



gemeente harderwijk

Grondbeleid



Met grondbeleid kan de gemeente invloed uitoefenen op de grond- en vastgoedmarkt. Op basis van haar rol en inzet van instrumenten kan de gemeente hiermee uitvoering geven aan gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Hierbij is grondbeleid geen doel op zich maar ondersteunend aan uitvoering van gemeentelijke doelstellingen zoals het versterken van de woonbalans en het realiseren van CO2 reductie.

Toepassing grondbeleid

De gebiedsontwikkeling vindt plaats in een dynamisch speelveld, welke voortdurend aan verandering onderhevig is. De veranderingen raken de uitvoering van grondbeleid. De kernelementen uit de veranderende omstandigheden betreffen:

- Marktomstandigheden (vastgoed- en grondmarkt)
- Maatschappelijke opgaven;
- Wijzigingen wet- en regelgeving.

Conform de Nota Grondbeleid 2019 zet de gemeente Harderwijk zich in om ruimtelijke ontwikkelingen te faciliteren en de focus te leggen op haar publiekrechtelijke rol. Wel vindt er per geval (project of gebied) een afweging plaats om voor een andere rolinvulling te kiezen indien hiermee maatschappelijke meerwaarde kan worden gerealiseerd. Beslissingen hierover worden verantwoord door middel van een ontwikkelingsstrategie.

Actieve grondexploitaties

De gemeente Harderwijk kent 3 gebieden waarin actief grondbeleid wordt toegepast: Waterfront, Drielanden en Lorentz III. Voor deze gebieden is een grondexploitatieberekening vastgesteld die jaarlijks wordt herzien. Tevens is er een grondexploitatie vastgesteld voor nog uit te geven restkavels in de gebieden Sytel en Tonsel.

Verder kent de gemeente Harderwijk 3 gebieden waarvoor onderzoekskosten worden gemaakt die op een later moment ingebracht kunnen worden in een nog vast te stellen grondexploitatie: Weiburg *1) en Kranenburg en Parallelweg 7 (Maatwerk woningen).

*1) De gemeenteraad heeft op 29 januari 2026 de grondexploitatie Weiburg geopend.

Het exploiteren van gronden brengt risico's met zich mee. Door het uitvoeren van uitgebreide risicoanalyses kan vroegtijdig worden ingespeeld op mogelijk veranderende omstandigheden. Binnen de projectteams zijn zowel risico's als kansen geïnventariseerd en vervolgens financieel vertaald en benoemd bij de herziening van de grondexploitaties 2025. De risico's die niet kunnen worden opgevangen binnen de voordelige resultaten uit de grondexploitaties worden meegenomen bij de berekening van het weerstandsvermogen.

Uitgifte van bouwrijpe grond

Bouwrijp gemaakte grond wordt uitgegeven t.b.v. woningbouw en bedrijven.

Woningbouw

De vraag naar betaalbare woningen is erg hoog. Het creëren van een breder aanbod van deze woningen binnen de grondexploitaties Drielanden en Waterfront is één van de speerpunten.

Onderstaande tabel geeft weer hoeveel woningen er gerealiseerd kunnen worden met de door de gemeente Harderwijk uitgegeven gronden.

Complex	2025	2024	2023
Drielanden	137	130	70
Waterfront	264	193	66
Totaal	401	323	136

Bedrijven

Onderstaande tabel geeft weer hoeveel ha. bedrijfsgrond er is uitgegeven door de gemeente Harderwijk.

Complex	2025	2024	2023
Lorentzhaven	0,3	0,1	0,0
Lorentz III	1,0	0,5	3,4
Sypel	0,0	0,1	0,0
Tonsel	0,0	0,2	0,2
Totaal	1,3	0,9	3,6

Prognoseerde resultaten grondexploitatie

De geprognoseerde resultaten in de jaarrekening 2025 zijn afkomstig uit de herziene grondexploitaties begin 2026. In onderstaande tabel staan de resultaten, inclusief de reeds genomen tussentijdse winsten, weergegeven per grondexploitatie.

Deelproject	Eindwaarde 2025	Eindwaarde 2026	Verschil	Eind datum
<i>Grondexploitatie</i>				
Drielanden	-11.439	-9.892	1.547	31/12/2030
Lorentz III	-8.410	-8.742	-332	31/12/2031
Waterfront	65.514	65.487	-27	31/12/2030
Subtotaal	45.665	46.853	1.188	
<i>Rest grondexploitaties</i>				
Lorentz II	-109	-	109	31/12/2025
Sypel	-71	-77	-6	31/12/2028
Tonsel	-1.439	-1.643	-204	31/12/2028
Subtotaal	-1.619	-1.720	-101	
Totaal	44.046	45.133	1.087	

-/- = voordelig

In bovenstaande tabel komt naar voren dat het resultaat, inclusief reeds tussentijds genomen winst met € 1.087.000,- afneemt. Dit komt volledig door de genomen winst over 2025 van € 4.530.000,-. Zonder deze tussentijds genomen winst, was het resultaat gestegen met € 3.443.000.

In hoofdstuk 4.4 Toelichting op de balans wordt een verdere analyse van deze resultaten gegeven.

Tussentijds Winst/Verlies nemen

Iedere grondexploitatie sluit met een verwacht financieel resultaat. Bij de jaarrekening wordt, afhankelijk van dit resultaat en rekening houdend met gekwantificeerde risico's, tussentijds winst of verlies genomen. Op basis van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) wordt bij een winstgevende grondexploitatie tussentijds winst genomen volgens de Percentage of Completion (POC) methode. Dit betekent concreet dat er gekeken wordt in hoeverre de kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd. De uitkomst hiervan wordt vermenigvuldigd met de te verwachte winst, rekening houdend met de gekwantificeerde risico's. Tenslotte wordt de in het verleden genomen winst hierop in mindering gebracht. De boekwaarde speelt bij deze methode geen rol.

Voorbeeld

80% kosten gerealiseerd, 60% opbrengsten gerealiseerd, verwachte winst, rekening houdend met de gekwantificeerde risico's is € 5,0 miljoen. In vorige jaren is al € 1.600.000 winst genomen. De te nemen winst bedraagt in dit voorbeeld € 800.000 $((0,8 \times 0,6 \times € 5.000.000) -/- € € 1.600.000)$.

Wanneer een grondexploitatie verliesgevend is, wordt een voorziening gevormd ter grootte van het volledige te verwachten verlies. De POC-methode wordt niet toegepast bij verliesgevende grondexploitaties of als de gekwantificeerde risico's groter zijn dan de verwachte winst. Wanneer uit de herziening van een verliesgevende grondexploitatie blijkt dat het verlies is toe-/afgenomen, dient de voorziening hierop te worden aangepast.

De verantwoording van tussentijdse winsten en verliezen vindt plaats in programma 3 Economie (grondexploitaties bedrijventerreinen) en programma 8 Ruimte en wonen (grondexploitaties woningbouwgebieden)

