

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 benoemd in de Structuurvisie:

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 Ermelo

De Omgevingsvisie van de gemeente Ermelo gaat uit van een voornamelijk ondersteunende rol van de gemeente. Voor veel opgaven zal de gemeente niet de initiatiefnemer of de ontwikkelende partij zijn. De gemeente voert in eerste aanleg geen actief grondbeleid en wil juist bedrijven, burgers en organisaties ruimte geven om initiatieven te ontplooiën.

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 -verkoop 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 voorwaarden stellend op.

Prestaties

Te leveren prestaties 2026

Actieve grondpolitiek

Minimaal jaarlijks worden de exploitatieopzetten van de in uitvoering genomen complexen geactualiseerd. De eerstvolgende actualisatie van de exploitatieopzetten staat gepland voor begin 2026. Mede door het aangescherpte toezicht door de accountant bij de controle van de jaarstukken en de provincie zal de actualisatie zo veel mogelijk aansluiten op het opstellingstraject van de jaarstukken.

Wat heeft het gekost

De activiteiten binnen de grondexploitatie hebben een bedrijfsmatig karakter. De grondexploitatie dient daarom over het geheel genomen tenminste kostendekkend 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 aangesloten op de kostentoerekening uit de landelijke de 'Notitie grondbeleid in begroting en jaarstukken 2023'. Naast kosten derden zijn met de betreffende projecten ook personele en financieringskosten gemoeid. De personele lasten worden op basis van te verwachten urenbestedingen toegerekend aan de betreffende complexen. Op begrotingsbasis komt dit in 2026 overeen met 0,3 fte.

Reserves Grondexploitatie

De reserves Grondexploitatie bepalen in belangrijke mate het directe weerstandsvermogen van de grondexploitatie. De reserve Grondexploitatie, die voornamelijk moet dienen als werkkapitaal voor strategische en anticiperende grondverwerving.

Parameters gemeentelijke grondexploitaties

De percentages kostenstijging, opbrengststijging woningbouw en opbrengststijging bedrijfsterrein worden bij de herziening van de exploitatie-opzetten bepaald. Als basis daarvoor wordt gebruik gemaakt van Metafoor Outlook Grondexploitaties. Metafoor Outlook Grondexploitaties wordt jaarlijks in december gepubliceerd en biedt handvatten bij het inschatten van de kosten- en opbrengstenparameters van grondexploitaties. In Outlook Grondexploitaties zijn de meest recente jaarcijfers, prognoses en de visie voor de komende jaren gebundeld.

Exploitatiesaldo gemeentelijke grondexploitaties

Complex	Laatst vastgestelde exploitatieopzet	Verwacht exploitatiesaldo 01-01-2027 (op eindwaarde)	Getroffen voorziening	Bijstelling exploitatieopzet verwacht
Het Trefpunt	12 februari 2025	€ 14.422.000	n.v.t.	eind 2025
Veldzicht Noord 4e fase	12 februari 2025	€ 632.000	n.v.t.	eind 2025

Winstnemingen

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

Complex	Gerealiseerde winst t.m. 2024	Nog te realiseren winst	Totaal
Het Trefpunt	€ 14.225.000	€ 197.000	€ 14.422.000
Veldzicht Noord 4e fase	€ 314.000	€ 318.000	€ 632.000
Totaal	€ 14.539.000	€ 515.000	€ 15.054.000

De nog te realiseren winstnemingen staan gepland voor de periode van 2025 en 2026. Bij het opstellen van de jaarstukken wordt jaarlijks de winstneming bepaald. De winstnemingen worden toegevoegd aan de bestemmingsreserve Grondexploitatie.

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-/najaarsrapportages).

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. De onzekere situatie op economisch gebied van de afgelopen jaren door de schulden crisis van Europese landen en de onrust op de financiële markten ligt weliswaar achter ons, maar mondiale politieke ontwikkelingen kunnen van grote invloed zijn op tal van terreinen. Het is denkbaar dat de percentages voor opbrengsten- en kostenstijging behoedzamer moeten worden ingezet, hetgeen zijn invloed heeft op exploitatieresultaten.

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 2025 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.

Onderverdeling weerstandscapaciteit	Weerstandscapaciteit
Geraamde winstneming Het Trefpunt en Veldzicht Noord 4e fase	€ 515.000
Reserves Grondexploitatie (Bestemmingsreserve Grondexploitatie)	€ 6.110.275
Totale weerstandscapaciteit naar peil 1 januari 2025	€ 6.625.275

Er is op het moment geen sprake van concrete financiële risico's in de lopende complexen. Hierdoor bedraagt de hiervoor benodigde weerstandscapaciteit in feite € 0. Dit leidt tot de conclusie dat de weerstandscapaciteit van de grondexploitatie uitstekend is.

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.

