

Routeformulier college

Onderwerp: Parameters grondexploitatie per 01-01-2025

NIET INVULLEN

Registratienummer: 02430000197079 / 02430000680576

Paraaf
secretaris:



Algemeen

Datum:	16 januari 2025
Opsteller:	R. van der Leeden
Telefoon:	0341 411 344
Domein	Stad & Omgeving
Domein directeur	M.M. Bijker

Tekst voorstel openbaar:	ja
Eventuele uitzonderingen:	nee
Indien niet openbaar, redenen:	

Is het voorstel inhoudelijk besproken met de portefeuillehouder:

ja

Met wie is overleg gepleegd en wat is het resultaat:

N. Hofstra - Concern Control
S. Duschka - strategisch adviseur
Projectleiders
M. van Dooren - projectleider Waterfront
G. Koolhaas - projectleider Drielanden
B. Leijdes - projectleider Weiburg
G. Westerink - projectleider Kraneburg
Meerinzicht financiën
J. van Beugen - financieel adviseur
Planeconomie
C. Gaal - planeconoom
M. Gunes - planeconoom
B. Popkema - planeconoom

College

Portefeuillehouder:	Wethouder E.H.R. Enklaar
Is het een besluit ingevolge de WKPB:	nee
Begrotingswijziging:	nee
Op lijst ingekomen stukken:	nee
Wijziging productraming:	nee

Vindt er communicatie over het besluit plaats? Zo ja, hoe?	Nee
---	-----

Raad	
Gewenste datum in commissie:	
Naam commissie:	
Gewenste datum in raad:	

Voorstel aan college

Nummer:	02430000197079
Datum:	16 januari 2025
Opsteller:	R. van der Leeden
Portefeuillehouder:	Wethouder E.H.R. Enklaar
Onderwerp:	Parameters grondexploitaties per 01-01-2025

Het college van B&W besluit:

Voor de herziening van de grondexploitaties per 1-1-2025 de volgende parameters vast te stellen:

1. Rente 0,50%
2. Indexering opbrengsten

Indexering opbrengsten	Woningbouw	Bedrijven	Kantoren	Winkels
2024	4,0%	3,5%	n.v.t.	n.v.t.
2025	4,6%	1,0%	1,0%	1,0%
2026	3,25%	1,0%	1,0%	0,5%
2027	3,25%	1,0%	1,0%	0,5%
2028 e.v.	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

3. Indexering kosten

Indexering kosten	GWW Kosten	Plankosten & VTU
2024	4,2%	6,4%
2025	4,5%	5,5%
2026	3,5%	3,5%
2027	3,5%	3,5%
2028 e.v.	2,0%	2,0%

Inleiding

Aanleiding

Jaarlijks worden alle grondexploitaties herzien en ter besluitvorming aangeboden ultimo in het 1e kwartaal van elk jaar. De te hanteren parameters vormen een belangrijk onderdeel voor het uitvoeren van de komende herziening van de grondexploitaties. Met deze parameters kunnen de verwachte rentelasten en kosten- en opbrengstenstijgingen worden berekend.

Kader

Door het vaststellen van de parameters voor de grondexploitaties, kunnen deze worden gebruikt voor de herziening van de grondexploitaties 2025. Hierover hoeft dan bij vaststelling van de grondexploitaties geen besluit meer te worden genomen.

Alternatieven

Het alternatief is de parameters niet vooraf vast te stellen en dit te doen gelijktijdig met de aanbidding van de grondexploitaties aan de gemeenteraad.

Nadeel is wel als het college op dat moment afwijkt van de gehanteerde parameters in de grondexploitatie, deze aanpassing eerst in de grondexploitaties verwerkt moet worden, alvorens ze aan de gemeenteraad ter vaststelling kunnen worden aangeboden. Hierdoor ontstaat er ongewenste vertraging in de P&C cyclus van jaarrekening 2024 en vaststelling grondexploitaties 2025.

Beoogd effect

Door vooraf de parameters per 01-01-2025 vast te stellen wordt voorkomen dat bij vaststelling van de grondexploitaties discussie over deze parameters ontstaat.

Argumenten

Voor de onderbouwing en achtergrond van de voorgestelde parameters is gebruik gemaakt van

- Metafoor outlook 2025
- NVM, analyse nieuwbouw 4e kwartaal 2024
- Grondprijzenbrief 2025, vastgesteld door college van B&W d.d. 17 december 2024, nummer 02430000196469
- BDB-index, betreffende ontwikkeling bouwkosten nieuwbouwwoningen in de Grond, Weg en Waterbouw over 2024
- CBS, betreffende ontwikkeling CAO lonen over 2024

1. Dit betreft de rente waarmee in de op te stellen grondexploitatie per 1 januari 2025 gerekend wordt. Door deze nu vast stellen wordt voorkomen dat deze bij de vaststelling van de genoemde grondexploitatie dit percentage nog wordt aangepast.
2. Dit betreft de parameters voor de inflatie over de opbrengsten waarmee in de op te stellen grondexploitatie per 1 januari 2025 gerekend wordt. Door deze nu vast stellen wordt voorkomen dat deze bij de vaststelling van de genoemde grondexploitatie er nog aanpassingen plaatsvinden op de genoemde parameters.
3. Dit betreft de parameters voor de inflatie over de kosten waarmee in de op te stellen grondexploitatie per 1 januari 2025 gerekend wordt. Door deze nu vast stellen wordt voorkomen dat deze bij de vaststelling van de genoemde grondexploitatie er nog aanpassingen plaatsvinden op de genoemde parameters.

