

Emmeloord, 20 mei 2025.

Onderwerp

Herziening en MeerjarenPerspectief Grondexploitaties 2025

Advies raadscommissie

[...]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Voorgesteld besluit

1. De Herziening en MeerjarenPerspectief Grondexploitaties 2025 vast te stellen.
2. In te stemmen met het per 1-1-2025 afsluiten van de volgende grondexploitatiecomplexen:
 - a. Complex 11A – Emmelhage fase 1
 - b. Complex 41 – Bedrijventerrein Dorpen
 - c. Complex 42 – Bedrijventerrein Ens
 - d. Complex 43 – Bedrijventerrein Creil
 - e. Complex 72 – Luttelgeest fasen 2 en 3
3. Een restplan van € 19.500,- in te stellen voor het inrichten van de openbare ruimte van Emmelhage fase 1.
4. De 15e begrotingswijziging van de programmabegroting 2025 vast te stellen.

Doelstelling

Het doel van een jaarlijkse herziening en het MeerjarenPerspectief Grondexploitaties (MPG) is het in beeld brengen van de (bedrijfseconomische) situatie van de diverse grondexploitaties.

Inleiding

Het MeerjarenPerspectief Grondexploitaties kijkt terug naar de gerealiseerde kosten en opbrengsten in het afgelopen jaar (2024) en kijkt vooruit naar de jaren 2025 en verder. De commissie BBV stelt dat grondexploitatiecomplexen jaarlijks geactualiseerd moeten worden en deze actualisatie dient vastgesteld te worden door de gemeenteraad. Complexen met (grote) financiële mutaties, als gevolg van planinhoudelijke wijzigingen en of autonome ontwikkelingen, dienen opnieuw door de Raad vastgesteld te worden.

Beleidsreferentie

- [Nota Grondbeleid 2023-2026;](#)
- [Ontwikkelstrategie werklocaties;](#)
- [Ontwikkelperspectieven woningbouw tot 2035.](#)

Argumenten

- 1.1 *De herziene grondexploitaties verklaren huidige boekwaarden en meerjaren (toekomst)-perspectieven.*

De herzieningen en het meerjarenperspectief zijn gebaseerd op peildatum 1 januari 2025. Voor de herzieningen bestaat er een directe relatie met de jaarrekening 2024, waar in de paragraaf Grondbeleid de boekwaarden en toekomstperspectieven per grondexploitatie zijn opgenomen. De gepresenteerde cijfers zijn identiek aan de cijfers in de jaarstukken 2024 op de onderdelen Balans per 31 december 2024, toelichting op de balans per 31 december 2024 en in de paragraaf Grondbeleid.

Met de herzieningen wordt teruggekeken naar de resultaten van het afgelopen jaar van de verschillende grondexploitaties (t-1). In het meerjarenperspectief wordt ook vooruitgekeken naar de financiële prognoses van de verschillende grondexploitaties (t+1). Voor het meerjarenperspectief zijn

de grondexploitaties geactualiseerd en bijgesteld op basis van de meest recente ontwikkelingen, zoals beschreven in argument 1.2.

1.2 *ontwikkelingen beïnvloeden de resultaten en het verloop van de grondexploitaties*

De belangrijkste ontwikkelingen in 2024 - die mede van invloed zijn op de grondexploitaties - zijn:

- De gerealiseerde grondopbrengsten in 2024 zijn lager uitgevallen dan begroot. De totale opbrengst uit grondverkoop in 2024 bedroeg circa € 19,7 miljoen. Hiervan is circa € 11,8 miljoen afkomstig uit de verkoop van woningbouwkavels en circa € 7,9 miljoen uit de verkoop van bedrijfskavels. Voor woningbouw is dit ten opzichte van de prognose van 2024 circa € 4,3 miljoen lager. Het verschil heeft vooral te maken met een doorgeschoven levering naar 2025 van vlekken 1 en 2 van het Dokter Jansenpark. In 2024 zijn vooral in Emmeloord (Emmelhage en Pilotenweg), Luttelgeest (fase 4), en Marknesse (fase 4) veel kavels verkocht.
- In 2024 zijn er 6 nieuwe grondexploitatie-complexen vastgesteld, te weten:
 1. Oude Espelerweg (complex 010) met circa 213 woningen;
 2. Pilotenweg (complex 086) met 30 tiny houses en 40 sociale huurwoningen;
 3. Creil fase 3 (complex 093) met circa 51 woningen;
 4. Bant Oost fase 3 (complex 095) met circa 64 woningen en 1,4 hectare bedrijfskavels;
 5. Ens Oost fase 4 (complex 097) met circa 89 woningen;
 6. Kraggenburg Zuid fase 2 (complex 156) met circa 52 woningen.
- In de dorpen Bant, Creil, Ens, Espel, Kraggenbrug, Luttelgeest, Marknesse, Nagele, Rutten en Tollebeek voorzien we in de behoefte van nieuwe woningbouwkavels en bereiden we nieuwe (deel)plannen voor door middel van in- en uitbreiding. Voor de verdere ontwikkeling van de dorpen en wijken gelden de in 2024 vastgestelde [ontwikkelperspectieven woningbouw Noordoostpolder 2025-2035](#) en het [woonbehoefteonderzoek 2024](#).
- De nieuwe [ontwikkelstrategie werklocaties Noordelijk Flevoland 2024](#) en [ontwikkelperspectief werklocaties Noordoostpolder 2024](#) zijn vastgesteld. Deze documenten gelden als basis voor de verdere ontwikkeling van bedrijventerreinen in Emmeloord en de dorpen.
- Per 1 januari 2025 is de [Nota Grondprijzen 2025](#) vastgesteld. In alle kernen zijn de bandbreedtes van de grondprijzen aan de onder- en bovenkant verhoogd. Ook zijn de prijzen voor bedrijfskavels verhoogd. De belangrijkste redenen hiervan zijn de sterk stijgende huizenprijzen in combinatie met minder hard stijgende bouwkosten. Hierdoor is de waarde van bouwgrond gestegen. Voor bedrijfskavels geldt dat met name het beperkte aanbod en de prijsstijging van ruwe bouwgrond de prijzen opdrijft.
- Er blijft veel aandacht voor sociale huur en betaalbare koopwoningen in nieuwe grondexploitaties. Hierbij proberen we aan te sluiten bij de landelijke richtlijnen van het Wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting. In dit voorstel staat dat per regio 30% van de nieuwbouw sociale huurwoningen moeten zijn. Ook moet 2/3 van de nieuw te bouwen woningen in Nederland betaalbaar zijn (landelijke betaalbaarheidsgrens v.o.n. prijs 2025 < € 405.000,-).
- De waarde van agrarische grond in Flevoland is de afgelopen 3 jaar hard gestegen. In het eerste kwartaal van 2025 is de gemiddelde agrarische grondwaarde in Flevoland circa 30% hoger dan in het eerste kwartaal van 2022 (Kadaster). Hierdoor stijgen ook de verwervings- en ontpachtungskosten van (toekomstige) bouwgrond. Dit heeft een negatief effect op de financiële haalbaarheid van nieuwe (toekomstige) grondexploitaties.
- De ontwikkelingskosten van huidige en toekomstige grondexploitaties nemen toe. Met name door stijgende kosten voor onderzoeken en het bouw- en woonrijp maken, mede als gevolg van te nemen maatregelen in het kader van klimaatadaptatie en duurzaamheid, wordt het met de huidige grondprijzen steeds lastiger een sluitende grondexploitatie voor te leggen.
- Er is in 2024 per saldo voor een totaalbedrag van circa € 4,3 miljoen aan tussentijdse winst genomen op diverse complexen. Bij het bepalen van de tussentijdse winst per complex is uitgegaan van een percentage van het daadwerkelijk gerealiseerde resultaat in verhouding tot de al gemaakte kosten. Het BBV stelt dat (tussentijdse) resultaten naar rato van realisatie genomen moeten worden.

