

MEERJARENPROGRAMMA GRONDZAKEN

Per 1-1-2025



Uitgevoerd door: Elles Vos / Ronald van der Ven

Bestuurlijk opdrachtgever: College van burgemeester en wethouders

Ambtelijk opdrachtgever: Sjakó Janse

Vakwethouder: Christa Hendriksen

Product: Meerjarenprogramma Grondzaken per 1-1-2025

Versie: 2025

Datum: 07-05-2025

VOORWOORD

VOORWOORD	3
1 – INLEIDING	4
2 – RUIMTELIJKE PROJECTEN	5
3 – WETTELIJKE, PROJECT- EN BELEIDSMATIGE UITGANGSPUNTEN	14
4 – STRATEGIE EN UITVOERING	19
5 – RESULTATEN	24

1 – INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De gemeente heeft een groot aantal ruimtelijke projecten. Een deel van deze projecten wordt ontwikkeld op gronden in bezit van de gemeente. Hiervoor zijn projectplannen gemaakt, bestemmingsplannen opgesteld en grondexploitaties geopend, waarmee de financiële kaders van het project worden bewaakt. Andere projecten worden door particuliere ontwikkelaars voor eigen rekening en risico gerealiseerd.

Alle gemeentelijke grondexploitaties worden jaarlijks in onderhavig document geactualiseerd waarbij in een totaaloverzicht de financiële stand van zaken en de bijbehorende risico's worden weergegeven. Daarbij wordt ook gerapporteerd over het totaal te ontwikkelen programma en de planning. Alles tezamen wordt het meerjarenprogramma grondzaken (MPG) genoemd. Met het MPG legt de bestuurlijk opdrachtgever verantwoording af voor de bereikte resultaten binnen de ruimtelijke projecten. In 2014 is het MPG voor het eerst gepresenteerd. Het MPG per 1-1-2025 is de twaalfde keer dat er integraal wordt gerapporteerd.

Het MPG wordt ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Na vaststelling vormen de geactualiseerde grondexploitaties het financiële kader voor de verdere uitvoering van elk project.

Gronden die de gemeente in bezit heeft, maar nog niet in ontwikkeling zijn, worden ook beschreven en jaarlijks geactualiseerd. Hierbij is sprake van gronden waar momenteel plannen voor worden uitgewerkt: de strategische gronden. Deze gronden zijn ondergebracht onder de zogenoemde materiële vaste activa (MVA).

Ten slotte wordt ook een totaaloverzicht van de financiële stand van zaken van de projecten gegeven waarbij de gemeente een overeenkomst met particulier ontwikkelende partijen heeft.

Volgend jaar zal het MPG overigens een ander karakter krijgen. De uitgebreide toelichting van de projecten en de woningbouwproductie zal meer in de producten van de P&C cyclus verankerd worden. Het MPG beperkt zich dan meer tot de

financiële verslaglegging van de lopende ruimtelijke projecten. Dit jaar is het echter nog gewoon het 'oude' MPG.

1.2 LEESWIJZER

Het document is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2 gaat in op alle ruimtelijke projecten binnen de gemeente. Wat is een ruimtelijk project en wat wordt met de ruimtelijke projecten beoogd? Ook wordt er teruggekeken op 2024. Hoe lopen de ruimtelijke projecten in het algemeen en welke problemen zijn geconstateerd/opgelost? En hoeveel woningen en welk type woningen zijn er opgeleverd ten opzichte van de planning?

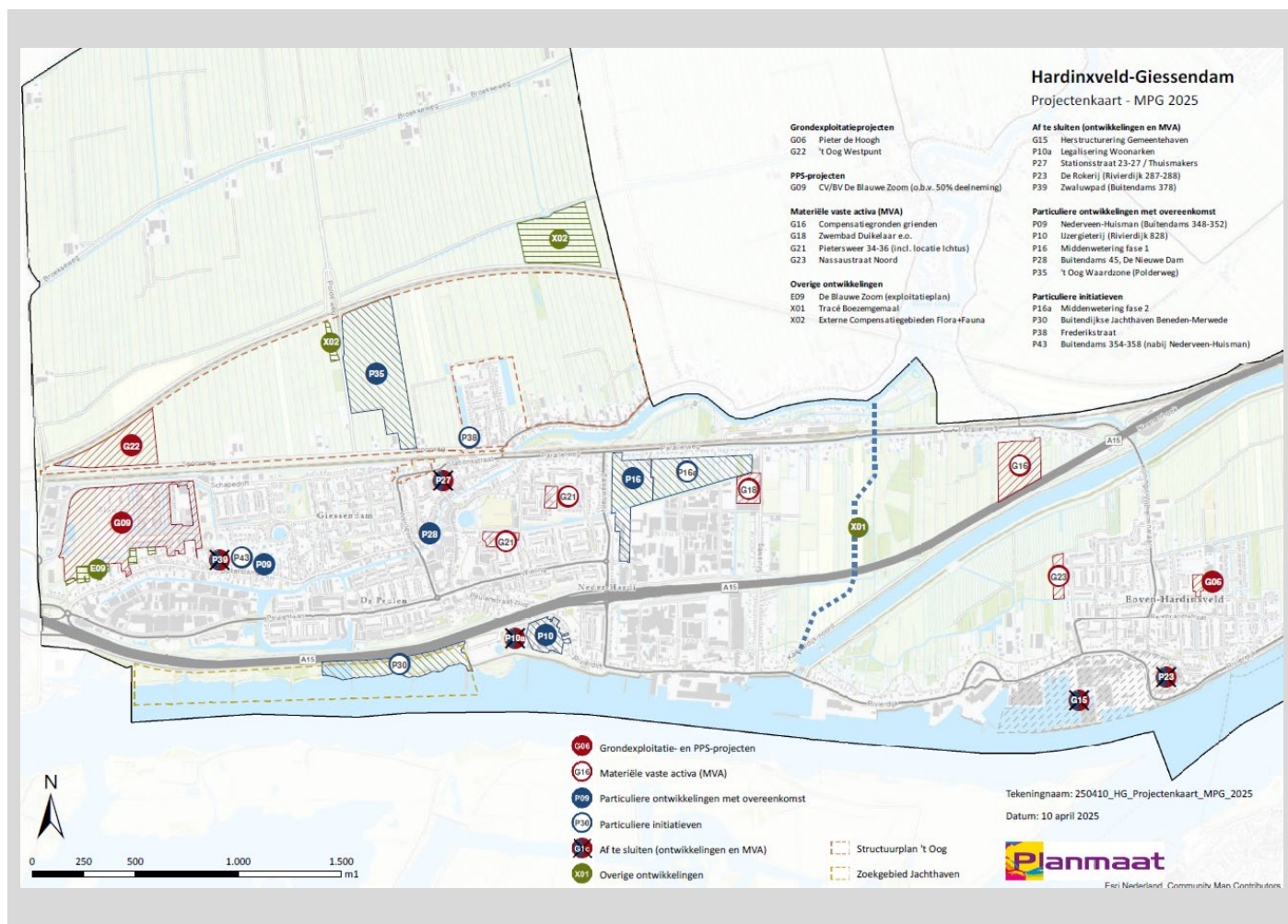
De systematiek van de grondexploitatie is opgenomen in hoofdstuk 3: Welke kaders stelt de wet aan het opstellen en actualiseren van de financiële kant van ruimtelijke projecten, welke posten zitten er in de grondexploitaties, hoe wordt netto contant gemaakt, welke grondprijzen worden gehanteerd? Ook de uitgangspunten voor parameters, eenheidsprijzen en risico's worden hier besproken.

Hoofdstuk 4 geeft inzicht in de strategie bij de uitvoering van projecten. Hoe zorgen we ervoor dat de beoogde aantallen worden gehaald, hoe mitigeren we risico's etc.

Hoofdstuk 5 geeft alle resultaten over de projecten weer zowel financieel als qua risico's. En welk effect dit heeft op de reserve bouwgrondexploitaties.

Tenslotte wordt voor elk project een factsheet gepresenteerd. Hierop staan een situatietekening en de meest relevante kerngegevens van het project. Eronder staan een korte beschrijving van de doelstelling van het project, de stand van zaken en de belangrijkste besluiten. De sheets zijn gemaakt voor alle nieuwe en bestaande grondexploitatieprojecten, het gemeentelijk grondbezit en de gemeentelijke initiatieven, de overeenkomsten met ontwikkelaars en private initiatieven. Voor de grondexploitatieprojecten zullen de gehanteerde uitgangspunten worden beschreven, de verschillen ten opzichte van 2024 en de risicoanalyse.

2 – RUIMTELIJKE PROJECTEN



2.1 RUIMTELIJKE PROJECTEN

Het meerjarenprogramma grondzaken (MPG) geeft een overzicht van de programmatische, contractuele en financiële stand van de ruimtelijke projecten. Maar wat is een ruimtelijk project? Of beter gezegd: welke definitie hanteert de gemeente Hardinxveld-Giessendam voor een ruimtelijk project?

Vanuit de gemeente is er ruimtelijk beleid ten aanzien van volkshuisvesting, economische ontwikkelingen, openbare ruimte, infrastructuur, recreatie, duurzaamheid en natuur. De in 2023 vastgestelde Kadernota strategisch grondbeleid vertaalt het ruimtelijke beleid in een verantwoord en transparant kader waarbinnen het team Ruimtelijke Projecten gebiedstransformaties kan initiëren en uitvoeren. Deze gebiedstransformaties worden ruimtelijke projecten genoemd. Een voorbeeld van een ruimtelijk project is De Blauwe Zoom waar een landelijk gebied wordt getransformeerd tot een nieuwbouwwijk voor Hardinxveld-Giessendam.

Op de kaart boven en in bijlage 1 zijn alle ruimtelijke projecten van de gemeente Hardinxveld-Giessendam weergegeven.

Sectie Grondzaken binnen het team Ruimtelijke Projecten is belast met de financiële en contractuele uitvoering en beheersing van de ruimtelijke projecten. Via onderhavig MPG legt Grondzaken verantwoording af over de financiële en contractuele stand van zaken en de toekomstverwachting voor alle ruimtelijke projecten. Dit geldt zowel voor projecten waarbij de gemeente zelf grondbezit heeft, als voor facilitaire projecten. Facilitaire projecten zijn projecten waarbij particuliere ontwikkelaars eigen gronden ontwikkelen.

Kaders

De overheid geeft via de Omgevingswet wettelijke kaders aan de uitvoering van ruimtelijke projecten. De Omgevingswet biedt onder meer kaders voor het toepassen van zaken zoals kostenverhaal, onteigening etc.

Financiële uitwerking is te vinden in het Besluit begroting en verantwoording (BBV). Het nieuwe BBV is per 1-1-2016 van kracht geworden en stelt duidelijke eisen aan de financiële verslaglegging van alle ruimtelijke projecten. Daarnaast is per juli 2019 door de commissie BBV een nieuwe notitie geschreven om nadere duiding te geven aan verschillende onderwerpen. Per begrotingsjaar 2019 is de notitie van het BBV per juli 2019 vigerend geworden en vormt daarmee ook de basis voor onderhavig MPG. Door de komst van de Omgevingswet is de BBV opnieuw aangepast. Wijzigingen van de BBV gelden vanaf de jaarrekening 2025.

Grondbeleid

Het grondbeleid van de gemeente uit 2015 vormde een trendbreuk met het verleden. In het verleden was actief grondbeleid – waarbij de gemeentegrond opkoopt, transformeert en bouwrijpe grond uitgeeft – de norm. In 2015 heeft de gemeente, overeenkomstig de landelijke trend, een beweging gemaakt naar facilitair grondbeleid. Dat betekent dat de gemeente het aankopen, transformeren en ontwikkelen van grond aan de markt over laat, maar waarbij de gemeente wel regie voert. De werkwijze komt voort uit een verdere terugtrekking van de overheid van de (risicovolle) grondmarkt bij de Nota Ruimte (2005) en de daaropvolgende inwerking-treding van de Wro en Bro.

Lange tijd heeft de herziening van de Nota grondbeleid uit 2023 op zich laten wachten. Dit omdat de gemeente de Omgevingswet in het nieuwe grondbeleid wilde verwerken. In 2022 is de tekst van de Omgevingswet en de Aanvullingswet grondeigendom bekend geworden. Dat was het moment om de Nota grondbeleid uit 2015 te herzien. Begin 2023 is de Kadernota strategisch grondbeleid vastgesteld. Deze is gestoeld op de Wro/Bro, echter de bepalingen uit de Ow zijn ook meegenomen. Inmiddels is ook de Omgevingswet in werking getreden. De Kadernota strategisch grondbeleid is nog steeds actueel maar zal eind 2025 herzien worden, waarbij onder meer de bepalingen Wro/Bro geschrapt worden en zaken uit de nieuwe omgevingsvisie worden verwerkt.

In de Kadernota strategisch grondbeleid is gekozen voor situationeel grondbeleid, waarbij de gemeente per project bekijkt welke rol zij inneemt.

