

Notitie

Project	Projectbegroting Vitaal Vogelenzang per 1-01-2025
Aan	Gemeente Bloemendaal
Betreft	Toelichting Projectbegroting definitief
Datum	18-03-2025
Van	&

De gemeenteraad van Bloemendaal heeft in september 2020 ingestemd met het raadsvoorstel Vitaal Vogelenzang 2020. Eén van de genomen besluiten is de realisatie van woningbouw aan de noordzijde van het plangebied (alternatief scenario). Naast de keuze voor een ruimtelijk scenario heeft de gemeenteraad tevens de ontwikkelstrategie vastgesteld en besloten de grondexploitatie te openen.

Medio 2021 is de gemeente Bloemendaal gestart met een Nationale Niet-Openbare Aanbesteding om de gronden die onderdeel uitmaken van het plangebied te verkopen. Middels deze procedure is een marktpartij geselecteerd die vervolgens de verplaatsing van de sportvelden en de realisatie van de woningbouw als geheel zal uitvoeren. De voorlopige gunning heeft begin januari 2022 plaatsgevonden. Het einde van het bezwaartermijn tegen de gunning heeft tot begin februari 2022 gelopen. Sindsdien is de gunning van de opdracht aan Thunnissen ontwikkeling B.V. (verder: Thunnissen) definitief. Met Thunnissen heeft de Gemeente een koop- en ontwikkelovereenkomst en met haar aannemers drie aanneemovereenkomsten voor de herontwikkeling van Vitaal Vogelenzang getekend.

Op basis van de bieding van Thunnissen aan wie de opdracht is gegund en de verdeling van werkzaamheden tussen gemeente en marktpartij is de projectbegroting voor Vitaal Vogelenzang opgesteld. De gemeentelijke kosten betreffen deels een herijking van de kosten aan de hand van de plan-economische verkenning uit 2020. Deze kosten zijn geactualiseerd naar prijspeil 1 januari 2025. In deze notitie wordt nader ingegaan op de verdeling van werkzaamheden tussen marktpartij en gemeente en de beoogde kosten en opbrengsten uit de projectbegroting.

Inhoudsopgave

1. Beoogde ontwikkeling	3
2. Scope van de uitgevoerde aanbestedingsprocedure	5
3. Opbrengsten projectbegroting	6
3.1 Opbrengsten als onderdeel van de uitgevraagde opdracht	6
3.2 Kosten als onderdeel van de uitgevraagde opdracht	7
3.3 Netto opbrengsten	7
4. Kosten projectbegroting	7
5. Totaaloverzicht van kosten en opbrengsten	10
6. Verschillenanalyse	11
7. Fiscaliteit	12
8. Kosten die geen deel uitmaken van de Projectbegroting	12
Bijlage 1: Biedingsmodule Winnende Inschrijving	15

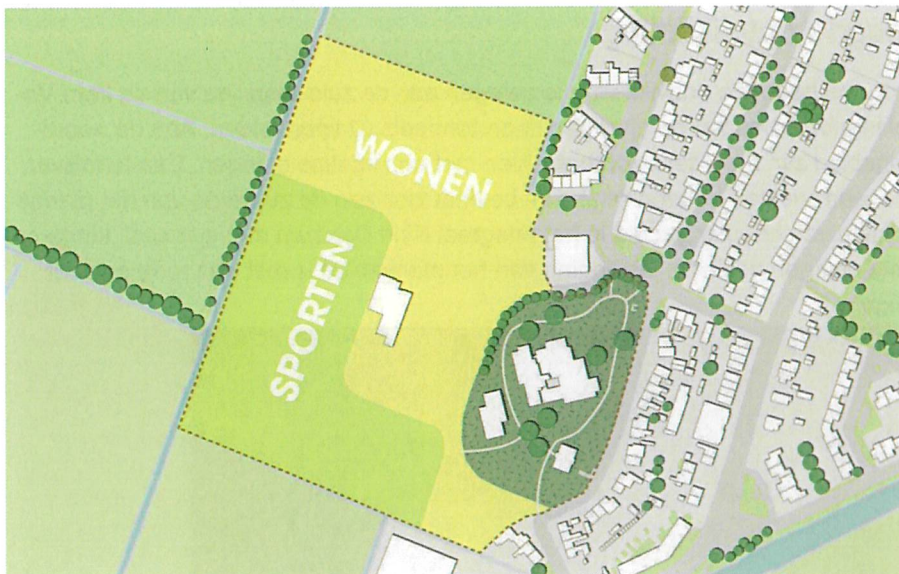
1. Beoogde ontwikkeling

Het plangebied voor de beoogde ontwikkeling is gelegen aan de zuidwestzijde van de kern Vogelenzang. Het plangebied bestaat op dit moment grotendeels uit sportvelden. Aan de noordzijde van het plangebied zijn meerdere voetbalvelden met een kantine gelegen. Een tennisvereniging met zeven tennisvelden en tennisclubhuis bevindt zich aan de zuidzijde van het plangebied. Aan de oostzijde van het plangebied is het Integraal Kind Centrum met gymzaal, kinderopvang en speelvoorzieningen gelegen. De ligging van het plangebied is met een rode contour weergegeven in figuur 1.



