

Raadsvergadering: 23 april 2026
Onderwerp: Grondexploitatie herontwikkelingslocatie De Schoren
Wordt behandeld door: Vincent Arts

Voorstel

1. De grondexploitatie van de herontwikkelingslocatie De Schoren te openen;
2. De exploitatieopzet van herontwikkelingslocatie De Schoren vast te stellen.

Inleiding

Op 6 juni 2024 heeft uw raad het kader voor de nieuwbouw van een appartementencomplex op de locatie van de gesloopte basisschool aan De Schoren vastgesteld.

Het besluit van uw raad bestond uit de volgende elementen:

1. instemming met de verdere uitwerking van het plan voor de realisering van een appartementengebouw aan De Schoren met 32 wooneenheden in 3 bouwlagen;
2. instemming met het starten van de planologische procedure door ons college;
3. voor de woningbouw zowel de uitgangspunten van de Woondeal als een sluitende exploitatieopzet als uitgangspunt te nemen;
4. de detailinvulling van het park samen met de bewoners uit te werken binnen het beschikbare budget.

De stand van zaken is dat de inrichting van een groot deel van het park, de 1^e fase, de afgelopen zomer is afgerond. Het nog resterende deel van het park, de 2^e fase, zal worden ingericht na het geredkomen van het appartementencomplex. Daarnaast is de aanvraag om een Buitenplanse Omgevingsplanafwijking (BOPA) ingediend. De daaraan verbonden procedure kan binnenkort worden gestart. Hiermee is uitvoering gegeven aan de beslispunten 1, 2 en 4.

Nu is aan de orde het vaststellen van de exploitatieopzet, beslispunt 3.

De samenvatting van de opgestelde exploitatieopzet, voorzien van een toelichting, treft u als bijlage aan.

Beoogd effect

Met dit voorstel wordt beoogd de beschikking te krijgen over het vereiste financiële kader voor het bouw- en woonrijp maken van het gebied en de grondverkoop aan Oosterpoort Wonen, in de vorm van een vastgestelde exploitatieopzet.

Argumenten

1. *Het vaststellen van een exploitatieopzet is een bevoegdheid van de raad*

Op grond van het bepaalde in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) en de Omgevingswet berust de bevoegdheid tot vaststelling van een exploitatieopzet bij de gemeenteraad.

2. *Bieden van inzicht in de aan een gebiedsontwikkeling verbonden financiële aspecten*

Voor een ruimtelijke ontwikkeling waarbij de gemeente zelf eigenaar is van de ondergrond wordt een grondexploitatie opgesteld. Een grondexploitatie (afgekort: grex) geeft een overzicht van de kosten, de opbrengsten, de risico's en de factor tijd behorende bij een ruimtelijke ontwikkeling. Dit overzicht is van belang voor het beoordelen van de haalbaarheid van een project/plan en voor risico-

en budgetbeheersing. De gemeente kan zo beoordelen of een project de gemeente geld kost of oplevert en hoeveel.

De grondexploitaties worden (ten minste) jaarlijks herzien. Indien nodig past de gemeente jaarlijks ook de parameters rente en inflatie aan, om zo exploitaties te actualiseren. Ramingen worden vergeleken met werkelijke kosten en opbrengsten uit het voorgaande jaar en waar nodig op basis hiervan geactualiseerd.

De 1e fase van de herinrichting van het park is binnen het reeds eerder beschikbaar gestelde budget gerealiseerd.

3. Met de vaststelling van de exploitatieopzet wordt het budget vrijgegeven waarmee het college kan handelen

Omdat er inmiddels een betrouwbare raming voorhanden is van de totale kosten en opbrengsten van het totale woningbouwproject, inclusief de aanleg van de 2^e fase van het park, verdient het aanbeveling dat thans door uw raad een grondexploitatie wordt vastgesteld. Daarmee stelt u ook het voor de verdere planvoorbereiding en -uitvoering benodigde budget beschikbaar, zodat ons college slagvaardig kan handelen.

Conform het door uw raad bij de kaderstelling vastgestelde uitgangspunt is er sprake van een kostendekkende grondexploitatie.

4. De vaststelling van de exploitatieopzet moet plaatsvinden vóórdat er grond bouwrijp kan worden gemaakt

Een bouwgrond in exploitatie (BIE) moet worden geopend vanaf het moment van het vaststellen van het raadsbesluit met daarin de vaststelling van het grondexploitatiecomplex inclusief grondexploitatiebegroting. Vanaf dat moment is de BIE geopend en kunnen kosten worden geactiveerd en bijgeschreven op de voorraadpositie bij onderhanden werk (bouwgronden in exploitatie) op de balans. Met andere woorden: zodra uw gemeenteraad een besluit heeft genomen om de grondexploitatie te starten, kunnen de kosten worden geregistreerd en toegevoegd aan de boekhouding van het project.