Omgevingswet

Dit voorstel heeft geen directe relatie met de omgevingswet

Financiën

Voorstel is om de volgende parameters vast te stellen;

- Rente: 0,50%
- Indexering

Indexering opbrengsten	Woningbouw	Bedrijven	Kantoren	Winkels
2024	4,0%	3,5%	n.v.t.	n.v.t.
2025	4,6%	1,0%	1,0%	1,0%
2026	3,25%	1,0%	1,0%	0,5%
2027	3,25%	1,0%	1,0%	0,5%
2028 e.v.	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Indexering kosten	GWW Kosten	Plankosten & VTU
2024	4,2%	6,4%
2025	4,5%	5,5%
2026	3,5%	3,5%
2027	3,5%	3,5%
2028 e.v.	2,0%	2,0%

Aanpassing van de parameters heeft financiële gevolgen voor de verwachte resultaten uit de

grondexploitaties. Deze gevolgen worden inzichtelijk bij de herziening van de grondexploitaties waarin een totaaloverzicht wordt gegeven van alle voor- en nadelen.

Duurzaamheid

Dit voorstel heeft geen invloed op de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente.

Communicatie

De communicatie over dit besluit is conform de standaard communicatie bij een collegebesluit.

Uitvoering

Na besluitvorming zullen de parameters worden gebruikt bij de herziening van de grondexploitaties per 01-01-2025.

Evaluatie

Dit besluit hoeft niet geëvalueerd te worden.

Bijlagen.

1. Memo parameters grondexploitaties per 01-01-2025
2. Outlook grondexploitaties 2025, Metafoor
3. Marktoverzicht nieuwbouw Nederland, 4^e kwartaal 2024
4. Grondprijzenbrief 2025 (vastgesteld in college d.d. 17-12-2024)
5. BDB-index: GWW nieuwbouw, dec. 2023 – dec. 2024
6. CBS: Ontwikkeling Cao-lonen, dec. 2023 – dec. 2024

Bijlage III

Drielanden



gemeente harderwijk

Legenda

Leeftijden
BGT Objecten
BAGStandplaats
BAGLigplaats
BAGAdresHistorisch
BGTstandplaatsen

