

Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststelling grondexploitatie Horstkamp
Datum	28 september 2026
Portefeuillehouder	P.J. Gaynor
Behandelaar	Beleidsmedewerker Grondzaken en Planeconomie
Zaaknummer	213092
Bijlagen	3

Korte beschrijving voorstel:
Voorgesteld wordt om de grondexploitatie 'Horstkamp' vast te stellen, waarmee uw raad binnen de kaders van de grondexploitatie de financiële middelen beschikbaar stelt om het plan verder uit te voeren.

Te nemen besluit:

1. De grondexploitatie 'Horstkamp' vast te stellen.
2. De budgetten in relatie tot de grondexploitatie conform bijgaande eindwaardeberekening beschikbaar te stellen en voor de financiële verwerking hiervan de 9e begrotingswijziging 2026 vast te stellen.
3. Bijlage 1 en 2 bij dit voorstel op grond van artikel 5.1, lid 2, sub b van de Wet open overheid niet openbaar te maken.

Aanleiding, samenhang en voorgeschiedenis

Voor de verdere ontwikkeling van Horstkamp is een grondexploitatie opgesteld. De grondexploitatie geeft inzicht in de verwachte kosten, opbrengsten en het financiële resultaat van het plan.

De grondexploitatie heeft een looptijd van zeven jaar, van 2026 tot en met 2032. De exploitatie is gebaseerd op de huidige inzichten in het vastgestelde woningbouwprogramma, de planning, de verwachte kosten en de grondopbrengsten. De technische en financiële onderbouwing van de afzonderlijke posten is opgenomen in de bijgevoegde, niet openbare, memo en eindwaardeberekening inclusief exploitatietekening.

Beoogd effect

Met het vaststellen van de grondexploitatie wordt de financiële uitvoerbaarheid van het plan Horstkamp vastgesteld en wordt het financiële kader voor de verdere uitvoering van het plan bepaald.

Argumenten

1.1 De grondexploitatie geef inzicht in de financiële haarbaarheid van Horstkamp
De grondexploitatie bevat de verwachte kosten en opbrengsten gedurende de looptijd van het project. De gemaakte kosten zijn verwerkt vanuit de jaarrekening 2025 en de daadwerkelijk gemaakte kosten in 2026.



1.2 De grondexploitatie is gebaseerd op actuele inzichten en het vastgestelde stedenbouwkundig plan
Bij het opstellen van de grondexploitatie is gebruikgemaakt van de meest actuele beschikbare informatie over de kosten en de planning. Zo is gebruik gemaakt van beschikbare ramingen. De grondexploitatie sluit daarmee aan bij de huidige stand van het project en de planning voor de komende jaren, gebaseerd op het vastgestelde stedenbouwkundig plan.

1.3 De verwachte eindwaarde biedt ruimte voor de verdere ontwikkeling van het gebied
De opbrengsten wegen op tegen de kosten en er is ruimte om risico's op te vangen. Afwijkingen van de verwachtingen leiden niet direct tot een tekort op de grondexploitatie.

2.1 De raad beschikt over het budgetrecht
Conform de nota grondbeleid dient de raad de grondexploitatie vast te stellen. In het kader van het budgetrecht geldt dat de raad ook de budgetten toekent die in de grondexploitatie zijn opgenomen. In bijgaande eindwaardeberekening is geschetst wat de verwachte kosten en opbrengsten zijn voor elk onderdeel. Door in te stemmen met het raadsvoorstel en bijbehorende begrotingswijziging autoriseert de raad de budgetten uit de eindwaardeberekening en wordt de begroting hiermee financieel gewijzigd.

3.1 Bijlage 1 en 2 bevatten gevoelige financiële informatie
Het openbaar maken van de informatie in de bijlagen kan nadelig zijn bij de verdere uitwerking van het plan, bijvoorbeeld bij tenders. Daarom wordt voorgesteld om bijlage 1 en 2 niet openbaar te maken.

Kanttekeningen
1.1 Het financiële resultaat is afhankelijk van de gehanteerde uitgangspunten
De grondexploitatie is gebaseerd op ramingen en aannames. Wijzigingen in deze uitgangspunten werken direct door in het financiële resultaat. Een van de aannames is dat bij vaststelling van deze grondexploitatie de bouwclaimovereenkomst met de betrokken ontwikkelaars ondertekend is. Wanneer deze niet getekend is, kan de grondexploitatie wel vastgesteld worden maar wordt het plan niet in procedure gebracht.

Alternatieven
Wanneer de grondexploitatie niet wordt vastgesteld ontbreekt een vastgesteld financieel kader voor de verdere uitvoering van Horstkamp en kunnen de geplande investeringen niet plaatsvinden binnen de grondexploitatie.

Financiën
De huidige verwachte eindwaarde is positief. De eindwaarde en de netto contante waarde zijn beschreven in de bijgaande, niet openbare, bijlage.

De grondexploitatie wordt verder jaarlijks geactualiseerd en ter vaststelling aan de raad voorgelegd overeenkomstig de gemeentelijke planning- en controlcyclus. Hierbij worden de financiële voortgang, de kosten en opbrengsten, de planning en de risico's opnieuw beoordeeld.

Communicatie/burgerparticipatie
De grondexploitatie zelf is een intern financieel document en wordt niet verder verspreid. De communicatie en participatie vindt plaats binnen de geldende procedures van de ruimtelijke ontwikkeling van Horstkamp.

Vervolg

Na vaststelling door de raad wordt de grondexploitatie Horstkamp als financieel kader gehanteerd voor de verdere ontwikkeling van het plan.

Bijlage(n)

1. Eindwaardeberekening Horstkamp inclusief exploitatietekening V1606 (niet openbaar)
2. Memo vaststelling grondexploitatie Horstkamp (niet openbaar)
3. Concept-raadsbesluit vaststelling grondexploitatie Horstkamp



Elburg, 28 september 2026

Het college van burgemeester en wethouders,

Burgemeester (wnd),	de secretaris,
Dhr. drs. H.J. van Schaik	Mw. mr. A.H. van der Maat-Bosma