Gemeente Hardinxveld-Giessendam is al enige jaren bezig om de actieve projecten af te ronden. Nieuwe initiatieven worden in beginsel op een facilitaire manier begeleid. Uitzonderingen kunnen gemaakt worden, zoals bij de Westpunt in 't Oog is gebeurd. In de Westpunt van 't Oog is bedrijvig-

heid voorzien. Deze toevoeging van bedrijventerrein was afgestemd met de provincie, er bleek voldoende vraag naar bedrijventerrein, de eigenaren wilden vervreemden, maar (lokale) ontwikkelaars waren niet direct geïnteresseerd om te kopen. Om die redenen heeft de gemeente besloten om Westpunt in 't Oog zelf te transformeren. In 2025 is de verwachting dat er twee nieuwe actieve projecten worden gestart, namelijk een herontwikkeling van de schoollocaties aan de Pietersweer en de nieuwbouw achter de Nas-saustraat in Boven-Hardinxveld.

Bovenwijks beleid/financiële bijdragen

Daarnaast zal de gemeente tot een heroverweging over het bovenwijks beleid moeten komen aangezien de Ow nieuwe middelen biedt om bovenwijks beleid toe te passen. In 2014 is gekozen geen Bovenwijks beleid op te stellen onder de Wro.

Onder de Ow wordt het kostenverhaal verruimd. Als er een causaal verband bestaat tussen de kosten en het project, worden de kosten onder de regels van kostenverhaal doorberekend aan de ontwikkelaars. De verruiming van de mogelijkheden tot kostenverhaal is meegenomen in de Kader-nota strategisch grondbeleid.

Indien sprake is van een functionele samenhang tussen het project en de kosten, dan kan onder de Ow een financiële bijdragen worden gevraagd aan de ontwikkelaars. Dit kan verplicht of vrijwillig. De financiële bijdrage kan ingezet worden voor infrastructurele werken als een snelfietsroute of een bijdrage aan een nieuw gemeentepark. De doelen die de gemeente wil bereiken met de financiële bijdrage, moeten opgenomen worden in het Omgevingsplan en de omgevingsvisie. In de omgevingsvisie worden daar momenteel ideeën voor uitgewerkt. Heel concreet is er een idee voor een fonds Volkshuisvesting. Hiermee kan de gemeente afdwingen dat er 33% sociale huurwoningen in een project wordt gebouwd. Als dat percentage niet gehaald wordt, moet het project een financiële bijdrage betalen aan het fonds Volkshuisvesting. Vanuit het fonds Volkshuisvesting kunnen andere projecten een bijdrage krijgen die een hoger percentage dan 33% sociale huurwoningen realiseren.

In bredere zin is de gemeente zich aan het oriënteren op, nadat de omgevingsvisie gestalte heeft gekregen, de toekomstige woningbouwambitie. Dit naar aanleiding van de uitkomsten van het meest recente RIGO woningmarktonderzoek waar een stijgende woningbehoefte uit naar voren komt. Deze uitwerking krijgt de vorm van een Volkshuisvestingsprogramma onder de Omgevingswet en willen we eind dit jaar in concept gereed hebben. Aan de raad is eerder al

toegezegd om medio dit jaar de uitgangspunten voor dit nieuwe woonbeleid met de raad te delen. Dat gebeurt separaat van het MPG.

2.2 TYPE PROJECTEN

Op basis van de Ow en het BBV zijn projecten te onderscheiden in diverse types. Ondergrens is dat een project minimaal voldoet aan de voorwaarden voor een bouwplan zoals gesteld in 13.11 Ow. De volgende types worden onderscheiden:

- Bouwgronden in exploitatie (BIE / Actief)
Actieve projecten zijn projecten waarbij de gemeente haar eigen grond actief transformeert (bijvoorbeeld G22 Westpunt). De gemeente houdt de uitgaven en inkomsten bij door middel van een (bouw)grondexploitatie (een meerjarige exploitatie ook wel een BIE genoemd). Een project wordt pas actief als de gemeenteraad een grondexploitatiecomplex met een grondexploitatiebegroting heeft vastgesteld.
- PPS-projecten (Publiek-private samenwerkingen)
G09 De Blauwe Zoom is een bijzondere vorm van een actief project. De gemeente is gedeeld aandeelhouder in een GEM (grondexploitatie maatschappij) die de grond transformeert.
- Exploitatieplannen
Onder De Blauwe Zoom ligt ook een exploitatieplan (E09). Met een exploitatieplan worden regels voor het omslaan van kosten over de verschillende grondeigenaren op een publiekrechtelijke manier geregeld. Daarnaast kunnen diverse locatie-eisen worden gesteld. De financiële verantwoording van het exploitatieplan vindt plaats door middel van een facilitaire exploitatie. De meest recente versie van het exploitatieplan is eind 2023 door de raad vastgesteld. Onder de Ow vervalt het exploitatieplan als publiekrechtelijk middel. In plaats daarvan wordt onder het omgevingsplan een financiële paragraaf opgenomen.
- Strategische gronden (materiële vaste activa/MVA)
Materiële vaste activa zijn strategische of slapende grondposities in bezit van de gemeente, waarvan de gemeente voornemens is te transformeren dan wel te verkopen. De raad heeft voor deze projecten nog geen besluit tot uitvoering c.q. verkoop genomen. Op deze gronden wordt niet afgeschreven en de gronden dienen periodiek getaxeerd te worden.
- Particuliere ontwikkelingen met overeenkomst
Indien particuliere initiatieven binnen de beleidskaders passen en haalbaar worden geacht, maar er nog geen

gewijzigd planologisch kader is, kan de gemeente besluiten om tot anterieure contractvorming over te gaan. De particuliere ontwikkelaar ontwikkelt dan zijn eigen stuk grond, waarbij de gemeente, tegen een vergoeding (kostenverhaal), onder meer het publiekrechtelijke deel uitvoert. Voorbeelden van particuliere ontwikkelingen zijn de P10 IJzergieterij en P28 De Nieuwe Dam.

- Particuliere initiatieven
Particulieren komen met hun plannen bij de gemeente ter beoordeling. De gemeente bekijkt (onder andere via de regiegroep) of een initiatief binnen de beleidskaders past en haalbaar wordt geacht. De nu genoemde particulieren initiatieven bevinden zich in deze initiatieffase. Een voorbeeld is het onderzoek naar de ontwikkeling van P16 Middelwetering. Kleine particuliere initiatieven worden niet meegenomen in het MPG.

Gronden als vast actief (openbaar gebied onder wegen, gebouwen, parken, pleinen etc.) worden niet verantwoord in het MPG. Ook niet als daar investeringen voor gedaan worden, zoals het onderdeel van verplaatsing van de weg nabij P16 Middenwetering. De gemeente heeft op dit moment ook geen ruilgronden of grondbanken in bezit.

Naast de lopende projecten (actieve grondexploitaties, GEM De Blauwe Zoom en de anterieure trajecten) zijn ook nog andere ruimtelijke contractvormen mogelijk zoals concessies, joint ventures, bouwclaims etc. De gemeente heeft naast GEM De Blauwe Zoom geen andersoortige contracten lopen en is ook niet voornemens dat in de nabije toekomst te gaan doen. Alleen in project P16 Middenwetering loopt een kleine bouwclaim voor de bouw van 4 woningen.

2.3 LIJST RUIMTELIJKE PROJECTEN

Onderstaande lijst is opgesplitst naar type project. Allereerst de actieve projecten, PPS-projecten, projecten van de ontwikkel B.V. en de eventueel af te sluiten actieve projecten. Daarna volgt de lijst met strategische gronden, de lijst met particulieren ontwikkelingen met overeenkomst en de lijst met particuliere ontwikkelingen zonder overeenkomst (initiatieven). Elk project is terug te vinden op de kaart op basis van een G-nummer, E-nummer, P-nummer waarbij G staat voor gemeentelijk, E staat voor exploitatieplan en P staat voor privaat.

BIE

- G06 – Pieter de Hoogh (voorheen Morgenslag)
- G22 – 't Oog Westpunt

PPS

G09 – CV/BV GEM De Blauwe Zoom (50% deelneming)

MVA

G16 – Compensatiegronden grienden

G18 – Zwembad Duikelaar e.o.

G21 – Pietersweer 34-36 (incl. locatie Ichthus)

G23 – Nassaustraat Noord

Exploitatieplan

E09 – Exploitatieplan De Blauwe Zoom 2^e herziening

Particuliere ontwikkeling met overeenkomst

P09 – Nederveen-Huisman (Buitendams 348-352)

P10 – IJzergieterij (Rivierdijk 828)

P28 – Buitendams 45, De Nieuwe Dam

P35 – 't Oog Waardzone

P35a – 't Oog Woningbouw

Particuliere initiatieven

P16 – Middenwetering

P30 – Buitendijkse Jachthaven Beneden Merwede

P38 – Frederikstraat

P43 – Buitendams 354-358

X01 – Tracé Boezemgemaal

Voorstadium

--- – Troelstrastraat/Kampanje

Af te sluiten ontwikkelingen

G15 – Herstructurering Gemeentehaven

P10a – Legalisering woonarken (Rivierdijk)

P23 – De Rokerij

P27 – Giessenschool – Stationsstraat 23-27 /Thuismakers

P39 – Zwaluwpad (Buitendams 378)

2.4 ONTWIKKELINGEN IN 2024 EN BEGIN 2025

In deze paragraaf wordt stil gestaan bij 2024. Hoe is 2024 verlopen? Welke doelstellingen zijn bereikt? Enzovoort. In hoofdstuk 4 (woningbouwprognose) wordt verder ingegaan op de zogenoemde boeggolf (stroom woningen per jaar voor de komende jaren gerelateerd aan de planuitval) en wat de prognoses zijn voor de komende jaren.

Programma	Werkelijk
Actieve projecten en exploitatieplannen	
CV/BV De Blauwe Zoom (o.b.v. 50% deel)	35
Facilitaire projecten (anterieur)	
IJzergieterij (Rivierdijk 828)	80
Stationsstraat 23-27 (voormalig Giessenschool)	15
Totaal	130

In aansluiting op de planmonitor zijn er in 2024 154 woningen opgeleverd. Dit betreffen de 2^e fase van Ons Dorp in Blauwe Zoom met 35 woningen, 80 woningen in project IJzergieterij, en 15 woningen aan de Stationsstraat op de voormalig Giessenschoollocatie. Dat zijn in totaal 154 woningen. De hoogste productie die we ooit hebben gemeten sinds de start van het MPG. En dan rekenen we de 24 zorgwoningen van Thuismakers naast de Giessenschoollocatie niet eens mee.

Tot van 2014- 2017 is sprake van een structurele productie van circa 61 woningen per jaar. In 2018 heeft zich een dip voorgedaan, waardoor het gemiddelde zakte naar 52 woningen per jaar. In 2019 is door de afzet van 92 woningen het gemiddelde weer omhooggegaan. Maar in 2020 en 2021 is door een cumulatie aan factoren echter vrijwel geen programma gerealiseerd waardoor het gemiddelde weer terugzakte naar 48 woningen per jaar. Vanaf 2022 zien we echter de productie flink oplopen. Met name door veel woningen in Blauwe Zoom, Rokerij en IJzergieterij is de productie de afgelopen jaren opgelopen. Waarbij 2024 het voorlopige hoogtepunt is met 130 woningen. Dit levert een gemiddelde op van 77 woningen per jaar, wat behoorlijk dicht in de buurt komt van het oorspronkelijke streefgetal van 80 woningen per jaar.

Woningbouw meerjarig	Werkelijk
2014	31
2015	80
2016	17
2017	115
2018	17
2019	92
2020	2
2021	30
2022	82
2023 (aansluiting bij planmonitor)	93
2024 (aansluiting bij planmonitor)	130
Gemiddelde productie	77

Ook in 2025 verwachten we een forse productie. Het tweede deel van de IJzergieterij wordt dan verwacht, Het Zwaluwpad, de Nieuwe Dam en Nederveen Huisman. Als alles goed loopt dan wordt het aantal woningen van 2024 overtroffen.

In de tijd dat de productie goed draait moet de gemeente kijken naar nieuwe ontwikkelingen. Het duurt lang voordat een plan van de tekentafel daadwerkelijk wordt gebouwd. Hierbij zien wij de komende jaren de volgende uitdagingen:

Soortbescherming

Als het gaat om strikt beschermde diersoorten zijn de jaren vanaf 2020 van grote impact geweest. Omgevingsdienst Haaglanden heeft als bevoegd gezag de gemeente gevraagd om een meer integrale aanpak van soortbescherming. Onderdeel van deze integrale aanpak is de verplichting om in bestaande projecten extern te compenseren als habitat verloren gaat. Concreet houdt dat in dat de gemeente voor projecten zoals G09 De Blauwe Zoom en G22 Westpunt een extern compensatiegebied aan heeft moeten kopen om een nieuwe habitat te creëren voor strikt beschermde diersoorten zoals de rugstreeppad, oeverzwaluw, heikikker, kerkuil en grote modderkruiper omdat leef- en foerageergebied vernietigd werd. Ook in project P35 't Oog Waardzone wordt een apart natuurgebied gecreëerd.

Deze benadering is een stuk strikter dan in voor 2020 werd gehanteerd en brengt een langere procedure en aanzienlijk meer kosten met zich mee. Voor nieuwe, grote projecten (zoals 't Oog woningbouw) wordt soortbescherming integraal meegenomen in de planontwikkeling.