Auteur: Rob van der Leeden

Datum: 10-03-2025

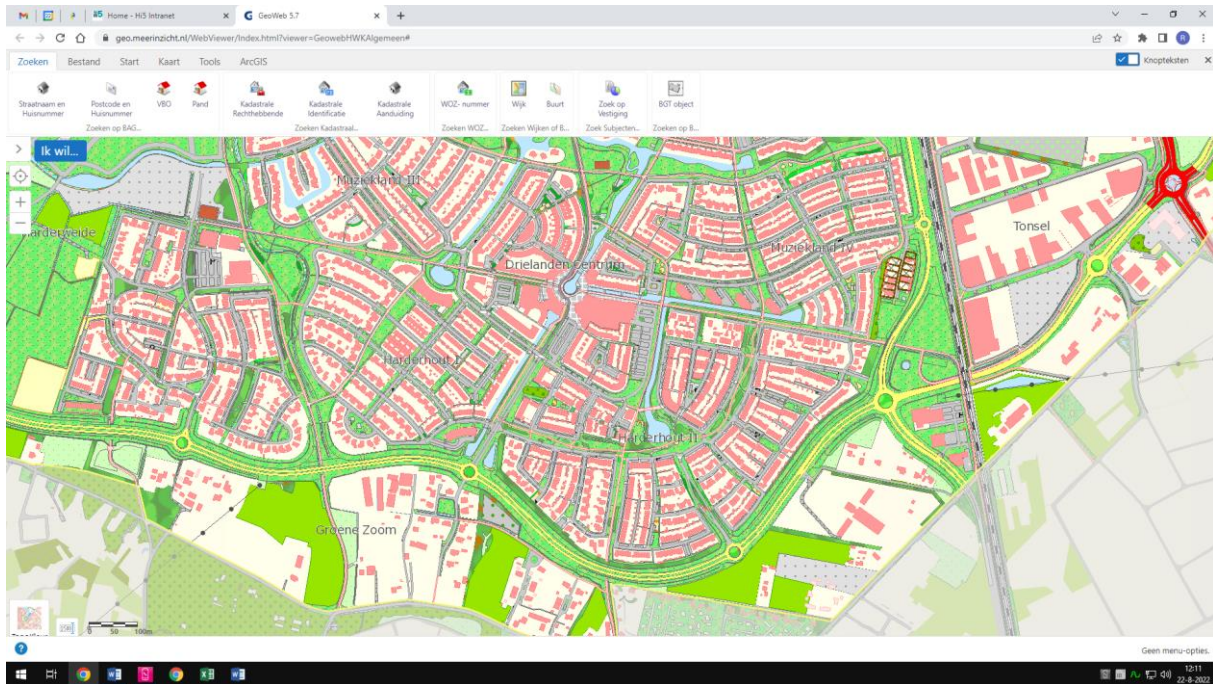
Schaal: 1:10,000



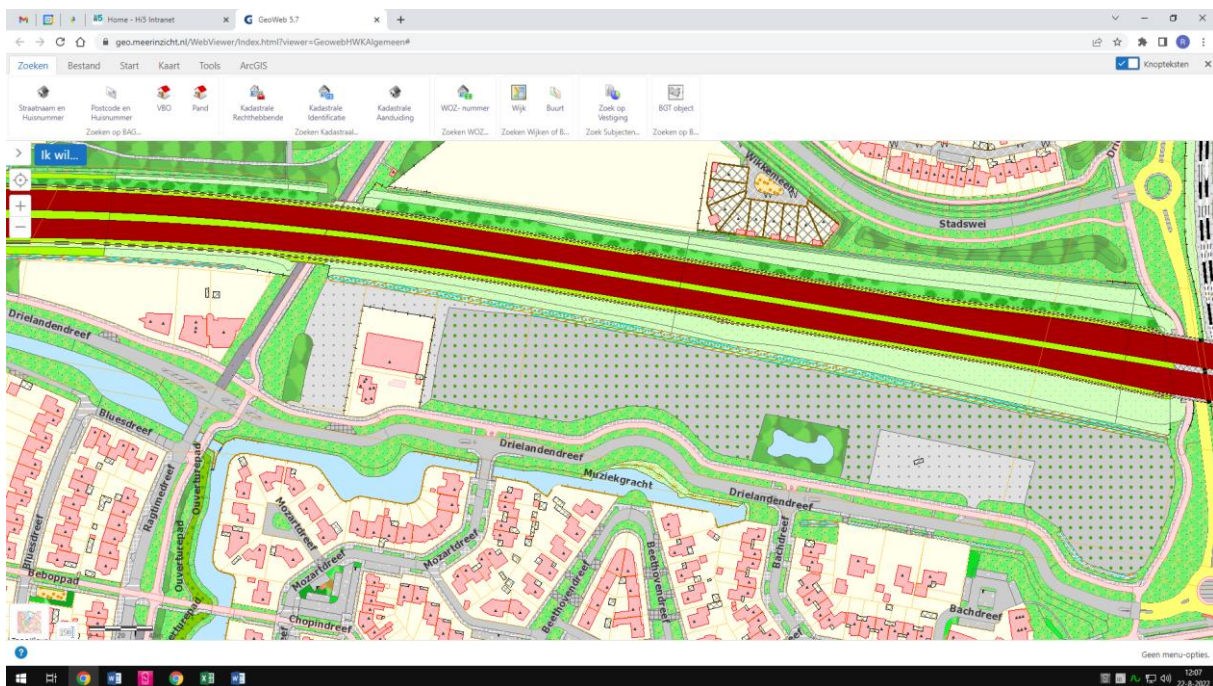
Bijlage 4: Uitgangspunten en deelcomplex niveau

4.1. Plangebied

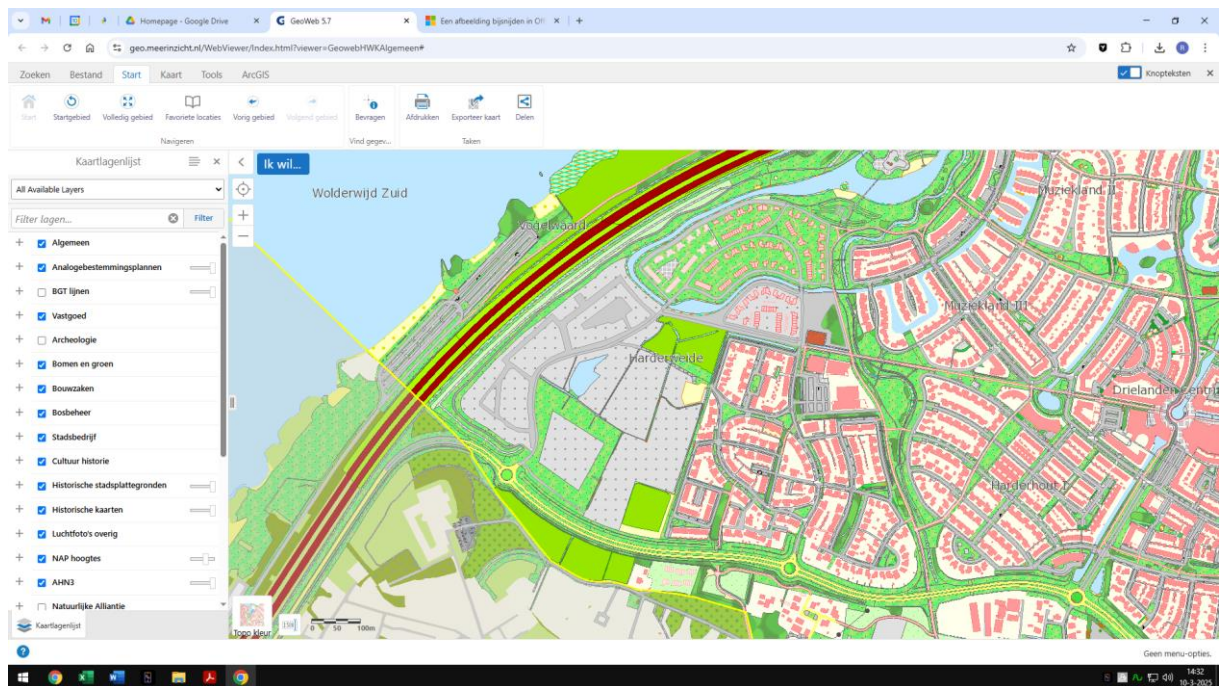
Groene Zoom



Drielanden '89 (Drielanden Noord. Strook grond langs A28)



