

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: Robbert-Jan van Duijn		Opgesteld door: Pamela Groenewege, ROG Woningbouw	
Besluitvormende vergadering: 5 juni 2025	Registratienummer collegebesluit: 491471		Raadsnummer (niet invullen, dit vult de griffie in)
Titel / onderwerp: Vaststellen actualisatie grondexploitatie 1 januari 2025			
Samenvatting: De grondexploitaties worden jaarlijks geactualiseerd conform de regels van de commissie BBV en in de Nota Grondbeleid 2021 is vastgelegd. Bij de positieve grondexploitaties is sprake van een verwacht positief resultaat van € 9,8 miljoen, NCW per 1 januari 2025. Ten opzichte van de actualisatie 2024 resulteert dit in een nadeel van € 0,3 miljoen. Voor de negatieve grondexploitaties is er sprake van een verwacht negatief resultaat van € 2,6 miljoen, NCW per 1 januari 2025. Dit is een verslechtering van circa € 1,1 miljoen ten opzichte van vorig jaar. De voortgang van de projecten is, met uitzondering van een beroepsprocedure en vertraagde tenderprocedure, in overeenstemming met de planning die in 2024 is geschetst. De actualisatie heeft gevolgen voor de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties, die met € 63.000 kan worden verlaagd. De gemeenteraad wordt voorgesteld om hiervan € 17.000 terug te storten in de Reserve reservering woningbouw. De Reserve onvoorzien grondexploitaties kan worden verlaagd van € 199.000 naar € 112.000 en er kan € 592.000 vrijvallen uit de Voorziening afgesloten complexen. Als laatste kan de winstneming van € 1.0350.000 worden toegevoegd aan de Reserve winstneming.			

Voorgesteld besluit:

De raad wordt voorgesteld het volgende te besluiten:

1. De geactualiseerde grondexploitaties per 1 januari 2025 van de projecten vast te stellen conform gewaarmerkte bijlagen;
2. De Voorziening nadelige saldi grondexploitaties te verlagen met € 63.000, ten gunste van het Jaarrekeningresultaat 2024 en de gemeenteraad voor te stellen, hiervan via de resultaatbestemming bij de jaarrekening 2024 € 17.000 terug te storten in de Reserve reservering woningbouw (boekjaar 2025);
3. Een bedrag van € 87.000 vrij te laten vallen uit de Reserve onvoorzien grondexploitaties en dit bedrag toe te voegen aan de Algemene reserve (boekjaar 2024);
4. Een bedrag van € 592.000 vrij te laten vallen uit de Voorziening afgesloten complexen en dit bedrag toe te voegen aan de Algemene reserve (boekjaar 2024);
5. Het met ingang van 31 december 2024 afsluiten van de grondexploitatie GZ 01 Noordse Buurt en het negatieve resultaat van € 29.375.000 ten laste te brengen van de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties met overdracht van een bedrag van € 679.000 aan kosten naar de Voorziening afgesloten complexen en een bedrag van € 1.708.000 aan opbrengsten naar de MVA (Materiële Vaste Activa) op de balans. En dit te verwerken in de jaarrekening 2024;
6. Het tussentijds winstnemen per 31 december 2024 voor de grondexploitatie GZ 07 Teylerspark fase 2 (€ 1.089.000) en het terugdraaien van winst bij de grondexploitatie GZ 10 Schoterhoek II (€ 54.000), en dit te verwerken in de jaarrekening 2024. En bij de resultaatbestemming van de jaarrekening 2024 het bedrag van € 1.035.000 te storten in de Reserve winstneming (boekjaar 2024);
7. Het risicobedrag voor het aandeel grondexploitatie dat wordt gebruikt bij de berekening van het benodigde Weerstandsvermogen te verlagen van € 5.365.000 naar € 1.787.000;
8. Begrotingswijziging nr. 2025-11 vast te stellen.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding

De gemeente Nieuwkoop voert al langere tijd grotendeels actief grondbeleid, waarbij ruimtelijke projecten worden ontwikkeld op gemeentelijke gronden. De impact van deze ruimtelijke ontwikkelingen heeft grote financiële gevolgen. Daarom wordt voor alle ruimtelijke projecten die vanuit de gemeente worden aangestuurd een grondexploitatie (financiële begroting) opgesteld. De grondexploitaties worden jaarlijks geactualiseerd conform in de Nota Grondbeleid 2021 is vastgelegd en conform de regels van de commissie BBV (Besluit, begroting en verantwoording). Vervolgens worden de grondexploitaties gebundeld in het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG).

Bij dit raadsvoorstel behoren een drietal bijlagen. De eerste bijlage betreft de geheime versie van het MPG. Dit is de volledige versie van de gebundelde grondexploitaties met informatie over de marktontwikkelingen, de programmering van de projecten en het risicomanagement. Daarnaast wordt inzicht gegeven in de totaliteit van de financiële resultaten met de gevolgen voor het Jaarrekeningresultaat 2024 en de Algemene reserve. Ook wordt gekeken naar de stand van zaken per project met bijbehorende grondexploitatie en komen de mva-s (materiële vaste activa-s) aan bod. De tweede bijlage betreft de openbare versie van het MPG, waarbij de specifieke informatie over het actualisatieproces en de uitgebreide projecttoelichtingen zijn weggelaten. Op deze manier kan in de openbaarheid worden gesproken over de grondexploitaties, terwijl de specifieke onderdelen die de financiële situatie en het strategische belang van de gemeente Nieuwkoop kunnen schaden, geheim blijven. De derde bijlage betreft de uitgebreide uitwerking van de mva-s.

