Gemeente
Scherpenzeel

Raadsvoorstel

Datum B&W-besluit	: 22 september 2026	Portefeuille	: wethouder H.J. Molenaar
Raadsvergadering	: 5 november 2026		
Agendapunt	: 13	Zaaknummer	: 179235 / 179253
Bijlage(n)	:		

Onderwerp: Actualisatie grondexploitatie begroting 2027-2030

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.

1. De 14e herziening grondexploitatie Zelder vast te stellen.
2. De 17e 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
1.1/2.1 *In Scherpenzeel wordt conform de nota grondbeleid de grondexploitaties minimaal tweemaal per jaar herzien*.
De actuele stand van zaken ten aanzien van de grondexploitaties Zelder en De Nieuwe Koepel m.b.t. kosten, opbrengsten en ruimtegebruik is

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

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 en een vooruitblik voor de komende periode.

3.8.3 Resultaten in exploitatie genomen gronden (x € 1.000):

Resultaten in exploitatie genomen gronden (x € 1.000)

Complex	Laatst vastgestelde stand Jaarrekening 2025				Begroting 2027-2030		Bijstelling
	Boekwaarde*		Eindresultaat		Eindresultaat		
	1-1-2025	31-12-2025	**	Jaar	**	Jaar	*
Zelder	304	313	-79	2028	-80	2028	-1
De Nieuwe Koepel	10.248	5.918	12.504	2031	13.849	2031	1.345

**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 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 (prijspeil 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).
De grondexploitatie is geactualiseerd. De verwachte eindwaarde van deze grondexploitatie is na de actualisatie € 79.554 negatief. De verwachte eindwaarde is nagenoeg gelijk aan de verwachte eindwaarde ten tijde van de jaarrekening 2025.

Complex De Nieuwe Koepel

De grondexploitatie is geactualiseerd. De verwachte eindwaarde is € 13.848.915 positief. Dit is € 1.345.217 meer dan verwacht bij de Jaarrekening 2025.
Het bestemmingsplan De Nieuwe Koepel is in december 2024 onherroepelijk geworden. De eerste fase is bouwrijp gemaakt, de projectmatige woningbouwkavels zijn in 2025 geleverd. In 2026 volgt het tweede deel van de gronduitgifte van deze fase. Dit omvat projectmatige woningbouwkavels, particuliere kavels en sociale huur. In 2026 is daarnaast gestart met het bouwrijp maken van de tweede fase en het woonrijp maken van de eerste fase.

Hieronder staan de grote wijzigingen.

- Grondopbrengsten (voordeel € 1.430.000)
  In 2026 is de marktwaarde voor de verkoop van de gronden onder de appartementencomplexen bepaald. Dit heeft geleid tot een hogere grondopbrengst.
- Bouwrijp en woonrijp maken en voorbereiding, toezicht en uitvoering (€ 41.000 voordeel)
  Het bouwrijp maken van fase 1 is afgerond. Voor deze fase is de post onvoorzien komen te vervallen. Voor fase 2 is de post onvoorzien verhoogd. Het woonrijp maken van fase 1 is in 2026 aanbesteed. Hier is een aanbestedingsvoordeel behaald.
- Plan- en advieskosten (€ 37.000 nadeel)
  Het budget is bijgesteld op basis van de laatste inzichten van de uitvoering.
- Tijdelijk beheerskosten (€ 90.000 nadeel)
  De gronden van fase 1 zijn bouwrijp opgeleverd. Over deze gronden wordt onroerende zaakbelasting in rekening gebracht. Dit was niet voorzien.

3.8.4 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)				
	2026	2027	2028	2029	2030	2026	2027	2028	2029	2030
Zelder										
De Nieuwe Koepel	29,6%	42,9%	55,2%	62,2%	74,9%	2.532	1.607	1.477	851	1.526

3.8.5 Reserves en voorzieningen

De gemeente beschikt voor het grondbeleid over de reserve grondexploitatie, verliesvoorziening Zelder 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 € 2.969.721. Het beoogde 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.

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 € 79.554 negatief.

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. De overige plannen (met name in en bij De Nieuwe Koepel) zijn voorzien voor de komende periode. Na vaststelling van de nieuwe nota kostenverhaal komt de financiële bijdragen in plaats van het fonds dorpsontwikkeling en geldt dan ook voor alle nieuwe bouwplannen in de gehele gemeente.

Begrotingswijziging
Op welke begrotingspost heeft dit betrekking: fcl 682010 en 682016

Begrotingswijziging: ja, de wijzigingen worden meegenomen in de najaarsrapportage 2026 en de begroting 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? nvt

Bijlage(n)
1. Zelder bijlage bij de actualisatie grondexploitatie begroting 2027-2030
2. De Nieuwe Koepel bijlage bij de actualisatie grondexploitatie begroting 2027-2030.

Burgemeester en wethouders van Scherpenzeel,

A.J. Barink	M.C. Teunissen
secretaris	burgemeester