Raadsvoorstel

Onderwerp:	Vaststelling herzieningen 2025 diverse grondexploitaties
Datum:	8 april 2025
Portefeuillehouder:	A.C. Sneevliet
Behandelaar:	Beleidsmedewerker Vastgoed
Zaaknummer:	447111

Bijlagen:
1. Grondslagen parameters en toelichting herzieningen grondexploitaties jaarrekening 2024
2a. 33. Kopse Waard (5e herziening)
2b. 39. Vossenakker Zuid (14e herziening)
2c. 46. Broeklanden fase II (5e herziening)
2d. 49. Waterlanden fase II (1e herziening)
3a. Exploitatietekening 33. Kopse Waard
3b. Exploitatietekening 39. Vossenakker Zuid
3c. Exploitatietekening 46. Broeklanden fase II
3d. Exploitatietekening 49. Waterlanden fase II

Onderwerp
Vaststelling herzieningen 2025 diverse grondexploitaties

Te nemen besluit:
1. De bijgaande herzieningen van 2025 van de grondexploitaties vast te stellen.
2. De bijlagen 1, 2a. t/m 2d. en 3a. t/m 3d. bij dit voorstel op grond van artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet Open overheid niet openbaar te maken.

Korte samenvatting
Een grondexploitatie is een specifieke begroting die de grondkosten en grondopbrengsten van een gebiedsontwikkeling in kaart brengt. In de gemeente Elburg kenden we in 2024 vier grondexploitaties, die we na het financiële boekjaar 2024 opnieuw hebben beoordeeld. Op basis van deze beoordeling stellen we uw raad voor om de herzieningen van deze grondexploitaties vast te stellen.

Inleiding
Dit voorstel heeft betrekking op de onderstaande exploitatieopzetten. Deze zijn op basis van planinhoudelijke dan wel autonome wijzigingen met materiele financiële gevolgen geactualiseerd:
- De Kopse Waard (complex 33)
- Vossenakker Zuid (complex 39)
- Broeklanden fase II (complex 46)
- Waterlanden fase II (complex 49)

In bijgaand document *1. Grondslagen parameters en toelichting herzieningen grondexploitaties jaarrekening 2024* treft u een uitleg aan over de grondslagen (parameters) en een toelichting per grondexploitatie. Tevens zijn de geactualiseerde eindwaardeberekeningen (bijlagen 2a t/m 2d) met bijbehorende tekeningen (bijlagen 3a t/m 3d) bijgevoegd.

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).
Conform de Notitie Grondbeleid van de commissie BBV worden de door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatieopzetten jaarlijks geactualiseerd. Deze actualisaties of herzieningen hebben directe

financiële gevolgen voor de gemeente, aangezien verwachte winsten of verliezen gedeeltelijk of volledig worden genomen bij de jaarrekening. Met de aanbieding en gevraagde vaststelling van de herzieningen wordt uw raad niet alleen op de hoogte gebracht van alle ontwikkelingen op de grondexploitaties, maar kan uw raad ook haar draagvlak voor de herzieningen en de daarin gekozen parameters kenbaar maken.

De herzieningen op de drie grondcomplexen kunnen als volgt worden samengevat:

Herzieningen 2025 (bedragen x € 1.000)	Berekende eindwaarde (<0 is winst)	Winstneming (<0) of verliesvoorziening (>0) in jaarrekening 2024
33. Kopse Waard	-152	-5
39. Vossenakker Zuid	1.502	-38
46. Broeklanden fase II	-4.228	-722
49. Waterlanden fase II	-1.186	-7
Totaal	**-4.064**	**-772**

Voor een uitgebreidere toelichting op de parameters en de ontwikkelingen op de diverse grondexploitaties verwijzen we u naar bijlage *1. Grondslagen parameters en toelichting herzieningen grondexploitaties jaarrekening 2024*. De berekeningen vindt u terug in bijlagen 2a t/m 2d. De exploitatietekeningen van de diverse complexen zijn toegevoegd onder de nummers 3a t/m 3d.

2.1 Aangezien de exploitatieopzetten financiële informatie bevatten, 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 bijlagen.

Kanttekeningen
n.v.t.

Financiën
De parameters bij de herzieningen 2025 zijn voor de woningbouwplannen Kopse Waard en Vossenakker Zuid als volgt:

Parameters jaarrekening 2024 - woningbouwprojecten	2024	2025-2026
Kostenstijging	5%	3,5%
Opbrengstenstijging	9,5%	6,5%

De bovenstaande parameters zijn gebaseerd op de cijfers van de outlook grondexploitaties 2025 van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling, zoals verwoord in bijgaand document *1. Grondslagen parameters en toelichting herzieningen grondexploitaties jaarrekening 2024.* Voor de bedrijfskavels op Broeklanden is voor de opbrengststijging gedurende de looptijd in afwijking van bovenstaande 0% per jaar aangehouden, aangezien de onderhandelingen al in een stadium zijn waarin de gevraagde prijzen niet meer zullen worden geïndexeerd. Dit geldt ook voor de woningbouwprojecten. Voor de kostenstijging zijn dezelfde parameters gehanteerd als in bovenstaande tabel.
Communicatie/burgerparticipatie
n.v.t.

Vervolg
Na vaststelling wordt verder uitvoering gegeven aan deze grondexploitaties.

Bijlagen
1. Grondslagen parameters en toelichting herzieningen grondexploitaties jaarrekening 2024
2a. 33. Kopse Waard (5e herziening)
2b. 39. Vossenakker Zuid (14e herziening)
2c. 46. Broeklanden fase II (5e herziening)
2d. 49 Waterlanden fase II (1e herziening)
3a. Exploitatietekening 33. Kopse Waard

3b. Exploitatietekening 39. Vossenakker Zuid
3c. Exploitatietekening 46. Broeklanden fase II
3d. Exploitatietekening 49. Waterlanden fase II

Elburg, 8 april 2025

Het college van burgemeester en wethouders,

de burgemeester,	de secretaris,
ir. J.N. Rozendaal	Mw. Mr. A.H. van der Maat-Bosma