Proces

Het doel van het opstellen en actualiseren van een grondexploitatie is om alle kosten en opbrengsten die bij een ruimtelijke ontwikkeling worden gemaakt inzichtelijk te maken en houden. Daarmee wordt inzicht gegeven in de (verwachte) financiële resultaten van de beoogde ontwikkeling.

Een grondexploitatie bestaat uit de boekwaarde voor de gemaakte kosten en ontvangen opbrengsten. Daarnaast worden de ramingen voor de nog te maken kosten en nog te realiseren opbrengsten geactualiseerd. Bij deze ramingen worden de geraamde kosten en opbrengsten uitgezet in de tijd en geïndexeerd (met de vastgestelde parameters), waardoor een lopend saldo ontstaat. Bij de actualisatie wordt bekeken hoeveel kosten en opbrengsten er gemaakt zijn en hoeveel rente er betaald of ontvangen wordt, afhankelijk van een positieve of negatieve boekwaarde. Aan het eind van de looptijd van een project ontstaat een projectresultaat, oftewel de eindwaarde. Om de eindwaarde van de verschillend projecten vergelijkbaar te maken worden deze bedragen netto contant gemaakt, door de eindwaarde terug te rekenen naar het huidige jaar. Dit gebeurt door de eindwaarde over de resterende looptijd te delen door de disconteringsvoet.

Bij de actualisatie worden de voortgang en de relevante ontwikkelingen van de projecten beschreven en het ruimtegebruik, het (woning)bouwprogramma en de fasering per project tegen het licht gehouden. Daarnaast wordt de risicoanalyse en de verschillenanalyse op basis van de geactualiseerde resultaten uitgevoerd en wordt de informatie over strategische gronden van de materiële vaste activa geactualiseerd. Na vaststelling van het MPG vormen de geactualiseerde grondexploitaties het financiële kader voor de verdere uitvoering van de projecten.

Marktontwikkelingen en grondprijzenbeleid

Na het omslagpunt in augustus 2022, zijn de woningprijzen vanaf juni 2023 weer aan het stijgen. De woningprijzen in Nederland zijn in 2024 met gemiddeld 8,7% gestegen ten opzichte van 2023. Het aantal woningverkoop laat al sinds de tweede helft van 2021 voornamelijk een dalende trend zien. In 2024 zijn er (op één maand na) weer meer woningtransacties in vergelijking met een jaar geleden. In 2024 zijn er 206.000 woningen verkocht, dit is 13,2% meer ten opzichte van 2023. Het consumentenvertrouwen is zes opeenvolgende kwartalen gestegen ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Vooral de gunstigere kooprijsontwikkeling en de stabiele rente liggen hier aan ten grondslag.

In de grondprijzenbrief 2025 (vastgesteld op 21 januari 2025) is een marktanalyse uitgevoerd,

waarmee de gehanteerde grondprijzen en parameters zijn bepaald. Voor de actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2025 is gerekend met een opbrengstenstijging van 5% voor woningbouw en 1% voor bedrijventerrein. Daarnaast is in de grondprijzenbrief 2025 een overzicht opgenomen met de grondprijzen en de methoden voor de prijsbepaling per gebruiksfunctie.

Programma en planning

In de actualisatie wordt onder andere gerapporteerd over het programma en de planning van de lopende grondexploitaties.

Bij het bedrijventerrein **Schoterhoek II** zal het plangebied in 2025 woonrijp gemaakt worden. Naar verwachting worden de resterende twee kavels verkocht en overgedragen.

Bij het projecten **Teylerspark fase 2** en **Lindelaan** is de grond in 2024 bouwrijp gemaakt en is de bouw van de woningen begonnen. Vervolgens zal het plangebied woonrijp gemaakt worden. Ook bij **IKC de Poel** is de grond inmiddels bouwrijp gemaakt en de bouw van de school en appartementen gestart.

Bij het project **Buytewech-Noord** is de ontwikkelaar geselecteerd en de overeenkomst getekend. Het bouwrijp maken van de hoofdontsluiting (met aansluiting op de rotonde) en het park zijn nagenoeg afgerond. In 2025 worden eiland 1 en 2 (WSN) bouwrijp gemaakt, waarmee de bouwrijpfase is afgerond. Met de woningcorporatie moet nog een overeenkomst gesloten worden.

Het bestemmingsplan van het project **Vrouwenakker-West** is in 2024 vastgesteld door de raad. Echter is er door meerdere partijen beroep aangetekend, waardoor de beroepsprocedure bij de Raad van State doorlopen moet worden. De grondoverdracht aan de ontwikkelaar heeft wel al plaatsgevonden.

Na enige vertraging is in het 3^e kwartaal van 2024 de tenderprocedure van het project **Tochtpad Noordeinde** gestart. Naar verwachting zal na de zomer van 2025 een ontwikkelaar worden geselecteerd.

