

NAG 2022

Nota Actualisatie Gebiedsontwikkeling



Bergen, voorjaar 2022

Samenvatting

Voor u ligt de Nota Actualisatie Gebiedsontwikkeling 2022 (NAG). In dit document blikken we terug op de gebiedsontwikkelingen in 2021. De cijfers in deze NAG zijn verwerkt in de jaarrekening 2021 van de gemeente Bergen.

Er staat veel in de spreekwoordelijke steigers. Diverse projecten hebben voortgang geboekt. Dit brengt voorinvesteringen en afspraken met zich mee waar vanaf 2022, naar verwachting, significante inkomsten tegenover staan.

Er ligt een uitdaging de vaart erin te houden en tevens te beseffen dat externe factoren van invloed kunnen zijn op de voortgang.

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.

Besispunt bouwgrond in exploitatie (BIE)

1. De geactualiseerde grondexploitaties Oosterkimschool, T&O-terrein en Petruschool met een positieve eindprognose vaststellen met een positief saldo van € 810.021
2. De geactualiseerde grondexploitaties Rabobanklocatie en Elkshove vaststellen met een negatief saldo van € 559.938 en hiervoor een verliesvoorziening te treffen en deze ten laste te brengen van het resultaat in de jaarrekening 2021.

Beslispunten materiele vaste activa (MVA)

3. Kennis te nemen van het overzicht met gerealiseerde kosten in 2021.
4. De raming van de verwachte opbrengsten voor de komende jaren als financieel kader vast te stellen om de gemeentelijke kosten benodigd voor de gebiedsontwikkeling te dekken.

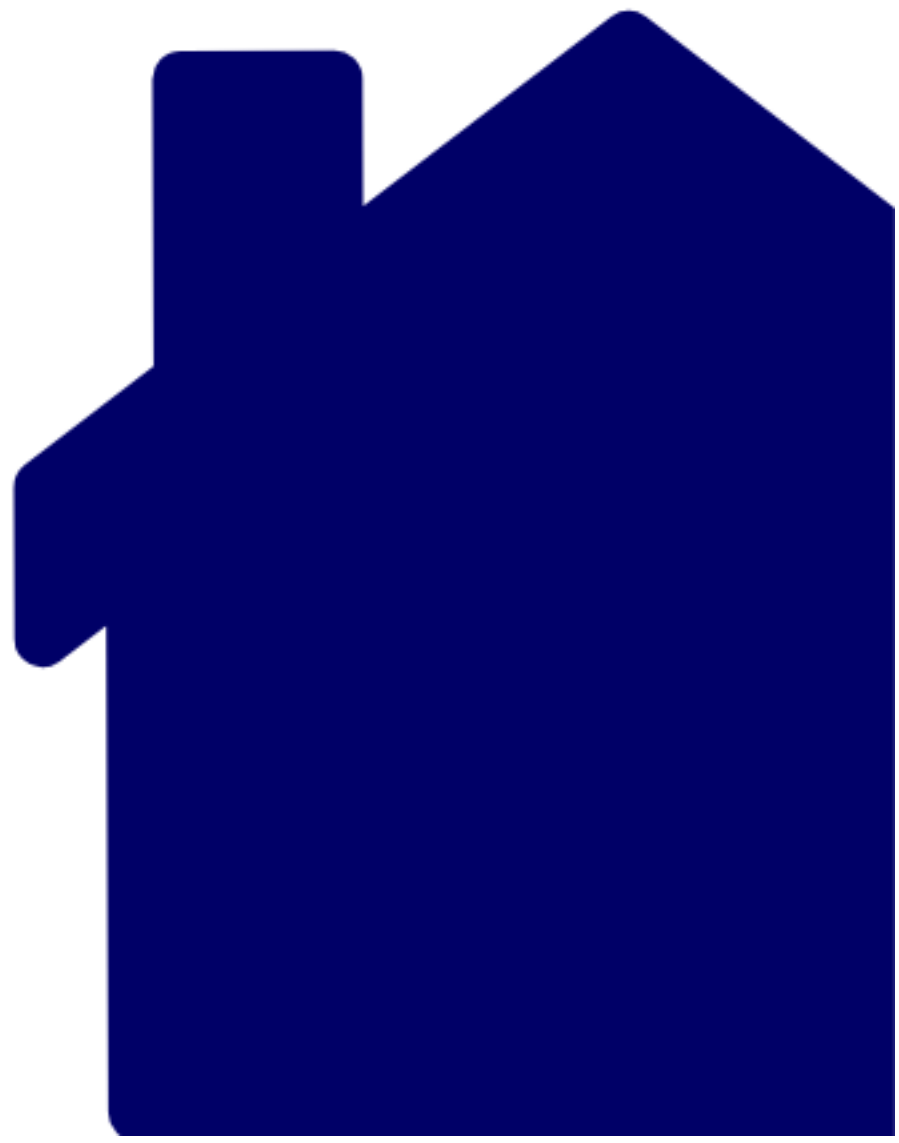
Beslispunten faciliterende projecten (kostenverhaal)

5. Kennis te nemen van het overzicht met gerealiseerde kosten in 2021.
6. De raming van de verwachte opbrengsten voor de komende jaren als financieel kader vast te stellen om de gemeentelijke kosten benodigd voor de gebiedsontwikkeling te dekken.



Inhoudsopgave

1	INLEIDING	1
2	ALGEMENE UITGANGSPUNTEN	3
3	PROJECTTYPERING	8
4	STAND VAN DE PROJECTEN	10
5	FINANCIELE ONTWIKKELING 2021	19
6	BIJLAGEN	24



1 Inleiding

Voor u ligt de Nota Actualisatie Gebiedsontwikkeling (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. De nota biedt een integraal perspectief en gaat in op:

- Gebiedsontwikkeling met een gemeentelijke grondexploitatie (GREX)
- Gebiedsontwikkeling 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).

In deze NAG wordt inzicht gegeven in de grondexploitatie projecten, MVA - projecten met gemeentelijk grondeigendom en faciliterende projecten met grondeigendom van initiatiefnemers.

Zoals uit het bovenstaande blijkt behelst deze nota niet alleen de grondexploitatieprojecten maar geeft een breder beeld van de gebiedsontwikkelingen binnen de Gemeente Bergen. Om die reden is de term grondexploitaties is vervangen voor gebiedsontwikkeling. In het kaartje op de volgende pagina is zijn belangrijke projecten weergegeven.

De nota blikt terug op 2021 en geeft voor de grondexploitaties de nieuwe prognoses voor 2022 en verder. Tevens worden de mogelijkheden voor kostenverhaal binnen de gemeente toegelicht. Binnen de gemeente Bergen zijn voor de Small Five projecten grondexploitaties actief.

