatie	31-12-2024
Parck de Beeck	€ -	€ 879.000	€ 879.000
Oosterkim	€ 234.000	€ 5.000	€ 239.000
Rabobank	€ -	€ -	€ -
Elkshove	€ -	€ -	€ -
T en O	€ 166.000	€ -12.000	€ 154.000
Petrus	€ -	€ -	€ -
TOTAAL	€ 400.000	€ 872.000	€ 1.272.000

Verliesvoorziening

Project	1-1-2024	Mutatie	31-12-2024
Parck de Beeck	€ -	€ -	€ -
Oosterkim	€ -	€ -	€ -
Rabobank	€ 502.000	€ -98.000	€ 404.000
Elkshove	€ 63.000	€ -2.000	€ 61.000
T en O	€ -	€ -	€ -
Petrus	€ -	€ -	€ -
TOTAAL	€ 565.000	€ -100.000	€ 465.000

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 uitgangspunt om de tussentijdse winsten te doteren aan de Bestemmingsreserve Grote Projecten. Hieraan wordt bij de jaarlijkse actualisatie de (tussentijdse) winstneming gedoteerd en het verlies onttrokken.

Over 2024 is uit de 6 projecten tezamen een positief saldo gerealiseerd van € 972.000 (zie tabel 10). € 872.000 als tussentijdse winst, welke wordt ondergebracht in de Bestemmingsreserve Grote Projecten en € 100.000 als verlaging van de 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 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 2025
- 6.2 Toelichting overige ruimtelijke plannen
- 6.3 Definities en begrippen

6.1 Parameters NAG 2025

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 sinds medio 2024 de nieuwbouwmakrt aan en stijgen de (vierkante meter) V.O.N.-prijzen. Dit leidt tot stijgende residuele grondwaarden. Naar verwachting zet deze stijging in 2025 door. Consumenten zijn inmiddels aan de hogere hypotheekrente gewend. 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 blijven stijgen. Afhankelijk van het woningtype en de locatie in Nederland kan dat oplopen tot 7%. Daarmee wordt de prijsdaling op jaarbasis in 2023, welke rond de 3% uit kwam, goedge maakt.

Het consumentenvertrouwen en het vertrouwen in de woningmarkt is negatief, maar stabiel. Nu de woningprijzen 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. De verwachting is dat de nieuwbouwprijzen harder zullen stijgen dan de prijzen van bestaande woningen.

Bouw- en GWW-kosten

De bouwkosten en GWW-kosten zijn na jaren van forse prijsstijgingen nu gestabiliseerd. Op jaarbasis is nog wel sprake van een stijging van de materiaalprijzen.

Ook de prijzen van bouwmaterialen zijn 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.

De bouwkosten en GWW-kosten zullen op korte en middellange termijn gestaag verder blijven stijgen. De cao-loons-verhogingen zullen zeker op korte termijn leiden tot een stijging van de personeelskosten. De verwachting is dat de materiaalprijzen na de stabiele ontwikkeling in 2024 weer zullen gaan stijgen.

Rentestanden

Er heerst nog 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. Bij de beleggers in residentieel vastgoed heerst ook onzekerheid over de huurregulering. Het is afwachten hoe de markt hierop reageert. Ook de hypotheekrente is nog relatief hoog, waardoor de maandlasten bij de aankoop van een woning ook hoog zijn. Ondanks dat dit de leencapaciteit beperkt, blijven de woningprijzen stijgen. Het is wel te verwachten dat deze stijging de komende tijd zal afvlakken.

VTU- en plankosten

De gemeentelijke grondexploitaties kennen onder andere planontwikkelingskosten (POK) en voorbereiding, toezicht en uitvoeringskosten (VTU).

Het personeelstekort houdt nog steeds 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 Metafoor. Voor de gemeenten van BUCH zijn voor de actualisatie en herziening de volgende paramaters gebruikt (zie de volgende tabel).

Gebruikte parameters grondexploitaties				
	2024	2025	2026	2027 e.v.
Indexatie kosten (GWW- index)	3,00%	3,00%	2,00%	2,00%
Indexatie opbrengsten				
Woningbouw	2,00%	3,00%	2,00%	2,00%
Bedrijfsterrein	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Rentepercentage	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Discontopercentage	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

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.