Figuur 1: Ligging plangebied ten westen van de kern Vogelenzang

In september 2020 heeft de gemeenteraad van Bloemendaal ingestemd met het voorkeursscenario voor de ontwikkeling van 72 woningen aan de westzijde van de kern Vogelenzang. Middels de verplaatsing van de sportvelden en het terugbrengen van het aantal sportvelden binnen het plangebied wordt ruimte vrijgemaakt voor de realisatie van deze woningen. Het voorkeursscenario (alternatief scenario) gaat uit van de realisatie van woningen aan de noordzijde van het plangebied. De sportvoorzieningen zullen in de zuidzijde van het plangebied geclusterd worden. Het vlekkenplan behorend tot dit scenario is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2: Vlekkenplan Variant Wonen Noord

Aansluitend op het vlekkenplan wordt uitgegaan van de realisatie van 1,5 kunstgras voetbalveld aan de zuidwestrand van het plangebied. De locatie van de tennisvelden blijft gehandhaafd aan de zuidzijde van het plangebied, maar het aantal tennisvelden wordt teruggebracht tot vijf velden. Dit zijn er nu zeven. Op de huidige locatie van de voetbalvelden, aan de noordzijde van het plangebied, ontstaat ruimte voor (grondgebonden) woningbouw en de gestapelde woningen. De locatie van het IKC de Paradijsvogel blijft met dit ontwerp aan de oostzijde van het plangebied gehandhaafd.

Op dit moment is de bouw van het sportclubgebouw en de werkplaats bijna afgerond. Het jeugdhonk en Jeu de boules baan zijn verplaatst om ruimte te maken voor het nieuwe sportclubgebouw.

Het halve kunstgrasveld voor de jeugd ligt er. De tennisbanen zijn bijna gereed. Met de juiste weersomstandigheden kan de toplaag gelijmd worden en zijn ze klaar om te spelen. Ook de openbare ruimte rondom de sportvelden krijgt steeds meer vorm.

Het bestemmingsplan voor de woningen is in 2024 vastgesteld. Bij de Raad van State (RvS) is beroep ingediend tegen het bestemmingsplan en een voorlopige voorziening aangevraagd. De RvS heeft de voorlopige voorziening afgewezen. Voor de beroepsprocedure moet nog een zittingsdatum worden gepland.

Wegens een wijziging in landelijk beleid met betrekking tot stikstofdepositie (per 18 december 2024) moet een nieuwe Wnb-vergunning worden aangevraagd. Op dit moment worden nieuwe berekeningen gemaakt en een nieuwe passende beoordeling opgesteld. De Wnb-vergunning is nodig om te kunnen starten met de bouw van de woningen.

2. Scope van de uitgevoerde aanbestedingsprocedure

De aanbestedingsprocedure van de Nationale Niet-Openbare Aanbesteding Vitaal Vogelenzang heeft in 2021 plaatsgevonden. De definitieve gunning heeft begin februari 2022 plaatsgevonden aan de ontwikkelende bouwer Thunnissen uit Heemstede.

Onderdeel van de opdracht is de ontwikkeling van 72 woningen. Het gaat hierbij om de onvoorwaardelijke koop en afname van grond ten behoeve van de realisatie van de woningen. Hierbij draagt de marktpartij ook de verantwoordelijkheid voor het ontwerp, de realisatie en oplevering van de woningbouw. Daarnaast zal de marktpartij de verantwoordelijkheid dragen voor de sloop van bestaande bebouwing, het bouwrijp maken van bouw kavels en het ontwerpen, realiseren en opleveren van de toekomstige openbare ruimte. Tot slot draagt de marktpartij de verantwoordelijkheid voor het integraal ontwerp, realisatie en oplevering van het sportcomplex, inclusief sportvelden en nieuw clubgebouw voor SVV en TVV en de herinrichting van het dorpspark. Hiermee komt een groot gedeelte van de kosten van de ontwikkeling voor rekening van de marktpartij aan wie de opdracht is gegund.

De kosten en opbrengsten als onderdeel van de uitvraag zijn onderbouwd middels een biedingsmodule en diverse elementramingen. De biedingsmodule omvat het volgende:

- Totale grondbieding voor woningbouw kavels;
- Totale aanneemsom clubhuis exclusief BTW;
- Totale aanneemsom sportvelden exclusief BTW;
- Totale aanneemsom toekomstige openbare ruimte exclusief BTW.

Na het doorlopen van de aanbesteding is er nog een extra aanneemsom vastgelegd, voor de aanleg van het dorpspark. Dit betekent dat er in totaal vier aanneemsommen gemoeid zijn met deze ontwikkeling. Hierbij is alleen de aanneemsom voor de toekomstige openbare ruimte meegenomen in het resultaat van de projectbegroting. De overige aanneemsommen zijn niet meegenomen in de projectbegroting, maar hebben gekoppelde investeringskredieten. Hier wordt verder op ingegaan in hoofdstuk 8.