1.3 *Het weerstandsvermogen is objectief vastgesteld.*

Het weerstandsvermogen houdt de confrontatie in tussen de beschikbare en de vereiste weerstandscapaciteit. De beschikbare weerstandscapaciteit is de ruimte binnen de Algemene Reserve Grondexploitatie (=hierna ARG), welke geacht wordt niet vrij inzetbaar te zijn voor andere doeleinden. De vereiste weerstandscapaciteit is de som van de vereiste (risico) reserveringen.

De aanwezige weerstandscapaciteit: het niet vrij te besteden deel van de ARG.

In 2024 hebben geaccordeerde onttrekkingen en toevoegingen plaatsgevonden en dat resulteert in een stand van de reserve per 31 december 2024 van circa € 21,6 miljoen. In 2024 is er een bedrag van € 4,8 miljoen toegevoegd en een bedrag van € 2,5 miljoen onttrokken aan de ARG. Voor de (cijfermatige) onderbouwing van de ARG wordt verwezen naar het MPG 2025, bijlagen 4 en 5.

De vereiste weerstandscapaciteit: de som van de vereiste risicoreserveringen.

De vereiste risicoreservering van de Bouwgrond in Exploitatie genomen complexen (BIE's) bepalen we door middel van een 'Monte-Carlo simulatie'. Bij een 'Monte-Carlo simulatie' voert een computerprogramma op basis van een gekozen kansverdeling 10.000 simulaties uit, waarbij diverse parameters worden aangepast. De benodigde weerstandscapaciteit van het grondbedrijf is dat deel van de ARG dat nodig is om toekomstige tegenvallers in de grondexploitaties op te kunnen vangen. Uit de Monte Carlo analyses blijkt dat de benodigde weerstandscapaciteit circa € 1,30 miljoen bedraagt. Dit is een stijging van circa € 0,54 miljoen ten opzichte van vorig jaar. Dit is het gevolg van het openen van nieuwe grondexploitaties, het sluiten van oude grondexploitaties en het toevoegen van projectspecifieke risico's voor de Oude Espelerweg (wegvallen woningbouwkwavels i.v.m. voetbalvelden), Ens fase 2 (negatief besluit Raad van State) en Dokter Jansenpark (ziekenhuis blijft langer open). De stand van de ARG is voldoende om deze weerstandscapaciteit op te vangen.

2.1 De afgesloten grondexploitaties voldoen aan de criteria van het BBV.

Een grondexploitatiecomplex kan pas worden afgesloten indien de gehele grondexploitatie is afgerond. Het complex wordt afgesloten na afloop van het eerste volle kalenderjaar na afronding. Jaarlijks wordt beoordeeld welke grondexploitaties hiervoor in aanmerking komen. Hierbij wordt gekeken naar de volgende criteria:

- Alle grond binnen het complex is verkocht;
- De laatste fase binnen het complex is woonrijp gemaakt/ voltooid;
- Het openbaar gebied is in beheer genomen.

De onderstaande complexen voldoen aan bovengenoemde criteria en kunnen per 1-1-2025 worden afgesloten. Voor de financiële eindverantwoording wordt verwezen naar het MPG 2025, hoofdstuk 6.

- Complex 11A – Emmelhage fase 1
- Complex 41 – Bedrijventerrein Dorpen
- Complex 42 – Bedrijventerrein Ens
- Complex 43 – Bedrijventerrein Creil
- Complex 72 – Luttelgeest fasen 2 en 3

3.1 Een restplan is nodig om de laatste werkzaamheden af te ronden in Emmelhage fase 1

Het BBV biedt de mogelijkheid om een restplan vast te stellen bij het afsluiten van een grondexploitatie. Dit kan alleen wanneer het afsluiten van een omvangrijke grondexploitatie onevenredig lang zou gaan duren, vanwege een langlopende resterende activiteit, die van beperkte waarde is voor de grondexploitatie als geheel.

