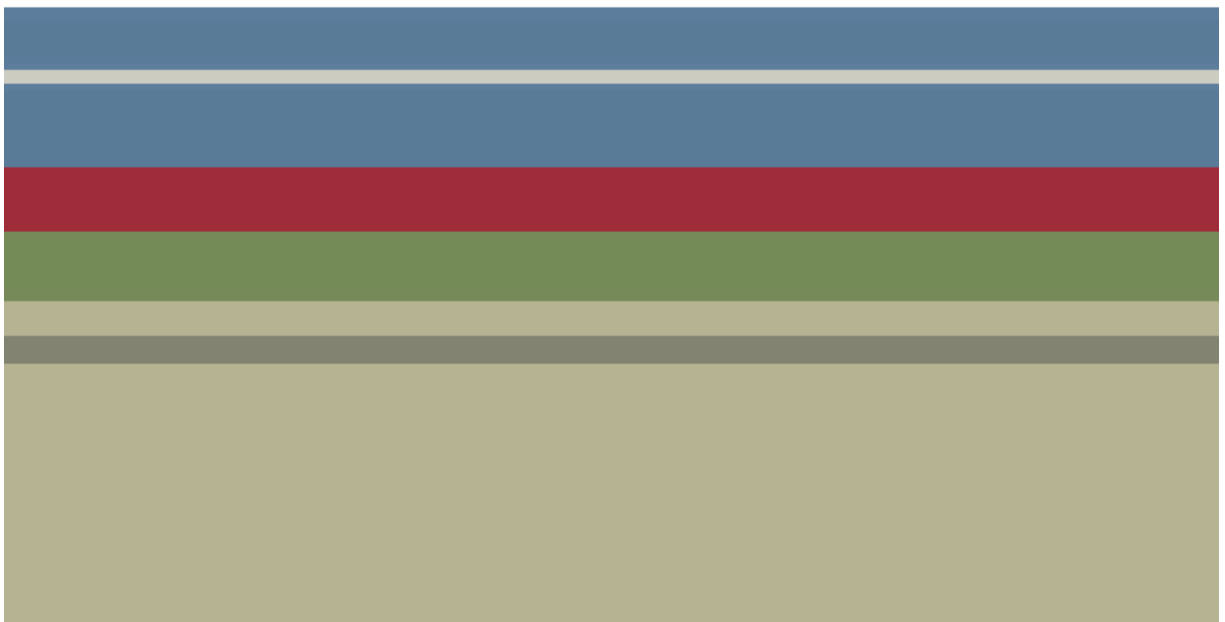


.txl

Paragraaf Grondbeleid



Paragraaf grondbeleid

Waar gaat het over?

De paragraaf grondbeleid heeft tot doel te informeren over het beleid rondom de ontwikkeling van grond binnen de gemeente. Met grondbeleid wordt bedoeld de beleidsafweging aangaande de grondproductie en de keuze in het daarbij horende wettelijke en gemeentelijke instrumentarium.

Definitie grondexploitatie

Een grondexploitatie is een overzicht van kosten en opbrengsten bij een gebiedsontwikkeling, gefaseerd in de tijd. Het dient als de financiële paragraaf bij een bestemmingsplan en kan worden gezien als een begroting met te accorderen budgetten waarop budgetbewaking kan worden uitgeoefend ter verantwoording naar de gemeenteraad.

Grondexploitaties zijn daarmee instrumenten voor als de gemeente een actief grondbeleid voert. Dat wil zeggen dat de gemeente zelf gronden verwerft of al in bezit heeft, die bouw- en woonrijp maakt en de gronden vervolgens uitgeeft.

