



Raadsvoorstel

Datum B&W-besluit : 12 mei 2026
Raadsvergadering : 25 juni 2026
Agendapunt : 9
Bijlage(n) : 2

Portefeuille : G. van Deelen
Zaaknummer : 170316 / 170320

Onderwerp:

Actualisatie grondexploitatie jaarrekening 2025

Wettelijke grondslag

De bevoegdheid voor het vaststellen van de grondexploitatie vloeit voort uit artikel 189 gemeentewet.

Beoogd effect

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

Beslispunten

1. De 13e herziening grondexploitatie Zelder vast te stellen.
2. De 16e herziening grondexploitatie De Nieuwe Koepel vast te stellen.

Aanleiding

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.

Argumenten

1.1 In Scherpenzeel wordt 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.

Kanttekeningen

Financiën

Stand van zaken grondexploitaties

Hieronder volgt een overzicht van de huidige stand van zaken en de te verwachten financiële resultaten op de grondexploitaties. Daarna volgt de voortgang van de grondexploitaties met de te verwachten (tussentijdse) winstneming. Als laatste volgt per grondexploitatie een toelichting op de uitvoering in 2025 en de vooruitblik naar 2026.

Resultaten in exploitatie genomen gronden (x € 1.000)

Complex	Laatst vastgestelde stand Begroting 2026-2029				Jaarrekening 2025		Bijstelling
	Boekwaarde*		Eindresultaat		Eindresultaat		
	1-1-2025	31-12-2025	Eindwaarde**	Jaar	Eindwaarde**	Jaar	
Zelder	304	313	-87	2028	-79	2028	8
De Nieuwe Koepel	10.248	5.918	10.607	2031	12.504	2031	1.897

Complex Zelder

Het bestemmingsplan is sinds april 2022 onherroepelijk. In lijn hiermee is uitvoering gegeven aan het hierin opgenomen programma dat voorziet in de bouw van 34 grondgebonden starters woningen met een vaste prijs van € 210.000 VON (prijsspeil 2021) en de bouw van 1 vrijstaande woning. Het project wordt uitgevoerd in 2 fasen, fase 1 omvat 26 woningen en 1 vrijstaande woning; fase 2 omvat 8 woningen (uitvoering na verplaatsing warmteunit op deze locatie). In fase 1 zijn 24 woningen verkocht aan inwoners van Scherpenzeel en 2 woningen verkocht aan mensen die economisch en/of maatschappelijk zijn gebonden aan Scherpenzeel. In het tweede kwartaal 2024 is fase 1 in zijn geheel opgeleverd.

De grondexploitatie is geactualiseerd. De verwachte eindwaarde van deze grondexploitatie wordt na de actualisatie € 79.174 negatief. Bij de begroting 2026-2029 was de verwachte eindwaarde € 86.577 negatief. Dit is een verschil van € 7.403. Afgelopen jaar is het woonrijp maken van fase 1 afgerond. De opgenomen post onvoorzien was niet in zijn geheel nodig. Daarnaast waren de werkelijke plankosten lager dan de raming.



Complex De Nieuwe Koepel

De grondexploitatie is geactualiseerd. De verwachte eindwaarde is € 12.503.698 positief. Dit is € 1.896.299 meer dan verwacht bij de Begroting 2026-2029. Het bestemmingsplan De Nieuwe Koepel is in december 2024 onherroepelijk geworden. De eerste fase is in uitvoering, namelijk het is bouwrijp gemaakt, de projectmatige woningbouwkavels zijn in 2025 geleverd en de overige bouwkavels (particulier en sociale huur) worden in 2026 geleverd.

Hieronder staan de grote wijzigingen.

- Grondopbrengsten (voordeel € 2.080.000)
De woningbouwontwikkeling verloopt voorspoedig en de verwachting is dat de volgende fasen (2, 3 en 4) eerder geleverd kunnen worden dan eerder verwacht. Hierdoor is de indexering ook minder hoog. De gemeente en het consortium zijn in overleg om de index te bepalen op maandbasis in plaats van per jaar. Hierdoor is de indexering minder gevoelig voor de fasering. Deze afspraken zijn nog niet geformaliseerd en daarom niet in de grondexploitatie verwerkt.
Daarnaast zijn in 2025 de grondprijzen voor de particuliere bouwkavels in de eerste fase opnieuw getaxeerd. Dit zorgde voor een bijstelling van € 485,- per m² naar een basisprijs van € 800,- per m². Deze basisprijs per m² is ook als uitgangspunt voor de verkoop van particuliere bouwkavels in de resterende fasen gehanteerd.
De gemeente is voornemens om voor twee woningen tuingrond te verkopen. Dit was niet voorzien.
- Volkstuinencomplex (€ 15.000 voordeel)
De werkzaamheden op het nieuwe volkstuinencomplex zijn afgerond, de stelpost voor toezicht en uitvoering is komen te vervallen (€ 15.000 voordeel);
- Bodemsanering (€ 45.000 nadeel)
De bodemsanering voor fase 1 is uitgevoerd en op basis van deze ervaring is voor de volgende fasen het budget voor bodemsaneringen verhoogd;
- Bouwrijp en woonrijp maken en voorbereiding, toezicht en uitvoering (€ 54.000 nadeel)
Het bouwrijp maken van fase 1 is uitgevoerd en de afrekening wordt opgesteld. Voor fase 1 was een aanbestedingsvoordeel gerealiseerd en dit was voor het bouwrijp maken van fase 2 ook ingerekend, omdat deze aanbestedingen kort na elkaar plaatsvinden. Er is voor het bouwrijp maken van fase 2 een aanbestedingsvoordeel gehaald maar minder groot dan verwacht. Daarnaast is de fasering aangepast aan het uitgiftetempo;
- Plan- en advieskosten (€ 100.000 nadeel)
Het budget is bijgesteld op basis van de laatste inzichten van de uitvoering van fase 1.
- De levering van de kavels uit fase 1 heeft in december 2025 plaatsgevonden. Indien de levering een maand later plaats had zou nog een indexering toegepast zijn. Het consortium wil de gemeente hierin en in de kosten voor de asbest verwijdering tegemoet komen. De afgesproken vergoeding hiervoor is € 200.000.



