

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 (grexen)

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 %

Ontwikkeling locaties

De ontwikkeling van de complexen wordt toegelicht vanuit onderstaande tabel. In deze tabel wordt voor het jaar 2025 een vergelijking gemaakt tussen de begrote grondaankopen en -verkoop vanuit de Programmabegroting 2025-2028, vanuit de grexen 2025 en de uiteindelijk gerealiseerde grondaankopen en -verkoop.

	Programmabegroting 2025 - 2028	Grexen 2025	Jaarstukken 2025
Grondaankopen	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Grondverkoppen:	67.863 m ²	66.480 m ²	63.255 m ²
- woningbouw	40.879 m ²	26.580 m ²	30.283 m ²
- bedrijventerrein	24.600 m ²	39.900 m ²	32.972 m ²
- centra	390 m ²	0 m ²	0 m ²
- inbreidingslocaties	1.994 m ²	0 m ²	0 m ²

Aangekochte grond

Er is, gelijk aan de grexen 2025, geen grond aangekocht in 2025.

Verkochte grond

In 2025 is ca. 6,3 ha grond uitgegeven. Dit is nagenoeg gelijk aan de geraamde uitgifte van zowel de Programmabegroting 2025-2028 als de grexen 2025.

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

Woningbouwgebieden

In de grex Polderwijk was voor 2025 rekening gehouden met de uitgifte van 26.580 m² grond. In werkelijkheid is er ca. 4.000 m² grond meer uitgegeven. Een in de grex geraamde gronduitgifte in 2026 is al in 2025 uitgegeven. Met het totaal aan uitgeefbare m² grond in 2025 worden 211 woningen gerealiseerd.

Bedrijventerreinen

De gerealiseerde gronduitgifte op de bedrijventerreinen blijft iets achter bij de prognose. Dit ligt niet bij 1 specifiek bedrijventerrein. Bij meerdere bedrijventerreinen zijn er kleine afwijkingen die per saldo leiden tot ca. 7.000 m² minder uitgegeven grond t.o.v. de grexen 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 2025 weergegeven, tussentijds genomen winsten buiten beschouwing gelaten.

Boekwaarde 1 januari 2025	-/- 2.597.512
Kosten	6.453.502
Opbrengsten	-/- 24.501.475
Uit exploitatie nemen Trekkersveld IV	-/- 16.857.871
Afsluiten grondexploitatie Noordereiland	423.711
Boekwaarde 31 december 2025	-/- 37.927.067

De problematiek rondom stikstof en netcongestie heeft ertoe geleid dat het ontwerp bestemmingsplan van Trekkersveld IV niet verder in vaststellingsprocedure is genomen. Ook is besloten de grondexploitatie Trekkersveld IV tijdelijk uit exploitatie te halen. In principe moet de boekwaarde dan worden afgewaardeerd naar de huidige bestemming (agrarisch). Als aan diverse voorwaarden wordt voldaan, is het binnen het BBV echter mogelijk om de boekwaarde niet af te waarderen. Trekkersveld IV voldoet aan deze voorwaarden waardoor de gehele boekwaarde in de Jaarrekening 2025 als 'warme gronden' onder de balanspost 'Materiële vaste activa' is overgeboekt.

Een verdere onderverdeling van de gewijzigde boekwaarden staat in onderstaande tabel weergegeven, evenals de nog te maken kosten en nog te realiseren opbrengsten.

Ontwikkellocaties	Boekwaarde 01-01-2025	Boekwaarde 31-12-2025	Nog te maken kosten	Nog te realiseren opbrengsten
Bedrijventerreinen	5.924.920	-/- 14.746.103	6.857.377	-/- 22.481.668
Woningbouwgebieden	-/- 3.003.319	-/- 17.399.471	28.693.686	-/- 43.805.900
Inbreidingslocaties	339.039	53.074	1.048.373	-/- 688.896

Centra	-/- 5.858.152	-/- 5.834.568	389.450	-/- 485.371
Totaal	-/- 2.597.512	-/- 37.927.067	36.988.886	-/- 67.461.835

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	-/- 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

-/- is voordelig

In de categorie Inbreidingslocaties zit 1 complex met een verliesgevende grondexploitatie: 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 2025 bedraagt -/- € 3.780.961,-. Van het totaal verwachte voordelige eindresultaat ad € 69.699.617,- is t/m de jaarrekening 2025 € 51.023.124,- 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 2025 vormen de stikstofproblematiek en de netcongestie de grootste risico's voor de grondexploitaties. Dit heeft ertoe geleid dat de grondexploitatie Trekkersveld IV uit exploitatie is genomen en op de balanspost Materiële vaste activa is geplaatst.

De overige grondexploitaties hebben nagenoeg allemaal een negatieve boekwaarde (meer gerealiseerde opbrengsten dan kosten). Dit brengt met zich mee dat deze grondexploitaties beheersbare risico's kennen die volledig opgevangen kunnen worden door de bekleemde bestemmingsreserve BBV-winst grondexploitaties.

