



## Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststelling herzieningen grondexploitaties 2026
Datum	24 maart 2026
Portefeuillehouder	Mw. A.C. Sneevliet-Radstaak
Behandelaar	Beleidsmedewerker Vastgoed
Zaaknummer	51174

### Bijlagen

1. Grondslagen parameters en toelichting herzieningen grondexploitaties jaarrekening 2025
- 2a. 33. Kopse Waard (6<sup>e</sup> herziening)
- 2b. 39. Vossenakker Zuid (15<sup>e</sup> herziening)
- 2c. 46. Broeklanden fase II (6<sup>e</sup> herziening)
- 2d. 49. Waterlanden fase II (2<sup>e</sup> herziening)
- 3a. Exploitatietekening 33. Kopse Waard
- 3b. Exploitatietekening 39. Vossenakker Zuid
- 3c. Exploitatietekening 46. Broeklanden fase II
- 3d. Exploitatietekening 49. Waterlanden fase II

### Korte beschrijving voorstel:

De gemeente werkt met vier grondexploitaties (gebiedsontwikkelingen). Elk jaar worden deze financieel geactualiseerd.

Wij vragen de raad om de herzieningen voor 2026 vast te stellen, zodat de berekeningen aansluiten op de meest actuele inzichten.

### Te nemen besluit:

1. De bijgaande herzieningen van de grondexploitaties voor 2026 vast te stellen.

### Aanleiding, samenhang en voorgeschiedenis

De gemeente werkt met grondexploitaties om inzicht te krijgen in de kosten en opbrengsten van gebiedsontwikkelingen. Deze worden jaarlijks geactualiseerd conform de financiële voorschriften.

Dit voorstel betreft de herziening van vier projecten: Kopse Waard, Vossenakker Zuid, Broeklanden fase II en Waterlanden fase II. De plannen zijn opnieuw doorgerekend op basis van de meest recente inzichten, wat leidt tot bijgestelde financiële eindresultaten en verwerking in de jaarrekening 2025. Per saldo wordt nog steeds een positief resultaat verwacht, hoewel voor Vossenakker Zuid sprake is van een verlies.

Bij de herzieningen is uitgegaan van actuele aannames voor kosten- en opbrengstenontwikkeling. Omdat voor de te verkopen gronden al prijsafspraken zijn gemaakt, is geen opbrengstenstijging opgenomen. Voor de kosten is rekening gehouden met een afnemende stijging in de komende jaren.



Er zijn onzekerheden, onder andere door internationale ontwikkelingen en prijsstijgingen. De gehanteerde uitgangspunten worden op dit moment als realistisch beschouwd. Door de jaarlijkse actualisatie kan op tijd worden bijgestuurd. Een verdere uitleg over de uitgangspunten is te vinden in bijlage 1.

De herzieningen op de vier grondexploitaties kunnen als volgt worden samengevat:

Herzieningen 2026	Berekende eindwaarde	Winstneming in jaarrekening 2025	Verliesneming in jaarrekening 2025
33. Kopse Waard	€ 88.000,00	€ 32.000,00	€ -
39. Vossenakker Zuid	€ -1.525.000,00	€ -	€ -22.000,00
46. Broeklanden fase II	€ 4.138.000,00	€ 1.607.000,00	€ -
49. Waterlanden fase II	€ 1.153.000,00	€ 734.000,00	€ -
<b>Totaal</b>	<b>€ 3.854.000,00</b>	<b>€ 2.373.000,00</b>	<b>€ -22.000,00</b>

### Beoogd effect

De gemeenteraad stemt in met de voortgang van diverse grondexploitaties en de herzieningen hiervan.

### Argumenten

*1.1 Met het vaststellen van de herzieningen voldoen we aan voorschriften vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)*

Gemeenten zijn verplicht om grondexploitaties jaarlijks te actualiseren. Dit is vastgelegd in de financiële regels van de BBV. Met deze herziening worden de grondexploitaties weer in lijn gebracht met de meest actuele inzichten.

De actualisatie heeft direct financiële gevolgen. Verwachte winsten en verliezen worden deels verwerkt in de jaarrekening. Door deze herzieningen vast te stellen, krijgt de raad inzicht in de actuele stand van zaken en de financiële effecten van de projecten.

Daarnaast stelt de raad met dit besluit de uitgangspunten vast die zijn gebruikt in de berekeningen.

### Kanttekeningen

n.v.t.

### Alternatieven

n.v.t.

### Financiën

De parameters bij de herzieningen 2026 zijn voor de woningbouwplannen Kopse Waard, Vossenakker Zuid en Waterlanden fase II en voor het bedrijventerrein Broeklanden fase II als volgt:

Parameters 2025	2026	2027-2028	2029 e.v.
Kostenstijging	4,0%	3,0%	2,0%
Opbrengstenstijging	0,0%	0,0%	0,0%



Deze parameters zijn gebaseerd op de cijfers van de outlook grondexploitaties 2026 van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling. De interpretatie van deze outlook is nader uitgelegd in bijlage 1. Omdat nagenoeg alle gronden zijn verkocht, en voor de overige bouwkavels al prijsafspraken zijn gemaakt, wordt geen opbrengstenstijging geraamd. Voor de kostenstijging zijn de parameters uit bovenstaande tabel gehanteerd.

### **Communicatie/burgerparticipatie**

n.v.t.

### **Vervolg**

Na vaststelling wordt verder uitvoering gegeven aan deze grondexploitaties.

### **Bijlage(n)**

1. Grondslagen parameters en toelichting herzieningen grondexploitaties jaarrekening 2025

2a. 33. Kopse Waard (6<sup>e</sup> herziening)

2b. 39. Vossenakker Zuid (15<sup>e</sup> herziening)

2c. 46. Broeklanden fase II (6<sup>e</sup> herziening)

2d. 49. Waterlanden fase II (2<sup>e</sup> herziening)

3a. Exploitatietekening 33. Kopse Waard

3b. Exploitatietekening 39. Vossenakker Zuid

3c. Exploitatietekening 46. Broeklanden fase II

3d. Exploitatietekening 49. Waterlanden fase II

**Elburg, 24 maart 2026**

Het college van burgemeester en wethouders,

De burgemeester (wnd),

Dhr. drs. H.J. van Schaik

de secretaris,

Mw. Mr. A.H. van der Maat-Bosma