Bij het project **Flexwonen Ter Aar Noordoost (fase 1)** heeft de raad ingestemd met het inrichtingsplan en daarvoor geld beschikbaar gesteld middels het openen van de grondexploitatie. Daarna is de samenwerkingsovereenkomst met de woningcorporatie die de flexwoningen gaan plaatsen getekend en de vergunningsaanvraag ingediend. Ook bij het project **De Meent** (IKC Woerdense verlaat) ligt er een definitief ontwerp en is de omgevingsvergunning voor het bouwen van het IKC aangevraagd. Begin 2025 is het Beatrix gebouw gesloopt en zal het plangebied bouwrijp worden gemaakt.

In 2024 is de grond van de projecten *Lindelaan*, *Teylerspark fase 2* en *IKC de Poel* overgedragen aan de ontwikkelaar/ bouwer. De resterende gronden van project de *Noordse Buurt* gaat bij het afsluiten van de grondexploitatie naar de balans.

In totaal staan er per 1 januari 2025, voor de lopende projecten met een grondexploitatie, nog 386 uit te geven woningen geprogrammeerd. Alle woningen (met uitzondering van de flexwoningen) worden met behulp van het uitvoeren van een tenderprocedure via een ontwikkelaar op de markt gezet. De nog beschikbare woningen bevinden zich binnen de projecten *Buytewech-Noord*, *Tochtpad Noordeinde*, *Vrouwenakker-West* (grond ten behoeve van woningbouw en zorg in januari 2025 overgedragen), *de Meent* en *Flexwonen Ter Aar noordoost (fase 1)*. Naast de uit te geven woningbouw staan er bij het project *Schoterhoek II* nog 2 uit te geven bedrijfskavels geprogrammeerd. De bedrijfskavels zijn al verkocht onder voorbehoud of gereserveerd.

Aankopen strategische gronden

Met de vaststelling van de Nota Grondbeleid 2021 is er een amendement ingediend over het aankopen van strategische gronden. Met het aannemen van het amendement vraagt de raad om de mogelijkheid in te stellen om, voordat het college een beslissing neemt over het dan nieuw aankopen van strategische grond, hierover van gedachte te wisselen, met als doel (beschikbare) gronden, financiële middelen en personele capaciteit zo doelmatig mogelijk in te zetten om gestelde gemeentelijke ambities en doelstellingen te realiseren. De raad heeft het college de opdracht gegeven om de raad onderbouwd te informeren wanneer zij besluit om niet tot aankoop van strategische grondbezit over te gaan na een formeel aanbod.

In 2024 is bij de gemeente gepolst wat de gemeentelijke woningbouwplannen zijn in en rondom de kern Noorden en of de gemeente interesse had om te praten over verwerving van de agrarische opstallen en gronden gelegen naast onze ontwikkellocatie Land van Koppen. Over deze eventuele grondaankoop is op 12 november 2024 een brief gestuurd naar de gemeenteraad.

Beoogd (maatschappelijk) effect

Het beoogd effect is dat door middel van de grondexploitaties ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden. Het rapporteren over de voortgang van de projecten en het vaststellen van het financiële kader heeft effect voor de verdere uitwerking van de projecten.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis

Er liggen een aantal besluiten aan deze actualisatie ten grondslag. Het gaat daarbij om raads- en collegebesluiten. Bij onderstaande opsomming wordt niet beoogd compleet te zijn.

- De basis van de actualisatie van de grondexploitaties 2025 is de actualisatie van de grondexploitaties 2024, welke op 6 juni 2024 door de gemeenteraad is vastgesteld.
- Op 30 september 2021 is de Nota Grondbeleid 2021 vastgesteld. Met deze Nota zet de gemeente Nieuwkoop in op het hanteren van situationeel grondbeleid, waarbij per voorliggende situatie een keuze wordt gemaakt tussen actief, faciliterend en samenwerkend grondbeleid. Er is aandacht voor integraliteit en de actuele maatschappelijke vraagstukken – maatschappelijk rendement – binnen de gemeente Nieuwkoop, zodat de gestelde ambities en behoeften nagestreefd kunnen worden. Om het grondbedrijf beheerst te laten functioneren zijn de processen en verantwoordelijkheden beschreven en toegelicht. Het actualisatieproces, het gemeentelijk grondprijzenbeleid en de risicobeheersing spelen daarbij een belangrijke rol.
- De grondexploitatie De Meent is per 1 maart 2024 geopend, welke op 29 februari 2024 door de gemeenteraad is vastgesteld.
- De grondexploitatie Flexwonen Ter Aar Noordoost (fase 1) is per 1 juli 2024 geopend, welke op 6 juni 2024 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Participatie / betrokken partijen / personen

De actualisatie van de grondexploitaties wordt, vanwege een integrale benadering, in samenwerking met verschillende afdelingen van de gemeente Nieuwkoop uitgevoerd.

Duurzaamheidsaspecten

De gemeente volgt het duurzaamheidsbeleid van het Rijk dat zich vertaalt in het bouwbesluit met steeds lager wordende EPC-normen. Voor verdergaande verduurzaming binnen de projecten zijn aparte besluiten nodig per project.

Gezondheid

Bij de ruimtelijke projecten, waar de actualisatie van de grondexploitaties onderdeel van is, worden gedurende het project beslissingen gemaakt over onder andere het woningbouwprogramma, de inrichting van het openbaar gebied en eventuele voorzieningen. In de grondexploitaties zijn deze beslissingen financieel terug te zien.

Varianten met argumenten voor en tegen

Vaststelling van de actualisatie is conform de door u eerder vastgestelde Nota Grondbeleid 2021.

