OPENBARE VERSIE

Meerjaren Programma Grondbedrijf 2026

Gemeente Oldebroek

Informatie over de voortgang, planning en risico's van projecten uit het grondbedrijf

Inhoudsopgave

Samenvatting 5

MPG in één oogopslag 5

Overzichtskaart 8

1 Inleiding 11

2 De onderneming: het grondbedrijf 12

2.1 Werkzaamheden grondbedrijf 12

2.2 Het grondbedrijf en de BBV-regels 12

2.3 Voorbereidingskosten onder IMVA 14

2.4 Projectbudgetten 14

2.5 De grondexploitatie (grex) 14

2.6 De notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken' 15

2.7 De onderneming en Vennootschapsbelasting 15

3 Uitgangspunten MPG 16

3.1 Opbouw grondexploitatieopzet 16

3.2 Opzet berekeningen en parameters bouwgrond in exploitatie 17

3.3 Materiële- en Immateriële Vaste Activa (MVA en IMVA) 20

3.4 Het complex C.99 Grondbedrijf Algemeen 20

3.5 Het Worst Case Scenario 20

3.6 Winstnemingen 21

4 Bouwgrond in exploitatie (BIE) 23

4.1 C.10 Wezep Noord 24

4.2 C.25 Locatie Borst 28

4.3 C.26 Oldebroek Centrum 32

4.4 C27 Oldebroek West III 36

4.5 C.30 Wezep Noord Buurtmidden 40

4.6 C.32 Kerkstraat Oldebroek 42

4.7 C.33 Marienrade 46

4.8 C.42 De Brink Wezep 48

4.9 C.44 Schoollocatie Oranjeschool 50

5 Materiële- en Immateriële vaste activa (MVA en IMVA) 53

5.1 Materiële vaste activa 53

5.2 Immateriële vaste activa 53

5.3 C.01 Ruilgronden 54
5.3.1 Projectgegevens 54
5.4 C.31 Buurskamp (Wezep Noord II fase IV) 56
5.5 C.45 Schoollocatie Meidoornschool 58
5.6 C.46 Schoollocatie Klepperbelt 60
5.7 C.47 Schoollocatie De Rank 63
5.8 C.48 Zoekgebied Wezep Oost 66
5.9 C.49 Zoekgebied Oldebroek Oost 69
5.10 C.50 Zoekgebied Wezep Enkweg 72
5.11 C.51 Zoekgebied Oldebroek Broeklanden 75
5.12 C.52 Zoekgebied Oldebroek Noord 78
5.13 C.53 Schoollocatie Regenboogschool 81
5.14 C.54 Bedrijventerrein Laagveen 84
5.15 C.55 Noordeinde 86
6 Voorzieningen 88
6.1 Algemeen 88
6.2 Voorziening R.2.1.012 Afronding werkzaamheden Noordeinde Noorderbrink 88
6.3 Voorziening R.2.1.017 Afronding werkzaamheden Zeuven Heuvels 88
6.4 Voorziening R.2.1.018 Afronding werkzaamheden Oldebroek West II 88
6.5 Voorziening R.2.1.019 Afronding werkzaamheden Spakman Souman 88
6.6 Voorziening R.2.1.020 Afronding werkzaamheden Atlantis 88
6.7 Voorziening R.2.1.022 Afronding werkzaamheden Middeldijk 88
7 Faciliterend grondbeleid 88
7.1 Algemeen 88
7.2 Overzicht 89
8 Oplevering van projecten: openbare ruimte 89
8.1 Beheerplannen 89
8.2 Afkoopsom voor beheer en onderhoud 90
9 Meerjaren urenraming 91
9.1 BBV regelgeving overheadkosten 91
9.2 Grondbedrijfcomplexen 92
10 Risico's en winst- en verliesnemingen 93
10.1 Het geïnvesteerde vermogen 93
10.2 Risico's 94

10.3 Ontwikkeling van de Reserve Algemeen Grondbedrijf 94
10.4 Ontwikkeling van de verliesvoorziening 97
10.5 MVA en IMVA samenvatting 98
10.6 Winstprognoses 98
11 Samenvatting besluitpunten MPG 2025 99
11.1 Projecten Bouwgrond in exploitatie (BIE) 99
11.2 Projecten Materiële- en Immateriële vaste activa (MVA en IMVA) 99
11.3 RAG en Algemene Reserve 99

