

## RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	29 juni 2026
Voorstelnummer	D973319
Datum raadsvoorstel	30 april 2026
Portefeuillehouder(s)	Linda Veerbeek
Commissie	Auditcommissie
Datum commissie	18 juni 2026
Soort agendering	
Agendapunt	
Team	Projecten RO
Opsteller	Ilja Wilvers
Datum B&W besluit	9 juni 2026
Bijlagen:	7

**Onderwerp** : **Nota Actualisatie Grondexploitaties en -beleid 2025**

### Voorgesteld besluit

1. De Nota Actualisatie Grondexploitaties en -beleid 2025, inclusief (geheime) bijlagen, vast te stellen;
2. De nieuwe grondexploitatie Woningbouw De Duif te openen en vast te stellen met een negatief saldo van € 76.234. Hiervoor zal een verliesvoorziening worden getroffen ten laste van de bestemmingsreserve Grote Projecten;
3. De geactualiseerde grondexploitatie PCC, De Dors vast te stellen met een positief saldo van € 2.437;
4. De geactualiseerde grondexploitatie Zuiderloo vast te stellen met een positief saldo van € 389.233;
5. De geactualiseerde grondexploitatie Boekelermeer vast te stellen met een positief saldo van € 538.538;
6. Het financieel meerjarenoverzicht Zandzoom 2026 vaststellen als budgettair kader voor de verdere uitvoering van het faciliterende deel van Zandzoom;
7. Bijgaande begrotingswijziging vast te stellen;
8. Kennis te nemen van het op 17 maart 2026 door het college vastgestelde Programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen Heiloo 2025, dat de Nota Bovenwijkse Voorzieningen 2019 is vervallen en dat het Programma Kostenverhaal van toepassing is op alle initiatieven waarvan na 1 januari 2025 een anterieure overeenkomst gesloten wordt.

### Geheimhouding

Ja  Nee

Ja, de volgende bijlagen:

- grondexploitatie Boekelermeer;
- grondexploitatie Zuiderloo;
- grondexploitatie PCC, De Dors;
- grondexploitatie Woningbouw De Duif;
- financieel meerjarenoverzicht Zandzoom.

## RAADSVORSTEL

### INLEIDING

Conform de Financiële Verordening en de Nota Grondbeleid van de gemeente Heiloo biedt het college jaarlijks een geactualiseerd Nota Actualisatie Grondexploitaties en -beleid (hierna: NAG) aan de gemeenteraad aan.

Met dit voorstel wordt voldaan aan de wettelijke verplichting tot jaarlijkse actualisatie van de gemeentelijke grondexploitaties. Deze verplichting komt voort uit het BBV, dat de regels voor de gemeentelijke begroting en verantwoording bevat.

De behandeling van de “Nota Actualisatie Grondexploitaties en -beleid 2025” vindt plaats in de raadsvergadering van 29 juni 2026. Voorafgaand aan deze vergadering heeft het college op grond van artikel 25 van de Gemeentewet geheimhouding opgelegd op de volgende bijlagen van dit voorstel:

- “GREX Boekelermeer fase ABC”,
- “GREX Zuiderloo”;
- “GREX PCC, De Dors”;
- “GREX Woningbouw De Duif”;
- “Financieel meerjarenoverzicht Zandzoom”.

Vanwege de economische belangen van de gemeente Heiloo als bedoeld in artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid (Woo), is het noodzakelijk dat beraadslaging en besluitvorming over de herijking van de grondexploitaties in beslotenheid plaatsvindt. Op grond van artikel 25 Gemeentewet in combinatie met artikel 5.1 lid 2 onder b Woo heeft ons college op 9 juni 2026 besloten om ten aanzien van de genoemde bijlagen geheimhouding op te leggen. De geheimhouding van de documenten kan worden opgeheven nadat de laatste onderhandelingen in de projecten zijn afgerond en geheimhouding niet meer nodig is.

De resultaten van het voorgaande boekjaar worden verwerkt in de grondexploitaties en prognoses worden herijkt. De laatste actualisatie heeft plaats gevonden in oktober 2025 en is aan u aangeboden middels de 2<sup>e</sup> firap 2025. De nu geactualiseerde grondexploitaties worden ter vaststelling aangeboden voorafgaand aan de jaarrekening. Dit maakt het mogelijk eventuele financiële effecten daarin te verwerken.

Van de raad wordt verwacht dat het:

- Kennis neemt van de NAG 2025 en deze vaststelt;
- Kennis neemt van de financiële effecten die volgen uit deze actualisatie voor de reserves en deze vaststelt.

### INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

Het openen, het periodiek vaststellen van de actualisatie en het sluiten van grondexploitaties is een bevoegdheid van de raad. Het vaststellen van de jaarlijkse actualisatie is eveneens een verplichting die volgt uit de Gemeentewet en het BBV.

#### Lokaal beleid

Dit voorstel heeft betrekking op eerdere college- en of raadsbesluiten, nota's, te weten:

- Structuurvisie 2030: Koers in beeld;
- Nota Grondbeleid Heiloo 2025-2029 vastgesteld 29 september 2025;

- Nota Grondprijnsbeleid Heiloo 2025-2029 vastgesteld 27 oktober 2025;
- Programma Kostenverhaal en Financiële Bijdragen Heiloo vastgesteld 17 maart 2026;
- Bestemmingsplannen en exploitatieplannen;
- Anterieure en posterieure overeenkomsten.

Provinciale, landelijke en Europese wet- en regelgeving

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende wet- en regelgeving:

- Gemeentewet;
- Besluit Begroting en Verantwoording;
- Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening.

## **TOELICHTING OP HET VOORSTEL**

Middels de NAG 2025 geeft het college inzicht in de stand van zaken van de gemeentelijke grondexploitaties per 1 januari 2026, legt het verantwoording af over de behaalde resultaten in het afgelopen jaar en maakt prognoses van te verwachten kosten en opbrengsten voor de resterende looptijd.

Het resultaat van deze actualisatie wordt daarnaast vergeleken met de actualisaties bij de 2<sup>e</sup> firap 2025. De door u vastgestelde financiële resultaten zullen worden verwerkt in de jaarrekening 2025.

## **DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN**

De overwegingen zijn verwerkt in onderstaande paragrafen van dit voorstel.

## **REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE**

Niet van toepassing

## **RISICO'S**

Grondexploitaties zijn een ondernemersactiviteit. Hieraan zijn bijbehorende risico's verbonden. Iedere grondexploitatieproject heeft hierin zijn eigen risicoprofiel. De algemene risico's in een grondexploitatie zijn: te lage inschatting van de kosten, te hoge inschatting van de opbrengsten en het niet behalen van de verwachte planning.

In de Nota Actualisatie Grondexploitaties en -beleid is een toelichting per complex opgenomen. Verder werkt de gemeente met het programma Naris om de gedefinieerde risico's te kwantificeren tot een financiële risicoreservering. Het benodigde bedrag wordt getoetst aan de daarvoor aanwezige Bestemmingsreserve Grote Projecten.

## **FINANCIËN**

### Actualisatie Grondexploitaties

Doordat grondexploitaties uitgaan van prognoses in te realiseren kosten en opbrengsten, ontstaan er altijd verschillen met de vorige rapportages na een actualisatie. De NAG gaat in op nieuwe prognoses en duidt verschillen ten opzichte van de voorgaande rapportage. In de gemeente Heiloo zijn 3 actieve grondexploitaties. De actualisatie daarvan gaat zowel in op totalen als op verantwoording over de afgelopen jaarschijf (2025). Daarnaast wordt een nieuwe grondexploitatie met de projectnaam Woningbouw De Duif geopend.

Naar aanleiding van de actualisatie zijn de volgende financiële resultaten te verwachten voor de 3 grondexploitaties:

Boekelermeer	prognose 1-10-2025 (2 <sup>e</sup> firap)	prognose 1-1-2026 (NAG) na winstneming
Financieel resultaat (in CW)	€ 484.095	€ 538.538

Zuiderloo	prognose 1-10-2025 (2 <sup>e</sup> firap)	prognose 1-1-2026 (NAG)
Financieel resultaat (in CW)	€ 489.017	€ 389.233

PCC, De Dors	prognose 1-10-2025 (2 <sup>e</sup> firap)	prognose 1-1-2026 (NAG)
Financieel resultaat (in CW)	€ 50.773	€ 2.437

Het verwachte financiële eindresultaat van Boekelermeer wordt positiever. De NAG gaat op pagina 14 tot en met 16 dieper in op de verklaring van dit verschil. Uiteindelijk is het samenspel van meer te maken kosten, meer te realiseren inkomsten en indexerings- en rente-effecten ten gevolge van een gewijzigde cashflow.

Ook het verwachte financiële resultaat van Zuiderloo blijft positief. De NAG gaat op pagina 10 en 11 dieper in op de verklaring van dit verschil. Dit zelfde geldt voor het verwachte financiële resultaat van PCC, De Dors dat wordt verklaard op pagina 16 en 17.