De nog te realiseren kosten voor de gemeente die worden geraamd in deze projectbegroting zijn:

- Planbegeleidingskosten zoals interne en externe uren, juridisch en fiscaal advies, toetsing van uitgewerkte planproducten van ontwikkelaar en andere diverse taken;
- Kosten voor communicatie met de omgeving over voortgang bouw;
- Kosten voor tussentijds toezicht en toezicht op oplevering m.b.t het door ontwikkelaar op te leveren openbaar gebied;
- Een stelpost voor mogelijke bodemsanering;
- Kosten voor niet verrekenbare BTW.

De opbrengst voor de gemeente Bloemendaal betreft de grondbieding met aftrek van de aanneemsom voor de openbare ruimte. Deze bieding is als opbrengst in de projectbegroting opgenomen, zie het volgende hoofdstuk voor nadere toelichting.

3. Opbrengsten projectbegroting

De opbrengsten voor de gemeente Bloemendaal bestaan uit het grondbod van de Winnende Inschrijving van Thunnissen. Hiervan zijn de kosten afgetrokken voor de werkzaamheden, die onderdeel zijn van de uitgevraagde opdracht. Dit resulteert in de netto opbrengst voor de gemeente Bloemendaal uit de verkoop van de gronden. De opbrengst in de projectbegroting is gebaseerd op de bedragen uit de Biedingsmodule van de Winnende Inschrijving. De biedingsmodule behorend tot de Winnende Inschrijving is als bijlage 1 aan deze notitie gevoegd.

3.1 Opbrengsten als onderdeel van de uitgevraagde opdracht

De opbrengsten bestaan geheel uit de grondopbrengsten voor woningbouw. De uitgeefbare gronden ten behoeve van woningbouw zijn voornamelijk aan de noordrand van het plangebied gelegen. Het ontwerp biedt ruimte aan 72 woningen. Deze woningen zijn als volgt verdeeld:

- 18 grondgeboden goedkope koopwoningen;
- 18 grondgebonden middeldure koopwoningen;
- 18 grondgebonden dure koopwoningen;
- 18 middeldure appartementen.

De verdeling van de verschillende prijscategorieën is door de gemeente Bloemendaal vastgesteld in de Woonvisie 2018-2022. Hierin wordt de volgende verdeling tussen de prijscategorieën aangehouden:

- Goedkope woningbouw: koopprijs tot € 215.000,- en huurprijs tot € 710,68 per maand;
- Middeldure woningen: koopprijs van € 250.000 tot € 366.000,- en huurprijs van € 710,68 tot € 1.000,- per maand;
- Dure woningen: koopprijs vanaf € 366.000,- en huurprijs vanaf € 1.000,- per maand.

De indeling in prijssegmenten in de woonvisie betreft prijspeil 1 januari 2018. In de Gunningsleidraad van de Nationale Niet-Openbare Aanbesteding Vitaal Vogelenzang zijn de VON-prijzen van de woningen geïndexeerd naar prijspeil Q1 2020. Hierin zijn de volgende richtinggevende grenzen aangehouden:

- Goedkoop: tot € 270.000,-;
- Middelduur: van € 310.000 tot € 460.000,-;
- Duur: vanaf € 460.000,-.

De genoemde VON-prijzen dienen naar prijspeil 2025 geïndexeerd te worden. Deze indexatie vindt plaats op basis van de gemiddelde landelijke NVM transactieprijs per vierkante meter per woningtype.

Op basis van de ingevulde biedingsmodule van Thunnissen bedraagt de totale oppervlakte van het uitgeefbare terrein 10.822 m². Hiervoor zijn de volgende globale gemiddelde woningoppervlaktes per woning aangehouden:

- 18 appartementen met een gemiddelde bruto vloeroppervlakte van 128 m² en een totaal uitgeefbaar terrein van 810 m²;
- 18 goedkope grondgebonden koopwoningen met een gemiddelde bruto vloeroppervlakte van 129m² en een gemiddeld uitgeefbaar terrein van 118 m² per woning;
- 18 middeldure grondgebonden koopwoningen met een gemiddelde bruto vloeroppervlakte van 162 m² en een gemiddeld uitgeefbaar terrein van 168 m² per woning;

- 18 de grondgebonden koopwoningen met een gemiddelde bruto vloeroppervlakte van 259 m² en een gemiddeld uitgeefbaar terrein van 270 m² per woning.

De totale grondbieding van de woningbouwkavels bedraagt (€ 14,51 mln.). De grondbieding is als opbrengst opgenomen in de projectbegroting.

3.2 Kosten als onderdeel van de uitgevraagde opdracht

Een groot gedeelte van de werkzaamheden binnen het plangebied is onderdeel van de opdracht waarvoor de aanbestedingsprocedure is gestart. De kosten voor deze werkzaamheden komen niet voor rekening van de gemeente. De marktpartij die voor eigen rekening en risico tot ontwikkeling brengt, neemt de kosten voor deze werkzaamheden voor zijn rekening. Aangezien deze kosten invloed hebben op het te ontvangen netto grondbod, zijn deze kosten als negatieve opbrengst meegenomen in de projectbegroting. De totale aanneemsom van de openbare ruimte is als negatieve opbrengst meegenomen in de projectbegroting.