Voorgesteld besluit

1. De geactualiseerde grondexploitaties per 1 januari 2025 van de projecten vast te stellen conform gewaarmerkte bijlagen.

De grondexploitaties (en bijbehorende stukken) zijn bij de jaarlijkse accountantscontrole gecontroleerd, en daarmee akkoord vanuit de accountant.

Resultaten positieve grondexploitaties

Bij de actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2024 was het verwachte positieve resultaat van de positieve complexen samen, met tussentijdse winstneming, € 10,2 miljoen, NCW (Netto Contante Waarde). Per 1 maart 2024 is de grondexploitatie *De Meent* geopend. In de onderstaande tabellen is deze grondexploitatie meegenomen bij de vergelijking.

Rekening houdend met tussentijdse winstneming is voor de positieve complexen sprake van een verwacht positief resultaat van € 9,8 miljoen, NCW per 1 januari 2025. De tussentijdse winstneming leidt tot een afroming van het te verwachten positieve resultaat van circa € 2,9 miljoen (van € 12,7 miljoen zonder tussentijdse winstneming naar € 9,8 miljoen met tussentijdse winstneming), NCW per 1 januari 2025. Dit komt doordat voor *Schoterhoek II* (in totaal € 1.864.000) en voor *Teylerspark fase 2* (€ 1.089.000) verplicht winst is genomen. Ten opzichte van de actualisatie 2024 resulteert dit in een

nadeel van € 0,3 miljoen, door positievere of nagenoeg gelijkblijvende resultaten én € 1.089.000 winstneming van *Teylerspark fase 2* bij deze actualisatie.

Resultaten positieve complexen (met tussentijdse winstneming) 2024 - 2025

POSTIEVE GRONDEXPLOITATIES met tussentijdse winstneming		NCW 1-1-2024	NCW 1-1-2025	Vershil
in miljoenen				
GZ 02	Buytewedh-Noord	€ 6,8	€ 7,3	€ 0,5 Voordeel
GZ 06	Lindelaan	€ 0,0	€ 0,1	€ 0,0 Voordeel
GZ 07	Teylerspark fase 2	€ 2,2	€ 1,0	-€ 1,2 Nadeel
GZ 10	Schoterhoek II	€ 0,3	€ 0,3	€ 0,0 Voordeel
GZ 11	Vrouwenakker-West	€ 0,8	€ 0,8	-€ 0,1 Nadeel
GZ 13	De Meent		€ 0,3	€ 0,3 Voordeel
TOTAAL POSTIEVE COMPLEXEN		€ 10,2	€ 9,8	-€ 0,3 Nadeel

Resultaten negatieve grondexploitaties

Bij de actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2024 was het verwachte negatieve resultaat van de negatieve complexen samen € 30,3 miljoen, NCW. Voorgesteld wordt om de grondexploitatie de *Noordse Buurt* af te sluiten. Daarnaast is de grondexploitatie *Flexwonen Ter Aar Noordoost (fase 1)* per 1 juli 2024 geopend. In de onderstaande tabellen zijn deze grondexploitaties buiten beschouwing gelaten (*Noordse Buurt*) of meegenomen bij de vergelijking (*Flexwonen*).

Voor de negatieve complexen is er per 1 januari 2025 sprake van een verwacht negatief resultaat van € 2,6 miljoen, NCW. Voornamelijk door het openen van de grondexploitatie *Flexwonen Ter Aar Noordoost (fase 1)* betekent dit een verslechtering van circa € 1,1 miljoen ten opzichte van vorig jaar.

Resultaten negatieve complexen 2024 - 2025

NEGATIEVE GRONDEXPLOITATIES		NCW 1-1-2024	NCW 1-1-2025	Vershil
in miljoenen				
GZ 08	Tochtpad Noordeinde	-€ 0,8	-€ 0,9	-€ 0,1 Nadeel
GZ 12	IKC De Poel	-€ 0,8	-€ 1,0	-€ 0,2 Nadeel
GZ 14	Flexwonen Ter Aar Noordoost (fase 1)		-€ 0,8	-€ 0,8 Nadeel
TOTAAL NEGATIEVE COMPLEXEN		-€ 1,5	-€ 2,6	-€ 1,1 Nadeel

2. De Voorziening nadelige saldi grondexploitaties te verlagen met € 63.000, ten gunste van het Jaarrekeningresultaat 2024 en de gemeenteraad voor te stellen, hiervan via de resultaatbestemming bij de jaarrekening 2024 € 17.000 terug te storten in de Reserve reservering woningbouw (boekjaar 2025).

Voorziening nadelige saldi grondexploitaties

De Voorziening nadelige saldi grondexploitaties vangt het negatieve resultaat van de negatieve grondexploitaties op. Sinds de wijziging van het BBV in 2016 heeft de gemeente besloten om de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties te berekenen op eindwaarde. In de onderstaande tabel is de eindwaarde per negatieve grondexploitatie weergegeven.