Samenvatting

MPG in één oogopslag

Overzicht financiën

		1-1-2025	1-1-2026	Belangrijkste reden of oorzaak
Resultaat reëel scenario BIE		€ 174.025,-	€ 2.089.623,-	Verliesgevende projecten zijn gesloten en het verlies voor huidige projecten is genomen. tevens zijn de verwachten grondopbrengsten gestegen. Hiermee is het totale resultaat voor de BIE reëel scenario's positief ontwikkeld.
Resultaat worst case scenario BIE		- € 1.723.341,-	-€ 2.925.240,-	Risico's zijn groter geworden. Er is een complexen overgeheveld naar de BIE die in de Worst Case een negatief resultaat laten zien. Daarnaast zijn de kostenstijgingen in de negatieve scenario's nog verder toegenomen. Tot slot is in het worst case scenario rekening gehouden met een negatiever scenario ten opzichte van vorig jaar.
Stand risicoreserve		€ 2.781.052,-	€ 4.201.330,-	Voortgang in en het aantal projecten heeft geleid tot een lichte stijging van de risico's. Hier het gaat om voorbereidingskosten van projecten in de (I)MVA en de aanwezige risico's in lopende verliesgevende projecten.
Stand verliesvoorziening		€ 1.804.116,-	€ 659.614,-	De verliesvoorziening is afgenomen vanwege het sluiten van grondexploitaties met een negatief eindresultaat en de per saldo positieve ontwikkeling van lopende grondexploitaties.
Geïnvesteerd vermogen grondbedrijf		- € 9.484.881,-	- € 10.870.609,-	De stijging van het totale geïnvesteerd vermogen heeft te maken met de aankopen en de gemaakte kosten irt de opbrengsten.

		1-1-2025	31-12-2025	1-1-2026	Per saldo tgv Algemene Reserve
Reserve Algemeen Grondbedrijf		€ 2.781.052,-	€ 4.454.416,-	€ 4.201.330,-	**€ 253.087,-**

		Geraamd 2025	Uitgegeven 2025	Benodigd 2026
MVA		€ 2.241.883,-	€ 2.220.419,-	€ 330.206,-
				Bestaande uit: Inbrengen grond C.47 € 220.689,-; overig beheer en onderhoud € 110.233,-
IMVA		€ 1.602.452,-	€ 1.073.229,-	€ 2.130.586,-
				bestaande uit: Overheveling € 388.005,- aanvullend krediet € 1.742.582,-

