

Meerjaren Prognose Grondexploitatie MPG 2025

Gemeente Vijfheerenlanden

27 maart 2025

Samenvatting	1
1. Inleiding.....	3
1.1 Doelstelling MPG.....	3
1.2 Structuur MPG.....	3
1.3 Relatie met de Planning & Control Cyclus	4
1.4 Afbakening MPG.....	4
1.5 Leeswijzer	4
2. Totaal resultaat grondexploitaties / MPG.....	5
2.1 Resultaten.....	5
2.2 Tussentijdse winstneming.....	6
2.3 Verliesvoorzieningen	7
2.4 Risico's	7
2.5 Verschillen MPG 2025 en MPG 2024.....	9
2.6 Algemene Reserve Grondexploitaties.....	11
3. Algemene parameters en uitgangspunten	13
3.1 Algemene uitgangspunten	13
3.2 Financiële rekenparameters.....	13
3.3 BBV en VPB	14
4. Grondexploitaties	15
4.1 Weide II.....	15
4.2 Werklandschap Meerkerk IVa	17
4.3 Sluiseiland.....	19
4.4 Broekgraaf	21
4.5 Voorzieningencluster	23
4.6 Achter Van Zuilenstraat	25
5. Facilitair grondbeleid	27

Bijlagen

1. Onderbouwing parameters 2025

Samenvatting

Voor u ligt het Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2025 van de gemeente Vijfheerenlanden. In 2023 is dit document voor het eerst opgesteld. In deze rapportage zijn de herziene grondexploitaties per 1 januari 2025 opgenomen.

Dit MPG geeft op een transparante wijze inzicht in de stand van zaken van de grondexploitaties per 1 januari 2025. De grondexploitaties zijn geactualiseerd met als grondslag de cijfers uit de jaarrekening 2024. Doel van het MPG is:

- Inzicht te geven aan de gemeenteraad over de voortgang van de plannen en het te verwachten financieel resultaat inclusief de hierbij behorende risico's en kansen.
- Grip te houden op de financiën binnen de grondexploitaties. Door periodieke herziening van grondexploitaties kan tijdig bijgestuurd worden waar nodig en kan gestuurd worden op risico's en kansen.
- Een goede onderbouwing te hebben van de resultaatsverwachting ter verantwoording en controle naar de gemeente accountant.

Resultaten

De gemeente Vijfheerenlanden heeft 6 grondexploitaties. Afgelopen jaar is de grondexploitatie 'Gaasperwaard 1' afgesloten en daarom niet meer opgenomen in het MPG. De grondexploitaties in het MPG 2025 hebben samen een positief saldo van ongeveer € 5.9 mln. netto contante waarde per 01-01-2025. Het betreft hier wel de resultaten na (eventueel al) verrekenende winstnemingen. In 2024 is er winst genomen voor een bedrag van € 5.8 mln. Omdat in onderstaande tabel afgeronde bedragen zijn opgenomen, resulteren optellingen en vergelijkingen in afrondingsverschillen.

Resultaat op netto contante waarde (in miljoenen)					
		A	B	C	D
		MPG 2024	MPG 2024	MPG 2025	VERSCHIL
		NCW 01-01-2024	NCW 01-01-2025	NCW 01-01-2025	NCW 01-01-2025
1	Weide	€ 5,86	€ 5,98	€ 3,16	€ 2,82-
2	Werklandschap Meerkerk	€ 0,19	€ 0,19	€ 0,21	€ 0,02
3	Sluiseiland	€ 0,06	€ 0,06	€ 0,01	€ 0,05-
4	Broekgraaf	€ 0,22	€ 0,23	€ 1,85	€ 1,62
5	Voorzieningencluster	€ 0,86	€ 0,87	€ 0,88	€ 0,01
6	Achter Van Zuilenstraat	€ 0,19-	€ 0,19-	€ 0,19-	€ -
	Gaasperwaard 1	€ 0,03	€ 0,03	€ -	€ 0,03-
TOTAAL		€ 7,03	€ 7,17	€ 5,91	€ 1,26-

- Kolom A betreft de resultaten van het MPG 2024 op contante waarde per 01-01-2024. Deze bedragen staan in het MPG 2024.
- Kolom B betreft de resultaten van het MPG 2024 uitgedrukt op contante waarde per 01-01-2025. Dit zijn de bedragen van het MPG 2024 'opgerent' met de disconteringsvoet van 2%.
- Kolom C betreft de resultaten van de herziene grondexploitaties.
- Kolom D betreft het verschil in resultaat tussen de herziene grondexploitaties en de grondexploitaties van vorig jaar. Vergelijking vindt plaats op contante waarde datum 01-01-2025.

Ten opzichte van het MPG 2024 is het resultaat op totaalniveau afgenomen met € 1.26 mln. Deze afname is een gevolg van de winstnemingen (die onttrokken zijn uit de grondexploitaties). Zonder de winstnemingen zou sprake zijn van een verbetering van ongeveer € 4.5 mln. Deze verbetering is een gevolg van hogere grondopbrengsten in de exploitaties Broekgraaf, Voorzieningencluster en de

Weide II. De voortgang in de grondexploitaties Werklandschap, Sluiseiland en Van Zuilenstraat is redelijk stabiel.

De grondexploitatie Achter van Zuilenstraat heeft een tekort. Voor dit tekort is een verliesvoorziening gevormd.

Algemene Reserve Grondexploitaties (ARG)

De gemeente Vijfheerenlanden heeft een Algemene Reserve Grondexploitaties (ARG). Deze reserve is onderdeel van het MPG. Het MPG bestaat uit winstgevende en verlieslatende projecten. Winst wordt aan de reserve toegevoegd en voor negatieve saldo wordt een verliesvoorziening gevormd uit de ARG. Het saldo van de reserve per 31-12-2024 bedraagt circa € 5,1 mln. Daarnaast liggen er voor € 1 mln. beklemmingen op deze reserve.

Tussentijdse winst

Het BBV schrijft voor dat er tussentijdse winst moet worden genomen in grondexploitaties via de Percentage of Completion methode (POC-methode). Bij deze methodiek wordt gekeken naar de mate van voortgang van de gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten binnen een grondexploitatie ten opzichte van de raming. In totaal is er in 2024 een tussentijdse winst genomen van circa €5.8 mln. Hiervan is een bedrag van € 3,34 mln. toegevoegd aan de Algemene Reserve Grondexploitaties. Dit omdat hiervoor al een raadsbesluit (bij de 2^e bestuursrapportage) aanwezig was. Voor de overige € 2,46 mln. zal een voorstel worden gedaan bij het bestemmingsvoorstel bij de jaarrekening 2024.

Risico's

Voor alle grondexploitaties is een risicoanalyse uitgevoerd op basis van de risk-mapping methode. De som van alle gewogen projectinhoudelijke risico's bedraagt afgerond € 1.5 mln. De kansen in de grondexploitaties bedragen afgerond € 1.4 mln. De risico's in de grondexploitaties worden derhalve hoger ingeschat dan de kansen. Broekgraaf is het project met de hoogste risico's. De gemeente voert hier zelf volledig de grondexploitatie en het financieel volume van dit project is hoger dan de andere projecten. Sluiseiland heeft geen risicoprofiel. Dit komt omdat dit project nagenoeg klaar is.

Ten opzichte van 2024 is de som van alle gewogen projectinhoudelijke risico's afgenomen met ongeveer € 1.4 mln. Dit heeft te maken met de voortgang in de grondexploitaties en daardoor een afname van de risico's.

Er is op dit moment voldoende weerstandsvermogen aanwezig binnen de grondexploitaties en ARG om deze risico's af te dekken.

Samenvatting risico's grondexploitaties							
	Weide	Werklandschap Meerkerk	Sluiseiland	Broekgraaf	Voorzieningen cluster	Achter Van Zuilenstraat	TOTAAL
Gewogen risico's	€ 91.200-	€ 516.750-	nihil	€ 812.000-	€ 80.000-	€ 45.125-	€ 1.545.075-
Gewogen kansen	€ 36.400	€ 701.100	nihil	€ 606.000	€ 38.000	€ 17.000	€ 1.398.500
Risico saldo	€ 54.800-	€ 184.350	€ -	€ 206.000-	€ 42.000-	€ 28.125-	€ 146.575-
Gewogen risico's	€ 91.200-	€ 516.750-	nihil	€ 812.000-	€ 80.000-	€ 45.125-	€ 1.545.075-
Weerstandsvermogen grex (resultaat)	€ 3.157.621	€ 210.623	€ 6.806	€ 1.847.306	€ 883.483	€ 192.681-	€ 5.913.159
Aanvullend benodigde weerstandvermogen	€ -	€ 306.127	€ -	€ -	€ -	€ 237.806	€ 543.933

1. Inleiding

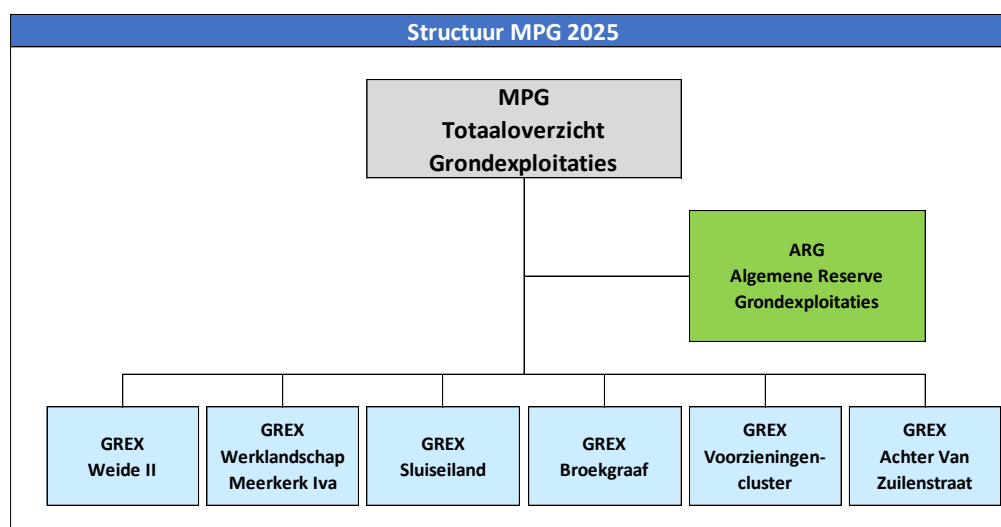
1.1 Doelstelling MPG

Voor u ligt het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) 2025 van de gemeente Vijfheerenlanden. In 2023 is het eerste MPG opgezet. Vervolgens wordt dit MPG jaarlijks herzien. Met dit MPG willen we op een transparante wijze inzicht geven in de gemeentelijke grondexploitaties die per 1 januari 2025 zijn geactualiseerd. We kiezen ervoor om op hoofdlijnen en op portefeuilleniveau informatie te geven over de ontwikkelingen in de gemeentelijke grondexploitaties. Dit informatieniveau sluit goed aan bij de kaderstellende en controlerende rol van de gemeenteraad. Daarmee is dit stuk ook volledig openbaar.

