



Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststelling grondexploitatie Gerichtenweg en kredietaanvraag uitvoering	Behandelaar:	Beleidsmedewerker Grondzaken en Planeconomie
Datum	9 december 2025	Zaaknummer:	202897
Portefeuillehouder	Mw. A.C. Sneevliet- Radstaak	Bijlagen	2

Korte beschrijving voorstel:

Voorstel om de grondexploitatie van het plan Gerichtenweg vast te stellen en binnen de kaders van deze grondexploitatie de financiële middelen beschikbaar te stellen om het plan verder uit te voeren.

Te nemen besluit:

1. De grondexploitatie 'Gerichtenweg' vast te stellen.
2. Een krediet van €928.749 beschikbaar te stellen voor het bouw- en woonrijp maken en de kosten voor de verdere uitvoering van de grondexploitatie, en hiervoor de tweede begrotingswijziging vast te stellen.
3. Bijlage 1 bij dit advies op grond van artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet Open overheid niet openbaar te maken.

Inleiding

Het bestemmingsplan Gerichtenweg is onherroepelijk (vastgesteld op 22 april 2024). De gemeente is volledig eigenaar van het plangebied en voert een actieve grondexploitatie. Binnen het exploitatiegebied zijn geen bouwclaimovereenkomsten of terugkoopverplichtingen opgenomen. De gronden worden via reguliere aanbesteding en uitgifte verkocht.

Het vastgesteld woningbouwprogramma bestaat uit:

- 33% 5 rijwoningen (max VON prijs €280.105,-)
- 27% 4 levensloopbestendige woningen (max VON prijs €375.235,-)
- 27% 4 twee-onder-één-kap woningen (PO-kavels)
- 13% 2 vrijstaande woningen (PO-kavels)

Samen met de twee huurwoningen in het middenhuursegment op het naastgelegen perceel, volgen hieruit de volgende percentages voor het woonprogramma:

- 64,7% betaalbaar
- 35,3% duur

De kosten en opbrengsten zijn opgenomen in de bijgevoegde grondexploitatie.

Beoogd effect

Dat uw raad de financiële kaders vaststelt waarbinnen de gemeente de ontwikkeling van het plan Gerichtenweg kan uitvoeren, waardoor het plan tijdig en doelmatig kan worden gerealiseerd.

Argumenten

1.1 Hiermee worden de financiële kaders van de grondexploitatie bepaald.

Conform de Nota Grondbeleid dient de raad de grondexploitatie vast te stellen. Binnen deze kaders kan het exploitatiegebied dan worden uitgevoerd. Jaarlijks wordt de grondexploitatie op basis van de actuele stand van zaken herzien en de herziening wordt dan ter vaststelling aan uw raad aangeboden. Op deze wijze is het financiële verloop van de grondexploitatie zichtbaar.

Bijgevoegd treft u de grondexploitatie, tekening V1481 en het concept-raadsbesluit aan.

2.1 Hiermee geeft uw raad aan dat de werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd voor de in de grondexploitatie opgenomen geraamde bedragen.

Hiermee wordt het mandaat gegeven om de werkzaamheden uit te voeren en kan verder uitvoering worden gegeven aan het plan. Zodra uw raad instemt kunnen de werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken verder worden voorbereid en uitgevoerd volgens de planning. De planning is:

- aanbesteding bouwrijp maken: reeds gestart
- gunning bouwrijp maken: februari 2026
- verkoop kavels: na zomer 2026
- nutsbedrijven gereed: week 34 2026
- start bouw woningen: najaar 2026/voorjaar 2027
- woonrijp maken: 2028-2029

3.1 Aangezien de grondexploitatie financiële informatie bevat, wordt voorgesteld deze niet openbaar te maken.

De financiële en economische belangen van de gemeente kunnen in het geding komen door openbaar maken van de bijlage.

Kanttekeningen

1.1 De grex betreft een raming gebaseerd op aannames over kosten, rente, inflatie, afzet en opbrengsten.

Er wordt rekening gehouden met een bepaald percentage aan kosten- en opbrengstenstijging, maar dit kan in de praktijk anders uitpakken.

Financiën

In de bijgevoegde grondexploitatieberekening vindt u een overzicht van alle verwachte kosten en opbrengsten van de ontwikkeling Gerichtenweg.

De nog te maken kosten bedragen €928.749. Deze worden meegenomen in de kredietaanvraag. De percentages voor de kostenstijging zijn 4% in 2026, 3% in 2027 en 2028, en 2% in de jaren daarna. De percentages voor opbrengstenstijging zijn 4,5% in 2026, 3,25% in 2027 en 2028, en 2% in de jaren daarna. Voor de rente wordt elk jaar met 2% gerekend. Deze percentages zijn gebaseerd op de outlook 2026 van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling.

De eindwaarde van de grondexploitatie bedraagt €677.168 positief. Verwachte winsten en verliezen worden verrekend met de reserve bouwgrondexploitatie. De boekwaarde van de gronden wordt pas bij opening van de grondexploitatie opgenomen.

Communicatie/burgerparticipatie

De grondexploitatie zelf is een intern financieel document en wordt niet extern verspreid. Via website en nieuwsbrief worden bewoners en belangstellenden op de hoogte gehouden van de voortgang van de werkzaamheden.

Vervolg

Na vaststelling van de grex en het krediet:

- kan het bouwrijp maken worden gegund en uitgevoerd;
- worden de verkoopprocedures voorbereid en opgestart;
- worden de woningen na het bouwrijp maken gebouwd;
- wordt het plan conform planning woonrijp gemaakt.

Bijlage(n)

1. Grondexploitatie Gerichtenweg (eindwaardeberekening) en exploitatietekening V1481
2. Concept-raadsbesluit

Elburg, 9 december 2025

Het college van burgemeester en wethouders,

de burgemeester,

de secretaris,

ir. J.N. Rozendaal

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