

Aan de Gemeenteraad

Inleiding

In 2025 heeft de gemeente Schiermonnikoog haar grondexploitaties geactualiseerd. Deze actualisatie geeft inzicht in de voortgang, programmering en financiële positie van lopende ruimtelijke projecten en vormt een belangrijk sturingsinstrument voor het gemeentelijk grondbeleid. De focus ligt op woningbouw (project Oost) en het bedrijventerrein Melle Grietjespad.

Binnen het woningbouwproject Oost bevindt de ontwikkeling zich in de afrondende fase. Nog 14 kavels zijn beschikbaar, die naar verwachting in de periode 2027–2028 worden uitgegeven. Het gebied is bouw- en woonrijp gemaakt, waardoor realisatie op korte termijn mogelijk is. Voor bedrijvigheid vormt het Melle Grietjespad de enige ontwikkellocatie, met nog één beschikbare kavel van circa 1.675 m². Deze kavel wordt naar verwachting in 2026 uitgegeven, waarna het aanbod aan bedrijfsgrond volledig is benut.

De financiële uitgangspunten zijn in 2025 stabiel gebleven, met een kostenstijging van 2% en een omslagrente van 0,74%. De grondexploitaties laten een positief resultaat zien van circa € 144.000 op eindwaarde en circa € 140.000 op netto contante waarde. De maximale financieringsbehoefte bedraagt circa € 1.250.000. De positieve resultaten hangen samen met de woningbouwontwikkeling in Oost en de verwachte uitgifte van bedrijfsgrond.

De belangrijkste risico's liggen in renteontwikkelingen, kostenstijgingen en het tempo van kaveluitgifte. Deze risico's worden als beheersbaar beschouwd, mede door de beperkte schaal van de projecten en de zorgvuldige opzet van de exploitatie.

Voor de komende jaren ligt de nadruk op het afronden van de woningbouw in Oost en de uitgifte van de laatste bedrijfsgrond op het Melle Grietjespad. Tegelijkertijd vraagt de beperkte beschikbaarheid van nieuwe bouwlocaties om tijdige verkenning van toekomstige ontwikkelmogelijkheden.

Argumenten

1. Geheimhouding ten aanzien van: Bijlage 1 Rapportage Grondexploitaties Schiermonnikoog 2025

Op grond van Wet open overheid (Woo), artikel 5.1, lid 2, sub b en f, alsmede de Gemeentewet, artikel 87, legt het college de verplichting tot geheimhouding op inzake de grondexploitatie. De reden hiervoor is dat het gaat om gevoelige financiële informatie waarmee gespeculeerd kan worden. De bijlage ligt voor de raadsleden ter inzage bij de griffie.

2. Kader

In de Wet Besluit, Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) en de financiële verordening van de gemeente wordt voorgeschreven hoe de grondexploitaties financieel moeten worden opgesteld. Het BBV verplicht onder andere de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitatie door de gemeenteraad.

3. Gehanteerde parameters

Het percentage van jaarlijkse toegerekende rentekosten is 0,74%. Het indexatiecijfer voor de jaarlijkse kosten van de grondexploitatie is 2%. De opbrengsten worden niet geïndexeerd, maar bij daadwerkelijke verkoop getoetst aan de actuele opbrengstpotentie op dat moment. Er is net als vorig jaar gerekend met een discontovoet voor verlieslatende grondexploitatie van 2%.

4. Mutaties grondexploitatie

De gemeente Schiermonnikoog heeft per 1-1-2026 één woningbouwproject en één bedrijventerrein in exploitatie. De grondexploitatie van Oost is in 2025 vastgesteld en laat vooralsnog geen verschillen zien. Per 2026 wordt hard gewerkt aan het op de markt brengen van betaalbare woningbouw, die moet voorzien in de woningbouwbehoefte voor de eilandbewoners van Schiermonnikoog. Verder laat de grondexploitatie van Melle Grietjespad nagenoeg geen veranderingen zien, hier vinden nog enkele woonrijp werkzaamheden plaats waarna de laatste kavel op het plangebied op de markt kan worden aangeboden.

In de onderstaande tabel zijn de mutaties weergegeven van de boekwaarden van de grondexploitatie ten opzichte van het jaar 2025:

Mutatie boekwaarden	<i>Boekwaarde 1-1-2025</i>	<i>Boekwaarde 31-12-2025</i>	<i>Totale voorziening per complex</i>	<i>Gecorrigeerde boekwaarde per 31-12-2025</i>
Melle Grietjespad	€ 72.476	€ 73.621	€ -	€ 73.621
Oost	€ 516.119	€ 549.779	€ -	€ 549.779
Totaal GREX	€ 588.595	€ 623.400	€ -	€ 623.400

Onderstaande tabel laat de mutaties zien en het effect op het totaal geprognosticeerde resultaat op de grondexploitatie:

Resultaat op eindwaarde	<i>Gecorrigeerde boekwaarde per 31-12-2025</i>	<i>Verwacht eindresultaat op eindwaarde</i>	<i>Looptijd tot en met</i>
Melle Grietjespad	€ 73.621	€ 2.643	2027
Oost	€ 549.779	€ 141.626	2030
Totaal GREX	€ 623.400	€ 144.269	

Het verwachte resultaat van beide grondexploitatie is op dit moment positief. De resultaten laten echter weinig ruimte voor tegenslagen en het blijft daarom belangrijk tijdig te sturen op financiële veranderingen.