Stikstof

Het is gelukt om voor de projecten in 't Oog (Westpunt en Waardzone) en ook voor Blauwe Zoom ontheffing voor stikstof middels het stikstofregistratiesysteem te krijgen. Op 1 juli 2021 was de nieuwe wetgeving in werking waarbij activiteiten binnen de bouwsector ontheven worden van stikstofcompensatie. Dat is gunstig, maar inmiddels blijkt het systeem van stikstofcompensatie niet juridisch houdbaar. Op basis van het Porthos-arrest is op 2 november 2022 de bouwvrijstelling van tafel. Tot op heden lopen de plannen gewoon door, zeker omdat de ontheffing voor deze plannen al is afgegeven. Het blijft wel een risico voor alle projecten. Voor elk project moet immers een stikstofberekening worden gedaan die neutraal sluit.

PFAS

Bij elk project moeten partijen grond gekeurd worden. Afvoeren is enorm kostbaar. Vooralsnog lukt het de gemeente om te werken met een gesloten grondbalans, waardoor afvoeren niet nodig is. Het risico op afvoeren blijft echter bij uitvoering aanwezig.

Prijsstijgingen

De start van de oorlog in Oekraïne heeft een paar jaar geleden voor een verhoogde inflatie gezorgd. Materialen zijn snel duurder geworden en dreigden de VON-prijzenstijging van de woningen in te halen. Het afgelopen jaar (2024) zijn de VON-prijzen echter weer iets meer gestegen dan de

bouwkosten en de GWW (grond, weg en waterbouw)-kosten, waardoor de bouw ogenschijnlijk in rustiger vaarwater komt. De kosten van personeel en installaties zijn in 2024 echter wel weer wat harder gestegen wat de grondprijzen onder druk zet. Tegelijkertijd is begin 2025 weer een forse stijging van de VON-prijzen waar te nemen, waardoor die druk op de grondprijzen weer wat afneemt.

Betaalbaarheid woningen

De provincie (en het rijk) eisen dat in elk nieuwbouwplan waarin woningen worden gerealiseerd, 2/3 van de woningen betaalbaar is. De grens van betaalbaarheid ligt per 1-1-2025 op € 405.000 VON. Van die 2/3 betaalbare woningen moet 50% uit sociale huurwoningen bestaan. Dat levert de volgende verhouding op voor nieuwbouwplannen:

- Minimaal 1/3 sociale huur
- Minimaal 1/3 betaalbare koop of middenhuur
- Maximaal 1/3 vrije sector of dure huur

Onze gemeente heeft de afgelopen jaren vooral ingezet op betaalbare koop die onder de € 405.000 VON lag. Daarnaast zijn er ook veel vrije sectorwoningen gerealiseerd. De markt in Hardinxveld-Giessendam kenmerkt zich vooral als een kopersmarkt. Daar is de afgelopen jaren op ingespeeld. Nieuw RIGO onderzoek heeft aangetoond dat echter ook de huursector de komende jaren bediend moet worden. De gemeente past dan ook die nieuw eisen van provincie en het Rijk toe in nieuw projecten. Dit betekent echter nogal wat voor de financiële haalbaarheid van deze plannen. Nassaustraat Noord is een goed voorbeeld. De gemeente heeft in dit project de grond verworven tegen een marktconforme prijs, maar heeft grote moeite om er een haalbare grondexploitatie van te maken. Dit is in het najaar van 2024 ook met de raad gedeeld. De tekorten zijn destijds gedicht met subsidies. Maar mochten zich tegenvallers in plan Nassaustraat Noord manifesteren, dan zijn er minder mogelijkheden om die op te vangen.

In het verlengde van het RIGO Woningmarktonderzoek Drechtsteden wordt nu gekeken of we tot een regionaal afgestemd woningbouwprogramma kunnen komen. Dit betekent mogelijk dat in regionaal verband de verhouding 1/3 sociaal – 1/3 betaalbaar – 1/3 vrije sector iets anders kunnen komen te liggen. De verwachting is dat daar in de zomer van 2025 een bestuurlijk besluit over komt.

Eisen aan het openbaar gebied

Door de jaren heen zijn er meer eisen gekomen aan de leefbaarheid van het openbaar gebied. We willen geen natte voeten en bodemdaling en we willen ook genoeg beleefbaar groen. Wijken moeten klimaatadaptief worden. Die adaptie

brengt extra kosten met zich mee, maar belangrijker: er is dan vaak extra ruimte nodig voor groen en water. Daardoor is er minder ruimte voor woningen en ander programma, dat juist weer geld oplevert. Of dit in elke gebiedsontwikkeling een sluitende business case oplevert is maar zeer de vraag. Hogere overheden anticiperen hier inmiddels op subsidiëring of door te schuiven in voorwaarden voor diverse subsidies. Voor de gemeente wordt het de komende jaren de vraag of dat genoeg is om de woningbouwproductie op peil te houden (en 2/3 betaalbare woningen te leveren).

Vakbekwaam personeel

Door landelijke schaarste is het moeilijk goed gekwalificeerd personeel te vinden voor invulling van de diverse (in projecten ondersteunende) beleidsfuncties, zowel voor inhuur als voor vast personeel. Het gevolg is dat er voor projecten soms niet afdoende personele capaciteit is en er vertraging met eventueel financiële gevolgschade ontstaat. Inmiddels blijkt dit geen kortstondig probleem maar een structureel probleem wat zich niet alleen beperkt tot onze gemeente.

Conclusie: productie gaat goed, proberen die lijn vast te houden voor de middellange en lange termijn

Het gaat goed met onze (woning)bouwproductie. De inzet van de afgelopen jaren resulteert erin dat de gemiddelde productie omhoog is gegaan naar een niveau wat we graag wensen. Om te zorgen dat die productie op jaarbasis blijft voldoen aan de vraag zijn we nu al bezig met de ontwikkelingen voor te bereiden die over een paar jaar gaan spelen. Daar zal 't Oog natuurlijk een niet onbelangrijke rol in moeten gaan spelen.

2.5 ONTWIKKELINGEN PER PROJECT

In onderstaande opsomming staan we stil bij de in 2024 bereikte resultaten.

Bereikte resultaten gemeentelijke projecten in 2024

In de volgende gemeentelijke projecten zijn uitgiftes gedaan, procedures doorlopen en overeenkomsten getekend:

- *G06: Pieter De Hoogh.*
 - In project Pieter de Hoogh heeft afgelopen najaar een tender plaatsgevonden. Ontwikkelaar Stout/Herkon is daarbij als winnaar uit de bus gekomen om de woningen te ontwikkelen. Momenteel lopen de afrondende gesprekken met Stout/Herkon om de woningen als Koopstart woningen rond de zomer 2025 te koop aan te bieden. De Koopstart-woningen worden gebouwd o.b.v. een licentie bij OpMaat. Vooruitlopend op de bouw van de woningen wordt medio 2025 de locatie bouwrijp ge-

maakt en zal in het 4^e kwartaal van 2025 -bij een voor spoedige vergunningsprocedure- worden gestart met de bouw

- In tegenstelling tot besluitvorming van de raad in het najaar 2024 zal het bouwweerschap alsnog naar Stout/Herkon door worden gelegd. Als bouwheer lukt het de gemeente niet om een contract af te sluiten met Woningborg (die een afbouwgarantie op de woningen geeft als de ontwikkelaar failliet gaat). Dit beperkt de mogelijkheden voor potentiële kopers om een NHG hypotheek te kunnen krijgen. Daarnaast zijn de contracten van OpMaat niet geschikt voor een gemeente als bouwheer. Hoewel dit een verschuiving is in de verantwoordelijkheden in het project, betekent het qua uitvoering erg weinig. Een deel van de taken verschuift wat meer naar de ontwikkelaar en de gemeente wordt primair verantwoordelijk voor de goede uitvoering van de OpMaat constructie. Besluitvorming hierover is opgenomen in het MPG.
- Op basis van de inschrijving van Stout/Herkon kunnen de grondwaardes worden berekend en daarmee de hoogte van de uitgestelde betaling op de erfpachtlevering van de grond aan de toekomstige bewoners. Deze uitgestelde betaling is op een dusdanige wijze berekend dat de voorziening van afgelopen jaar gelijk is gebleven. De hoogte van de uiteindelijke uitgestelde betaling wordt bij OpMaat nagegaan.
- *G09/E09 GEM De Blauwe Zoom:*
 - Het bestemmingsplan voor De Blauwe Zoom is geheel onherroepelijk. Alleen voor het appartementengebouw aan de noordwestkant moet nog een aparte BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) procedure worden doorlopen. Ook het stedenbouwkundig plan voor deelplan Noordwest (ook wel Ons Dorp West genaamd) en de hoofdstructuur is inmiddels vastgesteld. Alleen voor deelplan zuid moet nog een stedenbouwkundig plan worden opgesteld. Deelplan Zuid is de laatste fase. Op dat moment kunnen ook de particulieren in de zuidstrook woningen bouwen die aantakken op Blauwe Zoom.
 - Ons Dorp is inmiddels geheel afgerond. In totaal 72 woningen zijn gebouwd en verkocht.
 - In 2026 staat der verkoop van de eerste fase voor deelplan Noordwest (Ons Dorp West) gepland. 27 woningen zullen dan als eerste in de verkoop gaan. Eind 2026 zullen waarschijnlijk ook 55 goedkopere woningen in de tweede fase van deelplan Noordwest in de verkoop gaan. Medio 2025 start het opheffen van deelplan Noordwest. Wij zijn aan het bekijken of een deel van de 55 woningen in de vorm van sociale huur kan worden uitgevoerd.

IJzergieterij



- Er is in 2024 een extern natuurgebied aangelegd vlak bij de molen aan de noordkant van de gemeente. Alle dieren die nu een plekje hebben in deelplan Zuid in de Blauwe Zoom worden in 2025 en 2026 verhuisd naar het externe natuurgebied. Het gaat hierbij om de rugstreeppad, de grote modderkruiper, de oeverzwaluw en de kerkuil. Ook andere, niet strikt beschermde diersoorten die worden afgevangen verhuizen we mee.
- *G15 Herstructurering gemeentehaven:* Project Gemeentehaven wordt afgesloten. Er is een aparte raadsinformatiebrief verstuurd over de financiële afhandeling ervan. Het tekort wordt ten laste van de reserve BGE (bouwgrondexploitaties) gebracht. Er vinden nog gesprekken met Den Breejen Shipyards (DBS) plaats over de afhandeling.
- *G22 Westpunt 't Oog:* In 2019 is de ruimtelijke procedure gestart voor de ontwikkelingen van bedrijventerrein 't Oog Westpunt.
 - Het bestemmingsplan voor Westpunt 't Oog is inmiddels onherroepelijk.
 - In het najaar van 2024 is er een tender geweest voor de verkoop van bedrijfskavels. Die tender is inmiddels vrijwel afgerond. Een aantal kavels zijn verkocht. Nog niet allemaal. Maar voor de overige kavels zijn al wel geïnteresseerden. Het probleem is dat de bedrijven geen 3x80A aansluiting kunnen krijgen door netcongestie. Wij denken dat diverse

bedrijven zich hierdoor niet hebben ingeschreven. Vanwege netcongestie is er in het verkoopcontract de mogelijkheid opgenomen voor bedrijven om de kavel binnen een afgesproken termijn terug te leveren als ze er b.v. vanwege netcongestie toch van af willen zien.

- Het bouwrijpmaken zal in Q2 en Q3 2025 plaatsvinden. De bouwwegen worden dan aangelegd inclusief riolering.

Voortgang binnen MVA projecten:

- *G16 Compensatiegronden Grienden:* Er zijn diverse geïnteresseerden voor de grond. Voor de verkoop moeten we op basis van het Didam arrest mededinging toepassen. Daarnaast moet er beleid komen op welke voorwaarden de grond te koop wordt aangeboden.
- *G18 Buitenzwembad:* De initiatiefnemer voor het terrein bij het buitenzwembad heeft zich teruggetrokken. Op dit moment zijn er geen nieuwe initiatiefnemers. De gemaakte kosten worden afgeboekt. Het project blijft echter in de MVA. Nieuwe initiatieven zijn altijd mogelijk.
- *G21 Pietersweer:*
 - De gemeente en Rivas bezitten vastgoed in het gebied, een herontwikkeling hiervan was aanleiding om overleggen te voeren. De planning was om op middellange termijn nieuwbouw te realiseren voor basisscholen de Ichthus en de Driemaster.

Na een periode van mislukte gespreken zijn de scholen opnieuw met elkaar in gesprek, gemeente is daarbij aangehaakt. Het project is in 2022 weer actief geworden. Januari 2024 is de koopovereenkomst voor Rivas getekend. En mei 2024 heeft de overdracht van het Rivas pand naar de gemeente plaats gevonden.

- Momenteel wordt hard gewerkt om de intentie-overeenkomst tussen de scholen, peuterspeelzaal en kinderopvang te sluiten. Naar verwachting wordt deze overeenkomst voor de zomer afgerond.
- In het najaar van 2025 zal er voor Pietersweer een grondexploitatie worden geopend. Het huidige krediet is nog afdoende voor de werkzaamheden tot aan de opening van de grondexploitatie. Voor het deel dat te maken heeft met de ontwikkeling van het nieuwe vastgoed voor de scholen is december 2024 een apart krediet beschikbaar gesteld. Op dat moment wordt het oude krediet verrekend met de grondexploitatie en het nieuwe krediet.



