



Raadsvoorstel

Datum B&W-besluit	: 23 september 2025	Portefeuille	: G. van Deelen
Raadsvergadering	: 6 november 2025	Behandeld door	: - Gebbink
Agendapunt	: Vult Griffie in	Zaaknummer	: 153871 / 154025
Bijlage(n)	: 2		

Onderwerp: Actualisatie grondexploitatie begroting 2026-2029

Beslispunten

1. De 12e herziening grondexploitatie Zelder vast te stellen.
2. De 15e herziening grondexploitatie De Nieuwe Koepel vast te stellen.

Inleiding

Tweemaal per jaar worden de grondexploitaties in Scherpenzeel herzien. De eerste keer is met het vaststellen van de jaarstukken en de tweede keer met het vaststellen van de begroting. Met de herziening informeren wij u over de financiële stand van zaken, het te verwachten resultaat en toekomstige ontwikkelingen. Verder worden de verschillen ten opzichte van de vorige herziening in beeld gebracht. Op dit moment lopen er 2 complexen te weten De Nieuwe Koepel en Zelder. In de bijlagen zijn gespecificeerde overzichten opgenomen.

Beoogd effect/resultaat

Het verkrijgen van inzicht in de actuele financiële stand van zaken van de grondexploitaties van Scherpenzeel-Zuid.

Argumenten

1.1 In Scherpenzeel worden conform de nota grondbeleid de grondexploitaties minimaal tweemaal per jaar herzien.

De actuele stand van zaken ten aanzien van Zelder m.b.t. kosten, opbrengsten en ruimtegebruik is doorberekend in de herziening.

2.1 In Scherpenzeel wordt conform de nota grondbeleid de grondexploitaties minimaal tweemaal per jaar herzien.

De actuele stand van zaken ten aanzien van De Nieuwe Koepel m.b.t. kosten, opbrengsten en ruimtegebruik is doorberekend in de herziening.



Kanttekeningen

1.1/2.1 De verplichting tot het betalen van vennootschapsbelasting is geen onderdeel van de verwachte resultaten op grondexploitatie.

Zodra er winst wordt genomen moeten we reserveren voor de belastingafdracht. Zodra de aangifte is verwerkt worden de lastenverantwoord in programma 0 ten laste van de reserve grondexploitatie.

Proces (procedure/vervolg/evaluatie)

Conform de nota grondbeleid van de Gemeente Scherpenzeel stelt de gemeenteraad tweemaal per jaar de kaders vast waarna de projectgroep Plan Zuid tot verdere uitvoering van de diverse projecten over gaat.

Evaluatie: Tweemaal per jaar worden de grondexploitaties herzien.

Duurzaamheidsaspecten

Niet direct van toepassing, hoewel bij de uitwerking van de plannen uiteraard veel aandacht wordt besteed aan het element duurzaamheid.

Communicatie

N.v.t.

Financiële aspecten

Voor de bouwgronden in exploitatie is een grondexploitatiecomplex met een begroting vastgesteld. Hieronder worden prognoses van de resultaten weergegeven. In onderstaande tabel zijn de prognoses geactualiseerd. De uitkomsten zijn ook opgenomen in de paragraaf grondbeleid van de begroting 2026-2029.

Resultaten in exploitatie genomen gronden (x € 1.000)

Complex			Laatst vastgestelde stand Jaarrekening 2024		Begroting 2026-2029		Bijstelling
	Boekwaarde*		Eindresultaat		Eindresultaat		
	1-1-2024	31-12-2024	Eindwaarde**	Jaar	Eindwaarde**	Jaar	
Zelder	-248	304	-86	2028	-87	2028	-1
De Nieuwe Koepel	9.653	10.248	11.471	2031	10.607	2031	-864

**Een negatief bedrag betekent meer lasten dan baten en een positief bedrag betekent meer baten dan lasten*

***inclusief (tussentijdse) winstneming, negatief bedrag betekent een verliesgevende grondexploitatie en een positief bedrag betekent een winstgevende grondexploitatie*

Complex Zelder

Het bestemmingsplan voor het project Zelder is sinds april 2022 onherroepelijk. In lijn met dit plan wordt uitvoering gegeven aan de bouw van in totaal 34 grondgebonden starterswoningen met een vaste prijs van € 210.000 VON (prijsspeil 2021), en 1 vrijstaande woning.

Het project wordt in twee fasen uitgevoerd:

- Fase 1: 26 starterswoningen en 1 vrijstaande woning.



- Fase 2: 8 starterswoningen, waarvan de bouw start na de verplaatsing van een warmteunit op de locatie.

In fase 1 zijn 24 woningen verkocht aan inwoners van Scherpenzeel. De overige 2 woningen zijn verkocht aan mensen met een economische en/of maatschappelijke binding met Scherpenzeel. In het tweede kwartaal van 2024 is fase 1 volledig opgeleverd. De bijbehorende grondexploitatie is geactualiseerd. Na deze actualisatie bedraagt de verwachte eindwaarde van het project € 86.577 negatief. Dit komt overeen met de eindwaarde zoals vastgesteld bij de jaarrekening 2024.

Complex De Nieuwe Koepel

Het bestemmingsplan voor De Nieuwe Koepel is in december 2024 onherroepelijk geworden. De planning is om in het eerste kwartaal van 2026 te starten met de bouw van de woningen.