Hieronder ter voorbeeld een willekeurige selectie van een aantal overige ruimtelijke plannen in Bergen, met een korte toelichting.

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 beroep aangetekend en het is wachten op de uitspraak door de Raad van State. Het plan heeft inmiddels aanzienlijke vertraging opgelopen. De uitspraak wordt in 2025 verwacht.

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. Echter, in 2024 zijn de beroepen ingetrokken en is de afwijkingsprocedure op het bestemmingsplan doorlopen en onherroepelijk geworden. Op dit moment wordt de verdere omgevingsvergunning en bouwaanvraag voorbereid en deze zal eind Q1 2025 worden ingediend.

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. Echter, in 2024 zijn de beroepen ingetrokken en is de afwijkingsprocedure op het bestemmingsplan doorlopen en onherroepelijk geworden. Op dit moment wordt de verdere omgevingsvergunning en bouwaanvraag voorbereid en deze zal eind Q1 2025 worden ingediend. (hetzelfde traject als Hotel Maurits)

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 24 woningen, commercieel in de plint, muziekvereniging en een ondergrondse parkeergarage. Er is een winnaar geselecteerd waarmee een optie tot koop is afgesproken. Deze partij is nu de vergunningaanvraag aan het voorbereiden en wordt in 2025 ingediend. De daadwerkelijke levering van de grond wordt eind 2025 of 2026. Gemeente zal de locatie bouwrijp leveren dus zal voorafgaand de sloop uitvoeren.

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. Als gevolg van zienwijzen op de omgevingsvergunning en hoger beroep bij de Raad van State heeft het project flink vertraging opgelopen. Vooruitlopend op de ontwikkeling en grondverkoop zijn destijds door gemeente al wel civiele werkzaamheden verricht (o.a. sloop, bouwrijp maken). In 2024 is de procedure opnieuw doorlopen en begin 2025 wordt hierover een besluit genomen door de raad.

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. Recentelijk zijn er geen acties of ontwikkelingen geweest. Het initiatief ligt vanuit beide kanten stil en zal mogelijk in 2025 weer worden opgepakt.

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 afwachtende houding aan ten aanzien van een eventueel vervolg. In 2024 is alleen beperkt overleg met provincie geweest. Echter, provincie staat nog steeds negatief tegenover een supermarkt op de ze plek. De Bergerweg is niet meer in beeld als supermarktlocatie. In 2025 wordt met Aldi gesproken over mogelijkheden elders.

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. Na vaststelling door de raad kunnen de verschillende locaties als afzonderlijke projecten worden opgepakt. De locaties zijn vooralsnog: Europese School, TC Bergen-BSV tennis, Elzenhoeve en afvalbrengdepot & gemeentewerf.

Bergen Oost Structuurvisie en beeldkwaliteitskader zijn in 2024 afgerond. Aan de daadwerkelijke invulling moet nog een vervolg worden gegeven.

Voetbalfusie



Met ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de fusie van de voetbalverenigingen Egmondia, Zeevogels, Sint Adelbert en de gemeente. In 2024 is er voor het sportcomplex en clubgebouw een definitief ontwerp

opgesteld. Februari 2025 is de omgevingsvergunning ingediend, welke past binnen het huidige bestemmingsplan. In 2025 zal gemeente de aanbesteding voor de voetbalvelden doen en de voetbalclub geeft opdracht voor de bouw van het clubgebouw.

Egmond-Binnen – Abdijlaan 20



Na de (voorziene) verhuizing van de Dekamarkt naar de Visweg, zal op de voormalige locatie van de Dekamarkt aan de Abdijlaan 20 in Egmond Binnen woningbouw worden gerealiseerd. Het plan is in 2024 gestart en is nog in uitwerking. Hier zouden ca. 12 woningen kunnen komen. Op dit moment wordt een intentieovereenkomst gesloten om een vervolg te geven aan het onderzoeken van de haalbaarheid. Dit haalbaarheidsonderzoek zal in 2025 worden afgerond.