In Emmelhage fase 1 is nog één woning in aanbouw, waardoor een beperkt aantal werkzaamheden in de openbare ruimte nog niet uitgevoerd kan worden. Het voorstel is om voor deze werkzaamheden een restplan in te stellen van € 19.500 ten laste van de ARG. Op deze manier is er budget beschikbaar om na voltooiing van de laatste woning de resterende activiteiten in de openbare ruimte uit te voeren. Voor de (cijfermatige) onderbouwing van het restplan wordt verwezen naar het MPG 2025, paragraaf 6.2.5.

Kanttekeningen

1.1 Er zijn grondexploitaties waarbij een verlies op eindwaarde wordt geprognosticeerd.

Een aantal grondexploitaties kent op eindwaarde een verlies, waarvoor een verliesvoorziening is getroffen. Het betreft de volgende bouwgrondcomplexen:

- Complex 50: Centrumplan Emmeloord
- Complex 63: De Kaghe Espel
- Complex 67-1: Bant Zuidoost fase 1
- Complex 76: Herontwikkellocaties Nagele
- Complex 82: Wellerwaard
- Complex 84: Kerkstraat Luttelgeest
- Complex 85-1: De Stiepe Rutten

- Complex 85-3: Buitenom 87 Rutten
- Complex 86: Pilotenweg Emmeloord
- Complex 88: Dr. Jansenpark
- Complex 91: Ens fase 2
- Complex 93: Creil fase 3

In hoofdstuk 6 van het MPG worden alle grondexploitaties nader toegelicht. In bijlage 3 treft u een overzicht van de verliesvoorzieningen.

1.2. *Het niet bekleemde deel van de Algemene Reserve Grondexploitaties (ARG) bedraagt circa € 9,1 miljoen.*

De stand van de ARG bedraagt per 31-12-2024 circa € 21,6 miljoen. Hiervan is circa € 4,9 miljoen bekleemd (reeds gealloceerd middels eerdere besluitvorming van de raad). Verder is circa € 2,3 miljoen geclaimd voor toekomstige ontwikkelingen en circa € 5,3 miljoen is aangehouden als risicobuffer om mogelijke tegenvallers in de Bouwgrond In Exploitatie genomen complexen (BIE) en strategische (warme) gronden op te kunnen vangen. Per saldo is de vrije ruimte binnen de ARG circa € 9,1 miljoen. Gezien de marktontwikkelingen en toekomstige grondexploitaties wordt geadviseerd om deze ruimte in de ARG aan te houden. Voor de (cijfermatige) onderbouwing van de ARG wordt verwezen naar het MPG 2025, bijlagen 4 en 5.

Planning/uitvoering

- Een toelichting op de grond- en programmaexploitatie van Centrumplan Emmeloord (X050) voor de Raad ligt ter inzage bij de griffie.

Bijlagen

1. Rapportage Herziening en MeerjarenPerspectief Grondexploitaties 2025
2. Rapportage Weerstandsvermogen Grondexploitaties Noordoostpolder 2025
3. Toelichting op de grond- en programmaexploitatie van Centrumplan Emmeloord (X050) (ter inzage bij de griffie).

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

Portefeuillehouder : T. van Steen
Steller : de heer M. Prins, (0527) 63 34 45; m.prins@noordoostpolder.nl

De raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 mei 2025, no. 25.0000766;

gelet op artikel Paragraaf 5.2.2, notitie grondbeleid in begroting en jaarstukken 2023 van de commissie BBV.

B E S L U I T:

1. De Herziening en MeerjarenPerspectief Grondexploitaties 2025 vast te stellen.
2. In te stemmen met het per 1-1-2025 afsluiten van de volgende grondexploitatiecomplexen:
 - a. Complex 11A – Emmelhage fase 1
 - b. Complex 41 – Bedrijventerrein Dorpen
 - c. Complex 42 – Bedrijventerrein Ens
 - d. Complex 43 – Bedrijventerrein Creil
 - e. Complex 72 – Luttelgeest fasen 2 en 3
3. Een restplan van € 19.500,- in te stellen voor het inrichten van de openbare ruimte van Emmelhage fase 1.
4. De 15e begrotingswijziging van de programmabegroting 2025 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 7 juli 2025.

De griffier, de voorzitter,