

GRONDBELEID



Zeewolde

Inleiding

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 3%

Opbrengstenparameter woningbouwlocaties 3%

Opbrengstenparameter bedrijventerreinen 2%

Renteparameter* 0%

* Voor de grondverwerving van Trekkersveld IV is een lening aangetrokken met een rentepercentage van -0,4%. De bijbehorende renteopbrengst wordt als projectfinanciering binnen de grex Trekkersveld IV verwerkt.

Ontwikkeling locaties

De ontwikkeling van de complexen wordt toegelicht vanuit onderstaande tabel. In deze tabel wordt voor het jaar 2024 een vergelijking gemaakt tussen de begrote grondaankopen en -verkoop vanuit de Programmabegroting 2024-2027, vanuit de grexen 2024 en de uiteindelijk gerealiseerde grondaankopen en -verkoop.

	Programmabegroting 2024 - 2027	Grexen 2024	Jaarstukken 2024
Grondaankopen	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Grondverkoppen:	86.094 m ²	66.197 m ²	32.339 m ²
- woningbouw	38.396 m ²	41.997 m ²	18.406 m ²
- bedrijventerrein	45.704 m ²	24.200 m ²	13.933 m ²
- centra	0 m ²	0 m ²	0 m ²
- inbreidingslocaties	1.944 m ²	0 m ²	0 m ²

Aangekochte grond

Er is, gelijk aan de grexen 2024, geen grond aangekocht in 2024.

Verkochte grond

In 2024 is ca. 3,2 ha grond uitgegeven. Dit is ca. 3,4 ha minder dan de geraamde uitgifte vanuit de grexen 2024. Ten opzichte van de Programmabegroting 2024-2027 is dit ca. 5,4 ha lager.

Onderstaand wordt per categorie een korte toelichting gegeven op de gronduitgiften.

Woningbouwgebieden

De geraamde uitgifte in m² is een resultante van het geprognosticeerd aantal te realiseren woningen. Deze prognose ging in 2024 uit van gronduitgifte t.b.v. 198 woningen. Dit aantal is doorgevoerd in de grex Polderwijk.

Binnen de grex worden woningen vertaald naar grondopbrengsten. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een gemiddelde grondopbrengst per woning. De grex Polderwijk rekent zodoende met “gemiddelde woningen”. Dit worden grexwoningen genoemd.

Wanneer er in een jaar voornamelijk grond wordt uitgegeven ten behoeve van woningen in de categorie ‘goedkoop’, ontstaat er een verschil tussen gerealiseerde woningen en gerealiseerde grexwoningen. Hetzelfde geldt indien er met name grond wordt uitgegeven ten behoeve van woningen in de categorie ‘duur’.

In onderstaande tabel is inzichtelijk gemaakt hoeveel woningen/grexwoningen er zijn gerealiseerd op basis van het aantal uitgegeven m² grond.

Aantal woningen o.b.v. uitgegeven m ² grond	Aantal grexwoningen o.b.v. uitgegeven m ² grond
112	93

Er kan daarmee worden geconcludeerd dat met de uitgegeven grond in 2024 relatief veel woningen worden gerealiseerd passend in de woningbouwcategorieën goedkoop en middelduur. Aangezien het uitgeefbaar oppervlak van deze woningbouwcategorieën kleiner is dan gemiddeld leidt dit ook tot minder uitgegeven m² t.o.v. de grexen 2024.

Daarnaast is het verschil t.o.v. de grexen 2024 ontstaan doordat een aantal gronduitgiften die in 2024 waren voorzien zijn doorgeschoven naar begin 2025.

Bedrijventerreinen

De gerealiseerde gronduitgifte op de bedrijventerreinen blijft achter bij de prognose. Dit wordt met name veroorzaakt binnen de grex Horsterparc waar de uitgifte van een groot perceel is doorgeschoven naar begin 2025.

Boekwaarde

Het uitgangspunt van elke herziening/actualisatie is de boekwaarde aan het begin van het desbetreffende jaar. Deze boekwaarde bestaat uit het totaal van alle kosten verminderd met het totaal van alle opbrengsten.

In onderstaande tabel wordt het verloop van de boekwaarde over 2024 weergegeven, tussentijds genomen winsten buiten beschouwing gelaten.

Boekwaarde 1 januari 2024	-/- 1.492.500
Kosten	7.581.110
Opbrengsten	-/- 8.686.122
Boekwaarde 31 december 2024	-/- 2.597.512

Een verdere onderverdeling van de gewijzigde boekwaarden staat in onderstaande tabel weergegeven:

Ontwikkellocaties	Boekwaarde 01-01-2024	Boekwaarde 31-12-2024
Bedrijventerreinen	7.197.231	5.924.920
Woningbouwgebieden	-/- 3.047.984	-/- 3.003.319
Inbreidingslocaties	331.762	339.039
Centra	-/- 5.973.509	-/- 5.858.152
Totaal	-/- 1.492.500	-/- 2.597.512

NB: Boekwaarde -/- betekent per saldo meer gerealiseerde opbrengsten dan kosten.

