

Grondbeleid

In het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) staat in artikel 9.2 dat de paragraaf grondbeleid een verplicht onderdeel vormt van de begroting. De paragraaf grondbeleid moet ten minste ingaan op (artikel 16 van het BBV):

1. Een visie op het grondbeleid in relatie tot de doelstellingen van de programma's die zijn opgenomen in de begroting;
2. Een aanduiding van de wijze waarop de gemeente het grondbeleid uitvoert;
3. Een actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie;
4. Een onderbouwing van de geraamde winstneming;
5. De beleidsuitgangspunten omtrent de reserves voor grondzaken in relatie tot de risico's van de grondzaken.

Visie op en wijze van grondbeleid

De Wet op de ruimtelijke ordening verplicht de gemeente om haar ruimtelijk beleid vast te leggen in een of meerdere structuurvisies. Wanneer de Omgevingswet in werking treedt, wordt de functie van de structuurvisie vervangen door de Omgevingsvisie. De gemeente is momenteel bezig met het opstellen van de omgevingsvisie.

De wijze waarop de gemeente haar grondbeleid uitvoert staat beschreven in de nota grondbeleid. De gemeente Texel heeft in het verleden een actief grondbeleid gevoerd. Dit heeft tot een grondpositie geleid die voor de komende vijf jaar de realisatie van nieuwbouwprojecten heeft veiliggesteld (uitvoering Actieplan Wonen). Uitgaande van de gemeentelijke visie op wonen, retail en bedrijventerreinen is de grondpositie van de gemeente voldoende groot om gewenste ontwikkelingen via actief grondbeleid mogelijk te maken. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt voldoende ruimte voor een sterke gemeentelijke regierol in de ruimtelijke ontwikkeling. Ook als de gemeente de bouwgrond niet (eerst) zelf in eigendom heeft (facilitair grondbeleid).

De gemeente is momenteel bezig met het actualiseren van de nota grondbeleid en is voornemens deze in 2022 ter vaststelling aan de raad aan te bieden.

Samenvatting te verwachten resultaat

De actualisatie van de grondexploitaties is samen te vatten in onderstaande tabel, welke in het onderstaande per onderdeel verder wordt toegelicht.

Overzicht actuele boekwaarde + vermoedelijk resultaat bij afsluiting grondexploitaties					
Kostprijsberekening d.d. 31.12.2021 in vergelijking met berekening d.d. 31.12.2020.					
Bedragen x €1.000					
Grondexploitatie	Actuele Boekwaarde saldo 31.12.2021	Jaar realisatie	Verwachte eindwaarde 31.12.2021	Verwachte eindwaarde 31.12.2020	Actuele Boekwaarde 31.12.2020
Oosterend	24 N	31-12-2024	657 N	-	N
Oudeschild	26 N	31-12-2024	-17 V	-	V
De Cocksdorp	25 N	31-12-2024	-59 V	-	V
Jan Drijverschool	48 N	31-12-2024	813 N	-	N
Den Burg West	-132 V	31-12-2021	-132 V	-199 V	-40 V
Den Burg Oost	1.401 N	31-12-2023	996 N	890 N	2.483 N
Gezondheidsplein Den Burg Zuid	59 N	31-12-2024	-39 V	-44 V	35 N
De Kompas	477 N	31-12-2023	-27 V	-46 V	453 N
Totalen	1.928 N		2.192 N	600 N	2.932 N

Te verwachten resultaat

De gemeente Texel had per 31 december 2021 nog 8 lopende grondexploitaties. Het gaat hier om projecten waarvoor de financiële kaders door de raad zijn vastgesteld (middels het vaststellen van de grondexploitatiebegroting). Hierbij is sprake van actief grondbeleid en dat betekent dat de gemeente risicodragend optreedt. Daarbij moeten we denken aan het zelf aankopen van gronden, het bouw - en woonrijp maken en vervolgens uitgifte van bouwrijpe gronden. De gemeentelijke kosten dekken we door het uitgeven van bouwrijpe gronden.