Grondbeleid

In het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) staat dat de paragraaf grondbeleid moet ingaan op:

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 Omgevingswet verplicht de gemeente om haar ruimtelijk beleid vast te leggen in een omgevingsvisie. De gemeente is momenteel bezig met het opstellen van de omgevingsvisie. De gemeente Texel heeft in het verleden een actief grondbeleid gevoerd. Dit heeft tot een grondpositie geleid die voor de komende jaren 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 Omgevingswet biedt voldoende ruimte voor een sterke gemeentelijke regierol in de ruimtelijke ontwikkeling, ook als de gemeente de bouwgrond niet zelf in eigendom heeft (facilitair grondbeleid). De wijze waarop de gemeente haar grondbeleid uitvoert staat beschreven in de nota grondbeleid. Daarbij is gekozen voor situationeel grondbeleid, per project wordt gekeken of de gemeente een actieve of meer faciliterende rol oppakt.

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 Grondexploitatie d.d. 01.01.2025 in vergelijking met grondexploitatie d.d. 01.01.2024. Bedragen x € 1.000					
Grondexploitatie	Actuele Boekwaarde saldo 31.12.2024	Jaar realisatie	Verwachte eindwaarde 1-1-2025	Verwachte eindwaarde 1-1-2024	Boekwaarde saldo 31-12-2023
Oosterend	74 N	31-12-2026	635 N	623 N	166 N
Oudeschild	-848 V	31-12-2025	55 N	37 N	-339 V
De Cocksdorp	-504 V	31-12-2026	102 N	73 N	83 N
Jan Drijverschool	243 N	31-12-2025	828 N	821 N	-227 V
Marsweg	-866 V	31-12-2025	1.541 N	1587 N	-891 V
Den Burg Oost	1.081 N	31-12-2024	1.081 N	1061 N	1620 N
Gezondheidsplein Den Burg Zuid	74 N	31-12-2027	219 N	175 N	68 N
De Kompas	-177 V	31-12-2025	-62 V	-60 V	575 N
Totalen	-924 V				1.055 N

Te verwachten resultaat

De gemeente Texel heeft per 1-1-2025 zeven lopende grondexploitaties. Het gaat hier om exploitaties waarvoor de financiële kaders door de raad zijn vastgesteld (vaststellen van de grondexploitatiebegroting). Er is sprake van actief grondbeleid en dat betekent dat de gemeente risicodragend optreedt. Dat betreft onder andere het zelf aankopen van gronden, het bouw - en woonrijp maken en vervolgens uitgifte van bouwrijpe gronden. De gemeentelijke kosten worden gedekt door het uitgeven van bouwrijpe gronden en/of het instellen van een voorziening.

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 2024):

Bouwgrond in Exploitatie	Peildatum 01.01.2024 prognose einddatum	Peildatum 01.01.2025 prognose einddatum
Oosterend	31-12-2025	Verschoven naar 2026
Oudeschild	31-12-2025	Ongewijzigd
De Cocksdorp	31-12-2025	Verschoven naar 2026
Marsweg	31-12-2025	Ongewijzigd
Jan Drijverschool	31-12-2025	Ongewijzigd
Den Burg Oost	31-12-2024	Afgesloten per 31-12-2024
Gezondheidsplein Den Burg Zuid	31-12-2025	Verschoven naar 2027
De Kompas	31-12-2024	Verschoven naar 2025

In het onderstaande overzicht wordt het boekwaardeverloop in 2024 weergegeven:

Project	Boekwaarde Per 31-12-2023	Mutatie 2024 Reguler	Boekwaarde per 31-12-2024
Oosterend	€ 166	€ -92	€ 74
Oudeschild	€ -339	€ -509	€ -848
De Cocksdorp	€ 83	€ -587	€ -504
Jan Drijverschool	€ -227	€ 470	€ 243
Marsweg	€ -891	€ 25	€ -866
Den Burg Oost	€ 1.620	€ -539	€ 1.081
Gezondheidsplein Den Burg Zuid	€ 68	€ 6	€ 74
De Kompas	€ 575	€ -753	€ -177
Totaal	€ 1.055	€ -1.979	€ -924
<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.

Uit het overzicht volgt dat voor de grondexploitaties de boekwaarde per saldo uitkomt op € 924.106 per 31 december 2024.