Harderweide



4.2. Programmatische uitgangspunten

Groene Zoom

De gemeente geeft de grond uit ten behoeve van de realisatie van:

- 20 Small Smart Living woningen
- 30 bedrijfsunits ten behoeve van Start-ups

De school de “Weide Blik” is niet meer noodzakelijk voor onderwijsdoeleinden en kan uitgegeven worden

Drielanden '89 (Drielanden Noord - Strook grond langs A28)

Het huidige bestemmingsplan is onherroepelijk en vastgesteld op 27 maart 2014. Volgens dit bestemmingsplan zit er op de nog uit te geven gronden een gemengde bestemming van kantoren en maatschappelijke voorzieningen.

Vanwege de onzekerheid op het gebied van de programmatische invulling en het uitgiftemoment is in de grondexploitatie een maatschappelijk programma opgenomen.

Harderweide

Deelgebied 1

Alle 379 woningen zijn inmiddels gerealiseerd.

Deelgebied 2 en 3

De gemeenteraad heeft bij Raadsbesluit van 8 juli 2021 het te realiseren woningbouwprogramma vastgesteld. Hierbij heeft de raad 100 sociale huurwoningen toegevoegd aan het te realiseren woningbouwprogramma.

Het te ontwikkelen woningbouwprogramma is in juni 2024 door alle ontwikkelende partijen en de gemeente ondertekend.

De woningbouw in het 2^e deelgebied is gestart.

Het programma ziet er als volgt uit:

		Prijsgrenzen	Deelgebied					Totaal
			II Noord			II Zuid	III	
			Opge- leverd	in aanbouw	nog uit te geven	nog uit te geven	nog uit te geven	
<u>Sociale huur</u>								
EGW		-	-	-	31	81	112	
MGW		-	-	44	43	-	87	
<u>Vrije sector huur</u>								
EGW		-	-	-	23	15	38	
MGW		-	-	-	-	-	-	
<u>Sociale koopsector</u>								
EGW	Goedkoop	< € 255.000	-	22	-	16	36	74
EGW	Middelduur	< € 405.000	24	58	-	79	148	309
<u>Koopsector (overig)</u>								
	Rijwoningen	> € 405.000	4	20	-	28	58	110
	^2 kappers	> € 405.000	4	38	-	22	-	64
	Vrijstaand	> € 405.000	9	21	-	2	9	41
	Vrije kavel		-		-	19	3	22
	Bijzondere woonvorm		-		-	1	-	1
Totaal			41	159	44	264	350	858

EGW = Eengezinswoning

MGW = Meergezinswoning

Bij de vaststelling van het woningbouwprogramma zijn er door de gemeenteraad 100 sociale huurwoningen aan het programma toegevoegd.

Prijspeil is 1-1-2025

3.3. Toekomstig Ruimtegebruik

Drielanden '89 (Drielanden Noord - Strook grond langs A28)

Er is nog geen verkaveling met het toekomstig ruimtegebruik. Om een verkaveling te maken dient eerst de omgevingsvisie vastgesteld te worden. Zolang deze niet is vastgesteld is er geen kaartje voor het toekomstig ruimtegebruik beschikbaar.

Harderweide

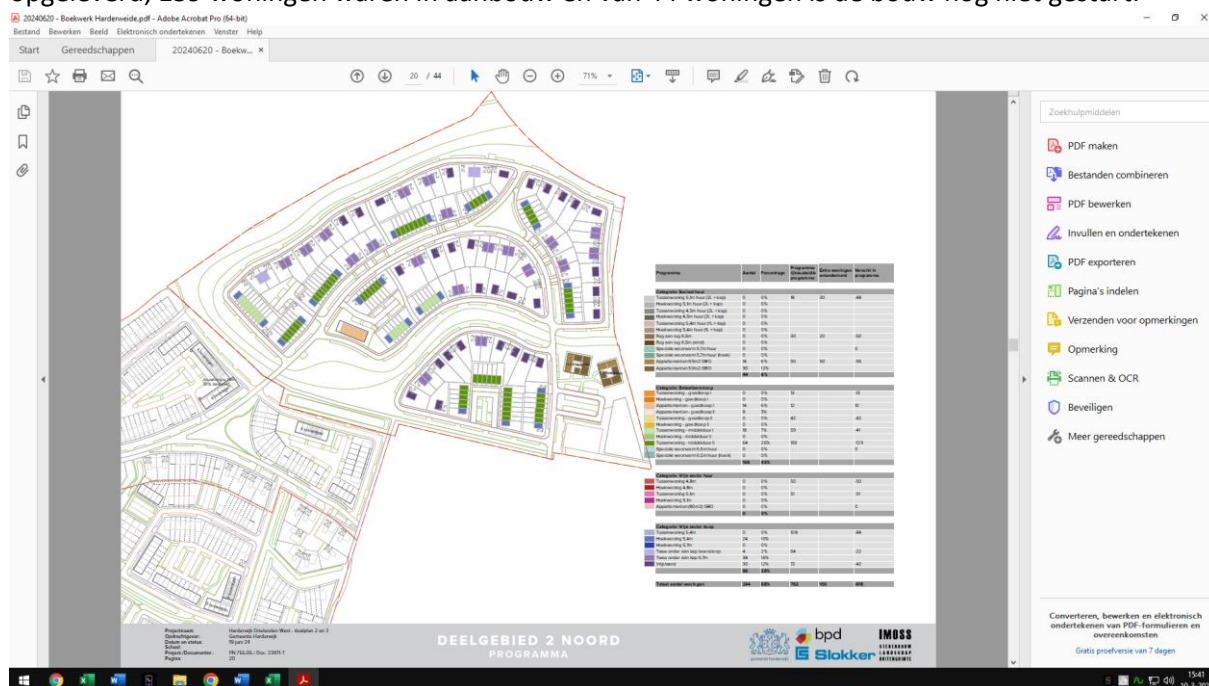
Harderweide bestaat uit 3 deelfase.