In het volgende overzicht staan de acht lopende grondexploitaties inclusief aanvankelijk beoogde einddatum en bijgestelde einddatum (zoals verwerkt in de geactualiseerde grondexploitatie op 1 januari 2022):

Bouwgrond in Exploitatie	Peildatum 01.01.2021 prognose einddatum	Peildatum 01.01.2022 prognose einddatum
Oosterend	31-12-2023	Verschoven naar 31-12-2024
Oudeschild	31-12-2023	Verschoven naar 31-12-2024
De Cocksdorp	31-12-2023	Verschoven naar 31-12-2024
Jan Drijverschool	31-12-2023	Verschoven naar 31-12-2024
Den Burg West	31-12-2021	Wordt afgesloten 31-12-2021
Den Burg Oost	31-12-2022	Verschoven naar 31-12-2023
Gezondheidsplein Den Burg Zuid	31-12-2022	Verschoven naar 31-12-2024
De Kompas	31-12-2022	Verschoven naar 31-12-2023

Grondexploitaties rekenen in volledige jaren, het project wordt afgesloten als het project volledig gereed is. Uit het overzicht blijkt dat eind 2024 naar verwachting alle lopende grondexploitaties zijn afgesloten. De grondexploitatie voor Den Burg West wordt afgesloten per 31 december 2021.

In het onderstaande overzicht wordt het boekwaardeverloop in 2021 weergegeven:

Project	Boekwaarde Per 31-12-2020	Mutatie 2021 Regulier	Boekwaarde per 31-12-2021
Oosterend	€ -	€ 24	€ 24
Oudeschild	€ -	€ 26	€ 26
De Cocksdorp	€ -	€ 25	€ 25
Jan Drijverschool	€ -	€ 48	€ 48
Den Burg West	€ -40	€ -92	€ -132
Den Burg Oost	€ 2.483	€ -1.082	€ 1.401
Gezondheidsplein Den Burg Zuid	€ 35	€ 24	€ 59
De Kompas	€ 453	€ 24	€ 477
Totaal	€ 2.932	€ -1.004	€ 1.928
<i>Bedragen x € 1.000</i>			

- Een negatief bedrag bij de boekwaarde betekent dat er per saldo meer is ontvangen dan uitgegeven. Een positief bedrag bij boekwaarde betekent dat er op 31 december van het betreffende jaar meer is uitgegeven dan ontvangen.

De Grondexploitaties voor Oosterend, Oudeschild, De Cocksdorp en Jan Drijverschool zijn in 2021 vastgesteld en hadden nog geen boekwaarde per 31 december 2020. Uit het overzicht volgt dat voor de grondexploitaties de boekwaarde per saldo uitkomt op € 1.927.571 per 31 december 2021.

De grondexploitaties zijn allemaal geactualiseerd naar prijspeil 1 januari 2022 op basis van de meest recente inzichten. Een samenvatting van de resultaten is hieronder opgenomen:

Project	Boekwaarde	Nog te realiseren		Eindwaarde	
		Kosten	Opbrengsten		
Oosterend	€ 24	€ 1.544	€ -911	€ 657	31-12-2024
Oudeschild	€ 26	€ 1.490	€ -1.533	€ -17	31-12-2024
De Cocksdorp	€ 25	€ 1.287	€ -1.371	€ -59	31-12-2024
Jan Drijverschool	€ 48	€ 1.314	€ -549	€ 813	31-12-2024
Den Burg West	€ -132	€ -	€ -	€ -132	31-12-2021
Den Burg Oost	€ 1.401	€ 429	€ -833	€ 996	31-12-2023
Gezondheidsplein Den Burg Zuid	€ 59	€ 513	€ -611	€ -39	31-12-2024
De Kompas	€ 477	€ 130	€ -634	€ -27	31-12-2023
Totaal	€ 1.928	€ 6.707	€ -6.442		
					<i>Bedragen x € 1.000</i>

Uit het overzicht volgt dat drie grondexploitaties een negatieve eindwaarde hebben. Het gaat om Oosterend (€ 657.431), Jan Drijverschool (€ 812.622) en Den Burg Oost (€ 996.262). Volgens het BBV moet bij een verwacht verlies op eindwaarde een voorziening worden getroffen ter hoogte van het betreffende tekort. Voor de drie genoemde grondexploitaties is reeds een voorziening getroffen, welke ten gevolge van de actualisatie wordt opgehoogd. Het overzicht hieronder geeft het saldo voorraad gronden per 31 december 2021 weer:

Project	Boekwaarde	Voorziening	Saldo voorraad gronden
Oosterend	€ 24	€ 657	€ 681
Oudeschild	€ 26	-	€ 26
De Cocksdorp	€ 25	-	€ 25
Jan Drijverschool	€ 48	€ 813	€ 861
Den Burg West	€ -132	-	€ -132
Den Burg Oost	€ 1.401	€ 996	€ 2.397
Gezondheidsplein Den Burg Zuid	€ 59	-	€ 59
De Kompas	€ 477	-	€ 477
Totaal	€ 1.928	€ 2.466	€ 4.394
Bedragen x € 1.000			

Uit het overzicht volgt dat er voorzieningen zijn getroffen voor de ontwikkelingen Oosterend, Jan Drijverschool en Den Burg Oost voor een totaal van € 2.466.316.

Algemene toelichting lopende grondexploitaties

Na actualisatie van de grondexploitaties zijn de huidige verwachte eindwaardes vergeleken met die van vorig jaar. Voor de vier nieuwe grondexploitaties voor de buitendorpen geldt dat de vergelijking is gemaakt met de later in 2021 vastgestelde grondexploitaties, voor de overige grondexploitaties is gekeken naar de grondexploitatie per 1 januari 2021. Dit is samengevat in onderstaande tabel:

Project	EW 2021	EW 2022	Vershil
Oosterend	€ 531	€ 657	€ 126
Oudeschild	€ -89	€ -17	€ 72
De Cocksdorp	€ -102	€ -59	€ 43
Jan Drijverschool	€ 701	€ 813	€ 111
Den Burg West	€ -199	€ -132	€ 67
Den Burg Oost	€ 886	€ 996	€ 110
Gezondheidsplein Den Burg Zuid	€ -44	€ -39	€ 5
De Kompas	€ -46	€ -27	€ 19
Totaal	€ 1.639	€ 2.192	€ 553

Bedragen x € 1.000

Bij deze vergelijking moet worden opgemerkt dat de kosten in de grondexploitaties hard gestegen zijn. Zo was de kostenstijging voor grond- weg- en waterbouw van 1 januari 2020 tot 1 januari 2021 circa 7%. Dit komt met name door de schaarste naar materiaal het afgelopen jaar. De stijging van de consumenten prijsindex (CPI) is met circa 5,7%. Gezien de kosten normaliter slechts met gemiddeld 2% per jaar stijgen, zijn de kosten in de grondexploitaties veel sterker toegenomen dan vorig jaar verwacht werd.

Daarentegen zijn de opbrengsten in de grondexploitaties minder gestegen, zeker voor de vier buitendorpen. De sociale grondprijs is immers € 100,- per vierkante meter kaveloppervlak gebleven en blijft daarmee achter bij de inflatie (de grond wordt per saldo goedkoper). Voor de gronden voor woningen in de vrije sector is de grondprijs geïndexeerd met het CPI (mei - januari). Wanneer de kosten in de grondexploitaties sterk stijgen terwijl de grondopbrengsten grotendeels gelijk blijven, heeft dit een negatief effect op de eindwaardes. In het onderstaande wordt elke grondexploitatie nader toegelicht.

Vier nieuwe grondexploitaties - Buitendorpen

De gemeenteraad heeft in 2021 vier nieuwe grondexploitaties vastgesteld, namelijk voor de ontwikkelingen in Oosterend, Oudeschild, De Cocksdorp en voor de Jan Drijver schoollocatie. De grondexploitaties zijn vastgesteld om op korte termijn het aanbod in de betaalbare sector op Texel te vergroten. Er is op deze locaties dus veel aandacht voor sociale huur en betaalbare koopwoningen en slechts beperkt voor woningen in het duurdere segment. De vier grondexploitaties zijn op dezelfde manier en op hetzelfde moment opgesteld.

- Achter Bijenkorfweg te Oosterend
De verwachte eindwaarde is ca.€ 126.000 gedaald ten opzichte van de verwachte eindwaarde vorig jaar.
- Voormalig voetbalveld te Oudeschild
De verwachte eindwaarde is ca.€ 72.000 gedaald ten opzichte van de verwachte eindwaarde vorig jaar.
- Verlengde Schipper Boonstraat in De Cocksdorp.
De verwachte eindwaarde is ca.€ 43.000 gedaald ten opzichte van de verwachte eindwaarde vorig jaar.
- Voormalige Jan Drijverschool te Den Hoorn.
De verwachte eindwaarde is ca.€ 111.000 gedaald ten opzichte van de verwachte eindwaarde vorig jaar.