Daarnaast lopen diverse projecten op grondgebied in eigendom van de gemeente, de zogenoemde materiele vaste activa en in eigendom van derden, de faciliterende projecten met kostenverhaal.

Tot slot zijn er ook gebieden waar de gemeente een visie voor ontwikkelt die toekomstige ontwikkelingen mogelijk maken.

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 per 31-12-2021. Tot slot zijn in hoofdstuk 6 de bijlagen opgenomen.



Groet

- [SF Petruschool](#)
- [BF Uitbreiding Groet](#)

Bergen aan Zee

- [Hotel Nassau](#)
- [Monsmarem](#)
- [Hotel Maurits](#)
- [Nieuw Eysenstein](#)

Egmond aan Zee en a/d Hoef

- [Delversduin](#)
- [BF Oost en Noord](#)
- [Watertoren](#)
- [Voetbalfusie](#)

Schoorl

- [Schoorl Centrum](#)
- [SF Oosterkimschool](#)
- [SF Rabobanklocatie](#)

Bergen Oost

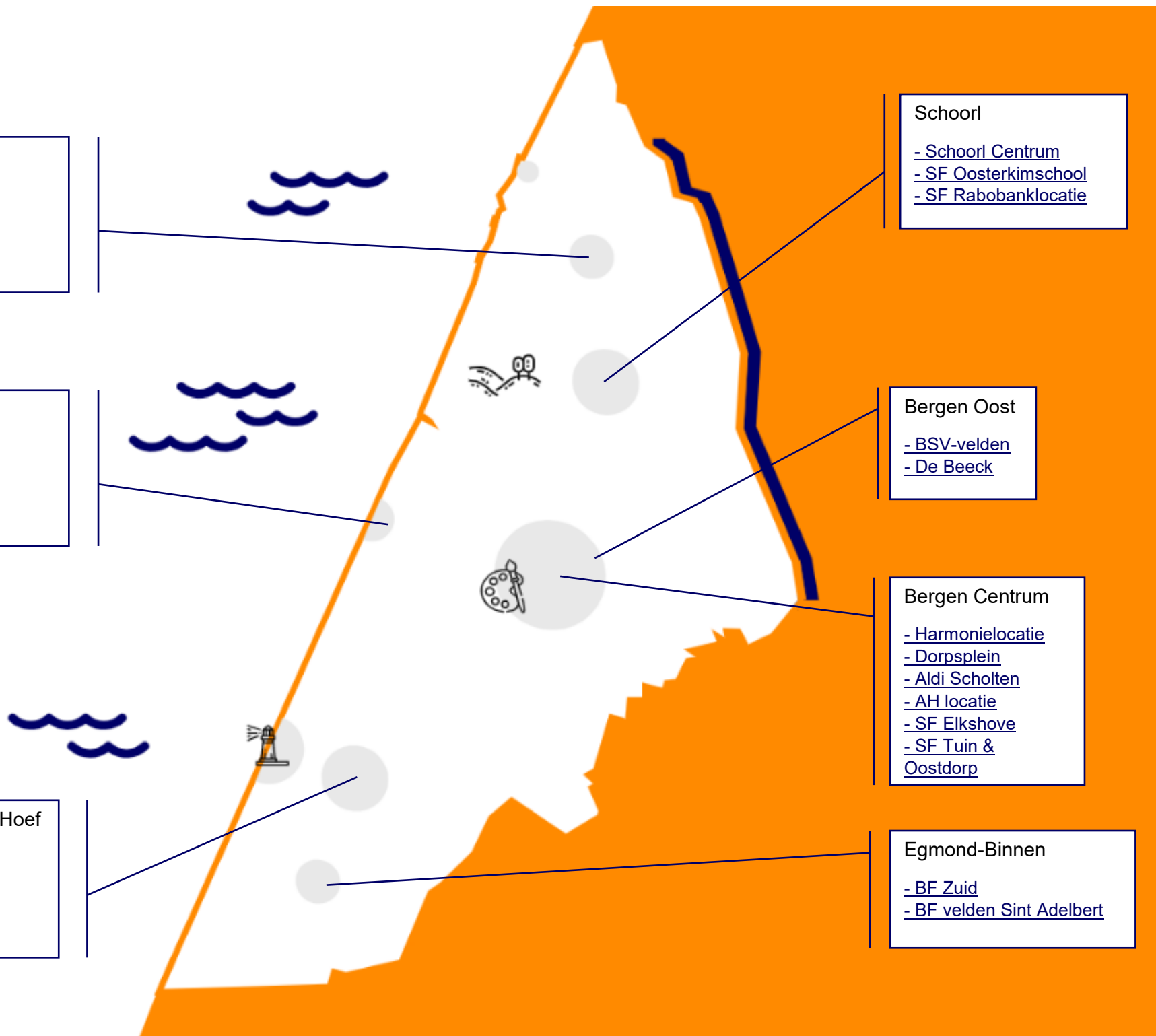
- [BSV-velden](#)
- [De Beeck](#)

Bergen Centrum

- [Harmonielocatie](#)
- [Dorpsplein](#)
- [Aldi Scholten](#)
- [AH locatie](#)
- [SF Elkshove](#)
- [SF Tuin & Oostdorp](#)

Egmond-Binnen

- [BF Zuid](#)
- [BF velden Sint Adelbert](#)



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 doelstelling die de gemeente heeft ten aanzien van de woningbouwopgave om 900 nieuwe woningen te realiseren kan de gemeente, als het verdedigbaar, is een actieve rol innemen.

De gemeente heeft eind 2020 een nota Grondprijzenbeleid vastgesteld. Dit is een uitwerking van de nota Grondbeleid. 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 2021 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 bronnen. De adviesbureaus Metafoor RO (Outlook Grondexploitaties en het Kwartaalbericht Grondexploitaties) 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 GWW¹-sector (Bouwkostenkompas).

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 onderstaande parameters gehanteerd in de gemeentelijke grondexploitaties:

Gebuurde parametere gronduxploitaties ²	NAG 2021	NAG 2022	2023 en verder
Indexatie kosten (GWW-index)	2,25%	3,00%	2,25%
Indexatie opbrengsten			
Woningbouw vrije sector	2,00%	2,00%	2,00%
Woningbouw sociale huur	1,50%	2,00%	2,00%
Rentepercentage	2,15%	1,20%	1,20%
Discontopercentage	2,00%	2,00%	2,00%

Tabel 1 Parametere gronduxploitaties

¹ GWW = Grond-, Weg- en Waterbouw

Toelichting ontwikkeling kosten

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 5 % per jaar, voor de periode 2023-2024 tussen 2% en 4% per jaar en voor de periode na 2025 nog steeds gemiddeld 2% per jaar.