De grondexploitaties zijn geactualiseerd naar prijspeil 1 januari 2025 op basis van de meest recente inzichten. Een samenvatting van de resultaten is hieronder opgenomen:

Project	Boekwaarde	Nog te realiseren		Eindwaarde	
		Kosten	Opbrengsten		
Oosterend	€ 74	€ 1.324	€ -763	€ 635	31-12-2026
Oudeschild	€ -848	€ 1.056	€ -153	€ 55	31-12-2025
De Cocksdorp	€ -504	€ 1.347	€ -740	€ 102	31-12-2026
Jan Drijverschool	€ 243	€ 585	€ -	€ 828	31-12-2025
Marsweg	€ -866	€ 2.602	€ -196	€ 1.541	31-12-2025
Den Burg Oost	€ 1.081	€ -	€ -	€ 1.081	31-12-2024
Gezondheidsplein Den Burg Zuid	€ 74	€ 689	€ -545	€ 219	31-12-2027
De Kompas	€ -177	€ 118	€ -2	€ -62	31-12-2025
Totaal	€ -924	€ 7.722	€ -2.399		
<i>Bedragen x € 1.000</i>					

Uit het overzicht volgt dat zeven grondexploitaties een negatieve eindwaarde hebben. Volgens het BBV moet bij een verwacht verlies op eindwaarde een voorziening worden getroffen ter hoogte van het betreffende tekort. Het overzicht hieronder geeft het saldo voorraad gronden onderhanden werken per 31 december 2024 weer:

Project	Boekwaarde		Voorziening		Ka
Oosterend	€	74	€	635	€
Oudeschild	€	-848	€	55	€
De Cocksdorp	€	-504	€	102	€
Jan Drijverschool	€	243	€	828	€
Marsweg	€	-866	€	1.541	€
Den Burg Oost	€	1.081	€	1.081	€
Gezondheidsplein Den Burg Zuid	€	74	€	219	€
De Kompas	€	-177	€	-	€
Totaal	€	-924	€	4.461	€
<i>Bedragen</i>					

Uit het overzicht volgt dat er voorzieningen zijn getroffen voor de onrendabele grondexploitaties. Het totaal saldo voorraad gronden onderhanden werken is daarmee € 1.375.451.

Algemene toelichting lopende grondexploitaties

Na actualisatie van de grondexploitaties zijn de huidige verwachte eindwaardes vergeleken met die van de vastgestelde grondexploitaties. Dit is samengevat in onderstaande tabel:

Project	EW 2024 (A)		EW tussentijds		EW 2025 (B)		Verschil (B-A)
Oosterend	€	623	€	635	€	635	€ 12
Oudeschild	€	37	€	38	€	55	€ 17
De Cocksdorp	€	73	€	80	€	102	€ 29
Jan Drijverschool	€	821	€	827	€	828	€ 7
Marsweg	€	1.587	€	1.564	€	1.541	€ -46
Den Burg Oost	€	1.061	€	1.081	€	1.081	€ 20
Gezondheidsplein Den Burg Zuid	€	175	€	191	€	219	€ 44
De Kompas	€	-60	€	-74	€	-62	€ -2
Totaal	€	4.317	€	4.342	€	4.399	€ 82
<i>Bedragen x € 1.000</i>							

Onderstaand worden de grondexploitaties nader toegelicht.

Grondexploitaties buitendorpen

Op zowel de locaties in Den Hoorn en Oudeschild loopt de bouw inmiddels voorspoedig. Alle gronden zijn inmiddels verkocht en geleverd. De werkzaamheden verlopen volgens planning en de verwachting is dat in 2025 het woonrijpmaken van de locaties wordt afgerond. De eindwaardes van de grondexploitaties blijven nagenoeg gelijk.

De locaties Oosterend en De Cocksdorp zijn in uitvoering. Oosterend is bouwrijp en de bouw start binnenkort.