Met het MPG beschikt de gemeente over een financieel en inhoudelijk sturingsinstrument. Het financieel-economische basisinstrument voor ruimtelijke projecten is de grondexploitatie (GREX). Per project wordt een grondexploitatie(berekening) opgesteld. In de GREX worden de kosten en de opbrengsten van een project in de tijd in beeld gebracht en wordt op basis hiervan een resultaatsberekening (nominaal, eindwaarde en netto-contant) uitgevoerd. Het aspect tijd speelt een belangrijke rol bij grondexploitaties. Projecten hebben veelal een doorlooptijd van (enkele) jaren. Rente en inflatie zijn van invloed op het resultaat van een grondexploitatie.

1.2 Structuur MPG

Het MPG bestaat uit alle actieve grondexploitaties binnen de gemeente Vijfheerenlanden. Alle grondexploitaties zijn in hetzelfde rekenmodel opgesteld en doorgerekend. De grondexploitaties zijn hiermee voor alle projecten eenduidig en gelijk van opzet. Het MPG is in feite de optelsom van alle grondexploitaties samen en geeft daarmee een financieel totaaloverzicht. Onderstaand schema brengt de structuur van het MPG 2025 in beeld. Onderdeel van het MPG is tevens de Algemene Reserve Grondexploitaties (ARG). Ten opzichte van verleden jaar is de grondexploitatie Gaasperwaard 1 afgesloten en niet meer in het MPG opgenomen.



De grondexploitatie kan worden beschouwd als het financiële huishoudboekje van een ruimtelijk project. Het is de financiële vertaling van een ruimtelijke ontwikkeling. In een GREX

wordt niet alleen vooruit gekeken, maar worden ook alle in het verleden gemaakte kosten en reeds gerealiseerde opbrengsten verwerkt, zodat een objectief beeld ontstaat van wat een project in totaal heeft gekost en opgebracht.

1.3 Relatie met de Planning & Control Cyclus

Het MPG heeft een relatie met diverse documenten uit de planning- en control cyclus. Het MPG bieden we een raadsvergadering voor de jaarrekening aan de raad aan. De cijfers van de jaarrekening 2024 liggen ten grondslag aan het MPG 2025. Indien er in de loop van het jaar sprake is van majeure wijzigingen in een van de grondexploitaties, wordt dit gerapporteerd in tussentijdse bestuur rapportages. Met de begroting heeft het MPG ook een relatie. De geactualiseerde prognoses van kosten en opbrengsten, resultaten (winst en verlies) en risico's verwerken we in de (meerjaren)begroting. Hierdoor stelt de raad de benodigde budgetten beschikbaar voor de uitvoering van de plannen. Zo worden de grondexploitaties via de begroting betrokken bij de integrale afweging van de allocatie van middelen.

1.4 Afbakening MPG

Het MPG is het totaaloverzicht van alle grondexploitaties waarbij de gemeente betrokken is, vanuit een actieve rol. Nadrukkelijk wordt vermeld dat uitsluitend grondexploitaties zijn verwerkt in het MPG. Vastgoedexploitaties (ook wel opstalexploitaties genoemd) voor de bouw van scholen, maatschappelijk vastgoed of andere objecten zijn geen onderdeel van het MPG. In dekking van deze kosten dient via andere kanalen te worden voorzien.

Het MPG heeft betrekking op de financiën van het actieve grondbeleid van de gemeente. Actief grondbeleid wordt gekenmerkt door een actieve overheidsrol, waarbinnen de gemeente de benodigde gronden verwerft, de gronden ontwikkelt (grondproductie) en vervolgens bouwkvavels verkoopt aan derden. De gemeente is penvoerder van de grondexploitaties, waarover in voorliggend MPG wordt gerapporteerd. Van faciliterend grondbeleid is sprake wanneer bouwplannen worden gerealiseerd op grond van particuliere eigenaren/ontwikkelaars. De gemeente heeft een faciliterende rol als een bestemmingswijziging noodzakelijk is. Op grond van de Omgevingswet moet de gemeente de kosten die zij hiervoor maakt op de initiatiefnemer verhalen. Het faciliterend grondbeleid is voor de gemeente in feite budgettair neutraal. Deze projecten zijn daarom niet in het MPG opgenomen.

1.5 Leeswijzer

De rapportage is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: totaal resultaat grondexploitaties / MPG
- Hoofdstuk 3: algemene uitgangspunten en parameters
- Hoofdstuk 4: grondexploitaties binnen de gemeente Vijfheerenlanden
- Hoofdstuk 5: Facilitair grondbeleid

In de bijlagen is relevante achtergrond informatie opgenomen.

2. Totaal resultaat grondexploitaties / MPG

2.1 Resultaten

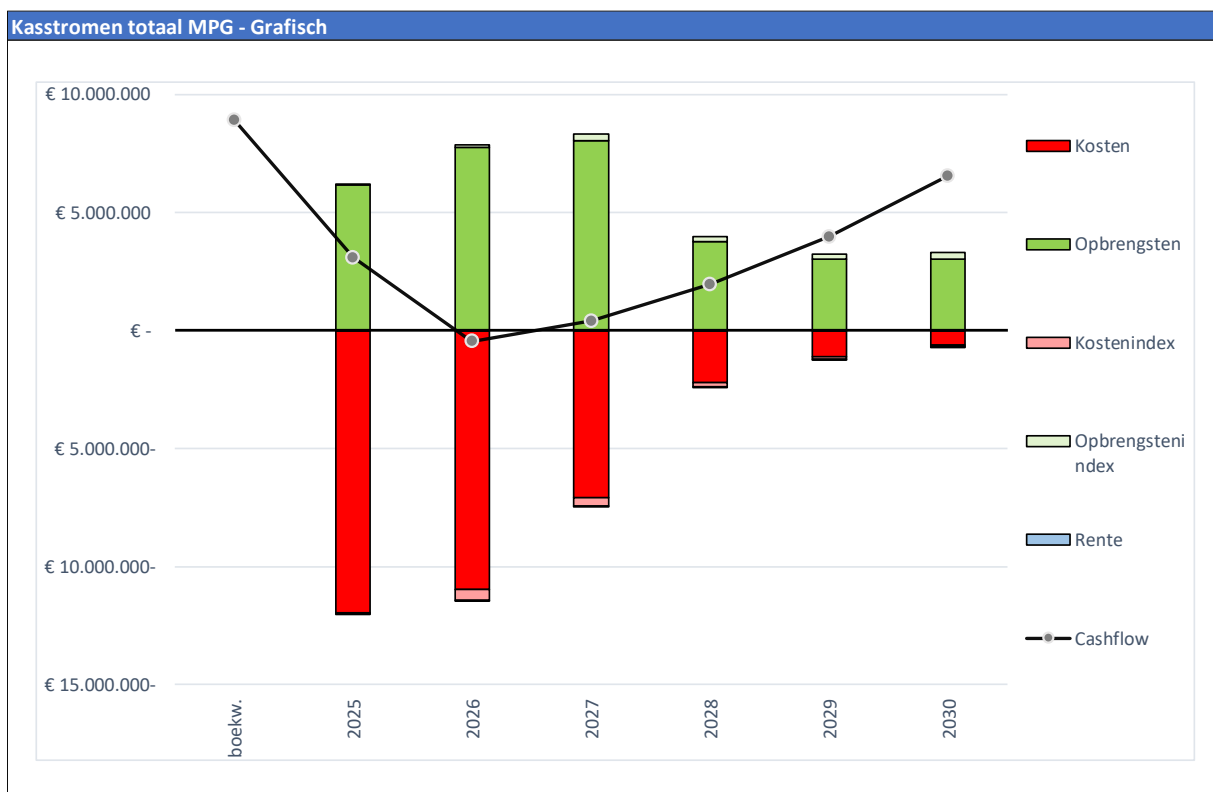
Het resultaat van een grondexploitatie wordt vaak uitgedrukt in twee waarden: eindwaarde en contante waarde. Om verschillende grondexploitaties met verschillende looptijden en daardoor verschillende eindwaarden met elkaar te kunnen vergelijken en bij elkaar op te kunnen tellen, is een correctie nodig voor de verschillen in looptijd. Hiervoor wordt het resultaat op eindwaarde teruggerekend naar 1 januari van het huidige jaar. Dit is het resultaat op netto contante waarde (NCW). De som van de grondexploitaties per 1 januari 2025, ofwel het verwachte resultaat van alle grondexploitaties bij elkaar opgeteld bedraagt afgerond € 5.9 mln. positief. In de tabel hieronder is per grondexploitatie een samenvattend overzicht gegeven van kosten, opbrengsten en resultaat. In hoofdstuk 4 wordt per grondexploitatie een nadere toelichting gegeven.

Samenvatting financieel							
	Weide	Werklandschap Meerkerk	Sluiseiland	Broekgraaf	Voorzieningen cluster	Achter Van Zuilenstraat	TOTAAL
Verwerving en inbreng	€ 1.235.727	€ 1.231.865	€ 201.853	€ 12.250.766	€ 89.621	€ 5.000	€ 15.014.832
Sloop en milieumaatregelen	€ 150.039	€ -	€ 670.779	€ 545.508	€ 178.803	€ 63.250	€ 1.608.379
Bouwrijp maken	€ 2.205.558	€ 6.543.798	€ 181.190	€ 20.305.095	€ 875.490	€ 400.195	€ 30.511.326
Woonrijp maken	€ 218.776	€ 1.918.339	€ 71.280	€ 16.600.709	€ 2.561.778	€ 231.793	€ 21.602.675
Overige kosten	€ 512.503	€ 20.723	€ -	€ 7.861.109	€ 350.662	€ 30.800	€ 8.775.797
Plankosten	€ 2.400.986	€ 2.214.279	€ 1.082.905	€ 18.137.901	€ 1.169.391	€ 396.359	€ 25.401.820
Financiering en indirecte kosten	€ 154.744	€ 11.120	€ 82.019	€ 5.543.444	€ 46.099	€ -	€ 5.837.427
Winstneming	€ 3.428.163	€ -	€ 2.855.796	€ 2.127.000	€ 338.000	€ -	€ 8.748.959
Onvoorzien	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
TOTAAL KOSTENBEGROTING	€ 10.306.496	€ 11.940.123	€ 5.145.822	€ 83.371.532	€ 5.609.845	€ 1.127.397	€ 117.501.214
Gronduitgifte wonen	€ 13.159.447	€ -	€ 5.146.164	€ 84.427.554	€ 5.749.336	€ 935.482	€ 109.417.982
Gronduitgifte commercieel en overige functies	€ 604.642	€ 12.147.775	€ -	€ -	€ 919.594	€ -	€ 13.672.010
Overige opbrengsten, bijdragen en subsidies	€ -	€ 20.706	€ 6.600	€ 1.178.171	€ -	€ -	€ 1.205.477
TOTAAL OPBRENGSTENBEGROTING	€ 13.764.088	€ 12.168.481	€ 5.152.764	€ 85.605.725	€ 6.668.930	€ 935.482	€ 124.295.470
Nominaal saldo	€ 3.457.592	€ 228.358	€ 6.942	€ 2.234.193	€ 1.059.085	€ 191.915-	€ 6.794.255
Kostenindex	€ 87.357-	€ 602.097-	€ -	€ 362.608-	€ 119.197-	€ 44.287-	€ 1.215.546-
Opbrengstenindex	€ 116.034	€ 747.217	€ -	€ 208.782	€ 16.422	€ 28.204	€ 1.116.659
Geïndexeerd saldo (reële waarde)	€ 3.486.269	€ 373.477	€ 6.942	€ 2.080.367	€ 956.310	€ 207.997-	€ 6.695.368
Rente	€ -	€ 136.282-	€ -	€ -	€ -	€ 4.738-	€ 141.020-
Cashflow (dynamische eindwaarde)	€ 3.486.269	€ 237.196	€ 6.942	€ 2.080.367	€ 956.310	€ 212.735-	
Eindwaardedatum	31-12-2029	31-12-2030	31-12-2025	31-12-2029	31-12-2027	31-12-2029	
Netto-contant saldo	€ 3.157.621	€ 210.623	€ 6.806	€ 1.847.306	€ 883.483	€ 192.681-	€ 5.913.159