Winstneming

Vanaf 2016 verplicht de commissie BBV gemeenten om (tussentijds) winst te nemen volgens de zogenaamde 'percentage of completion methode' (POC methode). Deze methode houdt in dat de gemeente naar gelang de voortgang van het project (tussentijds) winst neemt. Bij de bepaling van de tussentijdse winstneming wordt rekening gehouden met het risicoprofiel.

Complex	POC%					Tussentijdse winstneming (x € 1.000)				
	2025	2026	2027	2028	2029	2025	2026	2027	2028	2029
Zelder										
De Nieuwe Koepel	10,2%	28,2%	42,9%	54,2%	61,1%	1.038	1.824	1.493	1.150	700

Reserves en voorzieningen

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

Reserve grondexploitatie

De reserve grondexploitatie dient om de financiële risico's van de grondexploitaties op te vangen (voor zover de winstpotentie hier niet in voorziet), de verliesvoorziening voor verliesgevende grondexploitatie te vormen en daarnaast om de afdrachten vennootschapsbelasting te betalen. De stand per 31 december 2025 voor deze reserve is € 3.308.995. Het beoogd resultaat van grondexploitatie De Nieuwe Koepel is voldoende positief om de risico's te kunnen opvangen binnen de lopende exploitatie. De grondexploitatie Zelder heeft een negatieve eindwaarde en daarom worden de risico's opgevangen met de reserve grondexploitatie. Steeds als een complex wordt afgesloten, volgt een voorstel op grond waarvan de raad beslist over de resultaatbestemming. In de afweging wordt dan ook het totaal van de risico's op de overige complexen en de vennootschapsbelasting betrokken.

Verliesvoorziening Zelder

Zodra de gemeente voorziet dat een grondexploitatie verliesgevend is dan dekt de gemeente het te verwachten verlies af. De gemeente vormt de voorziening op eindwaarde. De eindwaarde van dit complex is naar verwachting negatief, namelijk € 79.174. In 2024 was een verliesvoorziening getroffen van € 86.200. De voorziening is in 2025 aangepast en het verschil van € 7.026 is ten gunste van de Reserve grondexploitatie gebracht.

Fonds Dorpsontwikkeling



In de structuurvisie staat beschreven dat alle nieuwbouwontwikkelingen in het gebied voor Scherpenzeel-Zuid (begrensd bij het bestaand stedelijk gebied ten tijde van vaststelling van de structuurvisie) bijdragen aan het Fonds Dorpsontwikkeling Scherpenzeel Zuid. Met de grondverkopen (actief grondbeleid) en daarnaast door de initiatieven die de gemeente faciliteerde zijn in de afgelopen jaren afdrachten gedaan ten gunste van deze voorziening. De stand van de voorziening bedraagt op 31 december 2025 € 1.143.641. Voor de besteding van de fondsgelden zijn diverse deelplannen opgesteld. Een deel hiervan is uitgevoerd. In 2025 is in samenwerking met de planeconoom een onderzoek uitgevoerd om te bepalen of alle uitgevoerde plannen volledig ten laste van het Fonds Dorpsontwikkeling zijn gebracht. Hieruit volgt voor 2025 een extra onttrekking aan het fonds van € 521.897. De overige plannen zijn voorzien voor de komende periode. In het verlengde van de geplande actualisering van de nota Grondbeleid wordt ook de toekomstige inzet van dit fonds meegenomen.

Ontwikkeling Vennootschapsbelasting

Sinds 2016 zijn overheidsorganisaties belastingplichtig voor hun ondernemingsactiviteiten. Voor onze gemeente geldt deze vennootschapsbelastingplicht voor de grondexploitaties.

Elk jaar dient de gemeente, op basis van de meest actuele verwachtingen, een voorlopige aangifte vennootschapsbelasting in. De bijbehorende belasting wordt dan ook betaald.

Na afloop van het boekjaar wordt een definitieve berekening gemaakt. Deze wordt vervolgens ingediend bij de Belastingdienst ter afhandeling.

Begrotingswijziging

Op welke begrotingspost heeft dit betrekking: fcl 682010 en 682016

Begrotingswijziging: ja, de wijzigingen worden meegenomen in de voorjaarsrapportage 2026 en de kadernota 2027-2030.

Past het voorstel binnen het beschikbare budget: n.v.t.

Zo nee, hoe wordt verruiming van het budget aangevraagd: n.v.t.

Hoe wordt verruiming van het budget aangevraagd? N.v.t.

Welke gevolgen zijn er voor het weerstandsvermogen (risico's)?

Proces

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.

Bijlage(n)

1. Zelder bijlage bij de actualisatie grondexploitatie jaarrekening 2025
2. De Nieuwe Koepel bijlage bij de actualisatie grondexploitatie jaarrekening 2025.



Burgemeester en wethouders van Scherpenzeel,

N. van den Bergh
secretaris

M.C. Teunissen
burgemeester