In de afgelopen jaren is 2,25% kostenstijging per jaar in de ramingen gehanteerd. Om de kostenramingen meer aan te laten sluiten op de werkelijke kostenstijgingen, wordt de kostenstijging bij de NAG 2022 voor 1 jaar 3% per jaar aangepast om daarna weer naar 2,25% in 2023 e.v. terug te vallen. Voor de kosten bouw- en woonrijp maken en de plankosten wordt in de gemeentelijke grondexploitaties één indexatie toegepast te weten de GWW-index.

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

Plankosten: De gemeentelijk grondexploitaties kent 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. In de huidige grondexploitaties betreft het zelfs alleen sociale woningbouw in het

² Bron: CBS, Metafoor-Outlook grondexploitaties 2022, Stadskwadaat-Prognose parametere gebiedsontwikkeling 2022



huursegment. Wel wordt kort een beeld gegeven van de woningmarkt in bredere zin.

Ondanks de Coronacrisis blijft de vraag naar woningen in de Nederlandse woningmarkt erg hoog en overtreft de vraag het aanbod voorlopig ruimschoots. Het woningaanbod droogt op en de nieuwbouwproductie blijft achter, met stijgende woningprijzen als gevolg. Naar verwachting stabiliseren de woningprijzen zich naarmate de nieuwbouwproductie toeneemt en maatregelen komen die de leencapaciteit van kopers beïnvloeden.

Het aantal vergunningverleningen blijft echter ondermaats en het aantal nieuwbouwwoningen dat op de korte termijn beschikbaar komt op de Nederlandse woningmarkt blijft naar alle waarschijnlijkheid lager dan de vraag. De verwachting is dat de druk op de woningmarkt de komende jaren daarom erg hoog blijft.

Prognoses van diverse onderzoeksbureaus wijzen op een stijgende prijs van onroerend goed in de komende jaren, waaronder bouwgrond. Voor de korte en middellange termijn wordt in onze regio gerekend met grondwaardestijgingen tussen de 1% en 5 % per jaar, voor de periode 2023-2024 tussen 1% en 4% per jaar en voor de periode na 2025 nog steeds gemiddeld 2% per jaar.

Hoewel de woningprijzen volgens diverse prognoses ook in 2022 aanzienlijk zullen stijgen is het nog maar de vraag of dit zich ook in een stijging van de grond-/kavelprijzen vertaalt. Het is namelijk belangrijk rekening te houden met significante prijsstijgingen van de kosten, zowel in de bouw als de GWW sector. Uiteraard wordt in

onderhandelingen wel uitgegaan van de marktconforme (grond)prijzen.

Een indexering in het kader van de grondexploitatie wordt aangesloten bij het langjarig gemiddelde van 2% uitgaande van het voorzichtigheidsbeginsel waarmee in een gemeentelijke grondexploitatie geraamd dient te worden, verantwoord.

Binnen de grondexploitaties in Bergen zijn nu (nog) geen grondverkoop van vrije sector woningen binnen lopende grondexploitaties voorzien. De grondverkoop zullen altijd tegen marktconforme prijzen plaatsvinden!

Sociale woningbouw

De grondprijzen voor de sociale huur- en koopwoningen worden jaarlijks na indexering met Consumentenprijsindex (CPI-index) vastgesteld. De CPI is een benadering van de inflatie. De gemiddelde CPI inflatie in Nederland in 2021 was 2,7%. De indexering van de verwachte grondverkoop in de toekomst gaat uit van het langjarig gemiddelde van 2%.

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 elk van de 4 gemeenten anders. Jaarlijks worden alleen de

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



werkelijke rentekosten ten laste van de grondexploitatie gebracht worden. 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. Door een herfinanciering van de leningenportefeuille in 2021 laat de rekenrente ten opzichte van de werkelijke rente een verschil zien van 0,95%. Dit verschil is groter dan het BBV toestaat. Met ingang van 2021 is de rekenrente is neerwaarts bijgesteld naar 1,2%.

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 om de 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 per jaar geïnformeerd.

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

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

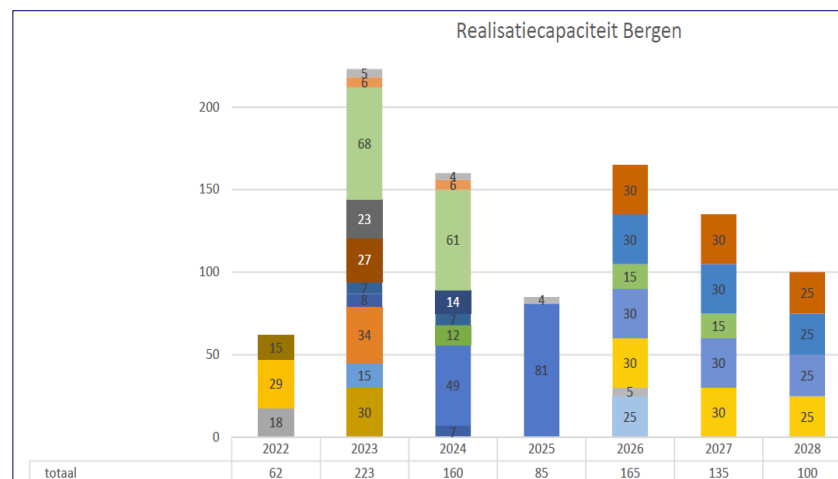


Een nieuwe en actuele [Woonvisie](#) voor Bergen is in voorbereiding. Deze wordt in 2022 ter vaststelling aan de raad aangeboden. De huidige woonvisie, Wonen in de gemeente Bergen 2015-2020, heeft de volgende beleidsdoelen geformuleerd:

- Het zorgen voor een kwalitatief goed woningaanbod (geschiktheid, kwaliteit en duurzaamheid);
- Het realiseren van een gedifferentieerd woningaanbod;
- Het vergroten van de betaalbaarheid\Het huisvesten van de huidige en toekomstige bewoners (doelgroepen);
- Flexibiliteit en maatwerk.

Ter voorbereiding op de nieuw uit te werken 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.

Onderstaand een overzicht van de realisatie capaciteit gemeente Bergen in de komende jaren. Deze is gebaseerd op de regionale woningbouwprogrammering van oktober 2021. De basis hiervan is monitor plancapaciteit (www.plan capaciteit.nl). Het beleidsveld “Wonen” informeert hierover periodiek.



Figuur 1 Realisatiecapaciteit Bergen oktober 2021

3 Projecttypering

In 2021 is voor het eerste een NAG opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad. In december 2021 is de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) aan de gemeenteraad aangeboden. Hiermee biedt het college twee keer per jaar inzicht in de gebiedsontwikkelingen binnen de gemeente. In het NAG ligt de nadruk op de verantwoording over het afgelopen boekjaar en het MPG geeft een blik naar de toekomst.

De nota's hebben tot doel verantwoording af te leggen en te informeren over de stand van zaken van de ontwikkelingen.