NEGATIEVE GRONDEXPLOITATIES		NCW 1-1-2024	NCW 1-1-2025	EW Variabel
in miljoenen				
GZ 08	Tochtpad Noordeinde	-€ 0,8	-€ 0,9	-€ 0,9
GZ 12	IKC De Poel	-€ 0,8	-€ 1,0	-€ 1,0
GZ 14	Flexwonen Ter Aar Noordoost (fase 1)		-€ 0,8	-€ 0,8
TOTAAL NEGATIEVE COMPLEXEN		-€ 1,5	-€ 2,6	-€ 2,7

Op 1 januari 2024 was het totale resultaat van alle negatieve grondexploitaties op eindwaarde tezamen € 31,3 miljoen.

In 2024 is de grondexploitatie *Flexwonen Ter Aar Noordoost (fase 1)* geopend met een negatief resultaat. Om het nadelige saldo van de grondexploitatie te dekken is er bij het openen van de grondexploitatie een bedrag van € 911.000 (eindwaarde) toegevoegd aan de Voorziening nadelige

saldi grondexploitaties.

Daarnaast draagt het negatieve resultaat van de *Noordse Buurt* niet meer bij aan het saldo van de negatieve grondexploitaties omdat deze grondexploitatie per 31 december 2024 is afgesloten. Bij afsluiting van het project de *Noordse Buurt* is het daadwerkelijke resultaat van de grondexploitatie € 29.375.000 negatief. Het verlies wordt aan de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties onttrokken ter afdekking van het negatieve resultaat.

Voor de negatieve grondexploitaties die ten laste worden gebracht van de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties is het totaal te verwachten resultaat per 1 januari 2025 op eindwaarde **€ 2.745.000 negatief**. Ter afdekking van dit verwachte verlies moet dus ruim € 2,7 miljoen in de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties gereserveerd zijn.

Op basis van de actualisatie per 1 januari 2025 kan de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties daarom verlaagd worden met een bedrag van **€ 63.000** (eindwaarde). Dit is gedeeltelijk ten gunste van de Reserve reservering woningbouw.

Onderstaand is de berekening voor deze Voorziening weergegeven. Belangrijk is te vermelden dat bij afsluiting de negatieve resultaten van de grondexploitaties *Tochtpad Noordeinde, IKC De Poel en Flexwonen Ter Aar Noordoost (fase 1)* ten laste van deze voorziening zullen worden gebracht.

Bepaling hoogte Voorziening negatieve saldi grondexploitaties

Saldo per 1 januari 2024		31.272.000 EW
Toevoeging Flexwonen Ter Aar Noordoost (opening)		911.000 EW
Onttrekking Noordse Buurt (werkelijk)		-29.375.000 EW
Saldo per 31 december 2024	A1	2.808.000 EW
Behoefte actualisatie per 1 januari 2025	B1	2.745.000 EW
Benodigde verlaging van de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties	C1=B1-A1	-63.000 EW

Reserve reservering woningbouw (R23)

De Reserve reservering woningbouw is bestemd om goedkope woningbouw mogelijk te maken op gronden die de gemeente zelf ontwikkelt. De gemeente kan de Reserve reservering woningbouw aanwenden om goedkope woningen financieel mogelijk te maken.

Op 1 januari 2024 was er in de Reserve reservering woningbouw een bedrag van € 2.812.000 beschikbaar. Bij de actualisatie 2024 is besloten om € 188.000 te storten in de Reserve reservering woningbouw via de resultaatbestemming bij de jaarrekening 2023. Vanuit de Reserve flexibele woonvormen is het resterende bedrag van € 894.000 toegevoegd aan de Reserve reservering woningbouw en bij het openen van de grondexploitatie *Flexwonen Ter Aar Noordoost (fase 1)* is het negatieve resultaat (€ 911.000 negatief) van de grondexploitatie gedekt door een storting vanuit de Reserve reservering woningbouw naar de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties. Daarmee is er op 31 december 2024 een bedrag van **€ 2.983.000** beschikbaar.

Het resultaat van de grondexploitatie *Flexwonen Ter Aar Noordoost (fase 1)* is circa € 80.000 (eindwaarde) verbeterd ten opzichte van de opening van de grondexploitatie, waardoor een gedeelte van de dekking vanuit de Reserve reservering woningbouw kan vrijvallen.

Om het bedrag in de Reserve reservering woningbouw in 2025 te maximaliseren op **€ 3.000.000**, wordt voorgesteld om € 17.000 (van de totale verlaging van € 63.000) terug te storten in de Reserve reservering woningbouw.

Berekening saldo Reserve reservering woningbouw

Saldo per 1 januari 2024		2.812.000
Storting jaarrekening 2023		188.000
Toevoeging vanuit Reserve flexibele woonvormen		894.000
Onttrekking Flexwonen Ter Aar Noordoost (opening)		-911.000
Saldo per 31 december 2024	A3	2.983.000
Totale verhoging nav actualisatie 2025	B3	17.000
Stand Reserve reservering woningbouw 2025	C3= A3+ B3	3.000.000

3. Een bedrag van € 87.000 vrij te laten vallen uit de Reserve onvoorzien grondexploitaties en dit bedrag toe te voegen aan de Algemene reserve (boekjaar 2024).

De Reserve onvoorzien is bestemd voor het afdekken van de risico's van de grondexploitaties met een verwacht negatief eindresultaat. Het bedrag in deze reserve wordt bepaald op basis van een risico-inventarisatie per project. Alle grondexploitaties zijn op het aspect risico bekeken en de uitkomsten hiervan zijn verwerkt. Met een Monte Carlo-analyse is het totaalbedrag dat nodig is om onvoorziene kosten af te dekken in beeld gebracht. Dit bedrag komt uit op **€ 112.000**. Dit leidt tot een verlaging van de Reserve onvoorzien grondexploitaties met **€ 87.000**. Dit bedrag wordt teruggestort in de Algemene reserve in boekjaar 2024.

