

Paragraaf Grondbeleid



Algemene informatie

Onder de paragraaf Grondbeleid vallen de ontwikkeling en het beheer van diverse complexen binnen de grondexploitatie, grond- en opstallenbeheer en vastgoedinformatie.

Doelstellingen

Actieve/passieve grondpolitiek

Op basis van de Nota grondbeleid 2024, door uw raad bekrachtigd op 10 juli 2024, hanteert Ermelo de volgende uitgangspunten ten aanzien van het realiseren van ontwikkellocaties en -projecten:

Streven naar actief grondbeleid, als:

Zich kansen voordoen om een locatie te verwerven die geschikt is voor sociale koop- of huurwoningen.

Zich kansen voordoen om een strategische positie te verwerven in een gebied voor de langere termijn een ruimtelijke herstructurering te voorzien is.

Een positieve impuls kan worden gegeven aan de gewenste ruimtelijke herstructurering van een gebied.

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling daarom vraagt.

In beginsel kiest de gemeente voor facilitair grondbeleid als:

De grondexploitatie van een locatie als risicovol moet worden aangemerkt.

De ontwikkeling niet door de gemeente behoeft te worden geïnitieerd en qua regie kan worden volstaan met het stellen van locatie-eisen.

Omgevingsvisie 2022

We vinden het als gemeente belangrijk dat we in Ermelo een woningmarkt hebben waar mensen hun woonwensen zo goed mogelijk kunnen vervullen. Wij zien onszelf hierbij in de rol van aanjager, regisseur en facilitator.

Grondbeheer en vastgoedinformatie

Gronden en opstallen bestemd voor de openbare dienst en/of van niet strategisch belang voor ontwikkellocaties worden gerekend tot de algemene dienst. Dergelijke grond wordt zo mogelijk marktconform in particulier eigendom overgedragen, wanneer deze niet benodigd is voor de inrichting van een wijk of straat en ook om andere redenen niet in gemeentelijk bezit dient te blijven.

Gronden en opstallen van strategisch belang voor ontwikkellocaties worden geactiveerd als "Materiële vaste activa" en te zijner tijd bij raadsbesluit, inhoudende de vaststelling van het grondexploitatiecomplex inclusief grondexploitatieopzet, ondergebracht in een grondexploitatiecomplex.

Relatie met het raadsprogramma Samen Wonen in Ermelo

Grondaankopen worden gedaan ten behoeve van de aanleg, reconstructie en herinrichting van wegen, aanleg van fietspaden en parkeren. Daarnaast zijn/worden er grondaankopen en -verkopen gedaan ten behoeve van de ontwikkellocaties.

Indien de gemeente zelf een grondpositie heeft, wordt een ontwikkelvisie opgesteld en de haalbaarheid van een nieuwe ontwikkeling onderzocht. Bij door derden te ontwikkelen locaties treedt de gemeente faciliterend en voorwaardenstellend op.

Prestaties

Geleverde prestaties 2025

Actualisatie exploitatieopzetten actieve grondpolitiek

Minimaal jaarlijks worden de exploitatieopzetten van de in uitvoering genomen complexen geactualiseerd. Mede door het aangescherpte toezicht door de accountant bij de controle van de jaarstukken en de provincie zal de actualisatie zoveel mogelijk aansluiten op het opstellingstraject van de jaarstukken. De exploitatieopzetten voor alle lopende complexen zijn op grond hiervan vastgesteld door de raad op 12 maart 2026 waarbij de grondexploitatie Het Trefpunt geheel is afgesloten.

Wat heeft het gekost

De activiteiten binnen de grondexploitatie hebben een bedrijfsmatig karakter. De grondexploitatie dient daarom over het geheel genomen tenminste kostendeekkend te zijn. Uitgangspunt is dat complexen minimaal budgettair neutraal zijn. Indien dit niet mogelijk is, wordt een verliesgevend complex gedekt door (een) winstgevend(e) complex(en). Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de reserve Grondexploitatie. Onderstaand worden enkele belangrijke financiële aspecten aangaande grondexploitatie aangegeven.