De verklaring voor de lagere grondwaardes sluit aan bij de reeds gegeven algemene toelichting: de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken zijn door stijgende materiaalprijzen aanzienlijk toegenomen terwijl de

grondopbrengsten voor de sociale woningen gelijk zijn gebleven. De overige grondprijzen zijn meegestegen met de CPI. Verder zijn er slechts kleine verschillen zichtbaar ten opzichte van de grondexploitaties van vorig jaar. De belangrijkste zijn als volgt. Bij Oosterend moet waarschijnlijk een duiker vergroot worden, maar er wordt ook iets meer grond uitgegeven. Bij Oudeschild worden de onderzoekskosten iets hoger door een aanvullend flora- en faunaonderzoek en moet ook een duiker vergroot worden. Bij de Cocksdorp zijn de plankosten wat hoger dan verwacht. Bij de Jan Drijverschool vallen de sloopkosten tegen en zijn de plankosten ook hoger dan verwacht.

Den Burg West

De eindwaarde is € 131.968 positief. Dit is een daling van circa € 67.000 ten opzichte van vorig jaar. Er waren meer werkzaamheden nodig aan de bestaande wegen en de openbare verlichting dan verwacht. De grondexploitatie wordt per 31 december 2021 afgesloten.

Den Burg Oost

De eindwaarde van deze grondexploitatie is met circa € 107.000 negatiever geworden. Dit komt voornamelijk doordat het bouw- en woonrijpmaken duurder is geworden dan verwacht (prijsstijgingen). Er is een budget gereserveerd voor afrondende werkzaamheden aan de waterhuishouding en de paden. Ook de plankosten zijn iets gestegen.

Gezondheidsplein

De verwachte eindwaarde van het gezondheidsplein is iets gedaald, namelijk met circa € 5.000. De grootste veranderingen komen door indexatie aan zowel de kosten als opbrengstenkant. Daarnaast moet er nog een onderzoek naar niet gesprongen explosieven worden gedaan.

Locatie voormalige Kompasschool

De eindwaarde van de grondexploitatie bij de locatie voormalige Kompasschool komt circa € 18.000 negatiever uit dan vorig jaar werd verwacht. Dit komt, naast de genoemde prijsstijgingen, voornamelijk door extra onderzoeks- en plankosten.

Risico's lopende grondexploitaties

In grondexploitaties kunnen diverse risico's optreden. Voorbeelden zijn vertraging van uitgifte, hoger uitvallende kosten of juist kansen zoals hogere opbrengsten. Om meer inzicht te geven in de mogelijke uitkomsten van de grondexploitaties, rekening houdend met verschillende risico's, is bij de actualisatie voor elke grondexploitatie een risicoanalyse gedaan op basis van de Monte Carlo systematiek. De Monte Carlo analyse is een simulatietechniek waarbij een proces vele malen, in dit geval tienduizend keer, wordt gesimuleerd met telkens andere startcondities. Van tevoren worden de bandbreedtes voor deze startcondities bepaald. Bijvoorbeeld: de kostenstijging kan mee- of tegenvallen. Er wordt dan bijvoorbeeld gewerkt met een bandbreedte voor de kostenstijging van -2% tot en met +2%. Voor elk risico wordt deze bandbreedte bepaald. Onderstaand zijn de resultaten samengevat:

Project	Onderkant		Uitgangspunt	Bovenkant	
	bandbreedte			bandbreedte	
Oosterend	€	734	€	657	€ 631
Oudeschild	€	51	€	-17	€ -43
De Cocksdorp	€	32	€	-59	€ -75
Jan Drijverschool	€	885	€	813	€ 800
Den Burg Oost	€	1.015	€	996	€ 988
Gezondheidsplein Den Burg Zuid	€	2	€	-39	€ -40
De Kompas	€	-14	€	-27	€ -29
<i>Bedragen x € 1.000</i>					

In de grondexploitaties voor de vier buitendorpen is rekening gehouden met onvoorziene kosten, waardoor de risico's (grotendeels) gedekt zijn. Daarnaast kunnen altijd nog extra onverwachte risico's optreden. In het weerstandsvermogen is hiermee rekening gehouden, er is geen aparte reserve voor de grondexploitaties.