– **G23 Nassaustraat Noord:**

- Q3 2024 is circa 11.000 m2 grond gekocht aan de westkant van Boven-Hardinxveld. De gemeente wil deze grond ontwikkelen tot een nieuw straatje in Boven-Hardinxveld met circa 35-40 woningen.
- Voor de voortgang van het project is het erg bepalend wat er uit flora en fauna onderzoek komt. Als er strikt beschermde diersoorten zitten moeten die een andere, goede habitat krijgen. Ook minder beschermde soorten moeten een goede plek in het gebied krijgen.
- Voor Nassaustraat wordt een BOPA procedure doorlopen. Het doel is om de woningen in 2027 te realiseren.

- Bij Nassaustraat Noord (net zoals bij project Pietersweer) is het de bedoeling dat 2/3 van de woningbouw betaalbaar wordt. Het is een blijvende uitdaging om bij projecten met een dergelijke woningbouwopgave een sluitende grondexploitatie op te stellen.

Particuliere ontwikkelingen

Diverse particuliere ontwikkelingen zijn in uitvoering. Enkele opvallende punten:

- **P09 Nederveen-Huisman:** Voor project Nederveen-Huisman is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de Gebroeders Blokland. Momenteel wordt het gebied opgehoogd. Dan moet het gebied het een tijd inklinken voordat Q2 2026 kan worden gestart met het bouwrijp maken. De verkoop van de woningen start eind 2025, in totaal 27 stuks. De gemeente heeft echter veel inzet geleverd die niet wordt gedekt door de anterieure overeenkomst. Er is dus een overschrijding van de plankosten voor de gemeente die moet worden afgeboekt.
- **P10 IJzergieterij en P10a Legalisering Woonarken:**
 - Er wordt flink gebouwd in project IJzergieterij. Dit jaar worden 80 woningen opgeleverd. In 2026 staan er 70 geprognosticeerd. De Gebroeders Blokland bouwt de IJzergieterij inclusief de aanleg van het openbaar gebied.
 - Het bestemmingsplan is nog niet afgerond. Momenteel worden zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan beantwoord. Na de zomer volgt de verdere procedure voor het bestemmingsplan.
 - Als laatste speelde er nog een discussie over de uitleg van de parkeernorm in het project. De gemeente en Gebroeders Blokland zijn inmiddels in overleg tot een oplossing te gekomen. Deze kosten plus de kosten voor het bestemmingsplan overschrijden de inkomsten uit de anterieure overeenkomst en moeten worden afgeboekt.
 - De ontwikkeling van het gebied voor de woonarken is afgerond. Er resteren nog wat restwerkzaamheden, zoals het plaatsen van een hek. Er moet nog een laatste stukje grond van de gemeente worden overgedragen aan Blokland.
- **P16 Middenwetering:** De gemeente en Blokland Bouwpartners (BBP) zijn al enige tijd aan het verkennen voor de ontwikkeling van de eerste fase van project Middenwetering alsmede het aanleggen van een nieuwe weg ter ontlasting van de huidige Nieuweweg. Een intentie-overeenkomst inclusief grondruil is in 2023 getekend. Het wachten was op de instemming van de Hardinxveld-Giessendamse IJclub die ook grondgebied heeft binnen de projectgrenzen. Inmiddels heeft de IJclub ingestemd

met de plannen. De aanleg van de nieuwe weg zal door- gang vinden, hiervoor hebben eind 2024 grondover- drachten plaatsgevonden. Helaas loopt de gebiedsont- wikkeling vertraging op: de herontwikkelingslocatie voor woningbouw is onzeker vanwege nieuw provinci- aal beleid. Hierdoor is de bijdrage van BBP aan de weg onzeker en loopt de gemeente een financieel risico van circa 1,0 mln.

- *P28 Buitendams 45, De Nieuwe Dam:* Het project heeft tijdelijk stilgelegen, maar is in 2022 weer opgepakt. Par- tijen zijn tot overeenstemming gekomen en het bestem- mingsplan is onherroepelijk. Begin 2023 is een samen- werkingsovereenkomst gesloten. De bouw is volop aan de gang en wordt naar verwachting in 2026 afgerond.
- *P35 't Oog – Waardzone:* De gemeentelijke grondpositie in 't Oog is in 2018 verkocht aan Waardzone.
 - De betaling geschiedt in termijn, waarvan de 1^e ter- mijn in 2018 is overgemaakt. Alle termijnen samen geeft voldoende dekking voor de resterende boek- waarde en additionele kosten op het project.
 - Eerst worden de beschermde dieren in het gebied afgevangen en het compensatiegebied voor natuur aangelegd. Daarna start de Waardzone met het par- tieel voorbelasten van het terrein.

– *P35 't Oog Woongebied:*

- De afgelopen jaren is herhaaldelijk gewerkt aan het vormgeven van de visie voor de verdere ontwikke- ling van 't Oog. De provincie bood de afgelopen ja- ren weinig ruimte voor verdere ontwikkeling. In 2024 zijn de gesprekken zowel bestuurlijk als amb- telijk opnieuw opgestart en lijken er nieuwe moge- lijkheden. De gemeente is inmiddels begonnen om alle onderzoeken te verzamelen in een integraal do- cument, het zogenoemde kaderdocument.
 - Het kaderdocument wordt Q2 aangeboden aan de raad. Bij instemming zal het kaderdocument een bouwsteen voor de omgevingsvisie worden en de richtlijn voor verdere uitwerking van de ontwikke- ling.
- *P38 Frederikstraat:* De gemeente en Fien hebben over- eenstemming over het stedenbouwkundig plan voor Frederikstraat. Het aantal woningen overschrijdt echter de maximale toegestane hoeveelheid voor de nabijgele- gen spoorwegovergang. Besluitvorming door de raad is nodig om te bezien of het plan een stap verder kan wor- den gebracht.

3 – WETTELIJKE, PROJECT- EN BELEIDSMATIGE UITGANGSPUNTEN

Bij de actualisatie van de projecten wordt de programmatische, contractuele en financiële stand van zaken van alle ruimtelijke projecten per 1-1-2024 weergegeven. De verslaglegging wordt gekaderd door:

- De wettelijke voorschriften zoals opgenomen Notitie grondbeleid en begroting in jaarstukken (2020) van de commissie BBV.
- Het Handboek projectmatig werken (2013) van de gemeente.
- De Kadernota strategisch grondbeleid van de gemeente 2023.
- De verschillende beleidsnotities van de gemeente zoals de lokale paragraaf wonen, de Structuurvisie (2015), etc.

Op basis van voornoemde documenten worden de ruimtelijke projecten van de gemeente Hardinxveld-Giessendam op de volgende wijze opgebouwd:

- De verslagleggingsregels van de BBV (3.1).
- De categorisering en fasering van projecten (3.2).
- De ruimtelijke en programmatische onderverdeling (3.3).
- De opbouw van de ramingen voor kosten en opbrengsten (3.4).
- Rente, parameters en netto contante waarde (3.5)
- Risicobeheersing (3.6).

3.1 VERSLAGLEGGINGSREGELS BBV

Het BBV is al per 1-1-2016 gewijzigd. De Notitie van juli 2019 is vooral een samenvoeging van alle verschillende uitingen tot mei 2019 alsmede wordt dieper ingegaan op enkele specifieke onderwerpen zoals de vpb. Een verdere verwerking is opgenomen in de Kadernota strategisch grondbeleid. Met als specifieke toevoeging dat in juli 2021 een aanpassing van de spelregels heeft plaatsgevonden. De rechtmatigheidsverantwoording is primair een taak van het college. De gemeenteraad is hier in een eerder stadium door de afdeling financiën over geïnformeerd. De rechtmatigheidsverantwoording zal in de jaarrekening plaatsvinden. Bij de inwerkingtreding van de Ow per 1-1-2024 zijn er een aantal zaken gewijzigd. Deze komen bij de jaarrekening 2025 naar voren. De wijzigingen hebben met name betrekking op de winstnemingen via de PoC methode. Naar verwachting zullen deze de komende jaren niet op de eigen exploitaties plaatsvinden.

3.2 CATEGORISERING EN FASERING PROJECTEN

In 2.1 zijn alle ruimtelijke projecten gecategoriseerd naar initiatiefnemer en naar fase van de uitvoering. De categorisering en fasering zoals in 2.1 gesteld is conform opgave BBV:

- Bouwgronden in exploitatie (BIE / Actief)
- Exploitatie B.V.
- PPS-projecten (Publiek-private samenwerkingen)
- Exploitatieplannen
- Strategische gronden (materiële vaste activa/MVA)
- Particuliere ontwikkelingen met overeenkomst
- Particuliere initiatieven

Binnen die categorisering wordt een nadere onderverdeling gemaakt op basis van het Handboek Projectmatig Werken (2013) van de gemeente voor alle BIE en MVA. Want elke fase kent een project een andere dynamiek. In de beginfase is alles nog mogelijk en kenmerkt de grondexploitatie zich voornamelijk doordat vanuit een groot aantal varianten een geoptimaliseerde voorkeursvariant aan het bestuur wordt voorgelegd. In de ontwerpfase worden plannen aan belanghebbenden gepresenteerd en worden procedures doorlopen. Als na de ontwerpfase de uitvoeringsfase start ligt de nadruk vooral op het realiseren van de opbrengsten (de gronduitgifte), het beheersen van kosten en risico's en het halen van de planning. Sommige projecten kennen daarbij een cyclisch patroon en kunnen van de uitvoeringsfase weer terugvallen naar de ontwerpfase of van de ontwerpfase naar de beginfase. De volgende fases worden onderscheiden bij BIE en MVA:

- *Initiatieffase*: Beginnend met een idee of een schetsontwerp. Voor de grondexploitatie wordt een quick scan op basis van een indicatief programma en ruimtegebruik gemaakt. Hierbij worden standaard eenheidsprijzen gebruikt. Hierbij worden globaal de mogelijkheden van een gebied verkend. Doel is te komen tot één of meerdere voorkeursvarianten.
- *Ontwerpfase*: Tijdens de ontwerpfase worden één of meerdere voorkeursvarianten verder uitgewerkt en worden aspecten als projectorganisatie, fasering, ruimtelijke haalbaarheid, financiële haalbaarheid en risico-beheersing uitgewerkt. Doel is te komen tot vastgesteld masterplan en een te openen grondexploitatie.
- *Vorbereidingsfase*: Na vaststelling van het masterplan en de grondexploitatie volgt de planologische procedure. De voorbereidingsfase wordt afgesloten met een onherroepelijk vastgesteld bestemmingsplan.

- *Realisatiefase*: Het bestemmingsplan is onherroepelijk en de grondexploitatie is vastgesteld. Het plan wordt uitgevoerd. Met de grondexploitatie worden kosten en opbrengsten bijgehouden. Er wordt periodiek gerapporteerd over de besteding van de budgetten en de kosten-beheersing (mede via het MPG).
- *Afronding/nazorgfase*: In deze fase wordt een project afgesloten. Resterende nog te maken kosten of (zeer incidenteel) nog te maken opbrengsten worden als voorziening bij de betreffende afdeling weggezet. De grondexploitatie wordt via het MPG formeel gesloten.

Alle fases worden ook voor facilitaire projecten doorlopen. Echter is de (regie)rol van de gemeente vooral van belang in de initiatief-, definitie- en voorbereidingsfase. Vanaf het onherroepelijk bestemmingsplan heeft de gemeente meestal slechts een controlerende rol.

3.3 RUIMTELIJKE EN PROGRAMMATISCHE UITGANGSPUNTEN

Elk ruimtelijk project beoogt een transformatie waarbij een nieuw programma wordt gerealiseerd. De meeste ruimtelijke projecten worden geïnitieerd om nieuwe woningen te bouwen. Maar ook nieuwe bedrijfskavels, winkelruimte, zorgvoorzieningen of andersoortige voorzieningen zijn redenen om een ruimtelijk project te starten

Elk ruimtelijk project kent een ruimtebeslag. Er wordt een gebied van een bepaalde omvang getransformeerd. Voor elke grondexploitatie is het te transformeren oppervlak op dezelfde wijze opgezet waarbij een splitsing is gemaakt in bruto plangebied en netto plangebied.

- *Netto plangebied*: het geheel van te transformeren gebied. Voor nieuw aan te leggen gebied wordt onderscheid gemaakt naar oppervlakte uitgeefbaar, verharding, groen en water.
- *Bruto plangebied*: soms bevindt er zich in een gebied een deel dat niet wordt getransformeerd of net is aangelegd. Dat gedeelte wordt aangeduid als te behouden. Het netto plangebied plus het te behouden gedeelte vormt samen het bruto plangebied.

De onderstaande programmaonderdelen worden in de grondexploitaties onderscheiden (conform de lokale paragraaf wonen):

- *EGW (Eengezinswoning) sociale huur*: eengezins huurwoningen tot de sociale huurgrens zoals aangegeven door het Rijk. De gemeente heeft een ondergrens voor sociale huur (en sociale koop) losgelaten. In beginsel

worden sociale huurwoningen binnen de gemeente gebouwd door Fien Wonen.

