

GRONDBELEID



Zeewolde

Algemeen

Vanaf het ontstaan van de gemeente in 1984 bezit Zeewolde, door de overdracht vanuit de Rijksdienst voor IJsselmeerpolders, grond voor de ontwikkeling van woningbouwlocaties, werklocaties en voorzieningen. De gemeente nam hierbij als vanzelfsprekend een actieve rol in. Nieuwe gronden werden aangekocht, ontwikkeld en uitgegeven.

Ruim 40 jaar later is het hebben en verkrijgen van grondposities minder vanzelfsprekend. In de vastgestelde Nota Grondbeleid 2025 kiest de gemeente Zeewolde voor dynamisch grondbeleid. Daarin blijft de voorkeur om een actieve rol in te nemen maar is het uiteindelijk te voeren grondbeleid mede afhankelijk van ambities, beleidskaders en mate van regievoering.

Grondexploitatieberekeningen (grex)

Een grondexploitatieberekening (grex) geeft een gedetailleerd beeld van de diverse kosten en opbrengsten die zich voordoen bij de ontwikkeling van een locatie. Er wordt aangegeven welke kosten en opbrengsten al zijn gemaakt (boekwaarde) en wat de resterende begrote kosten en opbrengsten zijn, verdeeld over de verdere looptijd van de grex (faseren).

Een grex wordt ieder jaar bijgesteld. De inhoudelijke kosten- en opbrengstenramingen worden opnieuw beoordeeld en worden periodiek ter toetsing voorgelegd aan externe specialisten.

Rekenparameters

In een grex worden de kosten en opbrengsten nominaal geraamd (vast prijspeil) en vervolgens over de resterende looptijd gefaseerd. Doordat fasering nagenoeg altijd over meerdere jaren gaat, heeft een grex te maken met factoren als rente en inflatie. Rekenparameters geven deze factoren weer.

In de vigerende grexen worden de volgende parameters gehanteerd:

Kostenparameter korte termijn (2026-2028)	3,5%
Kostenparameter lange termijn (vanaf 2029)	2,0%
Opbrengstenparameter woningbouwlocaties korte termijn (2026-2028)	3,5%
Opbrengstenparameter woningbouwlocaties lange termijn (vanaf 2029)	2,0%
Opbrengstenparameter bedrijventerreinen	3,0%
Renteparameter	0,0%

Boekwaarde

In onderstaande tabel wordt de begrote boekwaarde per 31 december 2027 weergegeven van de ontwikkellocaties, getotaliseerd op hoofdniveau. Deze tabel is een afgeleide van de vastgestelde grexen in 2026. Bij de weergave van de boekwaarde wordt tussentijds genomen winst buiten beschouwing gelaten.

Ontwikkellocaties (bedragen x € 1,-)	Begrote Boekwaarde 31-12-2026	Begrote Kosten 2027	Begrote opbrengsten 2027	Begrote Boekwaarde 31-12-2027
Bedrijventerreinen	20.739.211	-889.726	1.103.516	20.953.001
Woningbouwgebieden	40.012.808	-1.871.955	534.467	38.675.319
Inbreidingslocaties	-171.511	-306.349	688.896	211.036
Centra	5.817.484	-145.714	0	5.671.770
Totaal	66.397.992	-3.213.745	2.326.879	65.511.126

Er vinden jaarlijks herzieningen of actualisaties van de grexen plaats waardoor de begrote kosten en opbrengsten zullen wijzigen. Daarnaast zullen de werkelijke kosten en opbrengsten altijd verschillen van de raming.

Ontwikkeling locaties

De verwachte ontwikkeling van de verschillende locaties in 2027 wordt in onderstaande tabel weergegeven op basis van het aantal m2 aan te kopen en te verkopen grond. De gegevens zijn gebaseerd op de vastgestelde grexen in 2026 en zijn getotaliseerd op hoofdniveau.

Categorie	Aantal m ²
Aan te kopen grond:	0 m ²
Te verkopen grond:	10.549 m ²
- woningbouw	1.635 m ²
- bedrijventerrein	6.920 m ²
- centra	0 m ²
- inbreidingslocaties	1.994 m ²

Resultaatprognose

Het verwachte financiële eindresultaat van een grex wordt reële waarde genoemd. Hierbij wordt rekening gehouden met de vastgestelde rekenparameters. Doordat iedere gemeente deze parameters afzonderlijk mag bepalen, is er geen goede vergelijking mogelijk tussen verschillende gemeenten. Daarom wordt het verwachte resultaat ook op nominale waarde gepresenteerd. Hierbij worden de rekenparameters op 0% gezet waardoor alleen de nominale kosten en opbrengsten worden meegenomen.

In onderstaande tabel worden de resultaten weergegeven van de grexen die eind 2027 nog actief zijn:

A) Reële waarde methode.

B) Nominale waarde methode.

Categorie (bedragen x € 1,-)	(A)	(B)
Woningbouwgebieden	32.511.685	33.997.908
Bedrijventerreinen	31.669.994	30.748.214
Centra	5.930.489	5.929.351
Inbreidingslocaties	-412.551	-367.031
Totaal	69.699.617	70.308.443

In de categorie Inbreidingslocaties zit een verliesgevende grondexploitatie: Vlierbes. Voor dit verlies is in de begroting een voorziening getroffen.

Tussentijdse winstneming

Conform het BBV dienen gemeenten jaarlijks tussentijds winst te nemen. Hierbij wordt de Poc (Percentage of completion) methode toegepast. Afhankelijk van de fase waarin de grondexploitatie verkeert, zowel wat betreft de kosten als de opbrengsten, dient reeds een percentage van het begrote eindresultaat als winst te worden genomen.

Tussentijds genomen winsten worden binnen Zeewolde in eerste instantie toegevoegd aan de bekleemde bestemmingsreserve 'BBV-winst grondexploitaties'. Wanneer deze winsten volledig voldoen aan het voorzichtigheidsprincipe, worden ze vrij besteedbaar en vindt dotatie plaats aan de Algemene reserve.

Risicoreservering

Binnen actief grondbeleid worden de risico's volledig door de gemeente gedragen. Jaarlijks worden deze bij de herziening van de grondexploitaties geanalyseerd en gekwantificeerd.

De berekende risico's worden in eerste instantie opgevangen binnen de nog te nemen tussentijdse winst van de desbetreffende grondexploitatie. Indien dit niet (volledig) mogelijk is, worden de (resterende) risico's opgevangen binnen de bestemmingsreserve BBV-winsten grondexploitaties. Risico's van verliesgevende grondexploitaties worden volledig opgevangen door deze bestemmingsreserve.