De verlaging is het gevolg van het afsluiten van de grondexploitatie de *Noordse Buurt*. De andere projecten waarvoor een bedrag aan onvoorzien is meegenomen, zijn weer verder in de projectfase ten opzichte van vorig jaar waardoor de (financiële) risico's afnemen.

Overzicht berekende onvoorzien per complex

NEGATIEVE GRONDEXPLOITATIES		NCW 1-1-2025	Berekende onvoorzien
in miljoenen			
GZ 08	Tochtpad Noordeinde	-€ 0,9	€ 32.000
GZ 12	IKC De Poel	-€ 1,0	€ 3.000
GZ 14	Flexwonen Ter Aar Noordoost (fase 1)	-€ 0,8	€ 77.000
TOTAAL NEGATIEVE COMPLEXEN		-€ 2,6	€ 112.000

Berekening saldo Reserve onvoorzien grondexploitaties

Saldo per 1 januari 2024		80.000
Toevoeging Flexwonen Ter Aar Noordoost (opening)		119.000
Saldo per 31 december 2024	A2	199.000
Totaal behoefte op basis van risicoberekening negatieve complexen per 1 januari 2025	B2	112.000
Benodigde verlaging van de Reserve onvoorzien	C2= B2-A2	-87.000

4. Een bedrag van € 592.000 vrij te laten vallen uit de Voorziening afgesloten complexen en dit bedrag toe te voegen aan de Algemene reserve (boekjaar 2024).

Bij het afsluiten van een grondexploitatie resteren vaak nog afrondende werkzaamheden. De budgetten voor deze afrondende werkzaamheden worden vanuit de grondexploitatie overgeheveld naar de Voorziening afgesloten complexen.

Overzicht Voorziening afgesloten complexen

	Stand per 1 januari 2024	Beschikbaar 31 december 2024	Vrijval actualisatie 2025	Toevoeging actualisatie 2025	Stand per 1 januari 2025
Zuidhoek					
WRM	121.000	51.604	51.604		0
De Verwondering					
WRM	829.432	66.230	66.230		0
Overige kosten	85.998	85.181	85.181		0
Plankosten	220.341	191.801	191.801		0
Ter Aar Vernieuwd Verbonden					
WRM	175.864	0			0
Overige kosten	75.000	75.000	75.000		0
Plankosten	147.575	121.791	121.791		0
Noordse Buurt					
BRM				56.000	56.000
WRM				555.866	555.866
Overige kosten				15.000	15.000
Plankosten				51.986	51.986
TOTAAL KOSTEN	1.655.211	591.606	591.606	678.852	678.852

Bij deze actualisatie wordt de grondexploitatie de *Noordse Buurt* afgesloten. Er volgen voor het project de *Noordse Buurt* nog resterende werkzaamheden voor het bouwrijp maken (baggerwerkzaamheden), woonrijp maken (rondje Noordse Buurt en aanleg bos) en bijbehorende plankosten. In totaal wordt er circa € 679.000 overgeheveld naar de Voorziening afgesloten complexen.

Daarnaast zijn er voorgaande jaren grondexploitaties afgesloten waarvan nog een budget beschikbaar is. Bij de projecten *Zuidhoek*, *De verwondering* en *Ter Aar Vernieuwd Verbonden* waren kosten opgenomen voor afrondende werkzaamheden. Deze werkzaamheden zijn inmiddels afgerond. Ook de termijn voor het eventueel uitkeren van planschade is verstreken. Een verzoek kan binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan/ Omgevingsplan worden ingediend. Het beschikbare budget van circa € 592.000 dat nog voor deze projecten was gereserveerd kan vrijvallen. Dit bedrag wordt teruggestort in de Algemene reserve in boekjaar 2024. De stand van de Voorziening afgesloten complexen is per 1 januari 2025 **€ 679.000**.

5. Het met ingang van 31 december 2024 afsluiten van de grondexploitatie GZ 01 Noordse Buurt en het negatieve resultaat van € 29.375.000 ten laste te brengen van de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties met overdracht van een bedrag van € 679.000 aan kosten naar de Voorziening afgesloten complexen en een bedrag van € 1.708.000 aan opbrengsten naar de MVA (Materiële Vaste Activa) op de balans. En dit te verwerken in de jaarrekening 2024.

Voor het project de *Noordse Buurt* volgen er nog resterende werkzaamheden voor het bouwrijp maken (baggerwerkzaamheden) en het woonrijp maken (rondje Noordse Buurt en inrichting bos). Hier worden ook (civiele) plankosten voor gereserveerd. De resterende natuurgronden die niet zijn ontwikkeld of verkocht, worden op de gemeentelijke balans opgenomen. Het project de *Noordse Buurt* sluit af met een negatief resultaat van € 29.375.000 (was begroot € 29.644.000 negatief).

6. Het tussentijds winstnemen per 31 december 2024 voor de grondexploitatie GZ 07 Teylerspark fase 2 (€ 1.089.000) en het terugdraaien van winst bij de grondexploitatie GZ 10 Schoterhoek II (€ 54.000), en dit te verwerken in de jaarrekening 2024. En bij de resultaatbestemming van de jaarrekening 2024 het bedrag van € 1.035.000 te storten in de Reserve winstneming (boekjaar 2024).