In onderstaande tabel en grafiek zijn de kasstromen van het MPG in beeld gebracht. Deze vloeien voort uit de opgenomen fasering van kosten en opbrengsten in de respectievelijke grondexploitaties. De kasstromen zijn van belang voor de liquiditeit van de gemeente. Per 1 januari 2025 bedraagt de stand van de boekwaarde € 8.9 mln. (positief). Dit is het saldo van alle gerealiseerde kosten en opbrengsten van alle grondexploitaties samen. Rekening houdend met alle nog te maken kosten en opbrengsten de komende jaren bedraagt het saldo op eindwaarde ongeveer € 6.5 mln. positief op eindwaarde (2030).

De kasstroom blijft de komende jaren naar verwachting (nagenoeg) positief.

Kasstroom totaal MPG (€ x 1.000)									
	boekw.	2025	2026	2027	2028	2029	2030		TOTAAL
Verwerving en inbreng	€ 14.434	€ 470	€ 34	€ 34	€ 34	€ 9	€ -		€ 15.015
Sloop en milieumaatregelen	€ 1.346	€ 212	€ 51	€ -	€ -	€ -	€ -		€ 1.608
Bouwrijp maken	€ 18.410	€ 3.846	€ 7.489	€ 767	€ -	€ -	€ -		€ 30.511
Woonrijp maken	€ 10.738	€ 5.616	€ 1.621	€ 1.308	€ 1.285	€ 554	€ 480		€ 21.603
Overige kosten	€ 4.230	€ 271	€ 227	€ 3.984	€ 64	€ -	€ -		€ 8.776
Plankosten	€ 19.819	€ 1.549	€ 1.546	€ 976	€ 833	€ 550	€ 129		€ 25.402
Financiering en indirecte kosten	€ 14.586	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		€ 14.586
Onvoorzien	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		€ -
TOTAAL KOSTENBEGROTING	€ 83.563	€ 11.964	€ 10.967	€ 7.069	€ 2.216	€ 1.113	€ 609		€ 117.501
Gronduitgifte wonen	€ 89.907	€ 6.107	€ 7.660	€ 5.004	€ 740	€ -	€ -		€ 109.418
Gronduitgifte commercieel en overige functies	€ 1.524	€ -	€ -	€ 3.037	€ 3.037	€ 3.037	€ 3.037		€ 13.672
Overige opbrengsten, bijdragen en subsidies	€ 1.053	€ 69	€ 83	€ -	€ -	€ -	€ -		€ 1.205
TOTAAL OPBRENGSTENBEGROTING	€ 92.484	€ 6.177	€ 7.743	€ 8.041	€ 3.777	€ 3.037	€ 3.037		€ 124.295
Nominaal saldo	€ 8.921	€ 5.787	€ 3.224	€ 973	€ 1.561	€ 1.924	€ 2.428		€ 6.794
Kostenindex	€ -	€ 34	€ 455	€ 354	€ 177	€ 116	€ 80		€ 1.216
Opbrengstenindex	€ -	€ 9	€ 136	€ 287	€ 216	€ 210	€ 259		€ 1.117
Geïndexeerd saldo (reële waarde)	€ 8.921	€ 5.813	€ 3.544	€ 906	€ 1.600	€ 2.018	€ 2.607		€ 6.695
Rente	€ -	€ 10	€ 13	€ 45	€ 36	€ 25	€ 12		€ 141
Cashflow (dynamische eindwaarde)	€ 8.921	€ 3.098	€ 459	€ 402	€ 1.966	€ 3.959	€ 6.554		



2.2 Tussentijdse winstneming

Het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeente (BBV) schrijft voor dat er tussentijdse winst moet worden genomen in grondexploitaties via de Percentage of Completion methode (POC-methode). Bij deze methodiek wordt gekeken naar de mate van voortgang van de gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten binnen een grondexploitatie ten opzichte van de raming. Er wordt dan gedeeltelijk winst genomen van het saldo op

eindwaarde. Wanneer er specifieke projectrisico's in beeld zijn, mogen deze gecorrigeerd worden op het saldo. Gevolg is dan dat er geen of minder winst genomen behoeft te worden.

In 2024 is er voor vier grondexploitaties winst genomen. Dit betreft de grondexploitaties Gaasperwaard I (saldo van de afsluiting), Weide II, Broekgraaf en het Voorzieningencluster Broekgraaf. In onderstaande tabel is de winst inzichtelijk gemaakt. Van de winstneming is € 3,34 mln. toegevoegd aan de Algemene Reserve Grondexploitaties. Voor de overige € 2,46 mln. volgt een voorstel bij het bestemmingsvoorstel van de jaarrekening.

MPG 2025 - Winstneming		
Gaasperwaard I - Afsluiting	€	96.065
De Weide II	€	3.248.500
Broekgraaf	€	2.127.000
Voorzieningencluster Broekgraaf	€	338.000
Totaal winstneming boekjaar 2024	€	5.809.565

2.3 Verliesvoorzieningen

Het BBV schrijft voor dat er voor grondexploitaties met een tekort (negatief saldo) een verliesvoorziening moet worden gevormd. De gemeente Vijfheerenlanden heeft (op dit moment) één grondexploitatie met een negatief resultaat. Dit betreft de grondexploitatie 'Achter Van Zuilenstraat'. Dit tekort is bij opening echter eerst gedekt uit de reserve volkshuisvesting. De toename van het tekort als gevolg van de herziening van de grondexploitatie wordt extra gestort in de verliesvoorziening vanuit de algemene Reserve Grondexploitaties. Dit betreft een bedrag van € 25.191.

2.4 Risico's

Een grondexploitatie is de financiële vertaling van een ruimtelijke ontwikkeling. Zoals eerder aangegeven is een GREX een momentopname op basis van de op dat moment beschikbare uitgangspunten, aannames en inzichten. Grondexploitaties worden in de tijd steeds nauwkeuriger. In alle fasen geldt als uitgangspunt: indien wordt ingeschat dat de kans groter is dan 50% dat een risico optreedt, dan wordt dit risico afgedekt in de grondexploitatieberekening. Een risicoanalyse heeft tot doel om inzicht te krijgen in de risico's die gepaard gaan met een project. Daarom is voor elke grondexploitatie een risicoanalyse opgesteld

Op hoofdlijnen kunnen binnen het MPG de volgende risico's worden onderscheiden:

- Projectinhoudelijke risico's.
- Gevoeligheid van parameters.

Hieronder wordt op deze categorieën ingezoomd.

Projectinhoudelijke risico's

De projectinhoudelijke risico's zijn specifiek voor elk project. Het kan gaan om bijvoorbeeld mogelijke bodemsaneringsopgaven, planschaderisico (nadeel compensatie), meerkosten als

gevolg van bezwaren tegen bestemmingsplanprocedures, hogere uitvoeringskosten, beoogde opbrengsten die toch in mindere mate worden gerealiseerd, enzovoort.

Bij elke grondexploitatieberekening hoort een inhoudelijke risicoanalyse. Wordt de grondexploitatieberekening aangepast, dan hoort ook de risicoanalyse te worden aangepast. Het zijn componenten die met elkaar in verbinding staan.

Voor de in het MPG opgenomen grondexploitaties is een risicoanalyse opgesteld op basis van de risk-mapping methode. Nadat de risico's zijn benoemd, worden ze op een risicokaart weergegeven en wordt de financiële omvang van de risico's in beeld gebracht (kwantifice-ren). Met behulp van de risk-mapping-methode worden de in beeld gebrachte risico's gewo-gen en wordt een rangorde aangebracht. Het is evident dat het kwantificeren van risico's las-tig is: het gaat om een toekomstvoorspelling. Door middel van deze methode wordt getracht om op een zo praktisch mogelijke wijze de omvang van risico's te duiden.

De som van alle gewogen projectinhoudelijke risico's bedraagt afgerond € 1.5 mln. De kansen in de grondexploitaties bedragen afgerond € 1.4 mln. De risico's in de grondexploitaties wor-den derhalve hoger ingeschat dan de kansen. Broekgraaf is het project met de hoogste ri-sico's. De gemeente voert hier zelf volledig de grondexploitatie en het financieel volume van dit project is hoger dan de andere projecten. Sluiseiland is buiten beschouwing gelaten om-dat deze grondexploitatie nagenoeg gereed is.

Er is op dit moment ruimschoots voldoende weerstandsvermogen aanwezig binnen de grondexploitaties zelf en de ARG om deze risico's af te dekken. Dit blijkt uit onderstaande ta-bel en het saldo van de grondexploitaties en ARG.

Ten opzichte van 2024 is de som van alle gewogen projectinhoudelijke risico's afgenomen met ongeveer € 1.4 mln. Dit heeft te maken met de voortgang in de grondexploitaties en daardoor een afname van de risico's.