In de Cocksdorp is het bouwrijp maken begonnen, ook hier wordt binnenkort gestart met de bouw. De verwachting is dat de woningen in Oosterend eind 2025 klaar zijn en de woningen in de Cocksdorp begin 2026. De grond voor de ontwikkelaar en Woontij is geleverd voor beide locaties. In Oosterend is nog 1 van de 3 PO kavels beschikbaar. In de Cocksdorp zijn nog 4 (C)PO kavels beschikbaar. Het woonrijpmaken zal in 2026 plaatsvinden, dus de einddatum van deze grondexploitaties is met een jaar opgeschoven. Voor Oosterend zijn de kosten voor de Bijenkorfweg €57.000,- hoger geraamd, deze zijn in mindering gebracht met de post onvoorzien. Dit leidt tot wat verschillen in rente en indexatie, maar ook voor deze grondexploitaties veranderen de eindwaardes slechts gering.

Flexwoningen Marsweg

De grondexploitatie Flexwoningen Marsweg is halverwege 2022 opgesteld en eind 2022 vastgesteld. De planontwikkeling verloopt hier sneller dan bij de andere grondexploitaties om zo snel mogelijk aan de behoefte aan betaalbare woningen op Texel te voldoen. Om dit mogelijk te maken heeft de gemeente WBI-subsidie ontvangen. De werkzaamheden verlopen volgens planning. Texelwende (Marsweg Zuid) bijna klaar. De laatste zaken van het woonrijpmaken vinden op dit moment plaats. De kosten voor het bouw- en woonrijpmaken voor Texelwende (Marsweg Zuid) zijn wel hoger uitgevallen dan begroot en in mindering gebracht op de post onvoorzien. De realisatie van Marsweg Noord is in volle gang. Naar verwachting worden de woningen vanaf eind mei/begin juni in gebruik genomen. Het woonrijpmaken van Marsweg Noord wordt naar verwachting in 2025 afgerond. Er zijn een aantal bovenwijkse voorzieningen komen te vervallen. Dit leidt tot een verbetering van het resultaat van de grondexploitatie Flexwoningen Marsweg.

Den Burg Oost

Dit project is inmiddels grotendeels afgerond, wel zijn de kosten om het project op te leveren nog iets hoger dan verwacht. De grondexploitatie is per eind 2024 afgesloten.

Gezondheidsplein en Gezondheidscentrum

Met de initiatiefnemers van het Gezondheidsplein en de initiatiefnemers van het Gezondheidscentrum vinden ter tijden van het schrijven van deze rapportage gesprekken plaats over een gewijzigde opzet van beide projecten. De grondexploitatie is daarom nog ongewijzigd. De doorlooptijd zal zeker veranderen, daarom is de einddatum verschoven naar 2027. Dit leidt tot een negatief effect van de eindwaarde door extra indexatie en rentelasten.

De Kompaschool

De gronden voor de CPO-kavels zijn inmiddels verkocht. De laatste werkzaamheden worden uitgevoerd welke nog iets uitlopen in 2025. Daarmee verschuift de einddatum van de grondexploitatie met een jaar. Doordat de grondopbrengsten binnen zijn wordt de kasstroom van de grondexploitatie positief en worden er rentebaten gerealiseerd. Hierdoor is de eindwaarde wat toegenomen. Omdat de grondexploitatie dit jaar zal worden afgesloten zal er geen tussentijdse winstneming worden getroffen.

Risico's en kansen projecten

In de grondexploitaties zitten altijd onzekerheden, zowel kansen als risico's. Hoe verder een project gevorderd is, des te kleiner de onzekerheden. 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. De uitgevoerde risicoanalyse hield rekening met de volgende risico's:

- Kostenstijging van -1% tot 2%.
- Opbrengstenstijging van 0% tot 1% (waar van toepassing).
- Rentestijging van -0,5% tot 0,5%.
- Projectvertraging van één jaar.

Om de risico's te (deels) af te kunnen dekken, heeft de gemeente Texel een weerstandsvermogen. Het weerstandsvermogen wordt tweemaal per jaar geactualiseerd, zowel bij de jaarrekening als bij de begroting en is te vinden in paragraaf B.