In het kader van de regelgeving van het BBV (besluit, begroting en verantwoording) wordt voor positieve complexen verplicht tussentijdse winst genomen op basis van de POC-methode (percentage of completion), waarbij de voortgang van het project en de realisatie van kosten en opbrengsten in acht worden genomen. Bij de actualisatie 2020 is door de raad een Reserve winstneming ingesteld waarin de tussentijds genomen winst wordt gereserveerd totdat de betreffende grondexploitatie wordt afgesloten. Dit om jaarlijkse schommelingen door het nemen van (verplichte) winst en het mogelijk daarna verplicht weer moeten terugdraaien van die genomen winst te voorkomen. Bij het afsluiten van een grondexploitatie valt de genomen tussentijdse winst vrij in de Algemene reserve.

Op 1 januari 2024 is het saldo in de Reserve winstneming € 1.719.000. Bij de actualisatie 2025 wordt € 1.089.000 tussentijdse winst genomen bij de grondexploitatie *Teylerspark fase 2*, en zal worden toegevoegd aan de Reserve winstneming. Bij de grondexploitatie *Schoterhoek II* moet € 54.000 tussentijdse winst worden teruggedraaid, door uitgestelde opbrengsten en hogere kosten voor het woonrijp maken. Het bedrag in de Reserve winstneming is daarmee **€ 2.754.000** per 1 januari 2025.

Doordat er vóór het instellen van de Reserve winstneming al tussentijdse winst was genomen vanuit de grondexploitatie *Schoterhoek II* is de totaal genomen winst voor deze grondexploitatie hoger, namelijk € 1.864.000.

Berekening saldo Reserve winstneming

POSTIEVE GRONDEXPLOITATIES	Reserve winstneming 2024	Winstneming 2025	Reserve winstneming 2025	Totaal genomen winstneming	Nog te nemen winst	Afsluiting
GZ 02 Buytewech-Noord					7.773.000	2027
GZ 06 Lindelaan					71.000	2026
GZ 07 Teylerspark fase 2		1.089.000	1.089.000	1.089.000	1.068.000	2026
GZ 10 Schoterhoek II	1.719.000	-54.000	1.665.000	1.864.000	325.000	2025
GZ 11 Vrouwenakker-West					826.000	2028
GZ 13 De Meent					367.000	2028
TOTAAL RESERVE WINSTNEMING	1.719.000	1.035.000	2.754.000	2.953.000	10.430.000	

7. Het risicobedrag voor het aandeel grondexploitatie dat wordt gebruikt bij de berekening van het benodigde Weerstandsvermogen te verlagen van € 5.365.000 naar € 1.787.000.

Om eventuele calamiteiten financieel op te vangen moet de gemeente een Weerstandsvermogen aanhouden. Dit Weerstandsvermogen wordt jaarlijks berekend en bijgesteld en is onderdeel van de Programmabegroting en de Jaarrekening. Met behulp van de IFLO-norm wordt de hoogte van het benodigde Weerstandsvermogen van het grondbedrijf berekend op basis van 10% van de boekwaarde, 10% van de nog te maken kosten en met aftrek van de Reserve onvoorzien vanuit de (lopende) grondexploitaties.

De totale boekwaarde van de actieve grondexploitaties bedraagt momenteel € 5,6 miljoen. In onderstaand tabel is de opbouw van de totale boekwaarde weergegeven. 10% van dit bedrag komt neer op **€ 563.000**. De totale kosten die de gemeente nog moet maken voor het afsluiten van de grondexploitaties zijn geraamd op € 13,4 miljoen. 10% van dit bedrag is **€ 1.336.000**.

Totaal boekwaarde en totale kosten actieve grondexploitaties

	Cost to complete 1-1-2025	Boekwaarde 1-1-2025
in miljoenen		
POSTIEVE COMPLEXEN		
GZ 02 Buytewech-Noord	5.846.987	5.895.324
GZ 06 Lindelaan	790.633	-686.260
GZ 07 Teylerspark fase 2	1.143.941	-2.212.239
GZ 10 Schoterhoek II	949.974	-388.290
GZ 11 Vrouwenakker-West	508.983	1.907.426
GZ 13 De Meent	627.479	177.688
TOTAAL POSTIEVE COMPLEXEN	9.867.997	4.693.647
in miljoenen		
NEGATIEVE COMPLEXEN		
GZ 08 Tochtpad Noordeinde	1.591.616	965.425
GZ 12 IKC De Poel	1.224.896	-185.881
GZ 14 Flexwonen Ter Aar Noordoost (fase 1)	673.690	157.599
TOTAAL NEGATIEVE COMPLEXEN	3.490.202	937.143
TOTAAL ALLE COMPLEXEN	13.358.200	5.630.790

Op basis van bovenstaande gegevens komt het aandeel in het gewenst weerstandvermogen voor het onderdeel grondexploitaties uit op **€ 1.787.000** (€ 563.000 + € 1.336.000 - € 112.000). Per 1 januari

2024 was dit een bedrag van **€ 5.365.000**. Het betreft hier daarom een forse daling van het benodigde weerstandsvermogen van € 3.578.000. Met dit bedrag zal het onderdeel grondexploitaties bij de bepaling van het gemeentelijke weerstandsvermogen bij de Jaarrekening 2024 worden verlaagd.