Naast de aanneemsom van de openbare ruimte zijn er nog drie aanneemsommen die op basis van het beschikbaar stellen van gekoppelde budgetten voor de losse kostensoorten uit de projectbegroting gelaten zijn. Het gaat hierbij om de aanneemsom van het sportcomplex, van de sportvelden en van het dorpspark. Hiermee zijn deze kosten geen onderdeel van de projectbegroting. Deze kosten dienen wel gemaakt te worden. In hoofdstuk 8 wordt nader ingegaan op de kosten die geen deel uitmaken van de Projectbegroting.

Enkel de aanneemsom voor de realisatie van de toekomstige openbare ruimte is opgenomen in de projectbegroting. Op basis van de ingevulde biedingsmodule van Thunnissen bedraagt de omvang van de toekomstige openbare ruimte 29.152 m². De totale aanneemsom bedraagt € 2,01 mln. (prijsspeil 01-01-2022). Dit bedrag wordt niet geïndexeerd.

3.3 Netto opbrengsten

De te verwachten grondopbrengst voor de gemeente Bloemendaal bestaat uit de grondbieding als onderdeel van de uitgevraagde opdracht aan marktpartijen met aftrek van de aanneemsom voor de aanleg van de openbare ruimte. In de projectbegroting zijn deze kosten als negatieve opbrengst meegenomen. De grondbieding ten behoeve van de woningbouwkavels (€ 14,51 mln.) met aftrek van de aanneemsom voor de openbare ruimte (€ 2,01 mln.) resulteert in totale positieve grondopbrengsten van € 12,50 mln.

4. Kosten projectbegroting

Inbreng- en verwervingswaarde en schadeloosstelling

Alle gronden binnen het plangebied zijn in het bezit van de gemeente Bloemendaal. In de projectbegroting zijn daarom geen kosten opgenomen voor de verwerving van gronden en opstallen. Voor de bestaande tennis- en voetbalvelden gold nog wel een boekwaarde. Per 31 december 2024 is de resterende boekwaarde van de voetbalvelden gedesinvesteerd en ten lasten van de projectbegroting gebracht.

Sloop, grond- en opruimwerkzaamheden

Met oog op de herontwikkeling zullen er sloop, grond- en opruimwerkzaamheden uitgevoerd worden. Deze werkzaamheden zijn onderdeel van de uitgevraagde opdracht. De gemeente Bloemendaal zal geen aanvullende kosten dragen voor deze werkzaamheden.

Bodemsanering

In september 2019 is er een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd voor het plangebied. Hieruit volgt dat de bovengrond verdacht is op het voorkomen van lichte verontreiniging. De ondergrond is onverdacht. Verder zijn er geen aanwijzingen op de aanwezigheid van asbest in de bodem. Er wordt geconcludeerd dat ondanks de licht verhoogde verontreiniging er geen aanleiding is om aanvullend onderzoek uit te voeren of sanerende maatregelen te treffen. Aangezien kosten voor bodemsanering niet volledig uit te sluiten zijn, is in de projectbegroting op basis van de reactie van de omgevingsdienst rekening gehouden met een stelpost van € 15.000,-.

Bouwrijp maken

De locatie (uitgeefbaar terrein ten behoeve van de realisatie van woningbouw) wordt in huidige staat geleverd aan Thunnissen. Thunnissen is verantwoordelijk voor het bouwrijp maken van de bouw kavels en toekomstige openbare ruimte. Voor deze werkzaamheden gelden geen aanvullende kosten voor de gemeente Bloemendaal.

Woonrijp maken

Thunnissen is verantwoordelijk voor het realiseren van een goed functioneerde openbare ruimte en het bouw- en woonrijp maken van de locatie. Thunnissen is verantwoordelijk voor het ontwerpen en realiseren van de openbare ruimte in overleg met de Aanbestedende dienst conform de Inschrijving. Hiermee komt het ontwerpen en realiseren van de openbare ruimte voor rekening en risico van de Thunnissen. Indien kabels en leidingen verlegd moeten worden, dan gebeurt dit in het kader van het bouw- en woonrijp maken. Kosten zijn voor rekening en risico van Thunnissen. Voor deze werkzaamheden gelden daarom geen aanvullende kosten voor de gemeente Bloemendaal.

Plankosten

De omvang van de plankosten voor de gemeente Bloemendaal is afhankelijk van de verdeling van werkzaamheden tussen gemeente en marktpartij. Om een inschatting te maken van de toekomstige plankosten, is in 2023 gebruik gemaakt van de Ministeriële regeling (de plankosten-scan). Een inschatting van de plankosten wordt bepaald op basis van de kenmerken van de locatie en het te realiseren (woningbouw)programma. De plankosten zijn hierna jaarlijks opnieuw beoordeeld en verwerkt op basis van realisatie, verwachting en een indexatie naar het huidige prijspeil.

Het berekende bedrag volgens uit de plankostenscan representeert een inspanning van de gemeente om tot planontwikkeling te komen. Op basis van de plankostenscan is inzichtelijk gemaakt welk gedeelte van de werkzaamheden voor rekening van de gemeente Bloemendaal komt. Verder is er rekening gehouden met een mogelijke afdracht voor planschade. Deze post is in de plankosten verwerkt. Voor de gemeente Bloemendaal wordt over de gehele komende planperiode (t/m 2027) € 0,23 mln. aan plankosten verwacht (prijspeil 1 januari 2025).