#### Storting bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen

De gemeente heeft een Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen ingesteld. Vanuit deze bestemmingsreserve kan transparant en rechtmatig financieel bijgedragen worden aan investeringen in de gemeente die de afzonderlijke ontwikkelingen overstijgen. De bestemmingsreserve wordt gevoed door de afzonderlijke grondexploitaties en de ontwikkeling Zandzoom. Ieder jaar zal de storting uit deze projecten naar deze bestemmingsreserve worden bepaald op basis van de gerealiseerde verkoopopbrengsten.

Per saldo zal ten gevolge van diverse ontwikkelingen in 2025 de bestemmingsreserve stijgen met € 57K tot een nieuwe stand van circa € 2,67 miljoen. Dit saldo ontstaat door een bijdrage uit de ontwikkelingen Zuiderloo, Boekelermeer en overige particuliere initiatieven. Er zijn geen onttrekkingen gedaan ten behoeve van groenprojecten.

#### Bestemmingsreserve Grote Projecten

De Bestemmingsreserve Grote Projecten is in het leven geroepen om risico's binnen de projecten op te kunnen vangen en voorzienbare tekorten af te kunnen dekken. Per 1-1-2025 was de stand van de Bestemmingsreserve Grote Projecten € 2,726 miljoen.

In 2025 hebben de volgende zaken invloed gehad op deze Bestemmingsreserve:

- Indien er sprake is van (tussentijdse) winstneming uit één van de grondexploitaties, dan komt dit ten bate van de Bestemmingsreserve Grote Projecten. Over 2025 is er tussentijdse winstneming genomen van € 50K uit het project Boekelermeer.
- De recente prognose van de vpb last over het jaar 2025 bedraagt € 56.000,-.

- Verliesvoorziening van € 76.234,- bij opening grondexploitatie Woningbouw De Duif wordt gedekt vanuit de Bestemmingsreserve. In 2025 is er geen nieuwe onttrekking voor Zandzoom geweest.

Daarmee is de Bestemmingsreserve Grote Projecten eind 2025 op € 2,720 miljoen gekomen.

#### Gevolgen begrotingssaldo

Deze actualisatie van de grondexploitaties heeft voor 2025 tot en met 2030 een effect op het begrotingssaldo. Dit is opgebouwd uit de Rentetoevoeging over de boekwaarde. Op basis van de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) is het toegestaan om rente toe te rekenen aan de boekwaarden van de grondexploitaties. De toegestane toe te rekenen rente aan de grondexploitaties moet worden gebaseerd op de daadwerkelijk te betalen rente over het vreemd vermogen. Het toevoegen van rentelasten naar de balans geeft in feite extra ruimte in het begrotingssaldo, want deze lasten worden uit de exploitatie gehaald. Het rentepercentage van de gemeente is gewijzigd van 2,5% naar 2%.

rentetoevoeging	2026	2027	2028	2029	2030
<b>2e firap 2025</b>	€ 29.098	€ 119.557	€ 25.787	€ 0	€ 0
<b>NAG 2025</b>	€ -49.058	€ 72.984	€ 13.657	€ 25.352	€ 12.104
<b>Verschil</b>	€ -78.156	€ -46.573	€ 12.130	€ -25.352	€ -12.104

#### **DUURZAAMHEID**

Niet van toepassing.

#### **PARTICIPATIE**

Niet van toepassing.

#### **UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE**

De Nota Actualisatie Grondexploitaties en -beleid wordt vooruitlopend op de jaarrekening vastgesteld. Eventuele effecten volgend uit de beslispunten in het raadsvoorstel kunnen meegenomen worden in de jaarrekening 2025. Het College heeft hiertoe de voorbereiding gedaan, de raad is bevoegd orgaan voor de besluitvorming. Met het nemen van de voorgestelde besluiten heeft de raad aan de verplichting tot actualisatie voldaan.

#### **BIJLAGEN**

1. Nota Actualisatie Grondexploitaties en -beleid 2025, inclusief;
  - grondexploitatie Boekelermeer - GEHEIM -
  - grondexploitatie Zuiderloo - GEHEIM -
  - grondexploitatie PCC, De Dors - GEHEIM -
  - grondexploitatie Woningbouw De Duif - GEHEIM -
  - financieel meerjarenoverzicht Zandzoom - GEHEIM -
2. Begrotingswijziging n.a.v. de Nota Actualisatie Grondexploitatie en -beleid 2025

## **ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN**

Niet van toepassing.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo

A. Babaoğlu  
gemeentesecretaris

M. ten Bruggencate  
burgemeester