De bijbehorende grondexploitatie is geactualiseerd. De verwachte eindwaarde bedraagt nu € 10.607.399 positief. Dit is € 863.468 lager dan eerder geraamd bij de jaarrekening 2024. Deze bijstelling is het gevolg van meerdere factoren:

- Correctie opbrengstenindex: Er is onterecht een index toegepast voor het lopende jaar 2025. Omdat de grondprijzen per 1 januari voor het hele jaar worden vastgesteld, was deze indexering niet nodig. Dit levert een nadeel van € 880.000 op.
- Versnelde uitgifte gronden fase 1: De levering van de gronden verschuift van 2026 naar 2025. Daardoor vervalt één jaar aan indexering, wat leidt tot een nadeel van € 208.000.
- Rentevoordeel projectfinanciering: Doordat de gronden eerder worden uitgegeven, kan de projectfinanciering in 2026 worden afgelost. Dit levert een rentevoordeel van € 325.000 op.
- Bijstelling opbrengsten: Door het aanpassen van het prijspeil voor sociale huurwoningen naar juli 2025 en de verkoop van kavels voor seniorenwoningen tegen tarieven van hoek- en tussenwoningen ontstaat een voordeel van € 212.000.
- Asbest in Flintstonepark: Uit aanvullend onderzoek blijkt dat er asbest aanwezig is. De kosten voor sanering zijn geraamd op € 180.000, plus extra kosten voor toezicht. Dit leidt tot een totaal nadeel van € 201.000.
- Extra plankosten: Er zijn extra kosten gemaakt voor onderzoeken, stedenbouwkundig advies en het opstellen van kavelpaspoorten. Dit leidt tot een nadeel van € 76.000.
- Afrondende werkzaamheden volkstuinen: De kosten hiervoor zijn € 18.000 hoger dan eerder begroot.
- Overige kosten: Er is een bijstelling van € 17.000 nadeel, onder andere door hogere kosten voor tijdelijk beheer en een toename van de algemene kostenindex.

Winstneming

Sinds 2016 zijn gemeenten verplicht om tussentijdse winst te nemen op grondexploitaties. Dit gebeurt volgens de 'percentage of completion'-methode (POC-methode).

Deze methode betekent dat de gemeente winst boekt naar rato van de voortgang van het project. Hoe verder het project is gevorderd, hoe meer winst er tussentijds kan worden genomen. Bij het bepalen van deze tussentijdse winst wordt ook gekeken naar het risicoprofiel van het project. Als er nog veel onzekerheden zijn, wordt de winstneming beperkt.



Complex	POC%					Tussentijdse winstneming (x € 1.000)				
	2025	2026	2027	2028	2029	2025	2026	2027	2028	2029
Zelder										
De Nieuwe Koepel	11,6%	15,6%	31,9%	43,4%	61,8%	949	295	1.281	840	1.384

Reserves en voorzieningen

De gemeente beschikt voor het grondbeleid over de reserve grondexploitatie, voorziening grond Akkerwinde en het Fonds Dorpsontwikkeling.

Reserve grondexploitatie

De reserve grondexploitatie is bedoeld om financiële risico's bij grondexploitaties op te vangen. Dit geldt vooral wanneer er geen of onvoldoende winst is om deze risico's te dekken. Daarnaast wordt deze reserve gebruikt voor:

- het vormen van verliesvoorzieningen voor verliesgevende projecten;
- het betalen van de vennootschapsbelasting over de winst uit grondexploitaties.

De stand van de reserve per 31 december 2024 bedraagt € 3.735.880.

Voor het project De Nieuwe Koepel is het verwachte resultaat voldoende positief. De risico's kunnen dus binnen de eigen exploitatie worden opgevangen. Voor het project Zelder, dat een negatieve eindwaarde heeft, worden de risico's gedekt uit de reserve grondexploitatie.

Wanneer een project wordt afgesloten, doet het college een voorstel aan de raad over de resultaatbestemming. Daarbij wordt ook gekeken naar de risico's van de andere lopende projecten en de verplichtingen voor vennootschapsbelasting.

Verliesvoorziening Zelder

Als de gemeente verwacht dat een grondexploitatie verlies gaat opleveren, dan moet het verwachte verlies worden afgedekt. Hiervoor wordt een verliesvoorziening gevormd.

Voor het project Zelder is de verwachte eindwaarde negatief, namelijk € 86.200.

Dit bedrag is in het boekjaar 2024 ten laste gebracht van de Reserve grondexploitatie.

Fonds Dorpsontwikkeling

In de Structuurvisie is vastgelegd dat alle nieuwbouwontwikkelingen in Scherpenzeel-Zuid (het gebied buiten het toenmalige stedelijke gebied bij vaststelling van de visie) moeten bijdragen aan het Fonds Dorpsontwikkeling Scherpenzeel-Zuid.

In de afgelopen jaren zijn er afdrachten aan dit fonds gedaan via grondverkoop (actief grondbeleid) en via projecten van initiatiefnemers die door de gemeente zijn gefaciliteerd. De stand van deze voorziening is op 31 december 2024 € 841.253.

Voor de besteding van het fonds zijn meerdere deelplannen opgesteld. Een deel daarvan is al uitgevoerd. De overige plannen, vooral in en rond het project De Nieuwe Koepel, worden in de komende periode uitgevoerd.

Bij de geplande actualisering van de Nota Grondbeleid wordt ook gekeken naar de toekomstige inzet van dit fonds.



Begrotingswijziging: ja

Juridische aspecten / grondslag

De BBV geldend per 1-1-2016, de Wet Vennootschapsbelasting en de Notitie Grondexploitatie (BBV) van juli 2019 zijn allen toegepast.

Burgemeester en wethouders van Scherpenzeel,

A.M. Weststrate
secretaris

M.C. Teunissen
burgemeester