De gemeente heeft de projectgebied en de projecten in beeld gebracht. Op basis hiervan is een top 10 bepaald, al dan niet met deelprojecten. In Bijlage 6.1 is een overzicht van deze lijst bijgevoegd.

De benoemde projecten bevinden zich in diverse ontwikkelstadia (fasen) en hiermee kan ook het kader voor financiële verantwoording per project anders zijn.

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.

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.

Type project	Financieel kader	Projectfasen
Materieel vast actief - Gemeentelijke grondverkoop	Grondverkoop	Onderzoeksfase
Faciliteren van gebiedsontwikkeling derden	Kostenverhaal	Definitiefase
Materieel vast actief - Grondontwikkeling met grondexploitatie	Grondexploitatie	Vorbereidingsfase
Visie voorafgaand aan gebiedsontwikkeling ⁵	Begroting	Selectiefase
Materieel vast actief - Investeringsproject voorzieningen ⁶	Investering	Realisatiefase

Tabel 2 Projectkenmerken

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

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



PR  JECTEN

4 Stand van de projecten

In de volgende paragrafen zijn de projecten toegelicht. In het kader van prioritering is een "Top 10" opgesteld met diverse deelprojecten. Niet alle projecten worden individueel toegelicht. In de bijlage met de projectenlijst zijn alle projecten binnen de Top 10 benoemd (stand 31-12-2021). De financiële verantwoording en uitleg is samengevat in hoofdstuk 5.

4.1 Bergen aan Zee

Het betreft hier initiatieven van ondernemers in Bergen aan Zee. Het doel van deze projecten is om door de realisatie van de voorgestelde ontwikkelingen de ruimtelijke kwaliteit van Bergen aan Zee te optimaliseren. Hiermee wordt de aantrekkelijkheid van de kustplaats voor inwoners en gasten verbeterd. Het resultaat is een kwalitatief hoogstaande en toekomstbestendige familiebadplaats.

Hotel Nassau



Voor de uitbreiding van Hotel Nassau is een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer gesloten. Op de aanvraag van

de omgevingsvergunning is bezwaar en beroep aangetekend. De uitspraak wordt verwacht medio 2022.

Hotel Maurits



Op de huidige locatie van het hotel komen 30 nieuwe recreatie appartementen. De overeenkomst voor kostenverhaal is in voorbereiding. De procedure voor aanvraag uitgebreide omgevingsvergunning kan naar verwachting in 2022 starten.

Nieuw Eyssenstein



Op deze huidige locatie komen 40 nieuwe recreatie appartementen. De anterieure overeenkomst incl. kostenverhaal is in concept opgesteld. De procedure voor aanvraag uitgebreide omgevingsvergunning kan naar verwachting in 2022 starten.

Monsmarem



Het bestemmingsplan is afgrond zodat het mogelijk is 11 woningen te realiseren. De omgevingsvergunning is onherroepelijk en de overeenkomst voor kostenverhaal is getekend.

4.2 Bergen Centrum

Harmonielocatie



Voor deze locatie is een tender in voorbereiding. Het bstemmingsplan en de ruimtelijke randvoorwaarden zijn het uitgangspunt voor deze tender. In het plangebied is ruimte voor woningen en een ondergrondse parkeergarage. Tevens krijgt de Harmonie een locatie. De aanbesteding voor de realisatie van de opstallen en de inrichting van het openbaar gebied is gepland voor 2022. De gemeente gaat hiermee het risico van een grondexploitatie (actieve grondpolitiek) uit de weg.

Dorpsplein



Op het Dorpsplein is een marktpartij voornemens woningen, commerciële voorzieningen in de plint en een parkeergarage te realiseren. De gemeente verkoopt grond en de ontwikkelaar realiseert de opstallen en herinrichting van de openbare ruimte. De omgevingsvergunning is in procedure en er is een overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten voor kostenverhaal van plankosten en de grondverkoop.

Uitbreiding Albert Heijn



Deze ontwikkeling maakt een uitbreiding mogelijk van de bestaande Albert Heijn aan de Breelaan 14. De grondverkoop en -aankoop over en weer door beide partijen wordt uitgewerkt in een overeenkomst en herinrichtingsplan voor de openbare ruimte. Streven is uitvoering in 2022.

Winkelhart

In samenspraak met eigenaren, exploitanten, omwonenden en andere belanghebbenden wordt gewerkt aan een integraal plan, waarbij eerst op korte termijn een tijdelijke situatie na de brand wordt gecreëerd en vervolgens een definitieve situatie, waarbij de ruimtelijke kwaliteit aanzienlijk wordt verhoogd. Het doel is in 2022 met diverse eigenaren tot een overeenkomst te komen. Het ambitieuze streven is naar start bouw op een termijn van anderhalf a twee jaar (2023).



Bergerweg 125 (Aldi-Scholten)



De plannen voor de supermarkt met daarboven woningen en een parkeerterrein zijn uitgewerkt in een bestemmingsplan. Dit ligt nu voor bij de Raad van State. Afhankelijk van de uitspraak (naar verwachting in 1^e kwartaal 2022) kan verder invulling gegeven worden aan de planuitwerking. Bij een gunstige uitspraak door de Raad van State gaat de gemeente over tot aankoop van de locatie en verkoopt de gronden door aan de ontwikkelaar.

4.3 Bergen Oost

In 2020 is de structuurvisie Bergen Oudburgerpolder vastgesteld. In deze visie zijn ontwikkelmogelijkheden in beeld gebracht. Diverse ontwikkellocaties bevinden zich nog in de verkennings- onderzoeksfase. Dit zijn de locaties van:

- Europese School;
- TC Bergen-BSV tennis;
- Elzenhoeve;

- Afvalbrengdepot & gemeentewerf.

Uitwerking van de plannen is nu nog niet aan de orde en wordt te zijner tijd ter besluitvorming voorgelegd.

4.4 BSV-velden

Woningbouw locatie BSV en uitvaartcentrum



In 2021 is het bestemmingsplan vastgesteld en is inmiddels onherroepelijk. Er worden in de toekomst 152 woningen gerealiseerd. In 2022 wordt de grondverkoop en het stedenbouwkundig ontwerp nader uitgewerkt en aanbesteed.

De verplaatsing van de telecommast wordt meegenomen in de uitwerking bij de planontwikkeling voor TCB en BSV-tennis

4.5 Voetbalfusie



Met ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de fusie van de voetbalverenigingen Egmondia, Zeevogels, Sint Adelbert en de gemeente. Het bestemmingsplan dat de aanleg van het nieuwe sportcomplex mogelijk maakt ligt bij de Raad van State. Verwachting is dat in Q1 2022 de uitspraak volgt waarna de omgevingsvergunning wordt aangevraagd. De benodigde investering wordt gedekt uit de gemeentebegroting.