¹ Verkennend bodemonderzoek Vitaal Vogelenzang te Vogelenzang d.d. 5 september 2019, Wareco Ingenieurs

Buiten de reguliere plankosten zal de gemeente ook kosten maken voor Voorbereiding, Toezicht op Uitvoering (VTU-kosten) ten aanzien van het bouw- en woonrijp maken van het plangebied. Het zal hierbij met name gaan om werkzaamheden ten aanzien van tussentijds toezicht en toezicht bij oplevering. Hierbij wordt uitgegaan van 5%² van de totale aanneemsom aanleg openbare ruimte. Deze VTU-kosten bedragen € 0,10 mln.

De totale plankosten inclusief de kosten voor VTU en niet verrekenbare BTW (=€ 0,01 mln.) in de projectbegroting bedragen € 0,98 mln. Hiervan is € 0,66 mln. opgenomen als boekwaarde en € 0,32 mln. als te verwachten plankosten.

Risicoanalyse

De risico's van deze ontwikkeling zijn in kaart gebracht. Middels het desbetreffende bedrag maal impact komt hier in totaal een gewogen negatief saldo uit van ca. € 0,20 mln. Het grootste risico hierbij is, mogelijke bodemproblemen zoals verontreiniging/archeologie en vertraging door stikstof.

RISICO'S			Risicoanalyse		Gew. Risk
Risico inventarisatie			Bedrag in grex		
			% impact		Negatief / Posatief
Nr.	Oorzaak	Omschrijving	Categorie	Bedrag in grex	
1	Eventuele planschade valt onder het normaal maatschappelijk	Geen uitkeringen planschade	Procesmatig	€ 48.800	75%
2	Hoge vraag naar bouwmaterialen	Hogere stijging civiele werken, i.v.m. aanvullende eisen	Civieletechnisch	€ 20.000	50%
3	Vertraging (bijvoorbeeld stikstof)	Extra plankosten	Procesmatig	€ 128.721	50%
4	Bodemproblemen zoals verontreiniging/archeologie	Lidre inkomsten en extra plankosten	Civieletechnisch	€ 145.759	25%
5	Vereniging onder verhandeling moet vervangen worden	Extra bouw- uitvoeringskosten	Civieletechnisch	€ 139.412	50%
6	Aanvullende eisen na sluiten contract (bemeerwaterafvoer, viermuiden)	Extra bouw- uitvoeringskosten	Procesmatig	€ 100.000	50%
7	At best aanwezig	Extra bouw- uitvoeringskosten	Civieletechnisch	€ 10.000	50%
8	Abreukrisico ontwikkelaar	Het plan niet waar kunnen maken, met deze biëding, onder de huidige omstandigheden.	Procesmatig	€ -	0%
TOTAAL AAN GEWOGEN RISICO'S					€ 239.505 € 38.800

Tabel 1: Overzicht risicoanalyse

Totale kosten projectbegroting

Op basis van de bovenstaande kosten tezamen kunnen de totale kosten voor de gemeente Bloemendaal voor de ontwikkeling van het plangebied berekend worden. De totale kosten bedragen € 1,04 mln. en zijn opgenomen als kosten in de projectbegroting. Hiervan bedraagt € 0,34 mln. aan te verwachten kosten en € 0,70 mln. aan boekwaarde. De kosten zijn weergegeven in tabel 2.

Kostenpost	Boekwaarde per 1-1-2025		Te verwachten kosten		Totale kosten
Inbrengwaarde	€	37.272	€	-	€ 37.272
Niet verrekenbare BTW	€	-	€	10.777	€ 10.777
VAT	€	17.341	€	82.944	€ 100.285
Plankosten	€	641.343	€	229.158	€ 870.502
Tussentijdse winstneming	€	-	€	-	-
Bodemsanering	€	-	€	15.000	€ 15.000
Rentekosten	€	4.005	€	-	€ 4.005
Totale kosten	€	699.961	€	337.880	€ 1.037.841
Percentage van totaal		67%		33%	100%

Tabel 2: Overzicht totale kosten projectbegroting

² Gebruikelijk is dit percentage 15%. Er is gekozen voor 5% aangezien de aannemer een groot deel van het werk op zich neemt (voorbereiding).

5. Totaaloverzicht van kosten en opbrengsten

De totale (netto) opbrengsten prijspeil 1 januari 2025 zijn geraamd op € 12,50 mln. De opbrengsten bestaan uit de grondopbrengsten uit woningbouw met aftrek van de aanneemsom voor de aanleg van de openbare ruimte. Deze werkzaamheden zijn onderdeel van de uitgevraagde opdracht. De totale kosten zijn op prijspeil 1 januari 2025 geraamd op € 1,04 mln. Hiervan bedraagt € 0,34 mln. nog te maken kosten en € 0,70 mln. aan boekwaarde.

De grondafname zal direct na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning plaatsvinden. In het kader van de projectbegroting wordt hiervoor uitgegaan van het jaar 2025. Dat is daarmee ook het jaar waarin alle opbrengsten worden verwacht. Voor de plankosten wordt uitgegaan van een afbouwende inzet over een periode van drie jaar (tot 2027). Op basis van huidige inzichten en prijspeil 1 januari 2025 wordt het resultaat van de projectbegroting berekend op een positief bedrag van € 11,6 mln. netto contante waarde.