Deelgebied 1

Alle 379 woningen zijn inmiddels gerealiseerd.

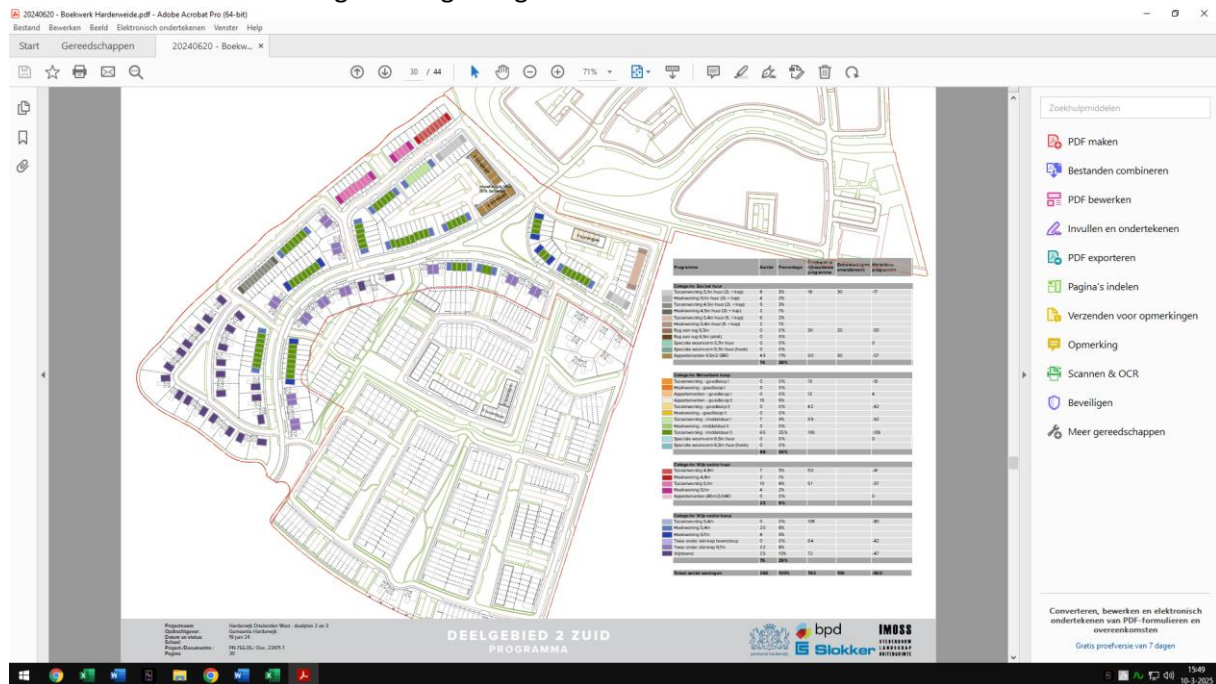
Deelgebied 2 Noord

Van de 244 te realiseren woningen is, de stand per 31 december 2024 als volgt. 41 woningen zijn opgeleverd, 159 woningen waren in aanbouw en van 44 woningen is de bouw nog niet gestart.