4.6 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 het investeringsproject sportcomplex enerzijds en de grondverkoop tbv de woningbouw anderzijds. Het bestemmingsplan is vastgesteld en ligt bij de Raad van State ter beoordeling. De uitspraak wordt verwacht in Q1 2022.

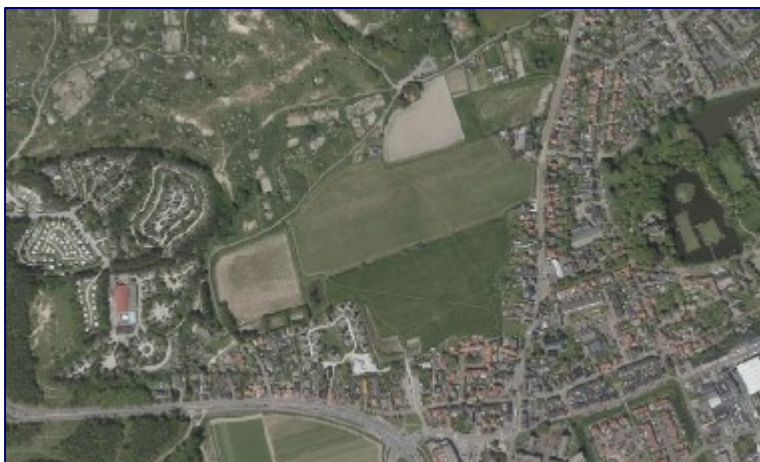
De plannen tbv de woningbouw ontwikkeling en inrichting openbare ruimten worden in 2022 tezamen uitgewerkt naar een tender.

De aanbesteding voor de sporthal is in voorbereiding zodat e.e.a. voortvarend een vervolg kan krijgen bij een gunstige uitspraak door de Raad van State.

De investering voor het sportcomplex wordt gedekt uit de gemeentebegroting.



4.7 Delversduin



Het plan Delversduin is een initiatief van een marktpartij waarin 162 woningen beoogd zijn. Het bestemmingsplan is vastgesteld en hierop is beroep ingediend. Dit ligt ter afhandeling bij de Raad van State. Uitspraak naar verwachting in Q1 2022. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst voor kostenverhaal gesloten.

4.8 Small Five

De gemeente heeft met Kennemer Wonen prestatieafspraken gemaakt over de realisatie van sociale huurwoningen. De gemeente verplicht zich hiermee om gemeentegrond aan Kennemer Wonen aan te bieden. Het betreft vijf locaties binnen de gemeente Bergen. Kennemer Wonen onderzoekt de haalbaarheid en stelt het stedenbouwkundig plan op. Tezamen met het doorlopen van de passende planologische procedure worden de uitgangspunten en afspraken over onder meer verantwoordelijkheden, taakverdeling en financiën vastgelegd in een overeenkomst tussen de gemeente en Kennemer Wonen.

Onderstaand wordt kort de actuele stand van zaken per locatie toegelicht

Elkshove - Bergen



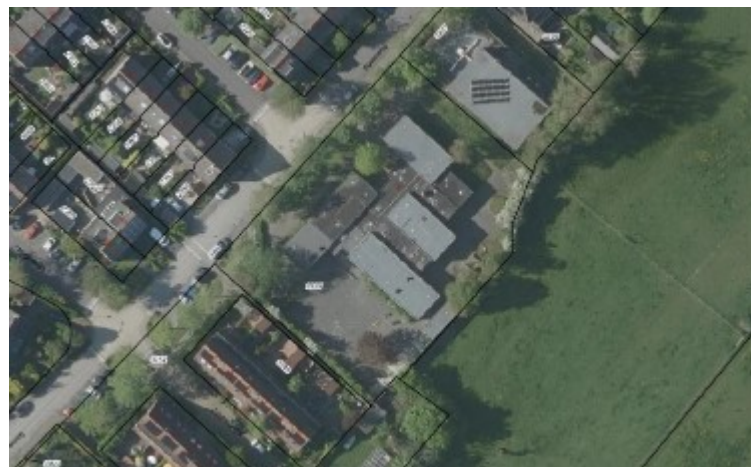
Op deze locatie is Kennemer Wonen voornemens 8 sociale huurwoningen te slopen en hiervoor in de plaats 11 nieuwe woningen te realiseren. Het ruimtelijk kader is begin 2021 vastgesteld. Vervolgens is het plan uitgewerkt en in augustus 2021 gepresenteerd aan de directe omgeving. Om de woningen te realiseren verkoopt de gemeente grond aan Kennemer Wonen en wordt de openbare ruimte heringericht. Dit wordt uitgewerkt in een anterieure overeenkomst. Aanvraag van de omgevingsvergunning wordt verwacht in het eerste kwartaal van 2022 zodat eind 2022 gestart kan worden met de sloop- en bouwwerkzaamheden. Geplande oplevering is eind 2023.

Tuin en Oostdorp - Bergen



Het bestemmingsplan 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. De sloopwerkzaamheden van de bestaande opstallen staan gepland voor maart 2022. Start bouw is naar verwachting derde kwartaal 2022 en de oplevering van woningen en openbaar gebied is voorzien eind 2023.

Oosterkimschool - Schoorl



Op deze locatie realiseert Kennemer Wonen 16 grondgebonden sociale huurwoningen. De ruimtelijke kaders hiervoor zijn door het college van B en W op 16 maart 2021 vastgesteld. De omgevingsvergunning is onherroepelijk en de sloopwerkzaamheden zijn gepland voor april-mei 2022. De anterieure overeenkomst wordt in het eerste kwartaal van 2022 afgerond en ondertekend.

De kavel wordt door de gemeente bouwrijp gemaakt in 2022. Start bouw is eveneens in 2022. Geplande oplevering woningen en openbare ruimte in 2023.



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 wordt uitgewerkt en in de eerste helft van 2022 ter visie gelegd. Parallel hieraan wordt de anterieure overeenkomst uitgewerkt. De gemeente maakt bouwrijp en Kennemer Wonen bereidt de aanvraag omgevingsvergunning voor ter indiening in de 2^e helft van 2022. Start bouw staat gepland eind 2022 met een oplevering van de woningen en openbare ruimte eind 2023.

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. Op basis hiervan wordt het bestemmingsplan uitgewerkt en ter visie gelegd in 2022 en wordt de anterieure overeenkomst uitgewerkt. De gemeente heeft de werkzaamheden voor sloop en bouwrijp maken gepland voor eind 2022. Hiermee is het mogelijk dat de bouwwerkzaamheden eind 2022/begin 2023 aan kunnen vangen met een oplevering van ca. 1 jaar later.