Berekening benodigd Weerstandsvermogen

	Boekwaarde	Kosten
in miljoenen	5,6	13,4
10%	0,1	0,1
Benodigd	0,6	1,3
Benodigde weerstandsvermogen op basis van IFLO-norm	1,9	
Af: opgenomen in voorziening	0,1	
RESTEREND BENODIGD WEERSTANDSVERMOGEN	1,8	

8. Begrotingswijziging nr. 2025-11 vast te stellen.

Om de geactualiseerde grondexploitaties in de begroting te verwerken is onderstaande begrotingswijziging opgesteld. Het gaat om een administratieve wijziging zonder gevolgen voor het begrotingssaldo 2025 - 2028 maar met soms grote verschuivingen tussen jaarschijven. De financiële gevolgen voor 2024 (zie onder Financiële en juridische gevolgen) zijn verwerkt in de Jaarrekening 2024.

Nr. 2025-11										
Programma	Structurele doorwerking									
	2025		2026		2027		2028		2029	
X € 1.000	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten
1 Ruimtelijke ontwikkeling	-5.139	-5.139	5.912	5.912	429	429	3.145	3.145	0	0
2 Ruimtelijk beheer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3 Sociaal domein	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 Bestuur en dienstverlening	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overzicht overhead	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overzicht algemene dekkingsmiddelen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo	-5.139	-5.139	5.912	5.912	429	429	3.145	3.145	0	0
Mutaties reserves										
1 Ruimtelijke ontwikkeling	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2 Ruimtelijk beheer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3 Sociaal domein	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 Bestuur en dienstverlening	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overzicht overhead	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overzicht algemene dekkingsmiddelen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	-5.139	-5.139	5.912	5.912	429	429	3.145	3.145	0	0

Kanttelingen / risico's en beheersmaatregelen

Bij de resultaten zijn een aantal kanttekeningen te benoemen. Deze kanttekeningen vormen risico's die voort komen vanuit maatschappelijke ontwikkelingen en project specifieke ontwikkelingen.

Hieronder zijn de belangrijkste risico's kort opgesomd en wordt verwezen naar het

'Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2025' (§4.4) waar de risico's uitgebreider zijn toegelicht.

- Markontwikkelingen
- Aansluiten nutsbedrijven
- Plankosten
- Stikstof

Financiële en Juridische gevolgen

De actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2025 heeft gevolgen voor het jaarrekeningresultaat 2024 en een aantal reserves en voorzieningen (boekjaar 2024). In het 'Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2025' is uitgebreid ingegaan op de financiële consequenties. Hieronder een korte toelichting op de consequenties voor het Jaarrekeningresultaat 2024, de Reserve reservering woningbouw, de Algemene reserve en de Reserve winstneming.

De actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2025 heeft een positief effect van € 63.000 op het Jaarrekeningresultaat van 2024. Het positieve resultaat is als volgt opgebouwd.

Jaarrekeningresultaat 2024	
Verlaging Voorziening nadelige saldi grondexploitaties	63.000
Invloed op jaarrekening	63.000

De gemeenteraad wordt voorgesteld om hiervan € 17.000 terug te storten in de Reserve reservering woningbouw via de resultaatbestemming bij de jaarrekening 2024 (boekjaar 2025).

Reserve reservering woningbouw (2025)	
Verhoging Reserve reservering woningbouw	17.000
Totaal storting in Reserve reservering woningbouw	17.000

Als gevolg van deze actualisatie zal een bedrag van per saldo € 679.000 worden gestort in de Algemene Reserve in het boekjaar 2024.

Algemene reserve (2024)	
Verlaging Reserve onvoorzien grondexploitaties ten gunste van Algemene Reserve	87.000
Vrijval uit Voorziening afgesloten complexen toevoegen aan Algemene Reserve	592.000
Totaal storting in Algemene reserve	679.000

Daarnaast zal worden voorgesteld om een bedrag van per saldo € 1.035.000 toe te voegen aan de Reserve Winstneming in het boekjaar 2024.

Reserve winstneming (2024)	
Winstneming Teylspark fase 2	1.089.000
Terugdraaien winstneming Schoterhoek II	-54.000
Totaal storting in Reserve winstneming	1.035.000

Geheimhouding bijlagen

De geheimhouding op de bijlagen '*Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) 2025 (GEHEIM)*' en '*Materiële vaste activa – strategische gronden 2025*' op grond van artikel 87 Gemeentewet jo artikel 5.1 lid 2 sub b Wet open overheid is in het belang van de economische en financiële positie van de gemeente. De in de grondexploitaties geprognoseerde opbrengsten en kosten zijn gebaseerd op ramingen die geëffectueerd worden middels grondverkoop, aanbestedingen, overeenkomsten etc. met een groot aantal partijen. Het is ongewenst dat partijen inzicht verkrijgen in de gemeentelijke aannames en juridische uitgangspositie om te voorkomen dat daarmee de gemeentelijke onderhandelingspositie geweld wordt aangedaan.

Bijlagen

- Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) 2025 (GEHEIM)
- Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) 2025 (OPENBAAR)
- Materiële vaste activa – strategische gronden 2025 (GEHEIM)

Advies meningsvormende raad