Egmond-Binnen – Visweg 45



In de Dorpsvisie Egmond-Binnen is behoefte aangegeven de supermarkt van de Abdijlaan te verplaatsen en om woningbouw te realiseren. Er wordt gewerkt aan een integraal plan voor de Visweg/Herenweg waar de supermarkt gerealiseerd gaat worden in combinatie met 30 appartementen. Dit komt direct tegen de sporthal en de nieuwbouw van dorps huis De Schulp. Op de plek van de bestaande supermarkt komen ca. 12 appartementen.

In de eerste helft van 2025 wordt het ontwerp gemaakt en een koopoptieovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar. Ook wordt een integraal ruimtelijk ontwerp gemaakt voor de hele driehoek tussen de Randweg, Visweg en Herenweg.

Watertorengebied



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 is opgestart (EU aanbesteding), maar er heeft nog geen gunning plaatsgevonden. Voorafgaand aan de gunning wordt eerst nog een nieuwe kostenraming gemaakt voor de sporthal. De gunning wordt wel in 2025 verwacht, waarna ook de sloop van de huidige opstallen zal plaatsvinden. Verder wordt in 2025 ook een plan van de aanpak opgesteld voor ontwikkeling en het proces van de woningbouw.

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 en in 2024 vergund. In 2024 is gestart met het bouwrijp maken, maar de bouw kan nog niet starten i.v.m. beroepen op de ingediende omgevingsvergunningen.

Tegenwoordig wordt de projectnaam Overduin gebruikt.

Vitale kernen

Bij de uitwerking van het bestemmingplan Dorp en Duin 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 is 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 juni 2024 is de gemeenteraad akkoord gegaan met het voorstel om het project Vitale Kernen af te ronden en startnotities op te stellen voor de afzonderlijke locaties. Er komt een startnotitie voor Egmond-Binnen zuid, de Adelbertvelden en 'afhechting' van de wijk Groetincke (Schoorl). Het voorstel om een startnotitie (vervolgstap) voor de Adelbertvelden in Egmond-Binnen op te stellen kwam in samenspraak met de provincie. Er zijn al verkennende gesprekken geweest over de voorwaarden voor een woonwijk in het groen op deze plek.

Met betrekking tot Groet zet de gemeente in op het afronden van de wijk Groetincke. Dat betekent dat we samen met de provincie Noord-Holland en de inwoners van Groet verder onderzoek gaan doen naar de mogelijkheden. Ook hiervoor wordt een startnotitie (vervolgstap) opgesteld.

Schoorl 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.

De raad heeft in juni 2024 verzocht om een nader onderzoek naar de mogelijkheden van een ondergrondse parkeergarage aan de

Sportlaan, in combinatie met parkeren bovengronds in de nabije omgeving. Dit onderzoek is inmiddels afgerond. De resultaten hiervan worden begin 2025 in de raadsvergadering aan de raad wordt voorgelegd.

In 2024 zijn de gesprekken met de ontwikkelaar hervat en is toegewerkt naar een samenwerkingsovereenkomst voor het vervolg. Intussen is en wordt er ook overleg gepleegd met de andere verschillende eigenaren in het centrumgebied over planontwikkeling.

Aan de noordkant van het plangebied is het oude politiebureau gesloopt. Op het perceel zal o.a. een stolpboerderij worden gebouwd. De voorbereidingen daarvoor zijn gestart. De grondverkoop wordt in 2025 verwacht.

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. Het beroep is ongegrond verklaard en de vergunning is onherroepelijk. In 2025 wordt gestart met de bouw.



Egmond-Binnen – Visweg 17

Het plan aan de Visweg 17 betreft het realiseren van 17 woningen op het zogenoemde 'Landje v.d. Molen' aan de Visweg en Meeuwenlaan in Egmond-Binnen.

Het plan omvat 4 vrijstaande woningen, 2 rijtjes van 5 en 4 woningen en 2x 2-onder-een-kapwoningen. Momenteel ligt er een definitief ontwerp en is er een anterieure overeenkomst gesloten. De aanvraag omgevingsvergunning is in 2023 ingediend en wordt nog conform de oude wetgeving van vóór de Omgevingswet behandeld. De planning is om het ontwerpbesluit omgevingsvergunning te behandelen in de gemeenteraad van mei 2025. Daarna kan het ontwerpbesluit voor 6 weken ter inzage, waarna na de zomer de definitieve besluitvorming kan plaatsvinden.



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.

Posterieure 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.