Gemeente Albrandswaard

Paragraaf 7 - Grondbeleid

Inleiding

Omschrijving (toelichting)

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze gemeente Albrandswaard het grondbeleid toepast om de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren, zoals bijvoorbeeld woningbouw, bedrijvigheid, recreatie en natuur. Daarnaast wordt enerzijds ingegaan op de actuele prognose van de resultaten en de geraamde winstneming van de gemeentelijke grondexploitaties en anderzijds op de reserve Ontwikkelingsprojecten in relatie tot de risico's die behoren bij de uitvoering van het grondbeleid.

Grondbeleid

Omschrijving (toelichting)

In de nota Grondbeleid 2018 - 2022 is het beleidskader voor de toepassing van het grondbeleid voor de ruimtelijke ontwikkelingen vastgelegd. Deze nota is in februari 2018 vastgesteld door de gemeenteraad. Er is nog geen nieuwe nota Grondbeleid opgesteld. Aangezien de huidige nota Grondbeleid is afgelopen zal er een nieuwe worden opgesteld. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met kostenverhaal onder de nieuwe omgevingswet.

Als uitgangspunt geldt dat de gemeente de markt(partijen) ruimte biedt om ontwikkelingen zelf op te pakken. Dit noemen wij passief facilitair grondbeleid. Ontwikkelingen die bijdragen aan een gemeentelijke ambitie hebben bestuurlijke prioriteit. Deze initiatieven omarmen en ondersteunen wij door het voeren van een actief facilitair grondbeleid voor deze projecten. Om vanuit de verschillende faciliterende rollen te kunnen sturen heeft de gemeente Albrandswaard een nota Kostenverhaal vastgesteld. Deze nota vormt beleidsmatig het kader waarmee zowel de gemeentelijke proceskosten kunnen worden verhaald, als een fondsbijdrage gevraagd kan worden. Vanuit de desbetreffende fondsen zijn middelen beschikbaar om onrendabele investeringen/extra voorzieningen binnen de ruimtelijke projecten te dekken.

Gewenste ontwikkelingen die ook met actieve steun van de gemeente niet van de grond komen, kunnen (alsnog) worden gerealiseerd door de gemeente. In dat geval kan de gemeente zelf de grond aankopen en ontwikkelen. Hierbij wordt dan een actief grondbeleid gevoerd en een grondexploitatie vastgesteld door de raad. Dit geldt ook voor projecten waarbij grond die, veelal om historische reden in eigendom is van de gemeente, tot ontwikkeling wordt gebracht.

Actuele prognose

Omschrijving (toelichting)

Afgesloten grondexploitaties
Het project Spui is gereed en afgesloten met een verlies van € 51.961, na inzet van de verliesvoorziening ad. € 3.190.640 op basis van netto contante waarde. Ten opzichte van vorig jaar is dit project, op basis van eindwaarde, verbeterd met € 77.399.

Te verwachten resultaten
Voor de grondexploitaties De Omloop en Schutskooiwijk wordt gezamenlijk een positief resultaat verwacht van in totaal € 9.914.000 (eindwaarde).

Winstneming
Voor gemeentelijke grondexploitaties met een positief geprognosticeerd eindresultaat worden er tussentijds winstnemingen gedaan. Hiervoor wordt de methode Percentage of Completion (POC) toegepast, waarbij de gerealiseerde kosten en opbrengsten worden afgezet tegen het totaal van de kosten en opbrengsten van het betreffende project. Op basis hiervan wordt bij het opmaken van de jaarrekening de hoogte van de tussentijdse winstneming vastgesteld. Momenteel is er sprake van één verliesgevende grondexploitatie en twee winstgevende binnen de gemeente Albrandswaard. In De Omloop en Schutskooiwijk zijn nog geheel geen inkomsten geboekt, derhalve is er geen sprake van winstnemingen in 2025.

Nieuwe grondexploitaties
In 2025 zijn er geen nieuwe grondexploitaties geopend.

Gemeentelijke grondexploitaties

Een inhoudelijke toelichting van de grondexploitatieprojecten is opgenomen in het projectenboek en het meerjarenperspectief ontwikkelingsprojecten (MPO) 2026.

Geprognosticeerd resultaat
In onderstaande tabellen zijn de geprognosticeerde financiële resultaten van de grondexploitaties opgenomen.