Actieve grondpolitiek

Kosten en opbrengsten worden middels exploitatieopzetten per complex in beeld gebracht. Voor de toe te rekenen kosten wordt op basis van de in 2023 door de Commissie BBV uitgebrachte Notitie Grondexploitatie aangesloten op de kostensoortenlijst zoals opgenomen in artikel 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening. Naast kosten derden zijn met de betreffende projecten ook personele en financieringskosten gemoeid. De personele lasten worden op basis van de gerealiseerde urenbestedingen * afdelingstarief toegerekend aan de betreffende complexen. Op begrotingsbasis bedroeg dit 0,62 vaste formatieplaatsen, de werkelijk toegerekende vaste formatie in 2025 betreft 0,25 fte.

Reserve Grondexploitatie

De reserve Grondexploitatie bepaalt in belangrijke mate het directe weerstandsvermogen van de grondexploitatie. De reserve Grondexploitatie dient voornamelijk als werkkapitaal voor strategische en anticiperende grondverwerving.

Tevens zijn er in de Nota Grondbeleid regels vastgesteld voor de bestemmingsreserve.

Voor de reserve Grondexploitatie geldt (met ingang van boekjaar 2019) een plafond van ongeveer € 2 miljoen. Middels een aangenomen motie bij de Kadernota 2025 (10 juli 2024) is er besloten om de huidige bovengrens voor het afkomen van de reserve Grondexploitatie van 2 miljoen euro te vervangen door een ondergrens van 2 miljoen euro, om te waarborgen dat er geen gelden bedoelt voor woningbouw onnodig worden overgeheveld naar andere doeleinden.

Parameters gemeentelijke grondexploitaties:

Jaarlijks worden bij de kadernota de parameters vastgesteld waarmee in de exploitatieopzetten wordt gerekend. In de Kadernota 2025 zijn de volgende parameters vastgesteld die – tenzij nader onderbouwd en aangegeven – zijn toegepast bij de eind 2025 geactualiseerde exploitatieopzetten:

- Rente: 0,57%
- Disconteringsvoet: 2,0%
- Kostenstijging: 0%*
- Opbrengstenstijging woningbouw: 0%*
- Opbrengstenstijging bedrijfsterrein: 0%*

*Gemeente Ermelo wijkt af in de kosten- en opbrengstenstijging ten opzichte van indexpercentages van Outlook Metafoor. Dit omdat de complexen al hoofdzakelijk "verkocht" zijn en in de berekening is gerekend met realistische kosten en opbrengsten die niet meer geïndexeerd worden.

Exploitatiesaldo gemeentelijke grondexploitatie

Complex	Laatst vastgestelde	Verwacht exploitatiesaldo	Getroffen	Bijstelling exploitatieopzet
	exploitatieopzet	(op eindwaarde per 1-1-2026)	voorziening	verwacht
Het Trefpunt	12 maart 2026	€14.400.000	n.v.t.	n.v.t.
Veldzicht Noord 4e fase	12 maart 2026	€ 863.000	n.v.t.	eind 2026

Winstnemingen

Voor de complexen "Het Trefpunt" en "Veldzicht Noord 4e fase" is in de exploitatieopzetten een winstneming geraamd.

Complex	Gerealiseerde winst t.m. 2025	Nog te realiseren winst	Totaal
Het Trefpunt	€ 14.400.000		€ 14.400.000
Veldzicht Noord 4e fase	€ 708.000	€ 155.000	€ 863.000
Totaal	€ 15.108.000	€ 155.000	€ 15.263.000

In het jaar 2025 is voor Het Trefpunt een winstneming genomen van € 175.000 en voor Veldzicht Noord 4e fase een winstneming ad € 394.000.

De nog te realiseren winstnemingen staan gepland voor de periode van 2026. Bij het opstellen van de jaarstukken wordt jaarlijks de winstneming bepaald. De winstnemingen worden toegevoegd aan de bestemmingsreserve Grondexploitatie.

