



Paragraaf Grondbeleid



In deze paragraaf Grondbeleid zijn de ontwikkelingen opgenomen van de grondexploitaties.

Grondexploitatie 2025

Grondexploitatie 2025

Ten tijde van de najaarsnota 2025 zijn de herzieningen nog niet volledig afgerond. Conform planning is de Raadsbehandeling van de herzieningen voorzien voor 15 december 2025. In de herzieningen wordt een indicatie gegeven voor de verwachte actuele (meerjarige) resultaten van de individuele grondexploitatie-opzetten van de gemeente Oldenzaal. Het totaal resultaat wordt, conform bestendige lijn en spelregels, verwerkt op basis van het zogenaamde 'Cascade-effect':

1. Binnen de grondexploitaties vindt verevening plaats. Winsten dragen we af aan de Algemene reserve grondbedrijf en deze winsten dragen daarmee bij aan de niet rendabele grondexploitaties;
2. De Reserve strategische voorraad is een reserve voor kosten van beheer en mogelijke verwerving van strategische gronden. Voor de reeds verworven gronden moet deze reserve op niveau blijven. Als de Reserve strategische voorraad verhoogd moet worden voor een toekomstige verwerving gebeurt dit alleen na aparte besluitvorming door de raad;
3. Bij grondverkoop uit winstgevend complexen wordt een deel van de winst via de Algemene reserve grondbedrijf na besluitvorming in de raad afgedragen aan de Bestemmingsreserve fonds stadsuitleg;
4. De Reserve Oldenzaal Centraal wordt jaarlijks met maximaal €2.000.000 aangevuld uit overschotten van de Algemene reserve grondbedrijf tot een plafond van €6.500.000;

Uitgangspunt voor de minimale hoogte van het weerstandsvermogen grondbedrijf, is dat er binnen deze vermogenspositie, naast de afdekking van algemene risico's en voorziene exploitatietekorten, voldoende financiële buffer aanwezig moet blijven voor een verantwoorde continuering van de bedrijfsvoering. Wanneer de Algemene reserve grondbedrijf na bijdragen aan de overige reserves en voorzieningen boven de maximale omvang komt valt het meerdere vrij ten gunste van de Algemene reserve van het concern.

Op basis van de (concept-) herzieningen wordt een inschatting gemaakt van de te verwachten winstnemingen, conform de door het B.B.V. voorgeschreven 'POC-methode' (Percentage of completion). Met name de reeds gerealiseerde kosten en opbrengsten per complex spelen hierbij een belangrijke rol. Vervolgens worden de onder en bovengrens van de Algemene reserve grondbedrijf uit de jaarrekening 2024 gehanteerd. Als de stand van de reserve buiten de bandbreedte komt (ondergrens/bovengrens) wordt dit gemeld in de najaarsnota

Hoewel de herzieningen 2025 15 december a.s. definitief door de Raad worden vastgesteld, kan op basis van de concept-herziening de indicatie worden gegeven dat de resultaten 2025 positief zijn en zullen leiden tot overschrijding van de bovengrens van de Algemene reserve grondbedrijf c.q. bijdragen aan de Algemene reserve (concern) tussen €500.000 en €1.000.000.