- *EGW betaalbaar*: eengezins koopwoningen van tot € 405.000 VON of equivalente huurwoning.
- *EGW vrije sector*: Eengezinswoningen vanaf € 405.000 VON of equivalente huurwoning.
- *EGW vrije Kavel*: bouwperceel bestemd voor zelfbouw (ook wel particulier opdrachtgeverschap of PO genoemd). In beginsel equivalent aan EGW vrije sector.
- De MGW (meergezinswoningen) woningen volgen dezelfde schaal als de EGW woningen.
- *Bedrijven*: kavels bestemd voor bedrijvigheid zoals loodsen, werkhallen, fabrieken etc. met een beperkte hoeveelheid kantooroppervlak (< 30%). Veelal is de FSI (floor space index = bruto vloeroppervlak gedeeld door oppervlak uitgeefbaar) lager dan 1.
- *Kantoren*: kavels bestemd voor kantoorpanden. Er kan een kleine hoeveelheid bedrijvigheid in het kantoor plaatsvinden. Kantoren worden vaak gekenmerkt door een FSI hoger dan 1. Dat betekent dat er een gebouw met meerdere verdiepingen wordt aangelegd.
- *Commerciële voorzieningen*: winkelruimte, hotels, leisure, etc. Alle voorzieningen met een commerciële doelstelling worden onder dit programmaonderdeel geschaard. De grondwaarde ligt vaak hoger dan bij een maatschappelijk voorziening.
- *Maatschappelijke voorzieningen*: zorgcomplexen, buurthuizen, sportvelden, etc. In feite alle voorzieningen zonder commerciële grondslag. De grondwaarde ligt vaak lager dan bij een commerciële voorziening.

Alle functies zijn opgenomen in de grondprijzenbrief van de gemeente Hardinxveld-Giessendam, welke met de Kadernota strategisch grondbeleid is vastgesteld.

3.4 OPBOUW POSTEN BIE

Bij BIE en MVA wordt het financieel verloop bijgehouden op basis van een grondexploitatie die is onderverdeeld in hoofdposten op basis van de kostensoortenlijst. Bij een facilitair project kunnen dezelfde hoofdposten worden gehanteerd. Groot verschil is dat er voor een facilitair project geen grondexploitatie wordt vastgesteld, er geen grondopbrengsten zijn en geen rentetoerekening wordt gedaan.

Het doel van een grondexploitatie bij een BIE is om alle kosten en opbrengsten die bij een gebiedstransformatie worden gemaakt inzichtelijk te maken. De grondexploitatie is een middel waarmee gedurende de gehele herontwikkeling de financiële gevolgen worden gesaldeerd naar een projectresultaat. Het is dus een langjarig instrument dat (minimaal)

elk jaar wordt geactualiseerd middels het MPG. De grondexploitatie bestaat uit de volgende onderdelen:

Kosten (gebaseerd op kostensoortenlijst Bro)

- *Verwerven*: De benodigde grond voor het project is hetzij reeds in eigendom of moet nog worden aangekocht. Als de grond in eigendom is, wordt deze tegen de aanschafwaarde of getaxeerde boekwaarde opgenomen. Als de grond nog moet worden aangekocht staat deze tegen de verwachte, getaxeerde aankoop prijs opgenomen.
- *Sloop en sanering*: Het verwijderen van alle aanwezige bebouwing, verharding, groen en andere zaken en het saneren van gronden.
- *Bodem- en nutsvoorzieningen*: Dit betreft alle bewerkingen van gronden na eventuele sanering zoals het ophogen van grond, het egaliseren van de grond en het graven van watergangen.
- *Bouwwijk maken*: De aanleg van bouwwegen, riolering en nutsvoorzieningen.
- *Woonrijp maken*: Inrichting van het openbaar gebied, dus de aanleg van wegen, parkeerplaatsen, trottoirs, groen, straatmeubilair en verlichting.
- *Plankosten civiel*: Alle kosten van de afdeling Leefomgeving die samenhangen met de uitvoering van sloop, sanering, bodem en bouw- en woonrijp maken.
- *Plankosten planbegeleiding*: Alle kosten van de afdeling Ruimtelijke Projecten (en in beperkte mate de afdeling Leefomgeving) voor het begeleiden van de planvorming, procedures, gronduitgifte en kosten- en risicobeheersing.
- *Winstneming*: alle winstnemingen die afgelopen jaren zijn genomen op basis van de POC methode (zie 3.1)
- *Afdrachten*: Sommige projecten doen een afdracht aan een bestemmingsreserve. Al deze losse afdrachten worden verzameld onder de post afdrachten.
- *Overige kosten*: Onder overige kosten worden kosten voor belastingen, planschade en alle overige niet te categoriseren kosten onder gebracht.
- *Financieringslasten*: Als een grondexploitatie is geactiveerd (geopend) wordt over het positieve boekwaarde saldo rente ontvangen en over het negatieve saldo rente betaald. De meeste projecten kennen een negatief saldo en hebben daarom de afgelopen jaren rente betaald. Deze rente vormt de post financieringslasten.

Opbrengsten

- *Gronduitgifte*: De gemeente geeft grond uit aan ontwikkelaars, bouwers of aan particulieren en ontvangt daar een grondprijs voor.

- *Huren en pachten*: Voordat een project wordt getransformeerd kunnen er nog huren of pachten op binnenkomen.
- *Bijdragen*: Sommige projecten krijgen een (anterieure) bijdrage voor de aanleg van bijvoorbeeld openbaar gebied.
- *Subsidies*: Bijdragen (onder voorwaarden) van rijksoverheid, provincie of andere instellingen worden hier ondergebracht.

Civieltechnische ramingen

In de kostenlijst vallen de posten sloop en sanering tot en met woonrijp maken onder de verantwoordelijkheid van team Leefomgeving. De civieltechnische kosten voor deze posten zijn geraamd door de afdeling Leefomgeving op basis van specifieke directieramingen. Voor MVA projecten in de initiatief- en ontwerpfasen wordt gebruikt gemaakt van een op maat gemaakt prijzenboek civiel. In het verleden is gebruik gemaakt van een prijzenboek door MKA Advies. Voor 2024 en 2025 heeft een jaarlijkse indexatie plaatsgevonden.

Ramingen plankosten (civiel en planbegeleiding)

Per project wordt een plankostenraming gemaakt voor kosten planbegeleiding en civiele begeleiding. De inschatting wordt gemaakt op basis van een vergelijkingsanalyse over meerdere jaren van lopende of afgeronde projecten binnen en buiten de gemeente en de meest recente plankostenscan van de rijksoverheid.

Bij facilitaire projecten wordt altijd gebruik gemaakt van de plankostenraming zoals de Rijksoverheid voorschrijft bij een exploitatieplan. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de meest recente versie uit oktober 2024. Met de plankostenscan kunnen op objectieve wijze de te maken kosten voor civiele begeleiding en planbegeleiding worden doorgelegd naar een initiatiefnemer. Echter ontstaat wel het risico op kosten die niet kunnen worden doorgelegd, zoals de kosten die worden gemaakt bij juridische procedures.

Raming grondprijzen voor gronduitgifte

De grondprijzen zijn gebaseerd op de grondprijzenbrief voor maatschappelijke functies en sociale huurwoningen. Voor overige functies wordt gebruikt gemaakt van contractafspraken met marktpartijen of externe taxaties. Bij alle projecten

Hardinxveld	2024->25	2025	2026	2027	2028
Kosten - Verwerving, BWRM	3,0%	3,0%	3,0%	2,0%	2,0%
Kosten - VTA	3,0%	3,0%	3,0%	2,0%	2,0%
Opbrengsten - woningen betaalb	1,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Opbrengsten - woningen overig	4,0%	3,5%	3,0%	2,0%	2,0%
Opbrengsten bedrijven	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

staan delen in de verkoop, zijn er contractuele afspraken gemaakt of is de verwachte onderhandelingsuitkomst opgenomen. Hier is dus het uitgangspunt dat specifiek (contractafspraken) boven generiek (taxatie) gaat.

3.5 BEPALING SALDI BIE

Een grondexploitatie bestaat uit (het saldo van) boekwaarden voor gemaakte kosten en opbrengsten en uit geraamde bedragen voor nog te maken kosten en nog te realiseren opbrengsten. De geraamde kosten worden geïndexeerd met een kostenstijging naar het jaar waarin de uitgaven gepland staan. De geraamde opbrengsten worden geïndexeerd met een opbrengstenstijging naar het jaar waarin de ontvangst verwacht wordt. Over het saldo wordt jaarlijks – op basis van de regels van de BBV over rente over eigen en vreemd vermogen – rente gerekend. Hierdoor ontstaat een lopend saldo. Aan het eind van de looptijd van een project ontstaat op deze manier een projectresultaat (ook wel eindwaarde genoemd).

Om deze eindwaarde vergelijkbaar te maken met andere eindwaardes en om in geval van een negatieve eindwaarde een voorziening te treffen, worden deze bedragen netto contant gemaakt. Bedragen worden netto contant gemaakt door ze over het totaal aan jaren terug te rekenen met de disconteringsvoet van de ECB (eis BBV).

Als het brutoresultaat negatief is, treft de gemeente een voorziening over het nettoresultaat. Het nettoresultaat is het brutoresultaat minus de voorziening. Aangezien de voorziening gelijk is aan het tekort op het project is het nettore-sultaat voor het project minimaal kostenneutraal. Als gevolg hiervan wordt er dus geen rente gerekend over het tekort en is de voorziening aan het einde van het project dekkend voor het totale tekort.

Te hanteren parameters

In de begroting voor 2025 en verder hanteert de gemeente een interne rekenrente van 1,48% per jaar voor zowel de rentelasten als rentebaten voor actieve grondexploitaties. De rentevoet wordt voor de looptijd van de gehele projecten gebruikt, maar kunnen jaarlijks wijzigen als gevolg van wijzigingen in de financieringsvisie. Met ingang van 2017 mag

geen rente worden toegevoegd aan MVA gezien de eisen vanuit de BBV. De gemeente deed dit al geruime tijd niet meer. Voor de disconteringsvoet (om bedragen netto contant te maken) wordt 2 % aangehouden conform ECB.

De **kostenstijging** is gebaseerd op de index voor de Grond, Wegen- en Waterbouwsector (GWW) die door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) wordt bijgehouden alsmede de Outlook van Metafoor. De kosten voor bouw- en woonrijpmaken zijn het afgelopen jaar niet spectaculair gestegen op de prijzen voor personeel na. Omdat wordt verwacht dat e prijsstijging de komende jaren niet geheel zal afkoelen is voorzichtigheidshalve voor de jaarovergang 3% kostenstijging aangehouden en voor geheel 2025 en 2026. Vanaf 2027 wordt teruggevallen op een gemiddelde van 2%. Voor de stijging van de plankosten is dezelfde index aangehouden.

De **opbrengstenstijging** (grondprijzenstijging) is sterk afhankelijk van de ontwikkelingen op de woningbouwmarkt. Als we naar de afgelopen jaren kijken is er een flinke stijging van de VON prijzen geweest alsmede een flinke stijging van de bouwkosten. Deze houden elkaar echter vrij goed in balans. Wel zien we bij de producten met een begrenzing van de opbrengsten (zoals sociale en middeldure huurwoningen hebben met het puntenstelsel, en betaalbare woningen soms a.g.v. prijsafspraken) dat de stijging daar minder hard gaat. Om die reden is er voor de opbrengsten voor de eerste paar jaar een splitsing gemaakt in de index. De duurdere woningen kennen een prijsstijging van 2024 naar 2025 van 4%, in de jaren daarna loopt dat langzaam terug naar 2%. De betaalbare woningen krijgen een maximale prijsstijging van 1,5% van 2024 naar 2025 alvorens daarna terug te vallen naar 2% per jaar.

3.6 RISICOMETHODIEK

Elk project waarin bepaalde doelen zijn gesteld, kent risico's. In het geval van ruimtelijke ordeningsprojecten gaat het over risico's zoals kostenoverschrijdingen, extra kosten, gederfde inkomsten of vertraging. Het doel van de risicoanalyse is het identificeren, waarderen en beheersen van projectrisico's zodat we inzicht krijgen in de waarschijnlijkheid van het berekende resultaat in de grondexploitatie. Deze analyse moet

periodiek geactualiseerd worden en is vast onderdeel van de jaarlijkse actualisatie.

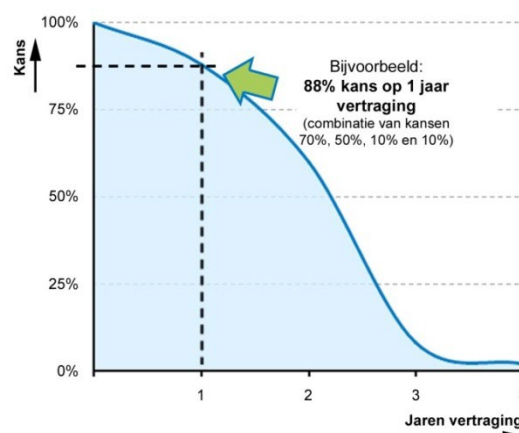
Afstemming tussen projecten

Veel ruimtelijke orderingsprojecten kennen dezelfde soort risico's. In alle projecten spelen de afzetproblemen op de woningmarkt en de fluctuaties in de prijzen voor civieltechnische werken een rol. Om te voorkomen dat voor elk project het wiel opnieuw wordt uitgevonden worden de risico's gezamenlijk afgestemd.

