

Memo

Onderwerp

Meerjarenprognose 2025

Aan

Gemeenteraad

Doel

Informeren

Datum

6 mei 2025

Van

College/M.J. Versluis

Beste leden van de raad,

Wij bieden u ter informatie de Meerjarenprognose Grondexploitaties 2025 aan, die wij op 6 mei 2025 hebben vastgesteld.

Meerjarenprognose Grondexploitaties 2025

In de gemeente hebben we zes grondexploitaties lopen. Dit zijn herontwikkelingsgebieden waar we de rol als ontwikkelaar hebben aangenomen. We voeren actief grondbeleid en genereren hier opbrengsten en maken kosten. Elk jaar worden de grondexploitaties doorgelopen op de opbrengsten en kosten waarna deze vervolgens worden geactualiseerd. We vatten dit samen in het overzichtsdokument de Meerjarenprognose Grondexploitaties 2025 (hierna te noemen MPG). In paragraaf 6.1.2 van de huidige Nota Grondbeleid 2024 is aangegeven dat de raad jaarlijks wordt geïnformeerd over de geactualiseerde grondexploitaties. In deze memo vindt u alvast de relevante wijzigingen ten opzichte van het voorgaande boekjaar 2023, dat zijn de volgende drie:

1. Grondexploitatie Lelypark

Voor de grondexploitatie Lelypark was al bij het openen van de exploitatie een voorziening getroffen, dit omdat het plan veel sociale huurwoningen kent waardoor de eindwaarde negatief uitvalt.

Voorgaande jaren bevond deze grondexploitatie zich nog in de voorbereidingsfase, nu zitten we middenin de uitvoeringsfase. Het woonrijp maken is aanbesteed en inmiddels is het verkoopproces rondom de gemeentelijke kavels gestart. Hier zijn wat financiële meevallers te noteren. De aankoop van de grond van het Rijksvastgoedbedrijf valt weliswaar hoger uit en deze grond hebben we nodig voor de realisatie van het Knarrenhof. Echter kan Knarrenhof zelf door de hogere woningprijzen extra bijdragen wanneer wij de grond aan Knarrenhof doorverkopen. Daarnaast laten we een deel van de gelden van Flexcity – die we kunnen inzetten voor versnellen van de woningbouw – als subsidie in de grondexploitatie vloeien. Omdat de grondprijzen de afgelopen jaren hard zijn gestegen en hier in de

prognoses nog te weinig rekening mee was gehouden, levert de verkoop van de vrije sector kavels ook een aanzienlijke plus op aan de opbrengstenkant. Dit alles zorgt ervoor dat er een deel van de getroffen voorziening voor Lelypark kan vrijvallen.

2. Grondexploitatie Robbenplaat

Ook voor Robbenplaat was al een voorziening getroffen. Deze grondexploitatie laat nu een wat negatievere eindwaarde zien, dat komt door het splitsen van kavel I waardoor er minder uitgeefbare vierkante meters zijn dan voorheen. Er is immers een toegangsweg nodig om de kavels te ontsluiten. De kavels zijn na splitsing overigens nog wel minimaal 3.000 vierkante meter groot; iets dat passend is bij een regionaal bedrijventerrein. De verwachting is dat de kavels sneller zullen verkopen dan wanneer de kavel niet wordt gesplitst. Er is immers vraag naar kleinere bedrijfskavels en de aanvraag voor een klein stroomverbruik is vaak sneller te verkrijgen dan bij een groot stroomverbruik. Daarbij kunnen er dan drie ondernemers zich vestigen op Robbenplaat in plaats van één. Voor het opvangen van dit verschil wordt de al bestaande voorziening iets verhoogd.

3. Grondexploitatie De Dentele

Tot slot is de grondexploitatie De Dentele per 31 december 2024 afgesloten. De drie kavels voor vrijstaande woningen zijn allemaal verkocht in 2021. In 2024 zijn de laatste werkzaamheden uitgevoerd waardoor grondexploitatie De Dentele met een winst kan worden afgesloten.

Bijlagen

Als bijlage aan deze memo vindt u de MPG 2025 met bijbehorende bijlagen. Zoals u gewend bent is in de MPG 2025 de huidige (financiële) stand van zaken te vinden en een toelichting per locatie met de meest recente cijfers. Daarnaast wordt duidelijk wat de stand van de Reserve Risico Bouwgronden is en welke voorgaande grondexploitaties al zijn afgesloten in het verleden. Op alle bijlagen is op grond van artikel 87 van de Gemeentewet geheimhouding door het college opgelegd. Dit vanwege de financiële gegevens van de gemeente.