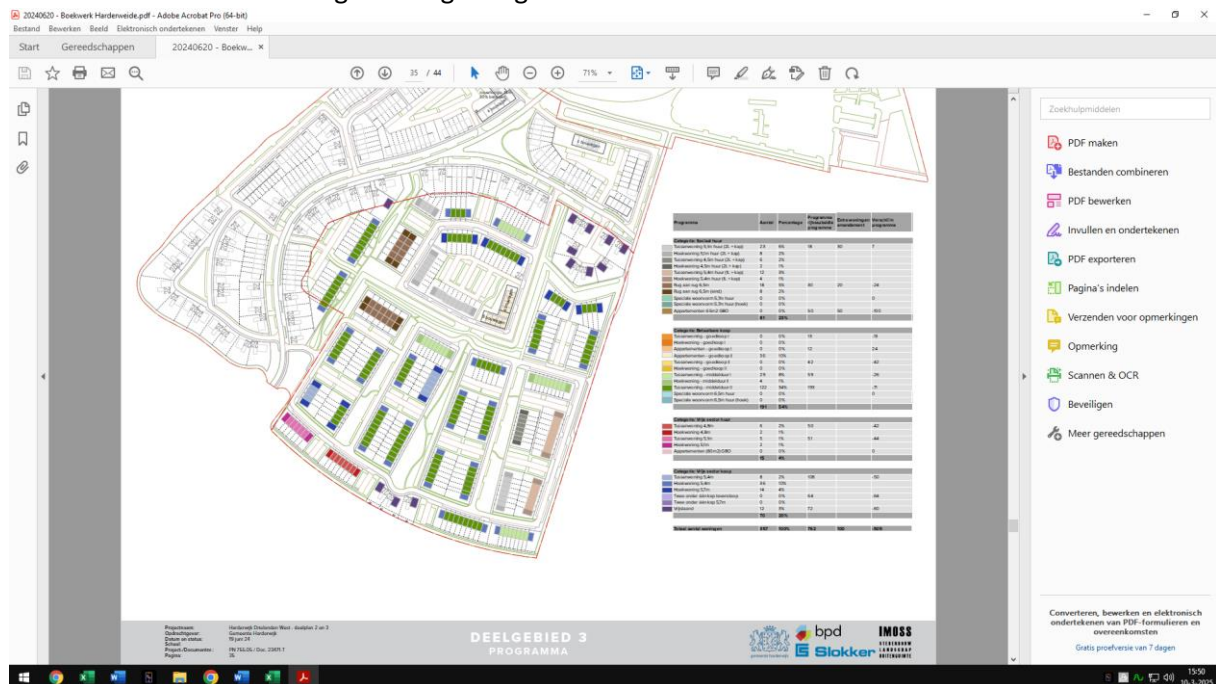
Deelgebied 2, Zuid

De bouw van de 264 woningen is nog niet gestart.



Fase 3

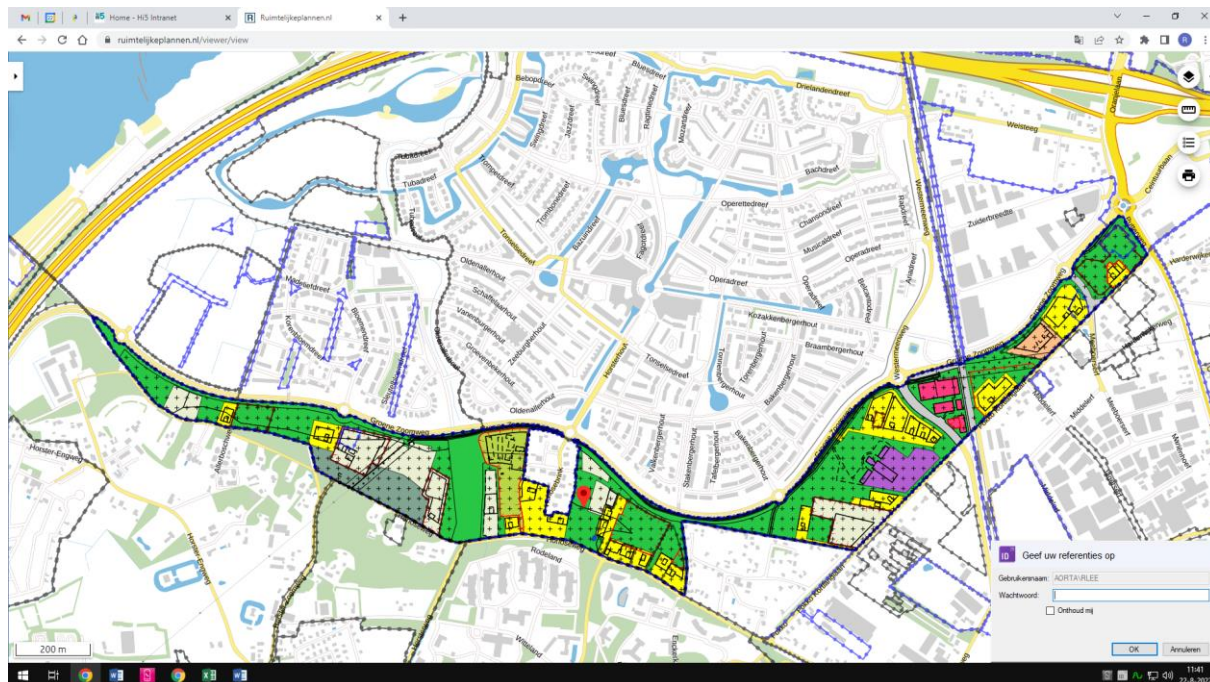
De bouw van de 350 woningen is nog niet gestart