Vennootschapsbelasting

De aangiften Vpb tot en met 2023 zijn ingediend waarbij deze zijn opgesteld conform de uitgangspunten van de vaststellingsovereenkomst die de gemeente heeft afgesloten met de Belastingdienst. De aangiften tot en met 2022 zijn conform de ingediende aangiften vastgesteld. De hoogte van de fiscale winst en de verschuldigde belasting, over 2024 wordt in 2025 door de externe belastingadviseur berekend. Doordat de opbrengsten en uitgaven binnen de grondexploitatie niet altijd volgens prognose verlopen kan het fiscale resultaat jaarlijks sterk wisselen. De winst over de reclame-inkomsten is in de aangifte begrepen. Tegen dit onderdeel is bezwaarschrift bij de Belastingdienst ingediend omdat in het land beroepsprocedures worden gevoerd. De bezwaarschriften worden door de Belastingdienst aangehouden zolang nog geen definitief oordeel is gegeven is gegeven in de procedures.

Risicomanagement

Bij risico's moet gedacht worden aan risico's van algemene aard en specifieke projectgebonden risico's. De kwantificering van de risico's vindt ten minste één maal per jaar plaats (bij de jaarstukken) of zo nodig tussentijds (bij de voor- en/of najaarsrapportage).

Risico's van algemene aard

De categorie van algemene aard laat zich vertalen in economische risico's zoals de marktsituatie voor woningbouw en bedrijventerreinen en renteontwikkelingen. Vooral complexen met een lange looptijd kunnen deze risico's in zich hebben. Hoewel de geopolitieke ontwikkelingen een grote mate van onzekerheid met zich meebrengen, zijn de economische vooruitzichten goed te noemen en is er een grote behoefte aan woningbouw. Gezien de marktontwikkelingen is het wel denkbaar dat de percentages voor opbrengsten- en kostenstijging m.i.v. begrotingsjaar 2026 behoedzamer moeten worden ingezet, hetgeen kan leiden tot daling van de verwachte exploitatieresultaten. Bij de Kadernota 2027 volgt op basis van de actuele verwachtingen een advies welke percentages kunnen worden gehanteerd.

Specifieke projectgebonden risico's

Bij specifieke projectgebonden risico's gaat het om bodemsaneringen (bijvoorbeeld asbest), (bestemmingsplan) procedures en dergelijke, maar ook om risico's verbonden aan inhoudelijke posities die belanghebbenden bij een project innemen. Deze risico's worden bij de opstelling/herziening van de exploitatieopzetten per project zo goed mogelijk ingeschat en financieel vertaald. Dit neemt niet weg dat altijd een bepaald risico blijft bestaan. De eventueel aan de orde zijnde risico's zijn in de notitie bijstelling grondexploitaties 2026 per project kwalitatief beschreven.

Weerstandsvermogen grondexploitatie

De beschikbare weerstandscapaciteit grondexploitatie bestaat uit de reserves Grondexploitatie en de nog te realiseren winstnemingen van de complexen Het Trefpunt en Veldzicht Noord 4e fase.

Complex	Weerstandscapaciteit
Geraamde winstneming Het Trefpunt en Veldzicht Noord 4e fase	€ 155.000
Reserves Grondexploitatie (Bestemmingsreserve Grondexploitatie)	€ 6.409.275
Totale weerstandscapaciteit naar peil ultimo 2024 (eindcapaciteit)	€ 6.564.275

Het beschikbare weerstandsvermogen mag worden beoordeeld als "uitstekend" ten opzichte van de in de projecten waarneembare risico's.

Actualiteit exploitatieopzetten

Als onderdeel van het beheersbaar houden van risico's worden de exploitatieopzetten jaarlijks herzien. Bij deze actualisatie wordt zo veel mogelijk aangesloten op het opstellingstraject van de jaarstukken. Als er aanleiding voor is, vindt daarnaast tussentijdse herziening van de exploitatieopzetten plaats.