Samenvatting risico's grondexploitaties							
	Weide	Werklandschap Meerkerk	Sluiseiland	Broekgraaf	Voorzieningen cluster	Achter Van Zuilenstraat	TOTAAL
Gewogen risico's	€ 91.200-	€ 516.750-	nihil	€ 812.000-	€ 80.000-	€ 45.125-	€ 1.545.075-
Gewogen kansen	€ 36.400	€ 701.100	nihil	€ 606.000	€ 38.000	€ 17.000	€ 1.398.500
Risico saldo	€ 54.800-	€ 184.350	€ -	€ 206.000-	€ 42.000-	€ 28.125-	€ 146.575-
Gewogen risico's	€ 91.200-	€ 516.750-	nihil	€ 812.000-	€ 80.000-	€ 45.125-	€ 1.545.075-
Weerstandsvermogen grex (resultaat)	€ 3.157.621	€ 210.623	€ 6.806	€ 1.847.306	€ 883.483	€ 192.681-	€ 5.913.159
Aanvullend benodigde weerstandvermogen	€ -	€ 306.127	€ -	€ -	€ -	€ 237.806	€ 543.933

Gevoeligheid van de parameters

In het MPG en de onderliggende grondexploitaties wordt naar de toekomst gekeken. Bekend is wat onderdelen op dit moment kosten en opbrengen, maar niet welke prijzen er over een aantal jaren zullen gelden. Dat wordt ingeschat door middel van indexen. In grondexploitaties is er niet alleen sprake van indexering; ook rente-effecten kunnen een belangrijke financiële rol spelen. De gevoeligheid van deze parameters (het effect van andere parameters dan

waarmee naar de toekomst wordt gerekend) wordt in een gevoeligheidsanalyse in beeld gebracht.

Een gevoeligheidsanalyse wordt niet per project, maar op MPG-niveau uitgevoerd. Hierin worden de volgende parameters betrokken:

- Rente: feitelijk is hier geen sprake van een risico, aangezien een interne rekenrente wordt gehanteerd die is gebaseerd op een treasury-analyse. Ondanks een stijgende marktrente afgelopen jaren wordt een rentestijging voor de gemeente ook op de wat langere termijn niet verwacht. In juni 2021 is een financieringsarrangement met de BNG en de NWB aangegaan. Hierbij zijn langlopende leningen afgesloten met vaste lage rentepercentages. Voor de grondexploitaties is dit geen risico. De rekenrente bedraagt 0.5%.
- Kostenstijging: de afgelopen jaren waren erg onstabiel qua kostenstijging. Door Corona, de oorlog in Oekraïne en de energiekosten was er sprake van een hoge inflatie en prijsstijgingen. Inmiddels is de markt iets meer tot rust gekomen al blijft er sprake van een wat hardnekkige inflatie. Ook de lonen zijn afgelopen jaar fors gestegen. Voor de komende twee jaar is rekening gehouden met 3% indexatie (daarna 2%). Een hogere kostenstijging dan doorgerekend in de grondexploitaties ligt niet direct voor de hand. Daarnaast is in de afzonderlijke risicoanalyses per grondexploitatie rekening gehouden met het risico op hogere uitvoeringskosten.
- Opbrengstenstijging:
 - Voor de Weide II is de grondverkoop in 2024 gerealiseerd. In dit project is nagenoeg geen spraken meer van opbrengstenstijging naar de toekomst toe.
 - Bij Sluiseiland is geen rekening gehouden met opbrengstenindex (geen opbrengsten meer).
 - Voor Werklandschap Meerkkerk IV, Broekgraaf en het Voorzieningencluster is rekening gehouden met 1.5% opbrengststijging. In de risicoanalyse is het risico op lagere grondopbrengsten opgenomen.

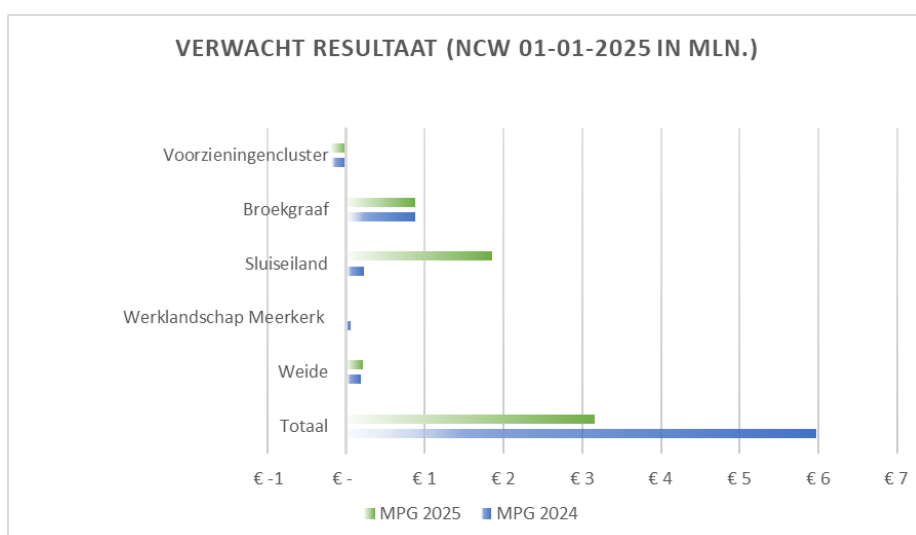
De risico's t.a.v. de gevoeligheid van de parameters worden als relatief gering beschouwd omdat deze in belangrijke mate in de grondexploitaties of risicoanalyse zijn verwerkt. Er is daarom geen aparte risicoreservering voor de gevoeligheid van de parameters aangehouden.

2.5 Verschillen MPG 2025 en MPG 2024

In onderstaande tabel is een vergelijking gemaakt tussen het resultaat van de grondexploitaties in 2024 en de herziene grondexploitaties per 2025. De grondexploitaties laten over het algemeen een positieve ontwikkeling zien. Er wordt met name in Broekgraaf geprofiteerd van de gunstige woningmarkt. Er zijn verder kleine wijzigingen in de kosten, maar gemiddeld genomen lopen de uitgaven conform verwachting.

Op totaalniveau is er sprake van een afname van € 1.26 mln. Dit is het gevolg van de winstneming van € 5.8 mln. Zonder de winstneming zou er sprake zijn van een aanzienlijke verbetering van het resultaat met circa € 4.5 mln. Dit is met name het gevolg van hogere grondopbrengsten in Broekgraaf, het Voorzieningencluster en Weide II. Omdat in onderstaande tabel afgeronde bedragen zijn opgenomen, resulteren optellingen en vergelijkingen in afrondingsverschillen.

Resultaat op netto contante waarde (in miljoenen)					
		A	B	C	D
		MPG 2024	MPG 2024	MPG 2025	VERSCHIL
		NCW 01-01-2024	NCW 01-01-2025	NCW 01-01-2025	NCW 01-01-2025
1	Weide	€ 5,86	€ 5,98	€ 3,16	€ 2,82-
2	Werklandschap Meerkerk	€ 0,19	€ 0,19	€ 0,21	€ 0,02
3	Sluiseiland	€ 0,06	€ 0,06	€ 0,01	€ 0,05-
4	Broekgraaf	€ 0,22	€ 0,23	€ 1,85	€ 1,62
5	Voorzieningencluster	€ 0,86	€ 0,87	€ 0,88	€ 0,01
6	Achter Van Zuilenstraat	€ 0,19-	€ 0,19-	€ 0,19-	€ -
	Gaasperwaard 1	€ 0,03	€ 0,03	€ -	€ 0,03-
TOTAAL		€ 7,03	€ 7,17	€ 5,91	€ 1,26-



Hieronder worden de verschillen op hoofdlijnen kort toegelicht:

- Het resultaat van de grondexploitatie Weide II kent een afname van € 2.8 mln. Dit is het gevolg van de onttrokken winst uit deze grondexploitatie (€ 3.25 mln.). In 2024 is de verkoop van de grond geëffectueerd. De uiteindelijke indexering van de koopprijs was hoger dan opgenomen in de grondexploitatie.
- De grondexploitatie voor de bedrijfslocatie Werklandschap in Meerkerk kent een lichte verbetering. Dit is het gevolg van kleine wijzigingen in de fasering wat indexatieverschillen tot gevolg heeft. Inhoudelijk zijn er verder geen wijzigingen binnen deze grondexploitatie. De uitgifte van de bedrijfskavels is vertraagd als gevolg van netcongestie. Door de lage rente in de grondexploitatie heeft de vertraging geen nadelig financieel effect.
- Het resultaat van de grondexploitatie Sluiseiland neemt af met circa € 0.05 mln. In de afronding van het project komen alsnog wat aanvullende kosten voor rekening van de gemeente en dienen er extra plan- en begeleidingskosten te worden gemaakt. Doel is de grondexploitatie in 2025 af te sluiten.
- Het resultaat van de grondexploitatie Broekgraaf verbeterd met € 1.62 mln. Feitelijk is de verbetering nog hoger aangezien er ook een bedrag van € 2.1 mln. winst is onttrokken. De verbetering is met name het gevolg van een gunstige grondverkoop/aanbesteding voor één van de laatste bouwvelden in Broekgraaf en hogere grondopbrengsten voor

een aantal verkochte deelplannen. Er zijn ook wat hogere civieltechnische kosten en plankosten gemaakt, deze worden echter opgevangen door de hogere opbrengsten.

- Het resultaat van de grondexploitatie Voorzieningencluster blijft nagenoeg gelijk ondanks de onttrekking van de winst van € 0.34 mln. Feitelijk is er dus sprake van een verbetering. In 2024 hebben een groot aantal grondverkoop plaats gevonden, waarmee bijna alle opbrengsten in dit project zijn gerealiseerd. De verkopen zijn gerealiseerd voor een hogere opbrengst dan opgenomen in de grondexploitatie. Er was namelijk rekening gehouden met een risicoafslag op de verkoopprijs. Die risicoafslag is niet nodig gebleken.
- Het resultaat van de grondexploitatie Achter Van Zuilenstraat is nagenoeg ongewijzigd. In de tabel zijn afgeronde bedragen opgenomen. Feitelijk is sprake van een lichte afname van het resultaat.

2.6 Algemene Reserve Grondexploitaties

De gemeente Vijfheerenlanden heeft een Algemene Reserve Grondexploitaties (ARG). Deze reserve is onderdeel van het MPG. Het MPG bestaat uit winstgevende en verlieslatende projecten. Voor grondexploitaties met een positief saldo wordt tussentijds winst genomen conform de BBV regelgeving. Deze winst wordt dan toegevoegd aan de reserve. Voor projecten met een negatief saldo worden de mee- en tegenvallers in de verliesvoorziening verrekend met de ARG. In onderstaande tabel is het saldo van de ARG weergegeven.

Daarnaast kunnen voorbereidingskredieten voor ruimtelijke ontwikkelingen gedekt worden uit de ARG. Dit gebeurt altijd via raadsbesluit.

Het saldo van de ARG bedraagt per 31-12-2024 na storting van de winstnemingen circa € 5.1 mln.