4.9 The Big Five

Het project Big Five omvat vijf locaties in Egmond Binnen, Egmond aan de Hoef en Groet. Bij de uitwerking van het bestemmingplan Duin en Dorp is vooral inzet gepleegd op 3 locaties, te weten: Egmond Binnen Zuid, Egmond aan de Hoef Noord en Oost.

In 2021 is de “Week van Egmond” georganiseerd om de Egmonders te betrekken bij de toekomstige woningbouwlocaties. Voor 2 plangebieden, Egmond Binnen Zuid en Egmond aan de Hoef Oost is een stedenbouwkundig concept uitgewerkt en uitgewerkt in een bestemmingsplan.

Egmond Binnen Zuid

Deze locatie maakt onderdeel uit van het voorontwerp-bestemmingsplan Veegplan Bergen: Dorp & Duin. Na de organisatie van de “Week van Egmond” is e.e.a. uitgewerkt naar een ontwerp bestemmingsplan wat de bouw van 100 woningen mogelijk maakt. Tevens is met de grondeigenaren een overeenkomst gesloten voor kostenverhaal. Het bestemmingsplan wordt ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad in Q1 2022.

Egmond a/d Hoef Oost

Voor deze locatie geldt hetzelfde als voor Egmond Binnen Zuid. In dit gebied kunnen ca. 150 woningen gerealiseerd worden. Het bestemmingsplan ligt voor ter vaststelling op 8 maart 2022. Ook hier is een overeenkomst voor kostenverhaal met de grondeigenaren gesloten.

Uitwerking van de andere locaties: Egmond aan de Hoef Noord, Egmond Binnen Noord – Adelbertus en Groetincke in Groet staat voorsnog on hold. Wel zijn er verkennende gesprekken met grondeigenaren en de Provincie Noord-Holland over de ontwikkelmogelijkheden en voorwaarden.

4.10 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 kansen hebben voor ontwikkeling ter verbetering van de (be)leefbaarheid in het centrum van Schoorl. Op basis van een vastgestelde visie worden projecten benoemd. Verwacht wordt dat de visie in 2022 vastgesteld kan worden.

4.11 Egmond Binnen – Kerkplein 25

Op deze locatie worden 56 woningen gerealiseerd. Er is met de initiatiefnemer een overeenkomst in voorbereiding ten aanzien van de plankosten en grondverkoop over en weer. Na vaststelling van het bestemmingsplan en realisatie van de woningen wordt het openbaar gebied door de gemeente opnieuw ingericht.



5 Financiële ontwikkeling 2021

In hoofdstuk 4 zijn de projecten inhoudelijk toegelicht. Dit hoofdstuk gaat in op de financiële stand van zaken en voortgang. Er is onderscheid te maken in verschillende typen ontwikkeling zoals toegelicht in hoofdstuk 3:

- 1) Bouwgrond in exploitatie (BIE)
- 2) Materiele Vaste Activa (MVA)
- 3) Faciliterende projecten
- 4) Overige projecten

De wijze van financiële rapportage en verantwoording verschilt per type.

5.1 Bouwgrond in exploitatie

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.

In de NAG 2021 is het project Small Five gepresenteerd als één grondexploitatie. Dit is ingegeven door de situatie dat de gemeente Bergen en Kennemer wonen voor 5 locaties prestatieafspraken zijn overeengekomen. Feitelijk zijn het 5 projecten met een eigen grondexploitatie aangezien voor elke locatie aparte procedures worden doorlopen. De NAG 2022 maakt deze splitsing op totalen inzichtelijk aangezien er sprake is van winstgevende en verlieslatende locaties. De verlieslatende locaties betreffen de

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

herontwikkeling van de Rabobanklocatie en de locatie Elkshove. In de geheime bijlage 6.3 is dit nader inzichtelijk gemaakt.

Deze gewijzigde presentatie is het gevolg van voortschrijdend inzicht ten aanzien van de BBV regelgeving en mede tot stand gekomen in overleg met de accountant. Hiermee is een verbeterde 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 een verliesvoorziening wordt getroffen ten laste van de het resultaat in de jaarrekening van 2021. In Tabel 5 is dit in beeld gebracht. Bij afsluiting van de winstgevende projecten wordt het voordelige resultaat toegevoegd aan de Algemene Reserve.

Verantwoording over 2021

Kosten	Kolom1	Opbrengsten	Kolom2
Onderzoeken	€ -	Grondopbrengsten	€ -
Bouw- en woonrijp maken	€ -	Bijdrage plankosten	€ -
Plankosten	€ 176.999		
Rentekosten	€ 1.080		
Totaal	€ 178.079	Totaal	€ -

Tabel 3

In 2021 is voor de 5 projecten tezamen ca. € 180.000 aan kosten gerealiseerd. Dit betreft plankosten voor de planologische procedures, projectleiding, opstellen van overeenkomsten en het doorlopen van participatietrajecten.

zijn 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.

Verschillenanalyse jaarschijf 2021

Verschillenanalyse jaarschijf 2021	Begroot 2021	Realisatie 2021	Verschil
Jaarschijf 2021 Kosten	€ 88.294	€ 178.079	€ -89.784
Jaarschijf 2021 Opbrengsten	€ 68.400	€ -	€ 68.400
Ontwikkeling boekwaarde 2021	€ -19.894	€ -178.079	€ 158.184
Boekwaarde 1-1-2021 en 31-12-2021	€ -804.373	€ -982.451	€ 178.079

Tabel 4

De kosten in 2021 zijn hoger dan geraamd. Er is meer inzet nodig geweest voor de planuitwerking, participatie en de contractvorming dan begroot. Daarbij zijn de opbrengsten die voor 2021 gepland stonden naar achter in de tijd geschoven.

Verschillenanalyse totaal per 1-1-2022

Begroting	NAG 2021	NAG 2022	Verschil	Effect*
Totaal geraamde kosten	€ 1.382.790	€ 1.761.488	€ 378.698	N
Totaal geraamde opbrengsten	€ 2.283.045	€ 2.028.176	€ -254.869	N
Totaal geraamde rentelasten	€ -33.484	€ -6.927	€ 26.558	V
Totaal geraamd inflatiesaldo	€ 69.331	€ 5.629	€ -63.702	V
Totaal geraamd resultaat winstgevende projecten (EW)	€ 1.033.950	€ 859.600	€ -174.350	N
Totaal geraamd resultaat winstgevende projecten (NCW)	€ 936.481	€ 810.021	€ -126.460	N
Totaal geraamd resultaat verlieslatende projecten(EW)	€ -97.850	€ -594.211	€ -496.361	N
Totaal geraamd resultaat verlieslatende projecten (NCW)	€ -88.625	€ -559.938	€ -471.313	N

Tabel 5

Toelichting verschillen geraamde kosten en opbrengsten

De geraamde kosten zijn ruim ca. € 380.000 hoger dan geraamd. Dit wordt onder meer veroorzaakt door de kostenstijgingen in de bouwsector (materialen en aanbestedingen) en de krapte op de markt (hogere uurlonen). Extra kosten worden geraamd voor de aanleg van parkeervoorzieningen en er is een post opgenomen voor geluidsvoorzieningen. De plannen vragen meer inzet van de

gemeente dan begroot en de ramingen zijn voor de projecten naar boven bijgesteld. De geraamde opbrengsten zijn ruim € 200.000 lager dan in 2021 begroot. Dit is het gevolg van een correctie in het programma en de daarmee vervallende grondopbrengsten. Door een correctie in de parameters vallen zowel de rentelasten als het inflatiesaldo lager uit dan begroot.