6. Verschillenanalyse

Onderstaand zijn op hoofdlijnen de verschillen tussen de projectbegroting prijspeil 1-1-2024 en prijspeil 1-1-2025 weergegeven.

Samenvatting projectbegroting	Prijspeil 1-1-2024	Prijspeil 1-1-2025	Verschil	Verschil percentage
Boekwaarde opbrengsten	€ -	€ -	€ -	0,0%
Boekwaarde kosten	€ 522.059,93	€ 699.960,63	€ 177.900,70	34,1%
Boekwaarde per saldo	€ -522.059,93	€ -699.960,63	€ -177.900,70	34,1%
Te realiseren opbrengsten	€ 12.502.300,00	€ 12.502.300,00	€ -	0,0%
Te realiseren kosten	€ 508.004,83	€ 337.880,13	€ -170.124,69	-33,5%
Totale opbrengsten	€ 12.502.300,00	€ 12.502.300,00	€ -	0,0%
Totale kosten	€ 1.030.064,76	€ 1.037.840,76	€ 7.776,01	0,8%
Nominaal saldo	€ 11.472.235,24	€ 11.464.459,24	€ -7.776,01	-0,1%
Opbrengstenstijging	€ -	€ -	€ -	-
Kostenstijging	€ 18.941,26	€ 18.234,93	€ -706,34	-3,7%
Rente	€ 1.000.339,11	€ 875.842,35	€ -124.496,76	-12,4%
Eindwaarde	€ 12.453.633,09	€ 12.322.066,66	€ -131.566,43	-1,1%
Datum eindwaarde	1-1-2027	1-1-2027		
Netto Contante Waarde (NCW)	€ 11.505.231,97	€ 11.611.358,62	€ 106.126,65	0,9%

Tabel 3: Verschillenanalyse projectbegroting 2024 vs.2025

Te zien is dat de kosten voor de boekwaarde zijn toegenomen. Dit betreffen voornamelijk plan-kosten. Onder de plankosten zijn ook de onderzoekskosten geschaard. De gestegen boek-waarde valt te verklaren uit het feit dat het project een jaar verder in haar looptijd zit en er di-verse ontwikkelingen hebben plaatsgevonden. De totale begroting voor jaarschijf 2024 gaf een bedrag van ca. € 0,22 mln. Het gerealiseerde bedrag voor dit jaar komt op ca. € 0,18 mln. uit. Hierdoor is er geen verhoging, behalve de indexatie, doorgevoerd voor de te realiseren kosten.

De verschillen zijn te verklaren aan de hand van de volgende wijzigingen:

- De boekwaarde is hoger. Dit komt doordat er ten opzichte van vorig jaar ca. € 0,18 mln. aan gemeentelijke kosten zijn gemaakt;
- De 'te realiseren kosten', verschilt ca. € 0,17 mln. t.o.v. de voorgaande projectbegroting. Dit is het gevolg van de boekwaarde van ca. € 0,18 mln. minus het effect van de nomi-nale saldo wijziging van ca. € 7.700,- door indexatie van de kosten naar prijspeil 1 janu-ari 2025;
- De kostenstijging, rente en eindwaarde zijn allen ook veranderd. Dit komt voor een deel door de veranderde plankosten, maar ook door een aanpassing van de te verwachten parameters. Zo is de rente op de cashflow verlaagd voor dit jaar van 3,5% naar 3,0% en voor de komende 2 jaar van 2,5% naar 2,0%. De kostenstijging is echter meer ge-worden voor dit jaar; van 3,0% naar 5,0%.
- Daarnaast zijn de inkomsten van het grondbod conform de huidige afspraken in zijn to-taliteit in 2025 gelijk gehouden³.

De volgende punten zorgen voor de grootste wijzigingen:

1. Een aanpassing in de te verwachten parameters;
2. Het actualiseren van de boekwaarde.

³ In artikel 4.2 van de aanneemovereenkomst wordt benoemd dat er geen indexatie plaatsvindt.

Bovenstaande zorgt ervoor dat de projectbegroting op NCW niveau ca. € 0,11 mln. positiever uitkomt t.o.v. de verwachting van 2024.

7. Fiscaliteit

EFK Belastingadviseurs heeft voor de ontwikkeling van Vitaal Vogelenzang een fiscale analyse en advies uitgebracht d.d. 16 mei 2022 over niet-verhaalbare-BTW, overdrachtsbelasting en vennootschapsbelasting. Op basis hiervan is de kostprijsverhogende BTW als kostenpost meegenomen in de actualisatie van 2023. Er was een inschatting gemaakt van de te verwachten kosten over de gehele looptijd van de projectbegroting. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de (plan)kosten die de gemeente Bloemendaal heeft gemaakt en een relatie hebben met de btw-vrijgestelde levering van gronden (bijvoorbeeld kosten inzake aanneemovereenkomsten).

8. Kosten die geen deel uitmaken van de Projectbegroting

De financiële verkenning die ten grondslag lag van het raadsbesluit uit september 2020 omvatte verschillende kosten die niet terugkomen in deze projectbegroting. Voor deze kosten zijn investeringskredieten vastgesteld. Voor de volledigheid worden deze kosten hierna beschreven (inclusief eventuele indexatie).

