

Zaaknummer:	00001225951
Onderwerp:	Herziening grondexploitaties 2026
Datum raadsvergadering:	<i>Invullen door de griffie</i>
Portefeuillehouder:	G.F. Ruiten
Programma:	8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Publiekssamenvatting

In het afgelopen jaar 2025 heeft onze gemeente in de grondexploitaties een omzet van € 22 miljoen aan grondopbrengsten gerealiseerd waarvan het grootste deel is ontvangen als gevolg van gronduitgifte voor de bouw van 384 woningen waarvan 63% in de betaalbare categorieën.

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) schrijft voor dat grondexploitaties (hierna grexen) jaarlijks door uw raad moeten worden herzien en vastgesteld Dit zet de raad in positie voor een goede beheersing en tijdige bijstelling. De herziene grexen geven een actueel beeld van de financiële stand van zaken. De resultaten worden verwerkt in de jaarrekening 2025, die in het tweede kwartaal van 2026 aan uw raad wordt aangeboden. De herziening van de grexen is net als vorig jaar gebundeld in één voorstel.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

1. de herziene grondexploitaties per 1 januari 2026 volgens bijlage 2 vast te stellen met de resultaten op basis van contante waarde zoals opgesomd in bijlage 1;
2. de grex G10006 De Overbrugging NSW met de waardering volgens bijlage 1 af te sluiten.

Inleiding

Op grond van het BBV dienen de grexen jaarlijks te worden herzien en vastgesteld. Daarnaast schrijft dit besluit voor dat ook nieuw te openen grexen dienen te worden vastgesteld door uw raad. Het afsluiten van grexen is daarentegen niet wettelijk geregeld. Bij onze gemeente is dit verankerd in de nota grondbeleid 2024 waarin staat dat het openen én afsluiten van een grex een raadsbevoegdheid is. De stand van zaken van de grexen wordt verwerkt in de jaarrekening 2025 en deze wordt in het tweede kwartaal van 2026 aan de raad aangeboden.

Beoogd effect

Bij de herzieningen wordt rekening gehouden met de effecten van gerealiseerde werken in 2025, met gerealiseerde grondverkoop en met planinhoudelijke wijzigingen met financiële gevolgen. Hierdoor is een goede beheersing en tijdige bijstelling gegarandeerd. De herziene grexen geven een actueel beeld van de financiële stand van zaken. Dit bepaalt ook de omvang van eventuele verliesvoorzieningen en winstnemingen en deze hebben daarmee ook direct effect op het jaarrekeningresultaat. De actualisatie van de grondexploitaties vormt tevens input voor de bredere verslaglegging over het grondbeleid. In dat kader wordt de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) als onderdeel van de jaarrekening 2025 aangeboden

Kader

Het openen en herzien van de grexen vindt plaats binnen een aantal kaders:

1. BBV-notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2023;
2. Nota grondbeleid gemeente Dijk & Waard 2024 d.d. 12 maart 2024;
3. Grondprijzennotitie 2024 gemeente Dijk & Waard d.d. 1 juli 2024;
4. Het budgetrecht van de gemeenteraad (artikel 189 Gemeentewet).

Argumenten per beslispunt

1. De herziene grondexploitaties per 1 januari 2026 volgens bijlage 2 vast te stellen met de resultaten op basis van contante waarde zoals opgesomd in bijlage 1;
Op grond van de BBV-regelgeving dienen grondexploitaties jaarlijks te worden herzien. Iedere grondexploitatie wordt afzonderlijk toegelicht in bijlage 2. Een samenvatting op totaalniveau is opgenomen in bijlage 1.
2. De grex G10006 De Overbrugging NSW met de waardering volgens bijlage 1 af te sluiten;
Het afsluiten van grondexploitaties is niet wettelijk geregeld, maar is binnen de gemeente vastgelegd als onderdeel van zorgvuldig financieel beheer, zoals opgenomen in de Nota Grondbeleid 2024.