Resultaatprognose

Een verwacht resultaat uit een grex wordt reële waarde genoemd. Hierbij wordt rekening gehouden met de vastgestelde rekenparameters.

De hoogte van de rekenparameters wordt door iedere gemeente afzonderlijk bepaald. Om toch uniformiteit te creëren worden de resultaatprognoses in de paragraaf Grondbeleid ook weergegeven op basis van de nominale waarde methode. Hierbij worden de rekenparameters op 0 % gezet.

Om aansluiting te houden met de gegevens uit de grexen worden meerdere kolommen gebruikt in de tabel met resultaatprognoses:

A) Resultaatprognose op basis van de reële waarde methode.

B) Resultaatprognose op basis van de nominale waarde methode.

Categorie	(A)	(B)
Woningbouwgebieden	-/- 35.953.397	-/- 36.158.750
Bedrijventerreinen	-/- 47.712.069	-/- 44.369.869
Centra	-/- 5.815.003	-/- 5.836.495
Inbreidingslocaties	468.898	425.765
Totaal	-/- 89.011.571	-/- 85.939.350

-/- is voordelig

In de categorie Inbreidingslocaties zitten 2 complexen met een verliesgevende grondexploitatie: Ontwikkellocatie Noordereiland en Vlierbes. Voor dit verlies is in de begroting een voorziening getroffen.

Tussentijdse winstneming

Conform het BBV dient iedere gemeente bij het bepalen van de tussentijdse winst de Poc (Percentage of completion) methode toe te passen. Afhankelijk van de fase waarin de grondexploitatie verkeert, zowel wat betreft de kosten als de opbrengsten, wordt reeds een percentage van het begrote eindresultaat als winst genomen.

Een gemeente mag, bij het bepalen van de tussentijdse winst, rekening houden met mogelijke onzekerheden/risico's die niet zijn verwerkt in de grex maar wel invloed kunnen hebben op de nog te realiseren kosten en opbrengsten en daarmee

het verwachte eindresultaat. Feitelijk wordt hiermee een extra buffer gecreëerd voordat tussentijds winst moet worden genomen.

Binnen de grondexploitaties van Zeewolde wordt deze buffer met name toegepast wanneer de resterende looptijd langer is dan 10 jaar. Zo wordt op de nog te realiseren opbrengsten na 10 jaar een onzekerheidsmarge toegepast bij de bepaling van de tussentijdse winst. Tevens wordt geen tussentijdse winst genomen wanneer er nog geen grondverkoop hebben plaatsgevonden in een grondexploitatie.

De tussentijdse winst in 2024 bedraagt -/- € 4.165.343,-. Van het totaal verwachte voordelige eindresultaat ad € 89.480.469,- is t/m de jaarrekening 2024 € 47.242.163,- als tussentijdse winst genomen.

Binnen de gemeente Zeewolde zijn voorwaarden gesteld wanneer tussentijds genomen winst als vrij besteedbaar wordt gezien. Hierdoor wordt de winst eerst toegevoegd aan de bekleemde bestemmingsreserve BBV-winst grondexploitaties. Mocht in de toekomst blijken dat er in het verleden teveel tussentijdse winst is genomen, wordt dit opgevangen via deze bestemmingsreserve.

Risicoreservering

Binnen actief grondbeleid worden de risico's volledig door de gemeente gedragen. De gemeente Zeewolde kent een bestemmingsreserve "Bedrijfsrisico Grondbedrijf". Deze dient ter dekking van alle relevante bedrijfsrisico's verbonden aan de grondexploitaties en het opvangen van eventuele nadelige resultaten op complexen.

In de nota Meerjaren Prognose Grondexploitatie vindt een inventarisatie plaats van de risico's van grondexploitaties die vervolgens gekwantificeerd worden naar een risicoreservering. De vigerende nota MPG 2021 is in februari 2022 door de raad vastgesteld.

Voor de actualisatie van een nota MPG worden 2 verschillende risicoanalyses op de complexen uitgevoerd. Uit de risicoanalyses van de nota MPG 2021 ontstond een plafondbedrag van € 6.800.000,- en een bodembedrag van € 3.600.000,-.

Tussen de bestemmingsreserve Bedrijfsrisico Grondbedrijf en de Algemene reserve vindt een wisselwerking plaats indien eerstgenoemde lager dan het bodembedrag of hoger dan het plafondbedrag blijkt te zijn. Veiligheidshalve is besloten het plafondbedrag als richtinggevend aan te houden.

Na doorvoering van meerjarige claims ligt het saldo van de bestemmingsreserve tussen bodem- en plafondbedrag. Hierdoor heeft er geen onttrekking of dotatie uit/aan de Algemene reserve plaatsgevonden.