Incident, oorzaak, gevolg, trefkans, effect en beheersmaatregelen

Elk risico en elke kans is opgedeeld naar incident, oorzaak en gevolg. Afhankelijk van de oorzaak kan eenzelfde incident zich meermalen voordoen. De afzet van woningen kan namelijk stagneren, omdat consumenten geen financiering kunnen krijgen, omliggende gemeentes een beter product aanbieden of ons aanbod niet goed op de markt aansluit. In alle gevallen is hierbij het gevolg dat de woningbouw vertraagt. In het gevolg is altijd heel expliciet beschreven welk financieel gevolg voor de gemeente optreedt.

Om te voorkomen dat risico's zich opstapelen werken we met een trefkans. De trefkans geeft de kans aan dat het risico optreedt. Maar ze werken ook samen zoals in bovenstaand schema duidelijk wordt gemaakt. De trefkans neemt drastisch af naarmate risico's zich opstapelen. Op deze manier worden dubblures zorgvuldig weggestreept. Alle risico's zijn hierop gecontroleerd.



Naast de trefkans wordt ook het financiële effect in beeld gebracht. Het effect is de financiële vertaling van het gevolg. De financiële vertaling is netto contant berekend. Als we vervolgens kans vermenigvuldigen met het effect krijgen we een globaal beeld van de omvang van een risico en het totaal aan risico's (de som van alle trefkansen maal effecten).

Ten slotte wordt aangegeven op welke manier de gemeente iets gaat doen om het risico te mitigeren (verminderen), te vermijden of (indien noodzakelijk) te accepteren. Dit worden beheersmaatregelen genoemd. Beheersmaatregelen zijn het belangrijkste sturingselement dat de gemeente heeft om de risico's binnen een project te beheersen. Zo is marketing een belangrijke beheersmaatregel dat wordt ingezet om de afzet- en daaropvolgende vertragingrisico's van woningbouw zoveel mogelijk te voorkomen en te verminderen.

Afdekken risico's

De gemeente heeft nader te detailleren kosten opgenomen in de grondexploitaties onder de posten ophogen, bouw- en woonrijpmaken en de plankosten als eerste risicoafdekking. Maar het totaal van gewogen kansen en risico's wordt afgedekt door het totaal aan positief saldo in alle grondexploitaties plus de harde dekking door de reserve bouwgrondexploitaties. Zie 5.3 voor de uitwerking hiervan.

4 – STRATEGIE EN UITVOERING

4.1 WERKZAAMHEDEN TEAM RUIMTELIJKE PROJECTEN

De realisatie van de doelstellingen van dit MPG is belegd bij het team Ruimtelijke Projecten. Dit team bestaat uit een groep vaste- en flexibele medewerkers, te weten:

- Medewerker(s) grondzaken (2 x 1,0 fte vast)
- Juridisch medewerker(s) grondzaken (0,8 fte vast)
- Coördinator (0,5 fte vast)
- Planecono(o)m(en) (flexibel)
- Projectmanager(s) (flexibel)
- Projectsecretaris(sen) (flexibel)

De capaciteit van medewerkers beweegt mee op de omvang van de te realiseren projecten. Samen vormen zij een hecht team dat met passie, aandacht, vertrouwen en lef werkt aan de realisatie van projecten en de uitvoering van het grondbeleid. De visie van dit team is:

“Binnen ons dorp realiseren wij de omgeving van morgen.

Dit doen wij met elkaar, met de samenleving en met ons netwerk van collega's en marktpartijen.

Wij werken projectmatig en vanuit de organisatiewaarden.”

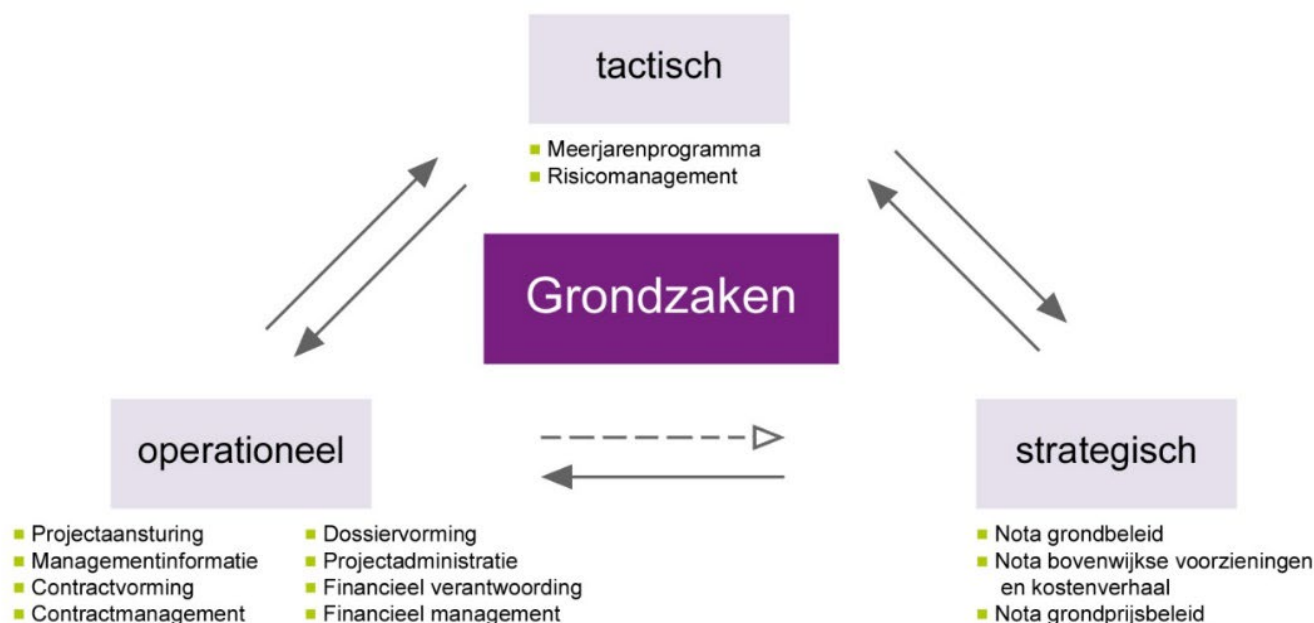
De taken beslaan:

- De uitvoering en projectleiderschap van de in dit plan genoemde ruimtelijke projecten. Daar ligt de prioriteit van het team.
- Het opstellen van grondbeleid en aanpalende werkzaamheden. De planning hiervan loopt mee met de planning van de verdere invoering van de omgevingswet, de aanvullingswet grondeigendom en de implementatie daarvan in de gemeente. Gekozen is om de financiële bijdrage verder te onderzoeken.
- De medewerkers grondzaken voeren het beleid snippergroen uit en sluiten huur- en koopcontracten met burgers.
- Het team is belast met de eigendomsposities van de gemeente. Dat betreft de zakelijke rechten en (strategische) aan- en verkoop van gronden en panden. De eigendomssituatie wordt door het team vastgelegd in het digitale VBS systeem. Ook de vis- en jachtrechten zijn bij het team ondergebracht.

- Team grondzaken is ondersteunend aan andere teams bij het sluiten van contracten met voornamelijk maatschappelijke partijen. Dit betreft het geven van advies en het controleren van het opgestelde contract. Alle contracten met onderwijspartijen vallen buiten team Grondzaken vanwege de complexiteit en het specialisme van de onderwijswetgeving.
- Samen met team Samenleving en marktpartijen zoeken we in een vroeg stadium naar samenwerking om kansen te benutten en de bouwproductie te versnellen. Dit gebeurt onder andere via het Bouwberaad Hardinxveld-Giessendam. Het Bouwberaad verbindt private partijen zoals ontwikkelaars, bouwers, woningcorporaties met de overheid. Tevens wordt binnen de regio Drechtsteden samengewerkt om versnelling van de woningbouw te realiseren. Er is inmiddels binnen de Drechtsteden-samenwerking ook een regionale bouwtafel opgericht.
- Er zal actief gelobbyd worden, zowel regionaal als bij de provincie, om woningbouwontwikkeling in 't Oog en Middenwetering mogelijk te maken. Daarbij hoort het zoeken naar financieringsbronnen voor de ontsluiting van het gebied (tunnel). De ontwikkeling van 't Oog lijkt in een stroomversnelling te komen. In 2025 moeten de kaders van een mogelijke gebiedsontwikkeling aldaar duidelijk worden.

Om de beleidsdoelstelling van Snippergroen te realiseren zal ingezet moeten worden op privaatrechtelijke handhaving. Dat is belegd bij het JKC. Grondzaken zal aanspreekpunt worden voor de privaatrechtelijke handhaving en de eerste aanschrijving doen. De inhoudelijk handhaving wordt dus niet door grondzaken gedaan. Voor grondzaken is relatiebeheer van belang, immer door goed overleg komen we met de contractpartijen tot praktische oplossingen.

Het Team Ruimtelijke Projecten staat veel in contact met Team Ruimte. Om de bestuurlijke ambities van de woonvisie te realiseren en tot effectieve planontwikkeling te komen is het nodig dat beleidskaders beschikbaar zijn. Dit vraagt extra inspanningen van team Ruimtelijke Projecten en team Ruimte omdat het in de huidige markt moeilijk is om de beleidsfuncties kwantitatief en kwalitatief goed in te vullen. Het niet invullen van deze functies kan leiden tot een stagnatie van de voortgang van de projecten.



4.2 STRATEGIE EN UITVOERING

In het plaatje aan de bovenzijde van deze pagina is weergegeven wat de rol is van het meerjarenprogramma (MPG) binnen grondzaken. Het meerjarenprogramma is de schakel tussen de individuele projecten (en hun afzonderlijke kaders met kortetermijndoelstellingen) én de nota grondbeleid die langjarig de manier van opereren op de grondmarkt beschrijft in relatie tot de RO-doelstellingen. De Kadernota strategisch grondbeleid is in 2023 vastgesteld en vormt het kader voor de strategie bij de uitvoering. In het grondbeleid wordt bepaald in hoeverre een gemeente actief, in samenwerking of passief op de grondmarkt opereert. De gemeente Hardinxveld-Giessendam heeft er in de Kadernota strategisch grondbeleid voor gekozen om projecten vooral op regiebasis te faciliteren, maar indien het maatschappelijk belang groot is en de markt het project niet oppakt, om dan als gemeente het project actief op te pakken. Het zogenoemde situationeel grondbeleid.

De gemeente had al grondposities in handen die het momenteel aan het ontwikkelen zijn. Bovendien lopen er bestaande afspraken (zoals E09 GEM De Blauwe Zoom) waardoor de gemeente nog meerdere jaren in een deelneming actief is. De overige projecten worden veelal privaat ontwikkeld. De gemeente is wel nadrukkelijk betrokken om te zorgen dat de ontwikkelaars het door de gemeente gewenste programma ontwikkelen (binnen een bepaalde marge).

Doordat het meerjarenprogramma de schakel vormt tussen het grondbeleid en de individuele projecten wordt het ook wel een sturingsmiddel op tactisch niveau genoemd. Op het

tactisch niveau kunnen (half)jaarlijks alle uitvoeringsaspecten van de totale portefeuille ruimtelijke projecten worden gezien. Voeren we wel de juiste tactiek om snel en effectief tot uitvoering te komen binnen de losse projecten? Wat is er nodig om komend jaar de risico's te beheersen? Welke doelstellingen prevaleren indien er keuzes gemaakt moeten worden? Hoe blijven ambtelijke en bestuurlijke opdrachtgevers continu op de hoogte? Waar liggen korte termijn verdienmogelijkheden voor de gemeente? Etc.

In het MPG van 2014 zijn voor het eerst integrale tactieken besproken om te bezien of de ruimtelijke doelstellingen zoals geformuleerd in de losse projecten en het grondbeleid ook worden behaald. Ondertussen is het 12 jaar later. Dat betekent voor de gemeente Hardinxveld-Giessendam dat sturingsmechanismen voor het grondbeleid moeten meebewegen en met de economische realiteit. Enkele sturingsmechanismen worden hieronder toegelicht:

Beheersen plankosten

In beginsel worden plankosten afgewenteld op actieve grondexploitaties en de facilitaire projecten. De gemeente heeft er via het grondbeleid uit 2015 voor gekozen om projecten vooral te faciliteren, waarbij alle plankosten worden verhaald op de initiatiefnemer. Bij complexe projecten (IJ-zorgieterij, Woonarken, Rokerij etc.) blijkt het vrijwel nooit mogelijk om alle plankosten te verhalen. Soms door gesloten contracten met maximaal te verhalen bedragen in het verleden, soms door veel extra kosten in de uitvoering met name door communicatie. De eerste conclusie lijkt te zijn dat communicatie structureel extra geld kost, dat publiekrechtelijk niet automatisch kan worden afgewenteld op de initiatiefne-

mer. Communicatie zit tevens verweven met de Omgevingswet en zal in de toekomst alleen maar meer worden. Om die reden is in 2021 reeds besloten om structureel € 100.000 beschikbaar te stellen voor participatie. Het blijkt echter dat in het kader van de Omgevingswet participatie nog een veel grotere rol gaat spelen. Dit in combinatie met een meer sobere plankostenscan onder de Ow is kostenverhaal bijna nooit meer sluitend te krijgen. Veel gemeentes hebben inmiddels dan ook een structurele jaarlijkse bijdrage op de begroting opgenomen ter dekking van deze kosten. Onze gemeente zal de komende 1-2 jaar beoordelen in hoeverre dit invloed heeft op de plankosten en bepalen welke eventuele stappen gezet moeten worden. Een alternatief dat wordt overwogen is om als gemeente met jaarlijkse offertes richting ontwikkelaars te werken.