Kanttekeningen

N.v.t.

Financiën

De vast te stellen exploitatieberekening, inclusief het daarbij behorende toelichtingsdocument, ligt vertrouwelijk bij de griffie ter inzage. Een samenvatting ervan treft u aan in het bijgevoegde toelichtingsdocument.

Verwachte eindwaarde van de bouwgrondexploitatie

Zodra uw gemeenteraad een besluit heeft genomen om de grondexploitatie te starten, kunnen de kosten worden geregistreerd en toegevoegd aan de boekhouding van het project. Nadat alle kosten zijn gemaakt en de opbrengsten zijn gerealiseerd heeft de grondexploitatie een verwachte eindwaarde van € 75.000 positief (winst) ultimo 2028.

Gemaakte kosten tot heden

In de eindwaarde zijn de kosten opgenomen die de gemeente tot en met 2025 heeft gemaakt voor dit project. Deze kosten worden als beginwaarde in de grondexploitatie verwerkt.

Toekomstige winsten

Positieve resultaten, ofwel winsten, worden pas in de jaarrekening verwerkt als zij met voldoende zekerheid vaststaan en dus zijn gerealiseerd. Het voorzichtigheidsbeginsel krijgt concrete invulling met de 'Percentage of Completion' (POC)-methode.

Voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd, kan tussentijds naar rato van de voortgang van de grondexploitatie winst op basis van de eindwaarde worden genomen. De eerste opbrengsten zijn voorzien in 2026. Dit betekent dat de eerste winstneming in 2026 plaatsvindt, mits de eindwaarde van de grondexploitatie positief blijft.

De onderbouwing van de tussentijdse winstneming vindt te zijner tijd plaats in de paragraaf grondbeleid bij de jaarstukken.

De bedragen die voortkomen uit het winstnemen op grondexploitaties staan ter beschikking aan de raad om bestemd te worden conform het budgetrecht. (Tussentijdse) winsten kunnen worden ingezet om risico's in bouwgrondexploitaties op te vangen, toekomstige bouwgrondexploitaties met tekorten te dekken, het weerstandsvermogen te versterken en incidentele uitgaven te bekostigen. Een gemeente kan de (tussentijdse) winstneming niet duurzaam inzetten voor het opvangen van structurele lasten in de begroting.

Risico's

Een bouwgrondexploitatie kent altijd onzekerheden en risico's die het financiële eindresultaat kunnen beïnvloeden. Voor de verwachte kosten en opbrengsten worden aannames gebruikt ten aanzien van de planning, verwachte verkoopprijzen, geraamde kosten, verwachte rentelasten, plankosten etc.

Er zijn verschillende onzekerheden en risico's die het begrote financiële eindresultaat van de bouwgrondexploitatie bemoeilijken.

Hierbij moet onderscheid worden gemaakt tussen enerzijds risico's met betrekking tot de kosten en opbrengsten die specifiek binnen het grondexploitatiecomplex kunnen worden onderkend (project specifieke risico's) en anderzijds risico's die voor de grondexploitatieportefeuille als geheel gelden (ten aanzien van markt- en conjunctuurinvloeden, waardoor prijzen en afzetmogelijkheden over de gehele linie kunnen veranderen ten opzichte van de planning).

Project specifieke risico's

De omgevingsvergunning voor het appartementencomplex is nog niet verleend.

Tegen het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning staat beroep open bij de rechtbank en in laatste instantie bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als beroep wordt aangetekend, kan dat leiden tot vertraging of planaanpassingen die het nu berekende exploitatieresultaat beïnvloeden.

Risico's voor de grondexploitatie als geheel

Bij hogere kosten- en rentestijgingen dan in de grondexploitatiebegroting geraamd, daalt de verwachte eindwaarde. De opbrengsten uit grondverkoop zijn vastgelegd in de met Oosterpoort gemaakte afspraken. De opbrengsten kunnen dus niet meestijgen.

burgemeester en wethouders



mr. J. de Graaf
Gemeentesecretaris



mr. J.W.M.S. Minses
Burgemeester

Bijlage:

- Toelichtingsdocument grondexploitatie De Schoren 2026