MPG 2025 - Algemene Reserve Grondexploitatie

Saldo reserve per 01-01-2024	€	3.870.681
<i>Onttrekkingen</i>		
Bijstelling verliesvoorziening Achter Van Zuilenstraat	€	-25.191
Storting reserve kapitaallasten SV Meerkerk	€	-3.355.000
Stim. Wonen en vitale kernen (UAW)	€	-264.025
Vennootschapsbelasting 2024	€	-220.000
<i>Winstneming</i>		
Gaasperwaard I - Afsluiting	€	96.065
De Weide II	€	3.248.500
<i>Overige storting</i>		
Correctie aangifte VPB 2021	€	250.000
Saldo reserve per 31-12-2024	€	3.601.030
<i>Beklemmingen (reeds besloten)</i>		
Vorbereidingskrediet Gaasperwaard 3	€	-125.000
Vorbereidingskrediet Gaasperwaard 3 (aanvulling)	€	-70.000
Dorpsvisie Meerkerk	€	-87.052
Vorbereidingskrediet Broekgraaf Noord	€	-500.000
Haalbaarheidstudie ontwikkeling sportcomplex H&B	€	-193.750
Saldo reserve per 31-12-2024 na beklemmingen	€	2.625.228
<i>Reserveringen</i>		
ROM-S deelnemingen Zederik/Leerdam	€	29.037
Winstneming Broekgraaf	€	2.127.000
Winstneming Voorzieningencluster	€	338.000
Saldo reserve per 31-12-24 (na storting winstneming)	€	5.119.265

3. Algemene parameters en uitgangspunten

3.1 Algemene uitgangspunten

Vertrekpunt voor het MPG is de boekwaarde per 1 januari 2025. De geboekte kosten en opbrengsten van het jaar 2024 zijn hierin verwerkt. In overleg met de projectteams van de verschillende projecten zijn alle grondexploitaties geactualiseerd op basis van de nieuwe feiten en actuele (markt)inzichten. Vervolgens zijn de kasstromen van grondexploitaties doorgerekend en is de netto contante waarde bepaald. Aan de berekeningen, verantwoording en verslaggeving van de grondexploitaties, liggen de regels en voorschriften zoals opgenomen in het BBV ten grondslag.

3.2 Financiële rekenparameters

Zoals eerder aangegeven hebben grondexploitaties (vaak) een meerjarig karakter. Het aspect tijd speelt een belangrijke rol. Daarom wordt er in grondexploitaties rekening gehouden met indexering van kosten en opbrengsten en rente. In onderstaande tabel is in beeld gebracht met welke parameters is gerekend in de grondexploitaties.

MPG 2025 - Rekenparameters	
Startdatum grondexploitaties	1-1-2025
Eindwaarde datum	grex afhankelijk
Netto contante waarde datum	1-1-2025
Kostenindex 2025 en 2026	3,00%
Kostenindex na 2026	2,00%
Opbrengstenindex bedrijfskavels	1,50%
Opbrengstenindex woningbouw	1,50%
Rente	0,50%
Disconteringsvoet (conform BBV)	2,00%

Peildatum

De grondexploitaties zijn herzien op peildatum 1 januari 2025. De gerealiseerde kosten en opbrengsten tot die datum zijn verwerkt. Ook de resultaten van de grondexploitaties zijn berekend op netto contante waarde per 1 januari 2025.

Kostenindex

Kosten worden in de grondexploitaties gefaseerd in tijd. De toekomstige kosten worden daarmee geïndexeerd. Voor de uitvoeringskosten (sloop, sanering, civiele kosten) is voor 2025 en 2026 rekening gehouden met een stijging van 3%. Dit als nasleep van de hoge inflatie en prijsstijging de afgelopen jaren. Vanaf 2027 is rekening gehouden met een stijging van 2% per jaar. Voor de verdere onderbouwing van deze percentages wordt verwezen naar bijlage 1.

Opbrengstenindex

In de grondexploitaties zijn opbrengsten opgenomen voor de uitgifte van bedrijfskavels en kavels voor woningbouw. Een groot deel van de opbrengsten in de exploitaties is reeds gerealiseerd (ca. 75%). Voor de indexering van deze opbrengsten zijn andere percentages

gehanteerd. Indien specifieke afspraken zijn gemaakt in overeenkomsten over indexering van opbrengsten (bijvoorbeeld uitgiftecontracten) zijn deze opgenomen in de grondexploitaties. Voor indexering van toekomstige grondopbrengsten woningbouw is rekening gehouden met een gemiddelde stijging van 1.5% per jaar. Dit is met name van belang voor Broekgraaf. Voor bedrijfskavels (Meerkerk IVa) is rekening gehouden met een opbrengststijging van 1.5%. Op basis van de huidige inzichten en marktverwachtingen is dit ook een reëel beeld. De markt laat iets hogere percentages zien. Er is bewust voor gekozen voor de opbrengsten iets voorzichtigere percentages te hanteren (lager dan de kostenindex). Voor de verdere onderbouwing van deze percentages wordt verwezen naar bijlage 1.

Rente

Het BBV schrijft voor op welke wijze rente moet worden toegerekend aan grondexploitaties. De rente die aan grondexploitaties wordt toegerekend is gebaseerd op de omslagrente zoals gehanteerd door de gemeente en dus gelijk aan de omslagrente, zoals opgenomen in de begroting. Dit is gewijzigd met de aangepaste notitie rente 2024 van de commissie BBV. Het team Financiën heeft de rente bepaald op 0.5%. Voor de langere termijn wordt geen rentestijging verwacht gelet op de wijze waarop de gemeente de portefeuille heeft gefinancierd. In juni 2021 is een financieringsarrangement met de BNG en de NWB aangegaan. Hierbij zijn langlopende leningen afgesloten met vaste lage rentepercentages.

Discontovoet

De saldi op eindwaarde binnen de grondexploitaties worden contant gemaakt op basis van de voorschreven disconteringsvoet van jaarlijks 2%. Dit percentage is door het BBV voorgescreven.

3.3 BBV en VPB

De grondexploitaties zijn opgesteld conform de regels uit het BBV. De gemeente Vijfheerlanden houdt zich aan de voorschriften die het BBV toeschrijft en de grondexploitaties passen daarmee binnen de kaders van de BBV.

Per 1 januari 2016 is de Wet op de Vennootschapsbelasting (VPB) van toepassing op overheidsondernemingen. Op basis van de grondexploitatieberekeningen is door BDO een fiscale berekening gemaakt. De uitkomst komt erop neer dat de gemeente per 1 januari 2016 belastingplichtig is voor de VPB.

De fiscale resultaten kunnen afwijken van de bedrijfseconomische (BBV) resultaten. Dit is het gevolg van de fiscale beginwaarden van de grondexploitaties per 1-1-2016. Daarnaast zijn er onderdelen met de belastingdienst afgestemd; waardoor er soms posten fiscaal wel tot de grondexploitatie wordt gerekend, maar bedrijfseconomisch (BBV) niet. Dit is vooral het geval bij het Voorzieningencluster, Werklandschap Meerkerk IV en Broekgraaf. Hiermee is de belastingdruk aanzienlijk verlaagd.

4. Grondexploitaties

In dit hoofdstuk is per grondexploitatie een korte toelichting gegeven op de context van het project, de stand van zaken, de belangrijkste kosten en opbrengsten en het resultaat.

4.1 Weide II

Locatie en plan

Het project de Weide II betreft een woningbouw ontwikkeling en ligt ten zuiden van Weide I in Meerkerk tussen de Bazeldijk en Burggraaf, dicht bij de afslag Meerkerk op de A27



Context

Voor de ontwikkeling van het plan is een onherroepelijk bestemmingsplan. In 2022 is een aanbestedingsprocedure doorlopen en is een projectontwikkelaar geselecteerd die risicodragend het integrale plan realiseert. De overeenkomst is in 2023 getekend. In 2024 is de grond geleverd aan de ontwikkelaar en heeft de gemeente de inkomst gerealiseerd.

In het plan komen 157 woningen, waarvan 45 kavels voor sociale huurwoningen van woningcorporatie Fien Wonen. In 2024 is een uitgifteovereenkomst gesloten met Fien Wonen. De gemeente ontwikkelt zelf nog 7 vrije kavels aan de Burggraaf. De overige 105 woningen worden door de projectontwikkelaar ontwikkeld en gerealiseerd. De bouw van de eerste woningen gaat in 2025 starten, waarbij de rest van het plan de komende jaren gefaseerd zal worden gerealiseerd. De projectontwikkelaar realiseert de woningen en legt ook de openbare ruimte aan. De gemeente toetst de planontwikkeling van de ontwikkelaar en dient in het gebied nog een aantal zaken zelf te realiseren waaronder de waterhuishoudkundige zaken.

In het verleden is SV Meerkerk verplaatst ten behoeve van de woningbouwontwikkeling. Het is vanaf 2016 niet toegestaan deze rechtstreeks ten laste te brengen van de grondexploitatie. In de oorspronkelijke berekening van vóór 2016, maakten de verplaatsingskosten deel uit van de grondexploitatie. Dit verklaart de hoogte van het resultaat.

Kosten, opbrengsten en resultaat

In onderstaande tabel is een samenvatting weergegeven van de grondexploitatie. In het verleden zijn al de nodige kosten voor dit project gerealiseerd. De boekwaarde van gerealiseerde kosten bedraagt circa € 8.4 mln. (waarvan ca € 3.4 mln. winstneming). De nog te realiseren kosten zijn begroot op circa € 1.9 mln. Met de verkoop van gronden aan Fien Wonen en de verkoop van vrije kavels realiseert de gemeente nog een grondopbrengst van circa € 2.45 mln.

Het verwachte resultaat van de grondexploitatie bedraagt nog € 3.15 mln. op nette contante waarde per 01-01-2025. Afgelopen jaar is conform BBV regels voor circa € 3.25 mln. winst genomen uit deze grondexploitatie. In totaal is € 3.58 mln. winst genomen.

Samenvatting				
Kostenbegroting (nominaal)				
	Boekwaarde	Prognose	%	TOTAAL
Verwerving en inbreng	€ 1.165.727	€ 70.000	3,6%	€ 1.235.727
Sloop en milieumaatregelen	€ 95.039	€ 55.000	2,8%	€ 150.039
Bouwrijp maken	€ 1.668.003	€ 537.555	27,8%	€ 2.205.558
Woonrijp maken	€ 101.963	€ 116.813	6,0%	€ 218.776
Overige kosten	€ 181.143	€ 331.360	17,1%	€ 512.503
Plankosten	€ 1.578.667	€ 822.319	42,5%	€ 2.400.986
Financiering en indirecte kosten	€ 154.744		0,0%	€ 3.582.907
Winstneming	€ 3.428.163		0,0%	€ 3.582.907
Onvoorzien	€ -	€ -	0,0%	€ -
TOTALE KOSTEN	€ 8.373.448	€ 1.933.047	100%	€ 10.306.496
Opbrengstenbegroting (nominaal)				
	Boekwaarde	Prognose	%	TOTAAL
Gronduitgifte wonen	€ 10.701.491	€ 2.457.956	100,0%	€ 13.159.447
Gronduitgifte commercieel en overige functies	€ 604.642	€ -	0,0%	€ 604.642
Overige opbrengsten, bijdragen en subsidies	€ -	€ -	0,0%	€ -
TOTALE OPBRENGSTEN	€ 11.306.133	€ 2.457.956	100%	€ 13.764.089
Nominaal saldo	€ 2.932.684	€ 524.908		€ 3.457.592
Kostenindex		€ 87.357-		€ 87.357-
Opbrengstenindex		€ 116.034		€ 116.034
Rente		€ -		€ -
Eindwaarde	31-12-29		€	3.486.269
NETTO-CONTANT saldo	01-01-25		€	3.157.621

4.2 Werklandschap Meerkerk IVa

Locatie en plan

Bedrijventerrein Meerkerk IV ligt aan de zuid-zijde van de kern Meerkerk en sluit aan op het bestaande bedrijventerrein. Meerkerk is centraal gelegen in Nederland. Met haar directe ligging aan de A27 en vlak bij de knoep-punten met de A2 en de A15 heeft het uitstekende verbindingen met alle steden in de Randstad en met de andere delen van het land. Parallel aan de A27 ligt de Energieweg. Deze weg zorgt zowel voor ontsluiting van het bedrijventerrein als voor een snelle aansluiting op de A27.