Realisatie van vastgoed en sportvelden

Het overzicht van de vastgestelde kredieten ten behoeve van de realisatie van het sportcomplex, de sportvelden en het dorpspark zijn weergegeven in tabel 4. De kosten zijn gebaseerd op de aanneemsommen van de biedingsmodule van Thunnissen inclusief in de overeenkomst afgesproken indexatie, inclusief BTW, doorontwikkeling, kunstgrasvelden en onvoorzien voor een totaalbedrag van € 5,45 mln. In de raad van 12 december 2024 zijn aanvullende kredieten vastgesteld voor extra uitgaven (bodemgesteldheid e.d.) van € 0,51 mln. Hiermee komt het bijgestelde totaalbedrag uit op € 5,96 mln.

Deze kosten zijn niet opgenomen in de projectbegroting want behoren tot de realisatie van vastgoed en sportvelden. Hiervoor zijn separaat kredietvoorstellen aan de raad voorgelegd voor beschikbaarstelling van de benodigde middelen. De uit de kredieten voortvloeiende kapitaallasten zijn (bij wijziging) opgenomen in de begroting. Per kostenpost is onderstaand nader ingegaan op de herkomst van de getallen.

De afgesproken bedragen zijn momenteel in de aanneemovereenkomst(en) vastgelegd en worden niet meer geïndexeerd.

Kostenpost	Kredieten raadsbesluit 22-12-2022 in mln.	Mutatie 12-12-2024 in mln.	Kredieten t/m 2024 in mln.
Sportcomplex kantine	€ 1,77	€ 0,21	€ 1,97
Sportvelden	€ 3,41	€ 0,30	€ 3,72
Dorpspark	€ 0,27	-	€ 0,27
Totaal	€ 5,45	€ 0,51	€ 5,96

Tabel 4: Overzicht vastgestelde kredieten (inclusief BTW) ten behoeve van de realisatie van vastgoed en sportvelden die geen deel uitmaken van de projectbegroting

1. Realisatie dorpspark: er zullen kosten gemaakt worden voor de aanleg van het dorpspark. De totale kosten bedragen ca. € 0,27 mln.
2. Realisatie sportcomplex en kantine: er zullen kosten gemaakt worden voor de realisatie van een nieuw sportcomplex inclusief kantine. Uitgaande van een gezamenlijk kantine met een vloeroppervlakte van 400 m² en een opslagruimte voor materiaal met een vloeroppervlakte van 100 m² waren de stichtingskosten voorheen geraamd op € 0,69 mln. Op basis van de Winnende Inschrijving bedraagt de aanneemsom voor het sportcomplex inclusief opslag en buitenruimte € 1,25 mln. Rekening houdend met de BTW en andere aanvullende faciliteiten omschreven in het raadsbesluit van 20 december 2022. En met de mutatie van 12 december 2024 van € 0,21 mln. komen de totale kosten voor de realisatie van het sportcomplex en de kantine uit op ca. € 1,97 mln.
3. Aanleg Sportvelden: de kosten voor de aanleg van de sportvelden waren op basis van actualisaties van de kosten uit de verkenning van 2020 geraamd op € 0,62 mln. Het gaat hierbij om de kosten voor de aanleg van 1,5 natuurgrasveld, 5 tennisbanen, het aanbrengen van verlichting rondom de sportvelden, de realisatie van hekwerk en een fietsenstalling. Op basis van de Winnende Inschrijving bedraagt de aanneemsom voor de aanleg van de sportvelden € 3,41 mln. inclusief BTW. Er is naderhand besloten om 1,5 kunstgrasveld aan te leggen in plaats van 1,5 natuurgrasveld. Verder is er bij de vaststelling van het krediet voor de aanleg van de sportvelden rekening gehouden met niet verrekenbare BTW omschreven in het raadsbesluit van 20 december 2022. Hierop voortbouwen is op 12 december 2024 door de raad een mutatie van € 0,30 mln. vastgesteld. Dit heeft ertoe geleid dat de totale kosten voor de aanleg van de sportvelden inclusief BTW zijn geraamd op ca. € 3,72 mln.

Kosten volgend uit besluiten Raad

Er is een tweetal kostenposten als besluitpunt in het raadsvoorstel van september 2020 meegenomen. De raad heeft destijds met deze voorstellen ingestemd. Deze twee kostenposten maken sindsdien onderdeel uit van de beoogde ontwikkeling in Vogelenzang, maar komen niet ten laste van de projectbegroting. Deze kosten vormen daarentegen wel een belangrijk onderdeel van de beoogde ontwikkeling. Volledigheidshalve worden deze kosten onderstaand benoemd:

1. Vereveningsfonds Sociale Woningbouw: de gemeente Bloemendaal hanteert als beleid dat ten minste 33% van de woningen bij nieuwbouwprojecten moeten bestaan uit sociale huurwoningen. Met de keuze voor een woonprogramma zonder sociale woningbouw heeft de gemeenteraad van Bloemendaal in 2018 hiervan afgeweken. De bijdrage aan het Vereveningsfonds voor sociale woningbouw komt echter niet te vervallen. Bij raadsbesluit van 17 september 2020 is besloten tot een afkoopsom van € 32.300 per woning. Dit bedrag is geïndexeerd en bedraagt prijspeil 2025 € 38.000,- per niet gerealiseerde sociale huurwoning. De totale bijdrage van dit project aan het compensatiefonds bedraagt € 0,91 mln. (prijspeil 1 januari 2025), zijnde 24 woningen x € 38.000.
De bijdrage aan het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw zal na liquidatie van de projectbegroting uit de gerealiseerde (tussentijdse) winstnemingen lopen en zijn daarom niet meegenomen in de projectbegroting. De bijdrage is niet komen te vervallen.
2. Bijdrage Sportfonds: de gemeenteraad van Bloemendaal heeft in september 2020 ingestemd met de Vitale Variant in plaats van de Maximale Variant voor de uitbreiding van Vogelenzang. In deze Vitale Variant wordt uitgegaan van de realisatie van 1,5 natuurgrasveld in plaats van 1,5 kunstgrasveld voor de voetbalvereniging. Met deze Vitale Variant worden realisatie- en onderhoudskosten bespaard ten opzichte van de Maximale Variant. Een gestelde voorwaarde aan de Vitale Variant is een bijdrage van € 0,2 mln. (prijspeil 2020) aan een op te richten fonds voor de sportvoorzieningen ten behoeve van het onderhoud van de sportvoorzieningen. Echter is er zoals eerder vermeld in de raad van 20 december 2022 besloten om in plaats van 1,5 natuurgrasveld te kiezen voor 1,5 kunstgrasveld. De extra kosten voor de bijdrage aan het sportfonds die hiermee gemoeid gaan, zijn nog niet duidelijk. Dit dient nader onderzocht te worden. Om deze reden is er voor nu uitgegaan van het bedrag van € 0,2 mln.
Prijspeil 1 januari 2025 gaat het om een kostenpost van € 0,24 mln. (indexatie op basis van de consumentenprijs-index van het CBS met 22,3%).
De bijdrage aan het Sportfonds zal na liquidatie van de projectbegroting uit de gerealiseerde (tussentijdse) winstnemingen lopen en zijn daarom niet meegenomen in de projectbegroting. De bijdrage is niet komen te vervallen.

Totale kosten en opbrengsten die geen onderdeel vormen van de projectbegroting

De eerdere planeconomische studies bevatte diverse kosten en opbrengsten die geen onderdeel uit maken van de projectbegroting, maar wel aan de orde zijn. Deze kosten zijn geactualiseerd naar prijspeil 1 januari 2025 en vervangen door daadwerkelijke kosten op basis de vastgestelde kredieten. Ten behoeve van investeringen in het sportcomplex, de sportvelden en het dorpspark gaat het om de totale kosten van € 5,96 mln. Daarnaast is er sprake van twee bijdrages aan fondsen. Prijspeil 1 januari 2025 gaat het hierbij om een bijdrage van € 1,15 mln.

In totaal is ten minste € 7,11 mln. aan te verwachten kosten niet opgenomen in de projectbegroting. Dit bedrag kan nog deels wijzigen i.v.m. de nader te onderzoeken bijdrage sportfonds.

Bijlage 1: Biedingsmodule Winnende Inschrijving

Nationale niet-openbare aanbesteding Vitaal Vogelenzang			Gemeente Bloemendaal	
Bijlage 2 - Biedingsmodule				
Datum:		3 december 2021		
Naam inschrijver:				
Grondbieding woningbouwkavels				
	Gemiddelde woningoppervlakte per woning (BVO)		Totale oppervlakte uitgeefbaar terrein	
18 middeldure appartementen	128,00	m ²	810,00	m ²
18 goedkope koop woningen (grondgebonden)	129,00	m ²	2130,00	m ²
18 middeldure woningen (grondgebonden)	162,00	m ²	3027,00	m ²
18 dure woningen (grondgebonden)	259,00	m ²	4855,00	m ²
Totale oppervlakte			10.822	m ²
Totale grondbieding woningbouwkavels			€ 14.508.000,00	€
Clubhuis, buitenruime en bestaande dorps huis (zie bijlage 2.1a en 2.1b)				
			Oppervlakte	
Oppervlakte clubhuis (inclusief buitenruime en opslag)			4.034	m ²
Totale aanneemsom clubhuis exclusief BTW			€ 1.456.321,05	€
Sportvelden (zie bijlage 2.2)				
Oppervlakte sportvelden en overig sportcomplex			14.726	m ²
Totale aanneemsom sportcomplex exclusief BTW			€ 1.886.000,00	€
Openbare ruimte (zie bijlage 2.3)				
			Oppervlakte	
Oppervlakte openbare ruimte			29151,75	m ²
Totale aanneemsom openbare ruimte exclusief BTW			€ 2.005.700	€
Financieel bod				
Totale grondbieding woningbouwkavels			14.508.000	€
Totale aanneemsom clubhuis exclusief BTW			1.456.321	€
Totale aanneemsom sportcomplex exclusief BTW			1.886.000	€
Totale aanneemsom openbare ruimte exclusief BTW			2.005.700	€
Financieel bod			9.159.979	€