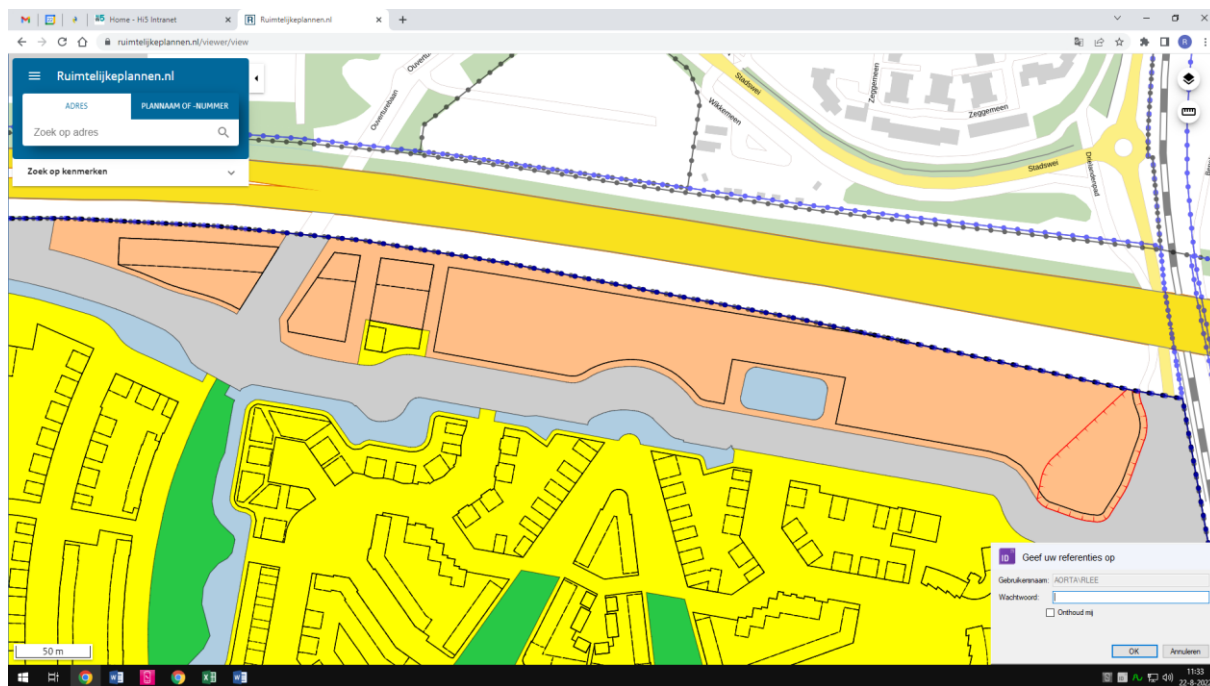
3.4. Planologische procedures

Groene Zoom

Voor de Groene Zoom is er een onherroepelijke bestemmingsplan (vastgesteld 24-04-2014).