Geprognosticeerde resultaten grondexploitaties, op eindwaarde (afgerond op € 1.000)								
	Jaarrekening 2025			Jaarrekening 2024			Verschil	
Project	Eindwaarde		per	Eindwaarde		per		
Spui	-3.242.600	N	2025	-3.320.000	N	2026	77.400	V
De Omloop	9.882.000	V	2034	10.198.000	V	2031	-316.000	N
Schutskooiwijk	32.000	V	2030	0		2031	32.000	V
TOTAAL	**6.671.400**			**6.878.000**			**-206.600**	**N**

De eindwaarde betreft het geprognosticeerde saldo van uitgaven en inkomsten aan het einde van de looptijd, rekening houdend met rente en inflatie.

Geprognosticeerde resultaten grondexploitaties, op NCW (afgerond op € 1.000)						
Project	Jaarrekening 2025 NCW per 01-01-2026		Jaarrekening 2024 NCW per 01-01-2025		Verschil	
Spui	n.v.t.	N	-3.191.000	N		
De Omloop	8.269.000	V	8.878.000	V	-609.000	N
Schutskooiwijk	29.000	V	0		29.000	V
TOTAAL	**8.298.000**		**5.687.000**		**-580.000**	**N**

Het geprognosticeerde resultaat op basis van netto contante waarde is in totaal, ten opzichte van vorig jaar, met €580.000 afgenomen . Dit komt met name door de actualisatie van De Omloop.

Verliesvoorzieningen verliesgevende grondexploitaties

Voor de grondexploitaties met een negatief geprognosticeerd resultaat zijn verliesvoorzieningen gevormd.

Verloop voorziening verliesgevende grondexploitaties (afgerond op € 1.000)						
Project	**Jaarrekening 2025**		**Jaarrekening 2024**		**Verschil**	
Spui	0		-3.191.000	N	3.191.000	
TOTAAL	**0**		**-3.191.000**	**N**	**3.191.000**	**V**

De stand van de voorziening is gebaseerd op de netto contante waarde per 1 januari 2026. Hierdoor dient de voorziening jaarlijks te worden opgehoogd met rente (discontovoet van 2%) zodat deze aan het einde van de looptijd toereikend is.
Voor de actieve grondexploitaties is geen voorziening nodig.

Reserve Ontwikkelingsprojecten

Voor het grondbedrijf is een afzonderlijke reserve gevormd, de Reserve Ontwikkelingsprojecten. De positieve resultaten worden, zowel tussentijds als bij afsluiten van een grondexploitatie, toegevoegd aan deze reserve, die (administratief) is opgedeeld in twee delen:

- Afdekking risico's van de gemeentelijke grondexploitaties;
- Vrije reserve.

Volgens de spelregels moet het vrije deel van de reserve Ontwikkelingsprojecten minimaal 5% van het totaal aan voorzieningen en risico's van de grondexploitaties bedragen. Indien de vrije reserve minder bedraagt wordt een aanvullende storting gedaan vanuit de Algemene reserve. Bij een stand van de vrije reserve groter dan 15% van het totaal aan voorzieningen en risico's wordt het meerdere 'afgeroomd' en toegevoegd aan de algemene reserve.

In het proces van de jaarlijkse herziening van de grondexploitaties heeft het risicomanagement een vaste plaats gekregen. Iedere herziening of nieuwe grondexploitatie bevat een (actualisatie van de) risicoanalyse, waarbij volgens een vast format per risico de mogelijke financiële consequenties worden aangegeven. Hierbij wordt ook aangegeven of er in het weerstandsvermogen een reservering moet worden gemaakt en/of er beheersmaatregelen kunnen worden getroffen.

Het financiële effect van alle risico's bij elkaar vormen de basis voor het bepalen van de benodigde weerstandscapaciteit van het grondbedrijf. Deze risicoanalyses én het bepalen van de weerstandscapaciteit worden geactualiseerd bij het opstellen van het (tussentijds) MPO (Meerjaren Perspectief Ontwikkelprojecten). Omdat het totaal aan verliesvoorzieningen sterk is verlaagd als gevolg van het afsluiten van de grondexploitatie Spui. Daarmee neemt ook de stand van de reserve af.

Reserve Ontwikkelingsprojecten	Jaarrekening 2025	Jaarrekening 2024
Afdekking risico's BIE	42.716	42.500
Vrije deel	6.407	442.471
Reserve Ontwikkelingsprojecten	**49.124**	**484.971**

Het vrije deel van de reserve bedraagt minimaal 5% van het totaalbedrag van de voorzieningen verliesgevende grondexploitaties en het risico van de grondexploitaties. Indien het vrije deel lager is dan 5% wordt er bijgestort vanuit de algemene reserve. Bedraagt het vrije deel van de reserve echter meer dan 15%, dan wordt het meerdere toegevoegd aan de algemene reserve.
Ultimo 2025 bedraagt het vrije deel ongeveer 91%, waardoor een bedrag van € 435.847 afgestort wordt naar de algemene reserve.