Context

Het bestemmingsplan voor het Werklandschap Meerkerk IVa en de grondexploitatie zijn eind 2022 door de gemeenteraad vastgesteld. Met de vaststelling is door de raad een amendement aangenomen waarbij het College de inspanningsverplichting heeft het resultaat van de grondexploitatie te verbeteren. De gemeente maakt in dit project alle gronden bouw- en woonrijp en geeft bouwkavels voor bedrijven uit. De Uitgifte heeft vertraging opgelopen als gevolg van netcongestie. De komende jaren zullen de gronden worden voorbelast en bouwrijp worden gemaakt. Daarna kunnen de gronden worden verkocht aan bedrijven. Er zijn veel geïnteresseerden voor de verkoop van de kavels.

Vanwege haar ligging vlak naast de A27 heeft dit terrein een aantal uitstekende zicht-locaties. Daarnaast is er veel aandacht besteed aan landschappelijke inpassing. Op het terrein zelf zijn groenvoorzieningen en waterpartijen, en aan de oostkant van het gebied ligt een ecologisch groengebied. Er is oog voor zorgvuldige vormgeving, duurzaamheid en intensief ruimtegebruik. Onderdeel van het plan is de realisatie van voldoende watercompensatie. Er wordt ook watercompensatie uit eerdere plannen opgelost.

Kosten, opbrengsten en resultaat

In onderstaande tabel is een samenvatting weergegeven van de grondexploitatie. Om de gronden voor te belasten, bouw en woonrijp te maken moet de gemeente (voor)investeringen doen. De werkzaamheden moeten nog worden aanbesteed en zijn nu gebaseerd op kostenramingen. De komende periode zal hier als gevolg van nadere planuitwerking en aanbesteding meer zicht op ontstaan.

De bedrijfskavels zullen uiteindelijk gefaseerd verkocht gaan worden. De eerste bedrijven / kopers zijn hiervoor in beeld. Er dienen nog koopovereenkomsten gesloten te worden. De verwachte opbrengst bedraagt ca € 12.1 mln. en is gebaseerd op een taxatie.

Het verwachte resultaat van de grondexploitatie bedraagt € 0.21 mln. op nette contante waarde per 01-01-2025.

Samenvatting				
Kostenbegroting (nominaal)				excl. BTW
	Boekwaarde	Prognose	%	TOTAAL
Verwerving en inbreng	€ 1.206.865	€ 25.000	0,2%	€ 1.231.865
Sloop en milieumaatregelen	€ -	€ -	0,0%	€ -
Bouwrijp maken	€ 2.875	€ 6.540.923	64,5%	€ 6.543.798
Woonrijp maken	€ -	€ 1.918.339	18,9%	€ 1.918.339
Overige kosten	€ 20.723	€ -	0,0%	€ 20.723
Plankosten	€ 559.345	€ 1.654.934	16,3%	€ 2.214.279
Financiering en indirecte kosten	€ 11.120		0,0%	€ 11.120
Winstneming	€ -		0,0%	€ -
Onvoorzien	€ -	€ -	0,0%	€ -
TOTALE KOSTEN	€ 1.800.928	€ 10.139.196	100%	€ 11.940.123
Opbrengstenbegroting (nominaal)				excl. BTW
	Boekwaarde	Prognose	%	TOTAAL
Gronduitgifte wonen	€ -	€ -	0,0%	€ -
Gronduitgifte commercieel en overige functies	€ -	€ 12.147.775	100,0%	€ 12.147.775
Overige opbrengsten, bijdragen en subsidies	€ 20.706	€ -	0,0%	€ 20.706
TOTALE OPBRENGSTEN	€ 20.706	€ 12.147.775	100%	€ 12.168.481
Nominaal saldo				
	€ 1.780.222-	€ 2.008.579		€ 228.358
Kostenindex		€ 602.097-		€ 602.097-
Opbrengstenindex		€ 747.217		€ 747.217
Rente		€ 136.282-		€ 136.282-
Eindwaarde	31-12-30		€	237.196
NETTO-CONTANT saldo	01-01-25		€	210.623

4.3 Sluiseiland

Locatie en plan

Aan de rand van het centrum in Vianen ligt het Sluiseiland: een langgerekt gebied tussen Lek en Merwedekanaal. SBB Ontwikkelen en Bouwen ontwikkelt hier woningbouwproject Sluiseiland. Het plan is nagenoeg gereed. Er vinden nog enkele afrondende werkzaamheden in de openbare ruimte plaats.



Context

De gemeente heeft in het verleden SBB geselecteerd als ontwikkelaar voor het plan. De ontwikkelaar heeft alle woningen gerealiseerd. Ook de inrichting van de openbare ruimte is door de ontwikkelaar verzorgd. In het totale plan zijn ongeveer 184 woningen gerealiseerd. Alle woningen in het plan zijn inmiddels opgeleverd. Het programma bestaat uit ongeveer 56 appartementen, 89 herenhuizen en 39 CPO woningen. Het plan en de grondexploitatie lopen op het einde. Doel is de exploitatie in 2025 af te sluiten.

Kosten, opbrengsten en resultaat

In onderstaande tabel is een samenvatting weergegeven van de grondexploitatie.

Alle opbrengsten in het plan zijn gerealiseerd (alle gronden zijn geleverd aan de ontwikkelaar). De gemeente heeft nog beperkte kosten voor kleine zaken in het openbaar gebied en gemeentelijke plankosten voor de begeleiding van het project. Het project en de grondexploitatie worden in 2025 afgesloten. De risico's in de grondexploitatie zijn nihil omdat het project zo goed als klaar is.

Het verwachte resultaat van de grondexploitatie op nette contante waarde per 01-01-2025 is ongeveer neutraal. Afgelopen jaren is conform BBV regels reeds voor circa € 2.86 mln. winst genomen uit deze grondexploitatie.

Samenvatting

Kostenbegroting (nominaal)				excl. BTW
	Boekwaarde	Prognose	%	TOTAAL
Verwerving en inbreng	€ 201.853	€ -	0,0%	€ 201.853
Sloop en milieumaatregelen	€ 670.779	€ -	0,0%	€ 670.779
Bouwrijp maken	€ 181.190	€ -	0,0%	€ 181.190
Woonrijp maken	€ 51.280	€ 20.000	57,1%	€ 71.280
Overige kosten	€ -	€ -	0,0%	€ -
Plankosten	€ 1.067.905	€ 15.000	42,9%	€ 1.082.905
Financiering en indirecte kosten	€ 82.019	€ -	0,0%	€ 82.019
Winstneming	€ 2.855.796	€ -	0,0%	€ 2.855.796
Onvoorzien	€ -	€ -	0,0%	€ -
TOTALE KOSTEN	€ 5.110.822	€ 35.000	100%	€ 5.145.822

Opbrengstenbegroting (nominaal)				excl. BTW
	Boekwaarde	Prognose	%	TOTAAL
Gronduitgifte wonen	€ 5.146.164	€ -	0,0%	€ 5.146.164
Gronduitgifte commercieel en overige functies	€ -	€ -	0,0%	€ -
Overige opbrengsten, bijdragen en subsidies	€ 6.600	€ -	0,0%	€ 6.600
TOTALE OPBRENGSTEN	€ 5.152.764	€ -	0%	€ 5.152.764

Nominaal saldo	€ 41.942	€ 35.000-		€ 6.942
Kostenindex		€ -		€ -
Opbrengstenindex		€ -		€ -
Rente		€ -		€ -
Eindwaarde	31-12-25		€	6.942
NETTO-CONTANT saldo	01-01-25		€	6.806

4.4 Broekgraaf

Locatie en plan

Ten westen van Leerdam wordt de nieuwe woonwijk Broekgraaf gerealiseerd. In totaal worden hier een kleine 1.100 woningen gerealiseerd (samen met het naastgelegen Voorzieningencluster in totaal 1.250 woningen). Er worden woningen voor diverse doelgroepen gerealiseerd. In Broekgraaf komen alleen woningen. In het naastgelegen voorzieningencluster zijn scholen (IKC Broekgraaf) en worden zorgvoorzieningen gerealiseerd. De sportvoorzieningen zijn gereed en de school is in 2024 in gebruik genomen.

De locatie Broekgraaf is voor het min of meer uitontwikkeld. Een groot deel is klaar of in aanbouw. De noordelijke percelen in het plan zullen de komende jaren als laatste worden bebouwd. De gronden in dit deel zijn bouwrijp. Daarnaast dient na de bouw de openbare ruimte nog woonrijp te worden gemaakt. Inmiddels zijn ruim 900 bouw kavels uitgegeven.



Context

Alle gronden binnen het gebied zijn in eigendom van de gemeente. De gemeente maakt in dit plan alle gronden bouw- en woonrijp. De uitgeefbare bouw kavels geeft de gemeente aan projectontwikkelaars, woningcorporatie Kleurrijk Wonen en particulieren (zelfbouw) uit. Kleurrijk Wonen realiseert de sociale huur woningen in het gebied. De ontwikkelaar ontwikkelt, verkoopt en realiseert vervolgens de woningen. Voor ruim 900 woningen zijn de bouw kavels uitgegeven. De komende jaren zullen de resterende bouw kavels gefaseerd worden uitgegeven. Het uitgifte tempo zal in belangrijke mate door de markt worden bepaald. Vooralsnog wordt ervan uit gegaan dat het project eind 2029 gereed zal zijn.

Kosten, opbrengsten en resultaat

In onderstaande tabel is een samenvatting weergegeven van de grondexploitatie. Broekgraaf is qua financieel volume de grootste grondexploitatie binnen de gemeente. Afgelopen jaren zijn als gevolg van de gunstige marktomstandigheden veel gronden uitgegeven aan ontwikkelaars. Het saldo van de boekwaarde heeft zich daarmee positief ontwikkeld en bedraagt op dit moment ca. € 4 mln. (positief). Ruim 80% van de bouw kavels is uitgegeven. Het groot deel van het plangebied is daarmee reeds klaar of in aanbouw.