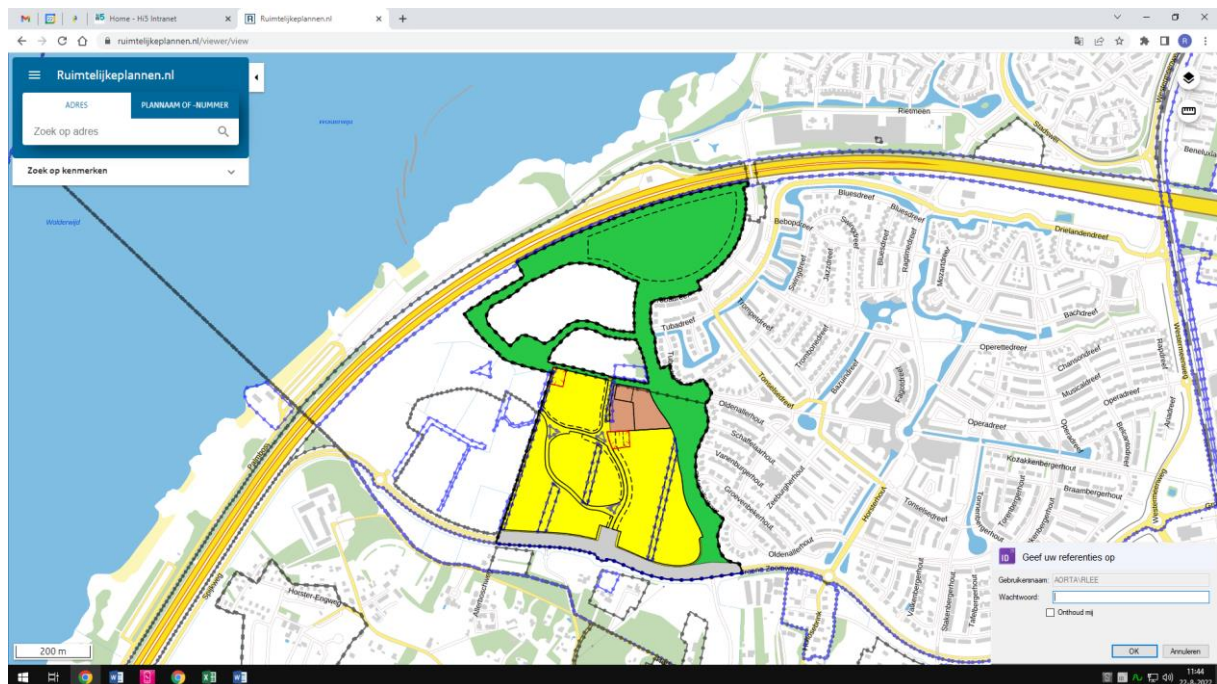
Drielanden '89



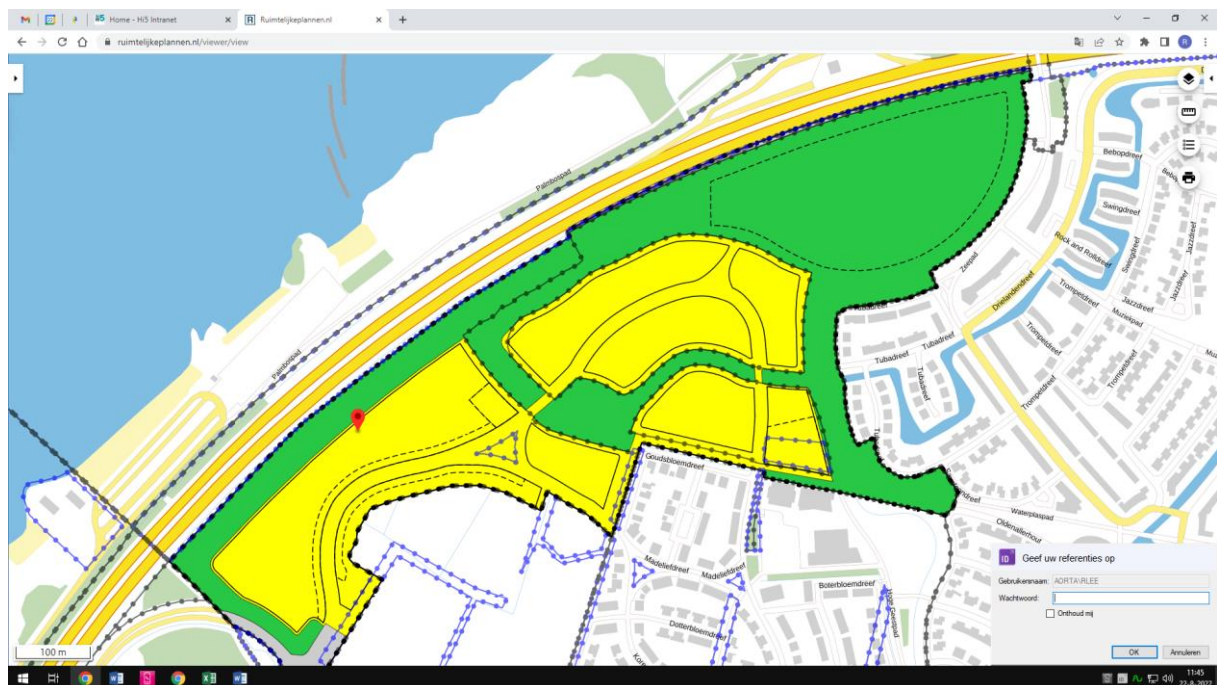
Voor de strook langs de A28 geldt een gemengde bestemming van kantoren en maatschappelijk. Het bestemmingsplan is onherroepelijk (vastgesteld 27-03-2014)

Harderweide

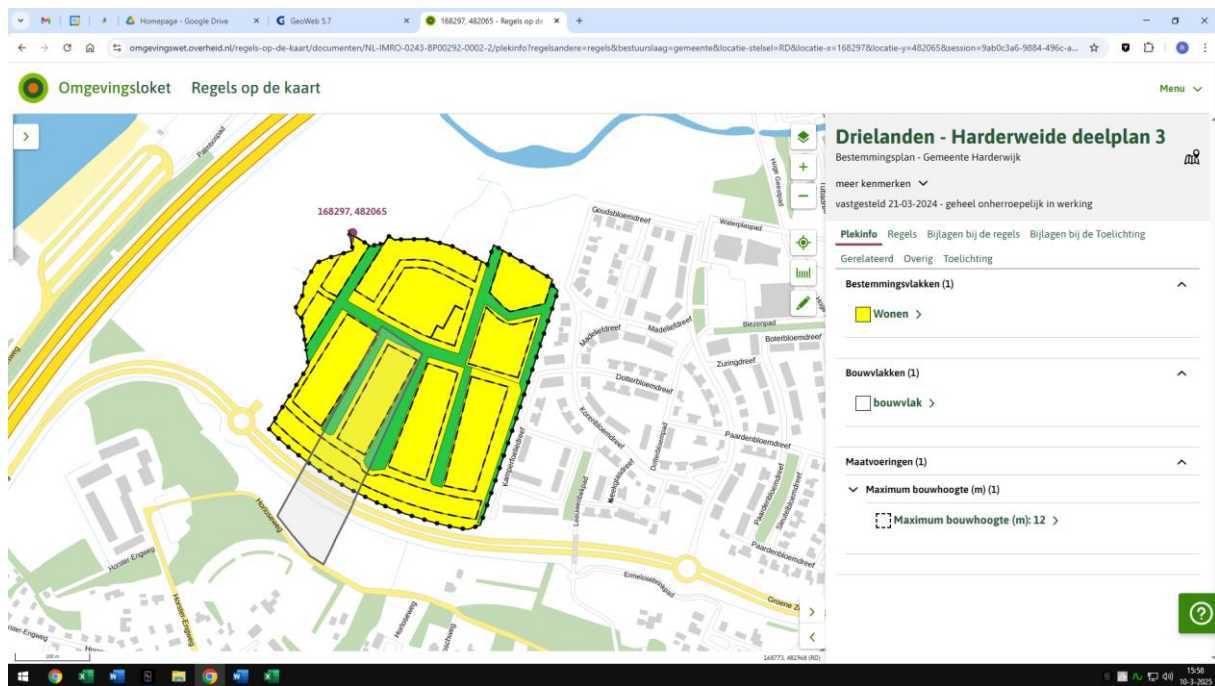
Harderweide bestaat uit 3 deelgebieden.



Voor de 1^e deelgebied is het bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld op 12-11-2015). Alle 379 woningen zijn inmiddels gerealiseerd.



Voor de 2^e fase is het bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld op 12-07-2018). Met de realisatie van de woningen in 2023 gestart.



Voor de 3^e fase is het bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld op 21-03-2024). Met de realisatie van de woningen in 2023 gestart.

Voor uitgebreidere informatie over deze bestemmingsplannen wordt verwezen naar <https://omgevingswet.overheid.nl>