5. Winst en verlies

Beide exploitatie hebben een positief resultaat, echter zijn er nog geen opbrengsten gerealiseerd waardoor er nog geen winst kan worden genomen.

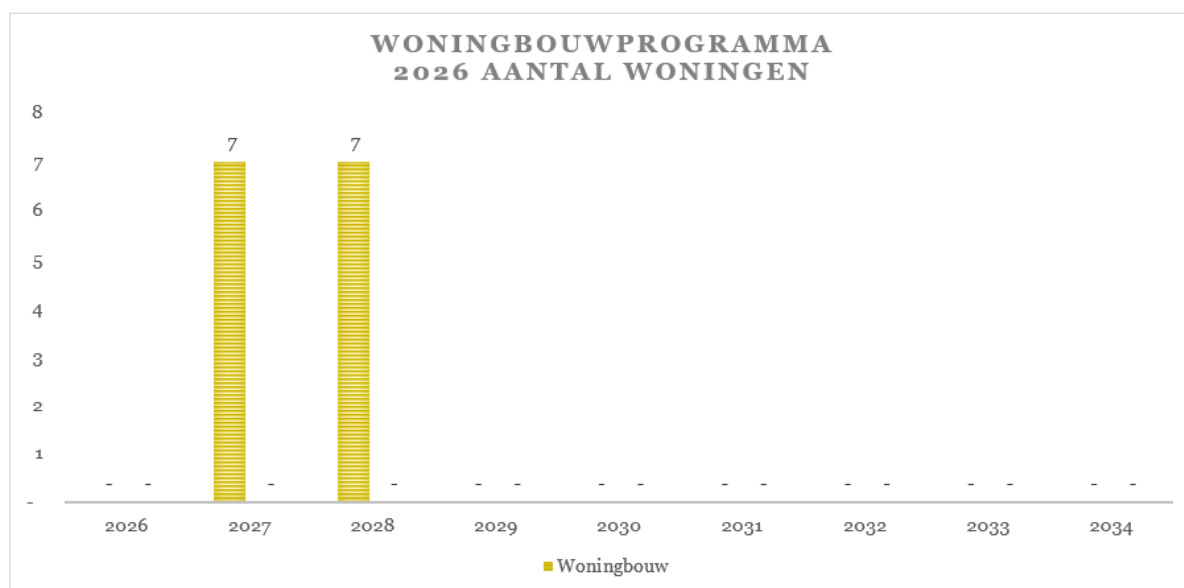
6. Reserves/risico's grondexploitatie

Er is een reserve grondexploitatie. Het saldo wordt bij de jaarrekening van 2025: € 140.134. In de nota reserves en voorzieningen is het doel van deze reserve als volgt geformuleerd: De reserve is ter dekking van exploitatieresultaten grondexploitatie. Op basis van de nu voorziene resultaten is de aanwezige reserve voldoende.

7. Marktvraag

De vraag naar betaalbare woningbouw op Schiermonnikoog blijft stijgen. Met de ontwikkeling van Oost wordt hier de komende jaren op ingespeeld. Ook bedrijfskavels zijn schaars, evenals nieuw te ontwikkelen grond voor bedrijfskavels. Op het eiland vindt voornamelijk kleinschalige bedrijvigheid plaats en met de ontwikkeling van Melle Grietjespad is grond beschikbaar voor deze doelgroep.

Onderstaande tabel laat de prognose zien van de gronduitgifte voor woningen per stuk:



Onderstaande tabel laat de prognose zien van de gronduitgifte voor bedrijfsgronden per m2:



Advies

De raad besluit:

1. de herziene exploitatie Melle Grietjespad vast te stellen;
2. de herziene exploitatie Oost vast te stellen;\
3. de toevoegingen ad. € 140.134 aan de reserve grondexploitaties te verwerken in de jaarrekening 2025.

Risicoparagraaf

Voor elke grondexploitatie wordt een risicoberekening gedaan. In deze risicoberekening wordt elk project conform dezelfde benadering doorgerekend, waarbij het effect van een stijging of daling en de kans hierop tot een specifiek risicobedrag per grondexploitatie leidt:

- bouw- en woonrijp stijging 10%
- kavelprijsdaling 5%

- omslagrentestijging 1%
- inflatiestijging 1%

In onderstaande tabel zijn de totaal bedragen van de project specifieke risico's weergegeven, daarnaast staat omschreven welk risico het zwaarste weegt ten opzichte van het project:

Grondexploitatie	Projectspecifieke risico's	Risico-omschrijving
Melle Grietjespad	€ 3.000	Kavelprijs daling 5%
Oost	€ 17.000	BRM & WRM stijging 10%
Totaal	€ 20.000	

Vervolgproces

Met het vaststellen van dit raadsvoorstel kunnen belangrijke stappen gezet worden richting de verdere ontwikkeling van bedrijventerreinen en het versnellen van woningbouw.

Communicatie

De grondexploitatieberekeningen bevatten gegevens die in deze fase van het proces niet publiekelijk bekend moeten worden. Besluitvorming over het raadsvoorstel vindt plaats in de openbare vergadering.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schiermonnikoog,
de secretaris, de burgemeester,

T. Kroeze

H. Meendering

Bijlage(n)

1. Raadsbesluit
2. Rapportage Grondexploitaties Schiermonnikoog 2025 (geheim)
3. 20251216 Notitie: 'Inflatievoorstel Schiermonnikoog'