De totale kosten in het project bedragen circa € 83.4 mln. (waarvan circa € 2.1 mln. reeds genomen winst). De totale opbrengsten bedragen circa € 85.6 mln. De grondexploitatie heeft hiermee een positief nominaal saldo van ongeveer € 2.2 mln. Als gevolg van tijdsinvloeden, fasering en indexatie bedraagt het resultaat op contante waarde ongeveer € 1.85 mln. Op basis van de huidige inzichten is de verwachting dat de exploitatie eind 2029 kan worden gesloten met een positief saldo.

Afgelopen jaar is op basis van voortgang in het project en de gunstige ontwikkeling van het resultaat voor een bedrag van € 2.1 mln. winst genomen.

Samenvatting				
Kostenbegroting (nominaal)				
	Boekwaarde	Prognose	%	TOTAAL excl. BTW
Verwerving en inbreng	€ 11.857.663	€ 393.103	14,7%	€ 12.250.766
Sloop en milieumaatregelen	€ 493.066	€ 52.442	0,7%	€ 545.508
Bouwrijp maken	€ 15.682.439	€ 4.622.656	24,4%	€ 20.305.095
Woonrijp maken	€ 10.298.748	€ 6.301.960	19,9%	€ 16.600.709
Overige kosten	€ 4.020.864	€ 3.840.245	9,4%	€ 7.861.109
Plankosten	€ 15.764.842	€ 2.373.059	21,8%	€ 18.137.901
Financiering en indirecte kosten	€ 5.543.444		6,6%	€ 5.543.444
Winstneming	€ 2.127.000		2,6%	€ 2.127.000
Onvoorzien	€ -	€ -	0,0%	€ -
TOTALE KOSTEN	€ 65.788.067	€ 17.583.465	100%	€ 83.371.532
Opbrengstenbegroting (nominaal)				
	Boekwaarde	Prognose	%	TOTAAL excl. BTW
Gronduitgifte wonen	€ 68.743.003	€ 15.684.551	100,0%	€ 84.427.554
Gronduitgifte commercieel en overige functies	€ -	€ -	0,0%	€ -
Overige opbrengsten, bijdragen en subsidies	€ 1.025.247	€ 152.924	0,0%	€ 1.178.171
TOTALE OPBRENGSTEN	€ 69.768.251	€ 15.837.475	100%	€ 85.605.726
Nominaal saldo				
	€ 3.980.184	€ 1.745.991		€ 2.234.193
Kostenindex		€ 362.608		€ 362.608
Opbrengstenindex		€ 208.782		€ 208.782
Rente		€ -		€ -
Eindwaarde 31-12-29				€ 2.080.367
NETTO-CONTANT saldo 01-01-25				€ 1.847.306

4.5 Voorzieningencluster

Locatie en plan

Direct naast en grenzend aan Broekgraaf is het Voorzieningencluster Broekgraaf gelegen. Dit plan voorziet in een integrale gebiedsontwikkeling met de functies sport, onderwijs, kinderopvangvoorzieningen en wonen, specifiek in het gebied rondom de locatie van de basisschool “Klim Op”, Leerdam Sport en M3. In totaal komen in dit gebied ongeveer 165 appartementen waaronder een groot aantal sociale en goedkope woningen en zorgwoningen voor stichting Mus uit Leerdam.



Context

Ruimtelijk gezien maakt de nieuwbouw van de school (IKC Broekgraaf) en het sportcomplex van Leerdam Sport onderdeel uit van het plangebied. Financieel gezien is de realisatie van het IKC Broekgraaf en de realisatie van het nieuwe sportcomplex Leerdam Sport geen onderdeel van de grondexploitatie. Hiervoor zijn aparte investeringskredieten binnen de gemeente. Het sportcomplex van Leerdam Sport is in 2023 volledig gereed gekomen en geopend. De nieuwe velden en het clubgebouw zijn sinds medio 2022 in gebruik.

Binnen de grondexploitatie worden alle openbare en uit te geven gronden bouwrijp gemaakt. Dit is de afgelopen periode gebeurd. Ook zullen de openbare gronden woonrijp worden gemaakt. Het IKC Broekgraaf met boven gelegen appartementen is in 2024 in gebruik genomen. Op dit moment zijn er nog zijn 120 appartementen in aanbouw. De huisarts zal medio 2025 verhuizen naar de nieuwe permanente locatie.

Kosten, opbrengsten en resultaat

In onderstaande tabel is een samenvatting weergegeven van de grondexploitatie. De gronden in het gebied zijn bouwrijp gemaakt en deels woonrijp. Nagenoeg alle bouwkvavels zijn geleverd aan ontwikkelaars.

De totale kosten in het project bedragen circa € 5.6 mln. (waarvan circa € 0.36 mln. reeds genomen winst). De totale opbrengsten bedragen circa € 6.7 mln. De grondexploitatie heeft hiermee een positief nominaal saldo van ongeveer € 1.06 mln. Als gevolg van tijdsinvloeden, fasering en indexatie bedraagt het resultaat op contante waarde ongeveer € 0.88 mln.

Afgelopen twee jaar is op basis van voortgang in het project en de gunstige ontwikkeling van het resultaat voor een bedrag van € 0.36 mln. winst genomen.

Samenvatting				
Kostenbegroting (nominaal)				
	Boekwaarde	Prognose	%	TOTAAL
Verwerving en inbreng	€ 2.162	€ 87.459	1,6%	€ 89.621
Sloop en milieumaatregelen	€ 87.049	€ 91.754	3,2%	€ 178.803
Bouwrijp maken	€ 875.490	€ -	15,6%	€ 875.490
Woonrijp maken	€ 286.089	€ 2.275.689	45,7%	€ 2.561.778
Overige kosten	€ 7.000	€ 343.662	6,3%	€ 350.662
Plankosten	€ 697.498	€ 471.892	20,8%	€ 1.169.391
Financiering en indirecte kosten	€ 23.002	€ -	0,4%	€ 23.002
Winstneming	€ 361.097	€ -	6,4%	€ 361.097
Onvoorzien	€ -	€ -	0,0%	€ -
TOTALE KOSTEN	€ 2.339.388	€ 3.270.457	100%	€ 5.609.845
Opbrengstenbegroting (nominaal)				
	Boekwaarde	Prognose	%	TOTAAL
Gronduitgifte wonen	€ 5.316.300	€ 433.036	100,0%	€ 5.749.336
Gronduitgifte commercieel en overige functies	€ 919.594	€ -	0,0%	€ 919.594
Overige opbrengsten, bijdragen en subsidies	€ -	€ -	0,0%	€ -
TOTALE OPBRENGSTEN	€ 6.235.894	€ 433.036	100%	€ 6.668.930
Nominaal saldo				
	€ 3.896.506	€ 2.837.421		€ 1.059.085
Kostenindex		€ 119.197		€ 119.197
Opbrengstenindex		€ 16.422		€ 16.422
Rente		€ -		€ -
Eindwaarde	31-12-27			€ 956.310
NETTO-CONTANT saldo	01-01-25			€ 883.483

4.6 Achter Van Zuilenstraat

Locatie en plan

De gemeente Vijfheerenlanden werkt aan de ontwikkeling van het kleinschalige woningbouwplan achter de Van Zuilenstraat in Hei- en Boeicop. Er is behoefte aan woningbouw voor de kleine kernen van Vijfheerenlanden, zo ook in Hei- en Boeicop. Er is al lange tijd niet gebouwd. Het dorp dringt er richting de gemeente op aan dat woningbouw spoedig wordt ontwikkeld. Eind 2023 is de grondexploitatie vastgesteld in de gemeenteraad.



Context

De gemeente is eigenaar van alle gronden in het gebied (volkstuinten) en zal de kavels bouwen woonrijp maken, uitgeven aan Fien Wonen waar dit sociale huurwoningen betreft en een (nog te selecteren) ontwikkelaar waar dit de koopwoningen betreft. Onderdeel van het project is tevens de realisatie van de benodigde watercompensatie. In het plan komen totaal 13 woningen waarvan 4 sociale huur voor Fien Wonen en 4 betaalbare koopwoningen. Daarnaast komen 5 vrije sector woningen.

De verhuur van de volkstuinten is eind 2023 opgezegd. In 2024 is gestart met de planologische procedure. Door ecologie (o.a. ringslang) en het verkrijgen van een ontheffing hiervoor heeft het project vertraging opgelopen. In 2025 zal de selectieprocedure voor een ontwikkelaar worden gestart. De gronden moeten nog worden voorbelast en bouwrijp gemaakt. Naar verwachting kan er in 2026 een aanvang worden gemaakt met de bouw van de woningen.

Kosten, opbrengsten en resultaat

In onderstaande tabel is een samenvatting weergegeven van de grondexploitatie. De totale kosten in het project bedragen circa € 1.1 mln. De totale opbrengsten bedragen circa € 0.93 mln. De grondexploitatie heeft een negatief resultaat op contante waarde van ongeveer -/- € 0.19 mln. Voor het tekort op eindwaarde (€ 0.21 mln.) is een verliesvoorziening gevormd.

Omdat het een klein plan is drukken de ontwikkelkosten relatief zwaar op het resultaat. Daarnaast is het aandeel betaalbare woningen relatief hoog (>60%). Dat zijn redenen voor het tekort op de grondexploitatie. Streven is het tekort op de grondexploitatie te reduceren middels kostenbesparing en een goede aanbesteding van de verkoop van de grond.

Samenvatting				
Kostenbegroting (nominaal)				
	Boekwaarde	Prognose	%	TOTAAL
Verwerving en inbreng	€ -	€ 5.000	0,5%	€ 5.000
Sloop en milieumaatregelen	€ -	€ 63.250	6,5%	€ 63.250
Bouwrijp maken	€ -	€ 400.195	41,0%	€ 400.195
Woonrijp maken	€ -	€ 231.793	23,7%	€ 231.793
Overige kosten	€ -	€ 30.800	3,2%	€ 30.800
Plankosten	€ 150.542	€ 245.816	25,2%	€ 396.359
Financiering en indirecte kosten	€ -		0,0%	€ -
Winstneming	€ -		0,0%	€ -
Onvoorzien	€ -	€ -	0,0%	€ -
TOTALE KOSTEN	€ 150.542	€ 976.854	100%	€ 1.127.397
Opbrengstenbegroting (nominaal)				
	Boekwaarde	Prognose	%	TOTAAL
Gronduitgifte wonen	€ -	€ 935.482	100,0%	€ 935.482
Gronduitgifte commercieel en overige functies	€ -	€ -	0,0%	€ -
Overige opbrengsten, bijdragen en subsidies	€ -	€ -	0,0%	€ -
TOTALE OPBRENGSTEN	€ -	€ 935.482	100%	€ 935.482
Nominaal saldo				
	€ 150.542-	€ 41.372-		€ 191.915-
Kostenindex		€ 44.287-		€ 44.287-
Opbrengstenindex		€ 28.204		€ 28.204
Rente		€ 4.738-		€ 4.738-
Eindwaarde	31-12-29		€	212.735-
NETTO-CONTANT saldo	01-01-25		€	192.681-

5. Facilitair grondbeleid

De verslaggevingsregels conform het BBV voor grondexploitatie zijn met ingang van 2016 herzien, zodanig dat onder voorraden, bouwgrond in exploitatie (BIE) uitsluitend de gemeentelijke operationele grondexploitatieprojecten worden gerangschikt. Bij faciliterend grondbeleid heeft de gemeente zelfgeen grond in haar bezit en voert niet zelf de grondexploitatie, maar gebeurt dit door een private partij (ontwikkelaar). De kosten die de gemeente voor zo'n project maakt worden in dat geval verhaald op de private partijen.