Beheersen boekwaarde

Zie hoofdstuk 5, resultaten, voor de actuele stand.

Om te voorkomen dat de boekwaarde per project te veel gaat oplopen worden projecten, indien mogelijk, benaderd via de zaagtandstrategie. Met de zaagtand wordt beoogd dat de omvang van de initiële investering(en) zoveel mogelijk worden beperkt. Een kleine investering om vervolgens via gronduitgiftes die investering terug te verdienen is de norm. Voor De Blauwe Zoom, bijvoorbeeld, bouwt de GEM organisch: bouwen wat de markt wil en pas geld uitgeven als er zekerheid over opbrengsten is. Maar ook bij overige projecten moet de volgende afweging worden gemaakt: levert mijn investering een vrijwel zeker revenu op korte termijn op? Zijn de kosten tot aan dat punt beheersbaar?

De gemeente verhaalt in het vroegste stadium van een privaatsproject reeds kosten. Voor nieuwe initiatieven is een intakeformulier (voor een zogenoemd principeverzoek) inclusief drempelbedrag ontwikkeld.

Voor de vervolgfases heeft de gemeente intentie- en anterieure overeenkomsten gesloten met private ontwikkelaars. In de meeste contracten gaat het om periodiek kostenverhaal van gemeentelijke kosten. Zoals bij de locaties van Gebroeders Blokland (P09 Nederveen-Huisman en P10 IJzergieterij). Deze methode van periodiek kostenverhaal voldeed echter suboptimaal. Als plannen langer dan verwacht duren, dient er telkens opnieuw onderhandeld te worden over kostenverhaal. Om die reden maken we sinds 2020 gebruik van de Ministeriële regeling voor kostenverhaal (kortweg plankostenscan) voor het verhalen van kosten op particulieren initiatieven. Hiermee hebben we al in vroegtijdig stadium zicht op de totale gemeentelijke kosten voor het gehele project. Met de komst van de Ow is de plankostenscan echter

versoberd. Dit maakt de uitdaging om alle kosten te verhalen groter.

Om beter zicht te krijgen op de lopende contracten heeft de gemeente een actieve contractenbank. Overigens blijkt ook bij deze methode dat de kosten makkelijk overschrijden: soms kosten complexe projecten met meerdere doelstellingen (zoals in IJzergieterij) of maatschappelijke projecten met extra juridische procedures meer dan kan worden verhaald.

Verbeterde informatievoorziening

Middels het MPG en t-MPG wordt 2 maal per jaar inzage gegeven in de stand en voortgang van de projecten.

Fiscale gevolgen projecten

Elk jaar vindt de Post Quick Scan plaats om te bezien of projecten vennootschapsbelasting moeten afdragen en of er winst moet worden genomen. Door de sluiting van diverse grondexploitaties in 2021 is de gemeente voor het grondbedrijf de komende jaren structureel verlieslatend. Dit houdt in dat de gemeente op de grondmarkt niet handelt als een ondernemer en niet door de ondernemerspoort gaat. Als zodanig heeft de gemeente voor het onderdeel grondbedrijf geen Vpb-plicht. Eens in de paar jaar wordt een check gedaan. In 2023 is voor het laatst de check gedaan.

4.3 WONINGBOUW EN BOEGGOLF

Het afgelopen jaar zijn er 130 woningen gebouwd in onze gemeente. Dat is het hoogste aantal in 12 jaar tijd. En die golf is nog niet ten einde want ook in 2025 worden veel woningen gebouwd. Alleen in 2026 wordt een dip verwacht. Belangrijk is op dat moment of Waardzone 't Oog dan in de verkoop is.

Programma	Werkelijk
Actieve projecten en exploitatieplannen	
CV/BV De Blauwe Zoom (o.b.v. 50% deel)	35
Facilitaire projecten (anterieur)	
IJzergieterij (Rivierdijk 828)	80
Stationsstraat 23-27 (voormalig Giessenschool)	15
Totaal	130

De toevoeging van nieuwe woningen is al jaren een urgent thema in de Drechtsteden in het algemeen. De gemiddelde productie is inmiddels geklommen naar 77 woningen per jaar ligt. Dat ligt vrijwel op de prognose van de woningvoorraadtoename van de provincie, die rond de 80 woningen per jaar voor de komende 5 jaar schommelt. Het doel om meer woningen te bouwen begint zich inmiddels uit te betalen.

Woningbouw meerjarig	Werkelijk
2014	31
2015	80
2016	17
2017	115
2018	17
2019	92
2020	2
2021	30
2022	82
2023 (aansluiting bij planmonitor)	93
2024 (aansluiting bij planmonitor)	130
Gemiddelde productie	77

Hoewel de inhaalslag dit jaar is afgerond, willen we meer. De behoefte is groot. Als voorbeeld: er zullen 27 nieuwe woningen in De Blauwe Zoom in 2026 in de verkoop gaan. Er staan inmiddels 800 belangstellenden op de wachtlijst. Tegelijkertijd is het van belang dat we de woningen bouwen waar de markt behoefte aan heeft en dat we voor de verschillende doelgroepen prettige woningen neer kunnen zetten. De productie van nieuwe, op de markt aansluitende woningen staat dan ook hoog op de prioriteitenlijst binnen de projecten en is verder uitgewerkt in de lokale paragraaf Bouwen.

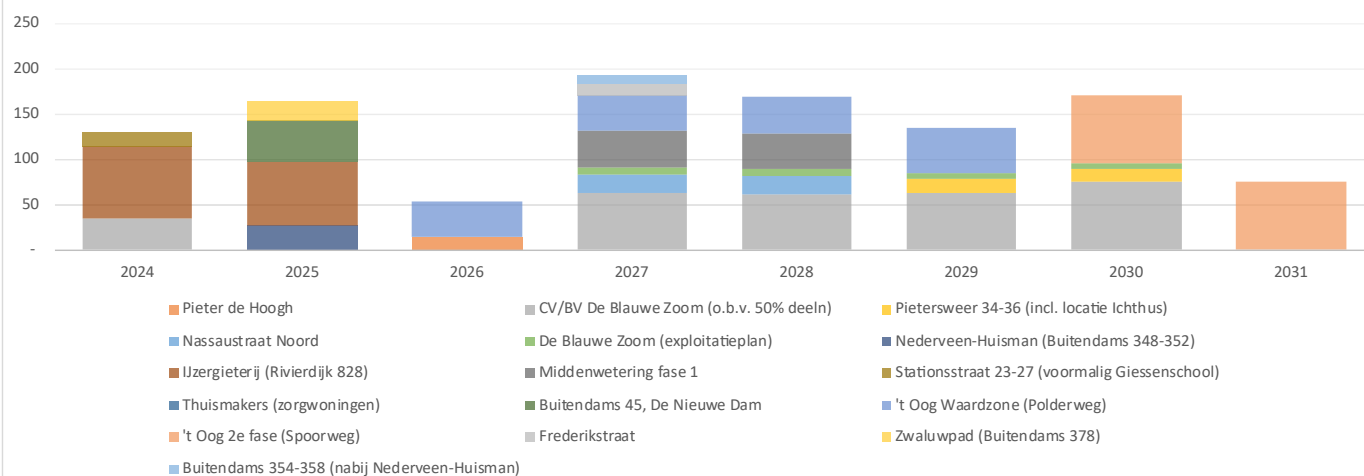
Op de volgende pagina is het overzicht te vinden van alle lopende projecten en de aantallen woningen. Voor 2025 staan

er heel veel opleveringen geprognosticeerd waarbij IJzergietterij, Blauwe Zoom en Zwaluwpad de boventoon voeren. Deze zogenoemde boeggolf valt snel terug in 2025 om dan boven de 100 woningen per jaar te stabiliseren. Hier kan een uitfasering en eventueel planuitval in zitten, die samenhangt met de vraag of en wanneer 't Oog Woongebied in ontwikkeling gaat.

Moet de gemeente dan niet meer sturen op plancapaciteit voor nieuwe projecten? In vorige MPG's concludeerden we altijd dat de gemeente terughoudend moest omgaan met nieuwe initiatieven en bij bestaande (private) initiatieven goed moet kijken naar de fasering. Uiteraard blijft dat belangrijk. Maar de vraag naar woningen is op dit moment groot. Dus private plannen die al relatief ver in voorbereiding zijn en nieuwe plannen die een kwalitatieve verrijking van het woningaanbod vormen, moeten vooral verder worden gebracht.

Tegelijkertijd zijn de afgelopen jaren een aantal initiatieven niet verder gekomen dan de voorbereidingsfase, of hebben een hele lange voorbereidingsfase gehad. Het is niet ondenkbaar dat ook nieuwe initiatieven een dergelijk lange voorbereidingstijd vergen. Hiermee worden eventuele nieuwe initiatieven op een natuurlijke manier naar achteren gefaseerd. En mocht er alsnog te veel tegelijk ontwikkeld worden, dan kan de gemeente altijd nog een fasering instellen.

WONINGBOUWPROGRAMMA



Nr	Woningbouwprogramma	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
G06	Pieter de Hoogh	-	-	14	-	-	-	-	-
G09	CV/BV De Blauwe Zoom (o.b.v. 50% deel)	35	-	-	63	62	63	75	-
G21	Pietersweer 34-36 (incl. locatie Ichthus)	-	-	-	-	-	15	15	-
G23	Nassastraat Noord	-	-	-	20	20	-	-	-
E09	De Blauwe Zoom (exploitatieplan)	-	-	-	8	7	6	6	-
P09	Nederveen-Huisman (Buitendams 348-352)	-	27	-	-	-	-	-	-
P10	IJzergietierij (Rivierdijk 828)	80	70	-	-	-	-	-	-
P16	Middenwetering fase 1	-	-	-	40	40	-	-	-
P27	Stationsstraat 23-27 (voormalig Giessenschool)	15	-	-	-	-	-	-	-
P27a	Thuismakers (zorgwoningen)	-	-	-	-	-	-	-	-
P28	Buitendams 45, De Nieuwe Dam	-	45	-	-	-	-	-	-
P35	't Oog Waardzone (Polderweg)	-	-	40	40	40	50	-	-
P35a	't Oog 2e fase (Spoorweg)	-	-	-	-	-	-	75	75
P38	Frederikstraat	-	-	-	12	-	-	-	-
P39	Zwaluwpad (Buitendams 378)	-	22	-	-	-	-	-	-
P43	Buitendams 354-358 (nabij Nederveen-Huisman)	-	-	-	10	-	-	-	-
TOTAAL		130	164	54	193	169	134	171	75

5 – RESULTATEN

Grondexploita- ties	Totaal	G06	G15	G22	G09 (GEM)
		PdHoogh	Haven	Westpunt	DBZ (50%)
Raming prijspeil	3.719.000	-267.000	-	3.987.000	-2.960.000
Raming NCW per 1-1-2025	3.646.000	-277.000	-	3.923.000	-1.425.000
Boekwaarde	-5.664.000	-636.000	-1.121.000	-3.908.000	4.072.000
Saldo NCW per 1-1-2025	-2.018.000	-913.000	-1.121.000	15.000	2.646.000

5.1 RESULTATEN BIE EN RESERVE BGE

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op het resultaat van alle grondexploitaties, gemeentelijke initiatieven en particuliere ruimtelijke ontwikkelingen. Alle resultaten zijn in miljoenen euro's weergegeven (exclusief Btw en netto contant per 1-1-2025). Als gevolg hiervan kunnen afrondingsverschillen voorkomen.

In de bovenstaande tabel zijn de saldi van de geactualiseerde grondexploitaties van 1-1-2024 naar 1-1-2025 weergegeven. De totale netto contante waarde van alle projecten opgeteld sluit op een negatief saldo van € 2,0 mln. GEM De Blauwe Zoom wordt daarbij niet meegerekend, omdat dat geen eigen grondexploitatie is. Alle losse grondexploitaties kennen een negatief saldo met uitzondering van Westpunt 't Oog. Er is een voorziening voor de tekorten getroffen vanuit de reserve bouwgrondexploitaties (BGE). Per 1-1-2025 wordt de voorzieningen van G06 Pieter de Hoogh verlaagd a.g.v. een hogere grondwaarde. Door de afsluiting van de G15 Gemeentehaven wordt die voorziening weer verhoogd en omgezet in een definitieve afboeking. Netto loopt dit ongeveer tegen elkaar weg.

Positieve saldi komen bij afsluiting van de grondexploitatie ten gunste van de reserve bouwgrondexploitaties (BGE). Volgens het voorzichtigheidsbeginsel in het BBV kunnen verwachte toekomstige winsten niet worden ingezet om voorziene tekorten af te dekken. Negatieve saldi moeten dan ook worden voorzien. Hiervoor is primair de reserve BGE beschikbaar.