Het nieuwe verwacht resultaat (netto contante waarde per 1-1-2022) van de winstgevende grondexploitaties laat per 1-1-2022 een positief saldo zien van € 810.021. De verlieslatende grondexploitaties laten een negatief saldo zien van € 559.938.

Beslispunt BIE

1. De geactualiseerde grondexploitaties Oosterkimschool, T&O-terrein en Petruschool met een positieve eindprognose vaststellen met een positief saldo van € 810.021.
2. De geactualiseerde grondexploitaties Rabobanklocatie en Elkshove vaststellen met een negatief saldo van € 559.938 en hiervoor een verliesvoorziening te treffen en deze ten laste te brengen van het resultaat in de jaarrekening 2021.

5.2 Materiele Vaste Activa

De gemeente heeft gronden in eigendom waar ontwikkeling is beoogd. Dit worden ook de Materiele vaste activa (MVA) cq voorraadgronden genoemd. Dergelijke locaties bevinden zich in diverse stadia van ontwikkeling en het gaat om toekomstige en bestaande ontwikkellocaties waar projecten zijn gestart.

Het betreft de volgende projecten:

- Bergen – Woningbouw locatie BSV en uitvaartcentrum
- Bergen – Harmonie locatie
- Bergen – Dorpsplein



- Bergen – Bergerweg 125
- Egmond a/d Hoef – Woningbouw Watertoren

Verantwoording over 2021

Kosten	Kolom1	Opbrengsten	Kolom2
Stand per 1-1-2021	€ -	Stand per 1-1-2021	€ -
Gerealiseerd 2021	€ 378.000	Gerealiseerd 2021	€ -
Totaal per 31-12-2021	€ 378.000		€ -
Nog te verwachten bijdragen kosten 2022 t/m 2024	€ 395.000		€ 2.091.000
Totaal	€ 773.000		€ 2.091.000
Verwacht saldo ultimo 2024		Voordelig	€ 1.318.000

Tabel 6

Verwachte bijdragen in 2022

Aan de opgenomen inkomsten liggen contracten ten grondslag of is 50% van de opbrengstverwachting opgenomen (voorzichtigheidsbeginsel). Voor de locaties Harmonie en BSV worden in 2022 tenders uitgeschreven. De te verwachten inkomsten kunnen lager of hoger uitvallen.

Beslispunten MVA

3. Kennis te nemen van het overzicht met gerealiseerde kosten in 2021.
4. De raming van de verwachte opbrengsten voor de komende jaren als financieel kader vast te stellen om de gemeentelijke kosten benodigd voor de gebiedsontwikkeling te dekken.

5.3 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.

Het betreft de volgende projecten:

- Bergen aan Zee – Hotel Nassau
- Bergen aan Zee – Hotel Maurits
- Bergen aan Zee – Nieuw Eyssenstein
- Bergen aan Zee – Mons Marum
- Bergen Centrum – Winkelhart
- Bergen Centrum – Uitbreiding Albert Heijn
- Egmond a/d Hoef – Delversduin
- Egmond Binnen Zuid
- Egmond a/d Hoef Oost
- Egmond Binnen – Kerkplein 25

Verantwoording over 2021

Kosten	Kolom1	Opbrengsten	Kolom2
Stand per 1-1-2021	€ -	Stand per 1-1-2021	€ -
Gerealiseerd 2021	€ 623.000	Gerealiseerd 2021	€ 120.000
Totaal per 31-12-2021	€ 623.000		€ 120.000
Nog te verwachten bijdragen kosten 2022 t/m 2024	€ 692.000		€ 1.249.000
Totaal	€ 1.315.000		€ 1.369.000
Verwacht saldo ultimo 2024		Nadelig	€ 54.000

Tabel 7

Verwachte bijdragen 2022 en verder

De projecten bevinden zich veelal nog in de voorbereiding. De betaalmomenten zijn gekoppeld aan mijlpalen in het de volgende

fasen van de ontwikkelingen. Denk hierbij aan een onherroepelijk bestemmingsplan of omgevingsvergunning. Dit heeft tot gevolg dat de kosten eerder gemaakt worden dan de bijdragen ontvangen worden. Uitgangspunt is dat de gemeentelijke kosten gedekt worden door de bijdragen. Totaal is ca. € 1,3 miljoen aan bijdragen kostenverhaal berekend.

Beslispunt Faciliterende projecten

5. Kennis te nemen van het overzicht met gerealiseerde kosten en opbrengsten in 2021.
6. De raming van de verwachte opbrengsten voor de komende jaren als financieel kader vast te stellen om de gemeentelijke kosten benodigd voor de gebiedsontwikkeling te dekken.

5.4 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 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.

5.5 Bestemmingsreserve RO-projecten

Bij de vaststelling van de NAG 2021 is reserve 'RO-projecten' ingesteld. Deze reserve wordt aangewend voor de dekking van te maken en gemaakte kosten voor projecten waarvan de kosten niet verhaalbaar zijn of het onderzoeken van particuliere initiatieven.

Het college is gemandateerd tot het doen van uitnamen uit deze reserve. In het MPG en de NAG rapporteert het college over de stand van zaken van de reserve.

In 2021 is een uitname gedaan van € 50.000 voor werkzaamheden aan projecten binnen het gebied Structuurvisie Bergen Oost. Voor het project Watertoren zijn er uitgaven begroot van 2022 t/m 2024 van € 45.000 per jaar. In paragraaf 3A van de jaarrekening is een toelichting gegeven op niet verhaalbare kosten.

Reserve RO-projecten			
Stand per 1-1-2021		€	-
Dotaties		€	500.000
	Vaststelling NAG 2020	€	500.000
Onttrekkingen		€	50.000
	Structuurvisie Bergen Oost	€	50.000
Stand per 31-12-2021		€	450.000
Nog te verwachten 2022 t/m 2024			
Dotaties		€	-
	n.n.b.	€	-
Onttrekkingen		€	135.000
	Watertoren	€	135.000
Prognose ultimo 2024		€	315.000

Tabel 8

5.6 Risico analyse

Gebiedsontwikkeling brengt risico's met zich mee. Voor de gemeente Bergen geldt dat door de faciliterende grondhouding de financiële risico's in gebiedsontwikkeling projecten 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 bijdrage of geraamd in de grondexploitatie.