Er is dus geen sprake van een bouwgrond in exploitatie of een voorraad grond in bezit van de gemeente, maar van een vordering op een derde partij. Feitelijk schiet de gemeente (plan)kosten voor die op basis van een (anterieure) exploitatie overeenkomst worden teruggevorderd bij een derde partij, dan wel op basis van het exploitatieplan mogelijk in de toekomst kunnen worden teruggevorderd van een derde partij.

De gemeente werkt aan verschillende projecten waarbij facilitair grondbeleid wordt toegepast. De gemeente past voor deze projecten kostenverhaal toe.

Bijlage 1 – onderbouwing parameters

Macro-economische ontwikkelingen zijn van invloed op de resultaten van grondexploitaties. De mate waarin deze ontwikkelingen van invloed zijn, wordt bepaald door de resterende looptijd van de grondexploitatie en de nog te maken omzet. Omdat grondexploitaties vaak een lange looptijd hebben spelen parameters (kosten- en opbrengstenstijging) een belangrijke rol. In deze bijlage is een onderbouwing opgenomen voor de gehanteerde parameters binnen de grondexploitatie. Binnen de grondexploitaties van de gemeente Vijfheerenlanden is sprake van grondopbrengsten uit woningbouw en bedrijfsterreinen. Daarnaast spelen in de grondexploitaties waarin de gemeente zelf de gronden bouw- en woonrijp maakt de civiele kosten een belangrijke rol. In deze bijlage wordt daarom ingegaan op die onderdelen. Voor deze onderbouwing is gebruik gemaakt van diverse bronnen zoals onder andere de 'Outlook 2025' van adviesbureau Metafoor en de 'Prognose parameters gebiedsontwikkeling 2025' van adviesbureau Stadkwadraat.

Geopolitieke onzekerheden kunnen de economische stabiliteit van Nederland en Europa onder druk zetten. De sturing op een lagere inflatie vanuit de ECB blijkt vooralsnog lastig. De rentestand is sinds juli 2024 licht gedaald, echter is de daling behoudend vanwege inflatie die zoals eerder genoemd weinig krimp kent vergeleken met voorgaande kwartaalprognoses vanuit De Nederlandsche Bank. De verwachting is dat de herverkiezing van Trump effect zal hebben op mondiale inflatie. Trump maakt zijn verkiezingsbeloftes waar met een importwerend beleid. Dit kan de inflatie doen stijgen en vervolgens ook zorgen voor een hogere rentestand. De Nederlandse exporteconomie gaat hierdoor economische onzekerheden tegemoet.

In onderstaande tabel zijn de parameters waarmee in de grondexploitaties is gerekend in beeld gebracht.

MPG 2025 - Rekenparameters	
Startdatum grondexploitaties	1-1-2025
Eindwaarde datum	grex afhankelijk
Netto contante waarde datum	1-1-2025
Kostenindex 2025 en 2026	3,00%
Kostenindex na 2026	2,00%
Opbrengstenindex bedrijfskavels	1,50%
Opbrengstenindex woningbouw	1,50%
Rente	0,50%
Disconteringsvoet (conform BBV)	2,00%

Woningmarkt

Het jaar 2024 wordt gekenmerkt door een aanzienlijke stijging van de woningprijzen (9,1% op jaarbasis), na een stabiel 2023. Drie factoren liggen hieraan ten grondslag: inkomensstijging, dalende rentes die leiden tot gunstige financieringsopties en een algemeen verbeterd sentiment op de woningmarkt. Hiermee neemt de bestedingscapaciteit en het zelfvertrouwen van de koper toe.

De situatie op de woningmarkt is echter gespannen. De vraag naar woningen overstijgt het aanbod en de woningbehoefte blijft groeien. Het woningaanbod is daarentegen beperkt en krimpt verder. Het aanbodniveau is eind 2024 historisch laag.

Aan de hand van de verkopen in o.a. Broekgraaf zien we dat er veel vraag is naar woningen. De verkopen lopen goed in alle prijssegmenten. De huizenprijzen zullen in 2025 en 2026 naar verwachting nog flink doorstijgen, is de verwachting van de grote Nederlandse banken:

- Rabobank: voor 2025 en 2026 stijgen de huizenprijzen naar verwachting met respectievelijk 9,2% en 6,0% ;
- ABN AMRO: voor 2025 en 2026 stijgen de huizenprijzen naar verwachting met respectievelijk 7% en 3% ;
- ING: de verwachting is een prijsstijging van 5,5% in 2025 .

Ondanks dat de woningprijzen stijgen nemen ook de bouwkosten de komende jaren toe. Mede als gevolg van de loonkostenontwikkelingen en de algehele inflatie zullen de bouwkosten naar verwachting ook harder stijgen. Dit heeft daarmee ook invloed op de ontwikkeling van de grondprijzen.

In de grondexploitaties Broekgraaf en de Van Zuilenstraat is nog sprake van grondopbrengsten voor woningbouw. Voor Broekgraaf liggen een aantal grondverkopen ook vast in overeenkomsten met afspraken over indexen. In de laatste fase moet de gemeente nog grondverkopen realiseren. Er is voor gekozen om de gemiddelde index van 1.5% per jaar als langjarig gemiddelde aan te houden. De huidige ontwikkelingen van de VON-prijzen en bouwkosten zijn positief en onderschrijven daarmee ook de positieve indexatie van de grondopbrengsten.

Bedrijfsterreinen

De situatie op de bedrijfsruimtemarkt is vergelijkbaar met voorgaande jaren. Er is een stabiel aanbod van bedrijfsmatig vastgoed, maar ook in dit segment is de vraag vooral gericht op hoogwaardige bedrijfsruimtes op toplocaties. Dit resulteert in een verschil tussen vraag en aanbod, waardoor vastgoed van lagere kwaliteit en op minder strategische locaties minder positieve vooruitzichten heeft.

Het investeringsvolume in logistiek vastgoed is toegenomen door het herstel van vertrouwen van investeerders in de logistieke sector. Over het algemeen worden de huurprijzen hoger door de schaarste van logistiek vastgoed. Deze schaarste wordt veroorzaakt door factoren zoals netcongestie, hoge bouwkosten en maatregelen tegen 'verdozing'.

Omdat de vraag naar goederen toeneemt, blijft ook de vraag naar bedrijfsruimten en logistiek vastgoed groeien. Hierdoor wordt er ook een stijging verwacht voor grondwaarde op toplocaties. Basis- en midden locaties zullen stabiele grondwaarde aanhouden of een lichte stijging laten zien, maar dit kan afhankelijk zijn van lokale marktdynamiek.

De uitgifte van gronden voor bedrijfsterreinen is van toepassing op de grondexploitatie Werklandschap in Meerkerk. De locatie is goed gelegen langs de A27. Voor de komende jaren is ook hier gerekend met een gemiddelde inflatie van 1,5%.

Grond, weg en waterbouw

De index van oktober 2024 is in vergelijking met vorig jaar 0,8% gestegen. De stijging is lager dan de jaren ervoor. De GWW-index laat de prijsontwikkeling van lonen, materiaal en materieel zien. In de GWW op het onderdeel grond- en waterbouw nam de vraag toe, maar in de wegebouw nam de vraag af. De GWW blijft onder druk staan en de bedrijven in deze sector zijn dan ook gevoelig voor faillissement. Dit komt door de onzekerheid in de markt en de verhoogde risico's. Wel is het aantal faillissementen in de afgelopen maanden iets gedaald wat laat zien dat de bouwsector met opgebouwde reserves financieel sterk zijn. De GWW-kosten zullen op korte en middellange termijn gestaag verder stijgen. De cao-loonsverhogingen zullen zeker op korte termijn leiden tot een stijging van de personeelskosten. De verwachting is dat de materiaalprijzen na de stabiele ontwikkeling in 2024 weer zullen gaan stijgen. De verwachte bandbreedte voor 2025 ligt tussen de + 2,0% en + 4,0%. Vanwege grotere onzekerheid verwacht Stadkwadraat in 2026 een bandbreedte tussen de + 1,0% en + 4,0%. Daarom is voor 2025 en 2026 rekening gehouden met 3% kostenstijging. Vanaf 2027 is rekening gehouden met 2% waarbij meer de gemiddelde inflatie wordt gevolgd.

Overige kosten

De overige kosten in de grondexploitaties bestaan hoofdzakelijk uit plankosten en VAT kosten (civiele engineering). De plankosten bestaan bij gemeenten uit de kosten voor producten en personele inzet om gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. Het gaat hier om de werkzaamheden van zowel intern als extern personeel.

De VTU- en plankosten zullen op korte termijn nog sterk stijgen. Nederland heeft te maken met een grote woningbouwopgave, terwijl er op dit moment onvoldoende (ambtelijke) capaciteit beschikbaar is om deze doelstellingen te realiseren. Hierdoor zullen de personeelslasten voor zowel interne als externe capaciteit blijven stijgen.

De arbeidsmarkt blijft de komende jaren uiterst krap. Door de krapte en de hoge inflatie blijven de lonen stijgen. In 2024 werden de lonen voor gemeenteambtenaren twee keer verhoogd: per 1 januari met 4,75% en per 1 oktober met 1,25%. Consumentengoederen en -diensten waren in november 2024 4,0% duurder dan een jaar eerder. De inflatie bereikte haar piek halverwege 2023 en is sindsdien afgenomen. In 2024 ligt de CPI naar verwachting tussen de 3,2% en 3,6%. Voor de komende jaren (2025 en 2026) wordt een verdere afname van de inflatie verwacht, met een verwachte range tussen de 2,9% en 3,2%.

Voor de langere termijn gaan het Centraal Planbureau en de Europese Centrale Bank ervan uit dat de inflatie herstelt tot gemiddeld circa 2%. Voor 2025 en 2026 is gerekend met 3%. De post plankosten binnen de grondexploitaties kent ook een significant lager volume dan bijvoorbeeld de civiele uitvoeringskosten. Afwijkingen in deze parameter hebben daarmee ook een veel geringer effect op de resultaten.