Nu volgt is een beschrijving van het resultaat per actief project en welk effect het heeft op de reserve BGE:

G06 Pieter de Hoogh

Pieter de Hoogh is inmiddels getenderd naar een marktpartij. Daarbij is duidelijk geworden wat de grondwaarde onder de nieuwe woningen wordt. Die ligt hoger dan de sociale

grondprijs die tot nu toe was gehanteerd. De berekende korting is echter precies zo hoog gesteld dat de voorziening voor dit jaar even hoog is als de voorziening vorig jaar. De uitgestelde betaling voor de koopstartwoningen wordt pas later uitbetaald en zal nu nog niet op de balans worden verwerkt. Hiervoor zal de gemeente – na afloop van project Pieter de Hoogh – een vordering buiten de balans opnemen ter hoogte van die uitgestelde betaling die afreken naar de reserve BGE.

G15 Gemeentehaven

Project Gemeentehaven is afgerond. Er is een aparte raadsinformatiebrief gestuurd over de Gemeentehaven en de extra afboeking. In totaal moet er € 556.000 meer dan de voorziening worden afgeboekt tot een totaalbedrag van € 1.121.000. In de raadsinformatiebrief van 21 mei 2025 wordt gesproken over een tekort van € 515.000. Dit is een verschil tussen de oorspronkelijke raming en de uiteindelijke uitgaves. Op basis van indexering etc. is het totale verschil € 556.000

G22 Westpunt 't Oog

Bij project Westpunt 't Oog zijn de kosten de afgelopen jaren door de forse indexeringen enorm toegenomen. Dat leidde in project Westpunt 't Oog tot extra kosten. Aangezien het project ongeveer neutraal presteerde en de grondprijs voor bedrijventerrein niet toeneemt drukten al deze kosten op het project. Per 1-1-2024 is gekozen voor de kostprijsmethode bij de uitgifte van de grond. Daarmee worden de gestegen kosten doorgerekend in de grondprijs en sluit het project weer neutraal. De grondprijs is per 1-1-2025 geïndexeerd en gebruikt in de tender als verkoopprijs voor de afzonderlijke percelen. De grondexploitatie sluit nog steeds neutraal.

G09 De Blauwe Zoom / E09 De Blauwe Zoom exploitatieplan / G02 De Blauwe Zoom actief (af te sluiten)

Op 31 oktober 2013 hebben de gemeente Hardinxveld-Giesendam (gemeente) en Aannemersbedrijf Gebroeders Blok-

land B.V. (AGB) een samenwerkingsovereenkomst (SOK) getekend voor de gezamenlijke ontwikkeling van De Blauwe Zoom en de bouw van circa 600 woningen. In navolging van de afspraken in de SOK is een gemeenschappelijk exploitatiemaatschappij (GEM) opgericht om de gezamenlijke ontwikkeling gestalte te geven. De gemeente is 50% aandeelhouder in deze GEM. Over de resultaten in de GEM zal eveneens separaat - via de jaarrekening van de GEM - worden gerapporteerd.

De resultaten van de GEM zijn ten opzichte van 2025 iets verbeterd, van € 2,4 mln. naar € 2,6 mln. Hoewel er wat extra kosten zijn gemaakt binnen de GEM, heeft de GEM er voor gekozen om te versnellen in de komende jaren. Hierdoor komen de plankosten wat lager uit en verbetert het saldo.

Vennootschapsbelasting (VPB)

Alle lopende grondexploitaties zijn vanaf 1-1-2016 vennootschapsbelastingplichtig. Over 2016 tot en met 2019 concludeerden we dat het gemeentelijk grondbedrijf structureel verlieslatend is. In 2020 bleek er incidenteel een positief resultaat uit de Post Quick Scan ten behoeve van de VPB te komen. Echter was dat voor afsluiting van diverse grondexploitaties die reeds ten einde liepen. Op basis van de Quick Scan per 1-1-2021 en per 1-1-2025 is het resultaat voor de komende jaren structureel verlieslatend en wordt het grondbedrijf niet als onderneming gezien.

5.2 MVA

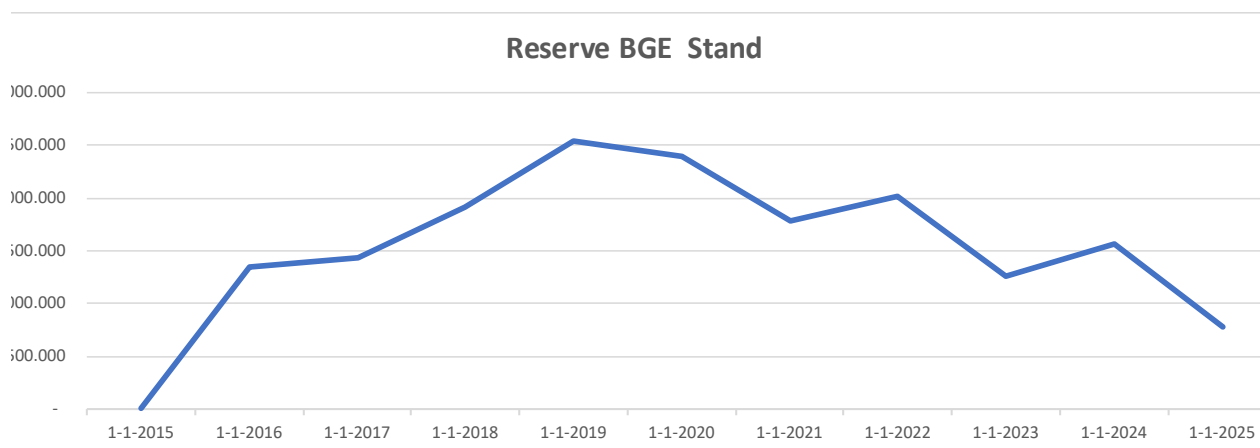
De geaggregeerde boekwaarden kennen per 1-1-2025 een saldo van € 1,13 mln. negatief. In 2024 bedroeg het saldo € 1,52 mln. negatief. De daling is een gevolg van de afboeking van de plankosten op het buitenzwembadterrein. Er is momenteel geen nieuw initiatief voor dit terrein. Gemaakte kosten moeten dan, conform BBV, worden afgeboekt. De boekwaarde op Pietersweer wordt in Q3 2025 opgenomen in de grondexploitatie voor Pietersweer.

5.3 PARTICULIERE PROJECTEN

Anterieure contracten	Standlijn	Eindres
E09 De Blauwe Zoom Exploitatieplan	-8.421.000	-
P09 Nederveen-Huisman (Buitendam 348-352)	-109.000	-84.000
P10 IJzergieterij	-561.000	-486.500
P10a Legalisering woonarken	-216.000	-213.000
P27 Thuismakers & Stationsstraat 23-27	-22.000	-22.000
P28 Kerk Buitendams (45)	-58.000	-72.000
P35 't Oog Waardzone	-4.284.000	-
P39 Zwaluwpad (Buitendams 378)	-42.000	-42.000
Totaal	-13.713.000	-919.500
P09 Nederveen-Huisman lopende voorz per 31-12-2024		29.600
P10 IJzergieterij lopende voorziening per 31-12-2024		437.500
P10a Woonarken voorziening per 31-12-2024		170.000
P27 Stationsstraat 23-27 voorziening per 31-12-2024		15.000
P28 Kerk Buitendams voorziening per 31-12-2024		72.000
P39 Zwaluwpad voorziening per 31-12-2024		39.000
Resultaat over 2024		-156.400

Verloop reserve BGE	Toevoegingen	Onttrekkingen	Stand
Beginstand 2014			4.395
Resultaat Giessenschool	403.542	-	
Resultaat Hoek Sluisweg-Parallelweg	307.725	-	
Resultaat Facility Point	1.024.300	-	
Onttrekking t.b.v. Burgemeesterswoning	-	-392.000	
Stand per 31-12-2015			1.347.962
Resultaat Centrum	85.529	-	
Stand per 31-12-2016			1.433.491
Winstneming 1 Morgenslag	475.429	-	
Stand per 31-12-2017			1.908.920
Winstneming 2 Morgenslag	629.568	-	
Stand per 31-12-2018			2.538.488
Winstneming 3 Morgenslag	169.691	-	
Voorziening Gemeentehaven	-	-20.000	
Stand per 31-12-2019			2.688.179
Onttrekking t.b.v. anterieure overeenkomsten	-	-293.000	
Stand per 31-12-2020			2.395.179
Winstneming 4 Morgenslag	1.220.934	-	
Voorziening Pieter de Hoogh	-	-740.275	
Additionele voorziening Gemeentehaven	-	-348.756	
Additionele voorziening Westpunt 't Oog	-	-123.141	
Onttrekking t.b.v. afsluiting Blauwe Zoom actief	-	-562.105	
Restant verplichtingen t.b.v. Facilitypoint	-	-57.000	
Stand 31-12-2021			1.784.836
Correctie winst Facilitypoint	-	-36.000	
Winst Lint Parallelweg	272.043	-	
Toevoeging saldo P02 DBZ - afsluiting per 1-1-2022	75.450	-	
Opheffen voorziening Westpunt 't Oog	123.141	-	
Onttrekking t.b.v. anterieure overeenkomsten	-	-209.500	
Stand 31-12-2022			2.009.970
Additionele voorziening Pieter de Hoogh	-	-140.000	
Additionele voorziening Gemeentehaven	-	-199.427	
Additionele voorziening Westpunt 't Oog	-	-271.061	
Toevoeging t.b.v. anterieure overeenkomsten	-	-	
Onttrekking t.b.v. anterieure overeenkomsten	-	-140.000	
Stand 31-12-2023			1.259.482
Additionele voorziening Pieter de Hoogh	-	-40.000	
Opheffen voorziening Westpunt 't Oog	271.061	-	
Toevoeging t.b.v. anterieure overeenkomsten, gronduitgifte Zwaluwpad	250.000	-	
Onttrekking t.b.v. anterieure overeenkomsten	-	-169.000	
Stand per 01-01-2024			1.571.543

Wijzigingen reserve BGE per 31-12-2023	Toevoegingen	Onttrekkingen	Stand
Beginstand 31-12-2023			1.571.543
Additionele verliesneming Gemeentehaven	-	-556.000	
Afboeken krediet Buitenterrein zwembad	-	-84.000	-
Onttrekking t.b.v. anterieure overeenkomsten	-	-156.000	
Stand per 01-01-2025			775.543



De tabel geeft een overzicht van alle lopende anterieure overeenkomsten waarvoor een contract is gesloten. Voor elk particulier initiatief sluit de gemeente een intentieovereenkomst gevolgd door een samenwerkingsovereenkomst. Zowel in de intentieovereenkomsten als in de samenwerkingsovereenkomsten is kostenverhaal nadrukkelijk opgenomen. In de meeste gevallen gaat het om periodiek kostenverhaal van gemeentelijke kosten.

Deze methode voldeed echter suboptimaal. Als plannen langer dan verwacht duren, dient er telkens opnieuw onderhandeld te worden over kostenverhaal. Om die reden maken we sinds 2020 gebruik van de Ministeriële regeling voor kostenverhaal (kortweg plankostenscan) voor het verhalen van kosten op particulieren initiatieven. Hiermee hebben we al in vroegtijdig stadium zicht op de totale gemeentelijke kosten voor het gehele project. Met de komst van de Ow zijn de te verhalen plankosten echter versoberd.

Betalingen lopen achter de gemaakte kosten aan. Vaak wordt er bij projecten periodiek of achteraf (op basis van nacalculatie) afgerekend. Het afgelopen jaar is het tekort opgelopen met € 156.400. Daar wordt een extra voorziening voor getroffen. De totale voorziening € 919.500.

Conclusie reserve bouwgrondexploitaties (BGE)

De stand per 1-1-2024 bedroeg € 1.571.543. Door het ophogen van de afboeking voor Gemeentehaven+ buitenzwembad en het ophogen van de voorzieningen bij verschillende anterieure projecten eindigt de reserve BGE per 31-12-2024 op **€ 775.543**.

5.4 BOEKWAARDE PROJECTEN

De totale boekwaarde op alle grondexploitaties, MVA en facilitaire projecten is € 20,51 mln. Dat is iets hoger dan vorig jaar. Met name de voorbereidingskosten voor Blauwe Zoom zijn gestegen afgelopen jaar. Deze wordt goed gemaakt door het resultaat uit de grondexploitatie De Blauwe Zoom.

5.5 CUMULATIE KANSEN EN RISICO'S

Naast de kosten en opbrengsten en het verwachte saldo worden ook alle kansen en risico's in kaart gebracht. Deze worden afgezet tegen de dekkingsbronnen: de reserve bouwgrondexploitaties en de resultaten van de positieve grondexploitaties.

De grafieken op de volgende pagina geven de resultaten van alle gewogen kansen en risico's per project weer. De risico's zijn stabiel gebleven in de lopende projecten. Het risico voor Gemeentehaven heeft zich voorgedaan en is uit de risicoparagraaf verdwenen.

De gewogen risicoanalyses van alle actieve grondexploitaties samen geven een saldo van € 0,16 mln. negatief. Dat is iets gunstiger ten opzichte van het MPG 2024.

Om te bezien of de risico's kunnen worden gedragen wordt de reserve bouwgrondexploitaties vermeerderd met het resultaat van de positieve grondexploitaties afgezet tegen het totaal aan risico's. Het totaal aan positieve grondexploitaties en reserve is groter dan het totaal aan risico's (**€ 2,10 mln. tegen € 0,16 mln.**). Negatieve projecten worden voorzien. Een extra reserve hoeft dan ook niet te worden getroffen, de dekking is voldoende. Op de volgende pagina is te zien hoe de risico's zich door de tijd bewegen.