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 al deze risico's. Dit programma rekent veel scenario's door.

De financiële effecten van de risico's in de projecten zijn, tezamen met alle met alle andere risico's binnen de gemeente, gesimuleerd en geïntegreerd in het totaal benodigde weerstandsvermogen. Zie hiervoor de paragraaf Weerstandsvermogen in de jaarrekening 2021.



6 Bijlagen

- 6.1 Top 10 projecten en projecttypering
- 6.2 Definities en begrippen
- 6.3 Geheim – Grondexploitaties Small Five Projecten 2022



6.1 Top 10 projecten

Project					
Top 10	Subnr.	Locatie/Project	Projectnaam/Deelproject	Fase	NAG 2022
01.	01.	Bergen aan Zee	Hotel Nassau	3 Voorbereidingsfase	Kostenverhaal
01.	02.	Bergen aan Zee	Hotel Maurits	3 Voorbereidingsfase	Kostenverhaal
01.	03.	Bergen aan Zee	Nieuw Eyssenstein	3 Voorbereidingsfase	Kostenverhaal
01.	04.	Bergen aan Zee	Monsmareem	5 Realisatiefase	Kostenverhaal
01.	05.	Bergen aan Zee	Neptunus	1 Onderzoeksfase	
01.	06.	Bergen aan Zee	Rode Plein	1 Onderzoeksfase	Investering
01.	07.	Bergen aan Zee	Van der Wijckplein	1 Onderzoeksfase	Investering
02.	01.	Bergen-Centrum	Harmonielocatie	3 Voorbereidingsfase	MVA
02.	02.	Bergen-Centrum	Aldi / Scholten - Bergerweg 125	3 Voorbereidingsfase	
02.	03.	Bergen-Centrum	Dorpsplein	3 Voorbereidingsfase	MVA
02.	04.	Bergen-Centrum	Winkelhart	2 Definitiefase	Kostenverhaal
02.	05.	Bergen-Centrum	Uitbreiding AH	2 Definitiefase	Kostenverhaal
02.	06.	Bergen-Centrum	Voorbereidingsbesluit	3 Voorbereidingsfase	Overige projecten
02.	07.	Bergen-Centrum	Parkhotel	1 Onderzoeksfase	Kostenverhaal
02.	08.	Bergen-Centrum	ABN-locatie / Winkelhart	1 Onderzoeksfase	Kostenverhaal
02.	09.	Bergen-Centrum	Openbaar gebied	1 Onderzoeksfase	Investering
03.	01.	Bergen Oost	Structuurvisie Bergen Oost	1 Onderzoeksfase	Overige projecten
03.	02.	Bergen Oost	Herbouw De Beeck incl. openbare ruimte	5 Realisatiefase	Investering
03.	03.	Bergen Oost	Europese school	1 Onderzoeksfase	
03.	04.	Bergen Oost	Tennisfusie (TC Bergen, BSV tennis en ijsbaanterrein)	1 Onderzoeksfase	Investering
03.	05.	Bergen Oost	Elzenhoeve	1 Onderzoeksfase	
03.	06.	Bergen Oost	Gemeentewerf & Afvalbrengdepot	1 Onderzoeksfase	Investering
03.	07.	Bergen Oost	Hertonwikkeling De Ruimte	1 Onderzoeksfase	
04.	01.	BSV-velden	Woningbouw BSV-Voetbal	2 Definitiefase	MVA
04.	01.	BSV-velden	Woningbouw uitvaartcentrum	2 Definitiefase	MVA
04.	02.	BSV-velden	Verplaatsing Telecommast BSV > Ijsbaanterrein	1 Onderzoeksfase	
05.	00.	Egmond	Voetbalfusie	4 Selectiefase	Investering
06.	00.	Egmond a/d Hoef	Watertoren	2 Definitiefase	Overige projecten
07.	00.	Egmond a/d Hoef	Delversduin	2 Definitiefase	Kostenverhaal
08.	01.	Small Five	Elkshove - Bergen	3 Voorbereidingsfase	GREX
08.	02.	Small Five	Tuin en Oostdorp - Bergen	3 Voorbereidingsfase	GREX
08.	03.	Small Five	Oosterkimschool - Schoorl	3 Voorbereidingsfase	GREX
08.	04.	Small Five	Petrusschool - Groet	3 Voorbereidingsfase	GREX
08.	05.	Small Five	Rabobanklocatie - Schoorl	3 Voorbereidingsfase	GREX
09.	01.	Big Five	Egmond Binnen Zuid	2 Definitiefase	Kostenverhaal
09.	02.	Big Five	Egmond aan den Hoef Oost	2 Definitiefase	Kostenverhaal
09.	03.	Big Five	Egmond aan den Hoef Noord	1 Onderzoeksfase	Overige projecten
09.	04.	Big Five	Egmond Binnen Noord - Adelbert	1 Onderzoeksfase	Overige projecten
09.	05.	Big Five	Groet, Groetincke fase 2	1 Onderzoeksfase	Overige projecten
10.	01.	Schoorl	Postkantoor	1 Onderzoeksfase	Overige projecten
10.	02.	Schoorl	Herontwikkeling Schoorl Centrum	1 Onderzoeksfase	Overige projecten
10.	03.	Schoorl	Driehoek Sportlaan / Laanweg	1 Onderzoeksfase	Overige projecten
10.	03.	Schoorl	Driehoek Heereweg / Laanweg	1 Onderzoeksfase	Overige projecten
10.	03.	Schoorl	NNN st. J. v/d. H. en Landschap NH	1 Onderzoeksfase	Overige projecten
10.	03.	Schoorl	Duinberk / Dreefbeheer	1 Onderzoeksfase	Overige projecten
11.	01.	Losse projecten	Schoorl - Duinweg 58 en 60		Kostenverhaal
11.	02.	Losse projecten	Bergen - Zuidlaan 59		
11.	03.	Losse projecten	Egmond a/d Hoef - Herenweg 273A		
11.	04.	Losse projecten	Egmond aan Zee - Julianastraat (Duinkonijn)	1 Onderzoeksfase	
11.	05.	Losse projecten	Egmond Binnen - Visweg 17 (Landje van de Molen)	1 Onderzoeksfase	Kostenverhaal
11.	06.	Losse projecten	Egmond Binnen - Kerkplein 25 (St Adelbertuskerk)	2 Definitiefase	Kostenverhaal
11.	07.	Losse projecten	Schoorl - Voorweg 47 (Camping Jamarco)		

6.2 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

Hierin wordt geregeld 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 én 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

6.3 Grondexploitaties Small Five projecten 2022 - GEHEIM