Kanttekeningen en risico's

1. Kanttekening

Over het algemeen geldt hoe langer de looptijd van een grex hoe groter het risico dat ramingen van kosten en opbrengsten afwijken van de uiteindelijke werkelijke cijfers. Het verwachte resultaat is uiteindelijk afhankelijk van toekomstige gebeurtenissen die invloed hebben op de raming van nog te maken kosten en te realiseren opbrengsten. Deze zijn op voorhand niet exact te bepalen. De grex is wat dat betreft altijd een zo goed mogelijke inschatting op basis van feiten en omstandigheden op dit moment. Dit is van belang om in de jaarrekening een getrouw beeld te kunnen geven van de waarderingen.

2. Risico's

In de totale gemeentelijke risico-inventarisatie "Naris" wordt één generiek risico meegenomen vanuit grondexploitaties, te weten voor conjunctuureffecten.

Er is een scenario uitgewerkt waarin als gevolg van de recente geopolitieke spanningen de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken met 7% toenemen, de opbrengsten door gronduitgifte niet stijgen en de rente met 2% toeneemt. Dit scenario heeft een financiële impact van circa € 2,5 miljoen. Deze impact kan worden opgevangen binnen het beschikbare weerstandsvermogen. Door de spreiding in de tijd en de verwachte afronding van het merendeel van de grondexploitaties binnen vijf jaar is deze inschatting reëel en passend.

Alternatieven

Alternatieven zijn niet aan de orde. De herziening is verplicht volgens het BBV.

Samenwerking en participatie

Ook hier geldt dat dit voorstel verplicht een financieel besluit vraagt over de vaststelling van de genoemde grondexploitaties per 1 januari 2026, waardoor er geen sprake is van participatie.

Financiën

Bijlage 1 laat de te verwachten resultaten zien van de genoemde grondexploitaties per 1 januari 2026 op basis van de zogeheten netto contante waarde. In een grex die voldoet aan de criteria voor winstnemen dient winst te worden genomen op basis van de zogeheten POC-methode (Percentage of Completion).

Bij een grex die voldoet aan de criteria voor het nemen van een verliesvoorziening zal dit verlies worden berekend volgens BBV-voorschriften op basis van de netto contante waarde.

Na verwerking van de mutaties van alle verliesvoorzieningen is er een totale winstneming van € 6.534.000 waarbij rekening is gehouden met het volgende:

- De totale verplichte tussentijdse verhoging van de verliesvoorziening ad € 2.861.000.
- De totale verplichte tussentijdse verlaging van de verliesvoorziening ad € 242.000.
- De afsluiting van het eerdergenoemde complex De Overbrugging NSW.

De winstneming van € 6.534.000,- wordt verwerkt in de jaarrekening 2025. De specificaties zijn in bijlage 1 terug te vinden.

Communicatie

De besluitvorming over de herziening wordt op diverse plaatsen verwerkt als onderdeel van de jaarstukken 2025.

Uitvoering

Na de vaststelling van deze grexen wordt e.e.a. verwerkt in de jaarrekening 2025. De grexen vormen tevens de basis voor de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) Dijk en Waard die als onderdeel van de jaarrekening 2025 in het tweede kwartaal van 2026 aan de raad wordt aangeboden.

Bijlagen, onderdeel van het besluit

1. Tabel resume grexen per 1 januari 2025.
2. Overzicht toelichting grexen:
 - G10000 Beveland;
 - G10001 Breekland
 - G10003 Dr. Wilminkstraat fase 2 (VM Mavo)
 - G10004 Hoek Voorburggracht/ Bogtmanstraat
 - G10007 Locatie Madderom
 - G10008 SV Vrone – woningbouw
 - G10009 Westerdel
 - G10011 De Draai
 - G10013 De Vaandel Midden
 - G10014 De Vaandel Zuid
 - G10015 Heerhugowaard-Zuid
 - G10016 Stadshart
 - G10017 Stationsgebied – Gildestraat e.o.
 - G10020 Berckheidelaan
 - G10021 De Rotonde (de Klamp)
 - G10023 IKOC Noord-Scharwoude
 - G10024 Westpoort.
 - G10025 De Vaandel Noord
 - G10026 Stadshart Zuidwest medisch centrum
 - G10027 Oostrand

Bijlagen ter informatie