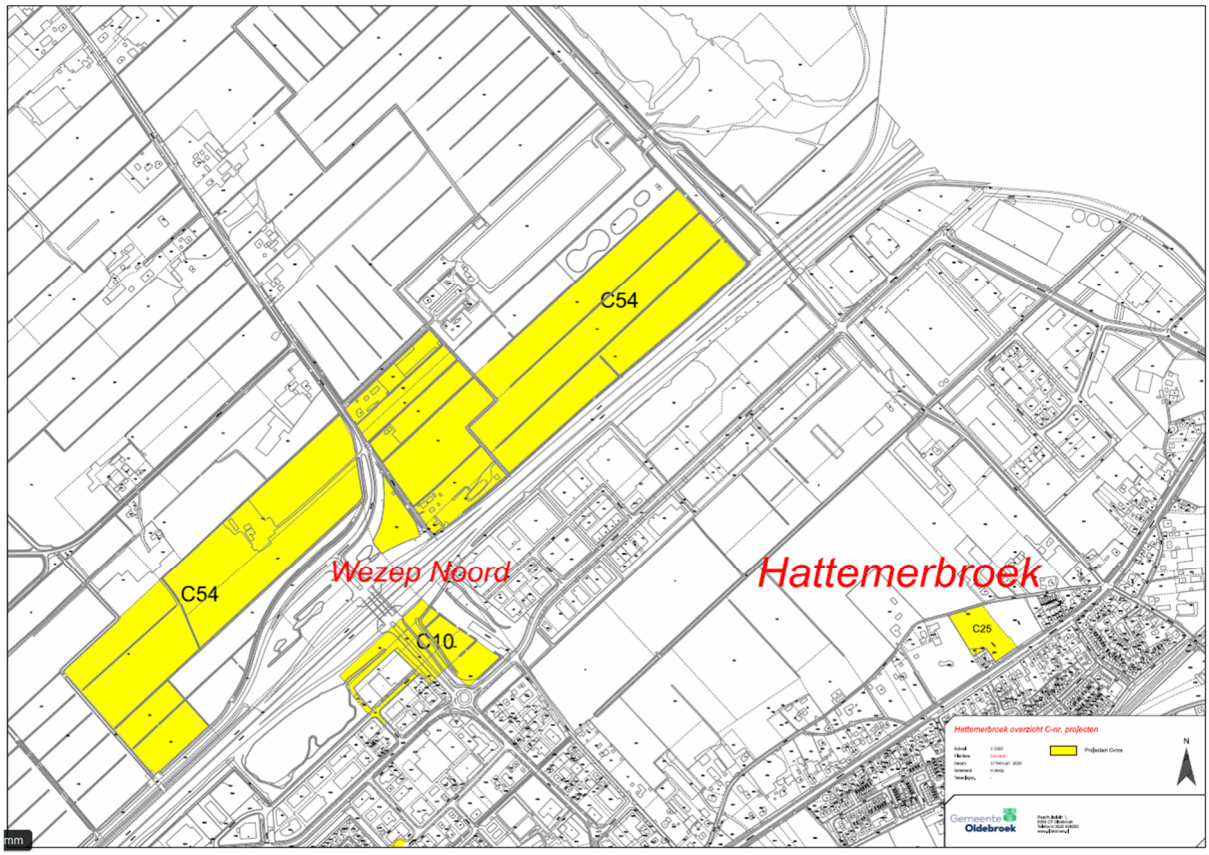
Voortgang projecten

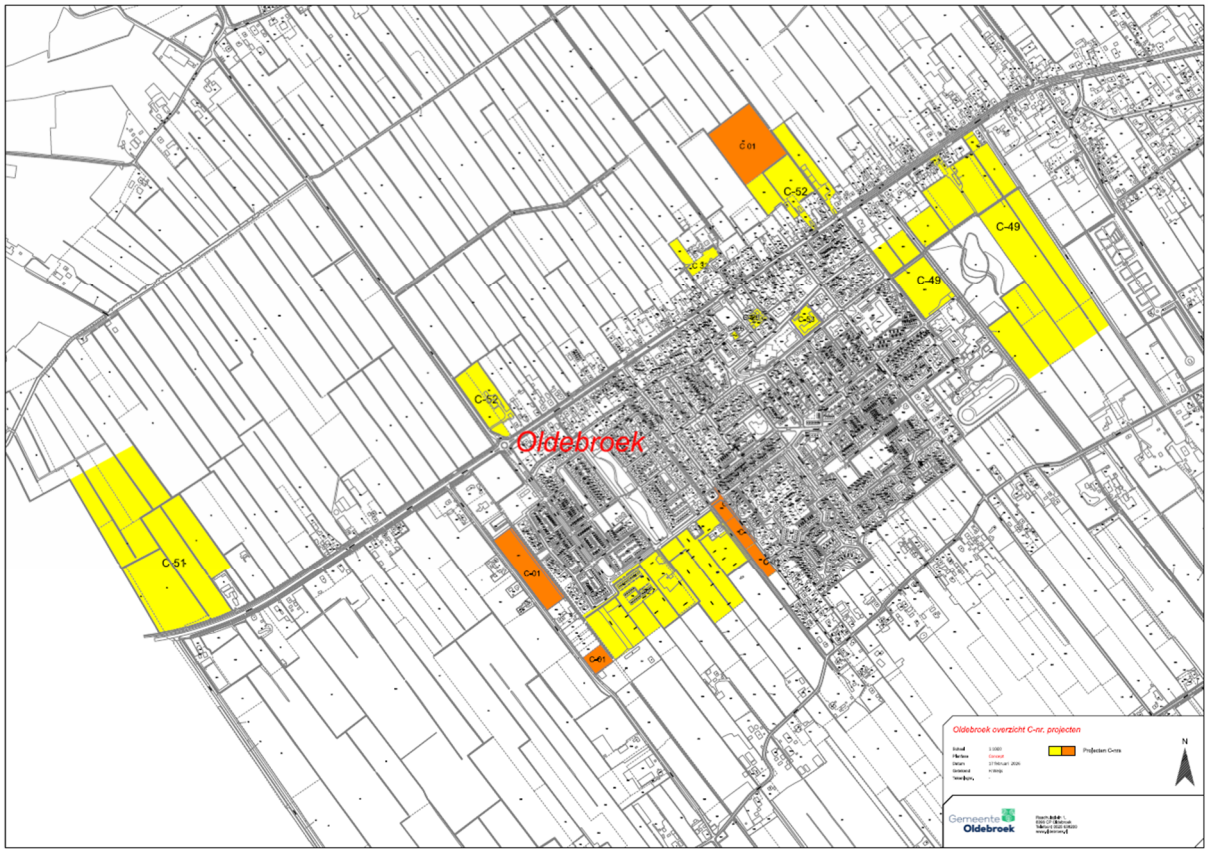
Projecten in 1 oogopslag

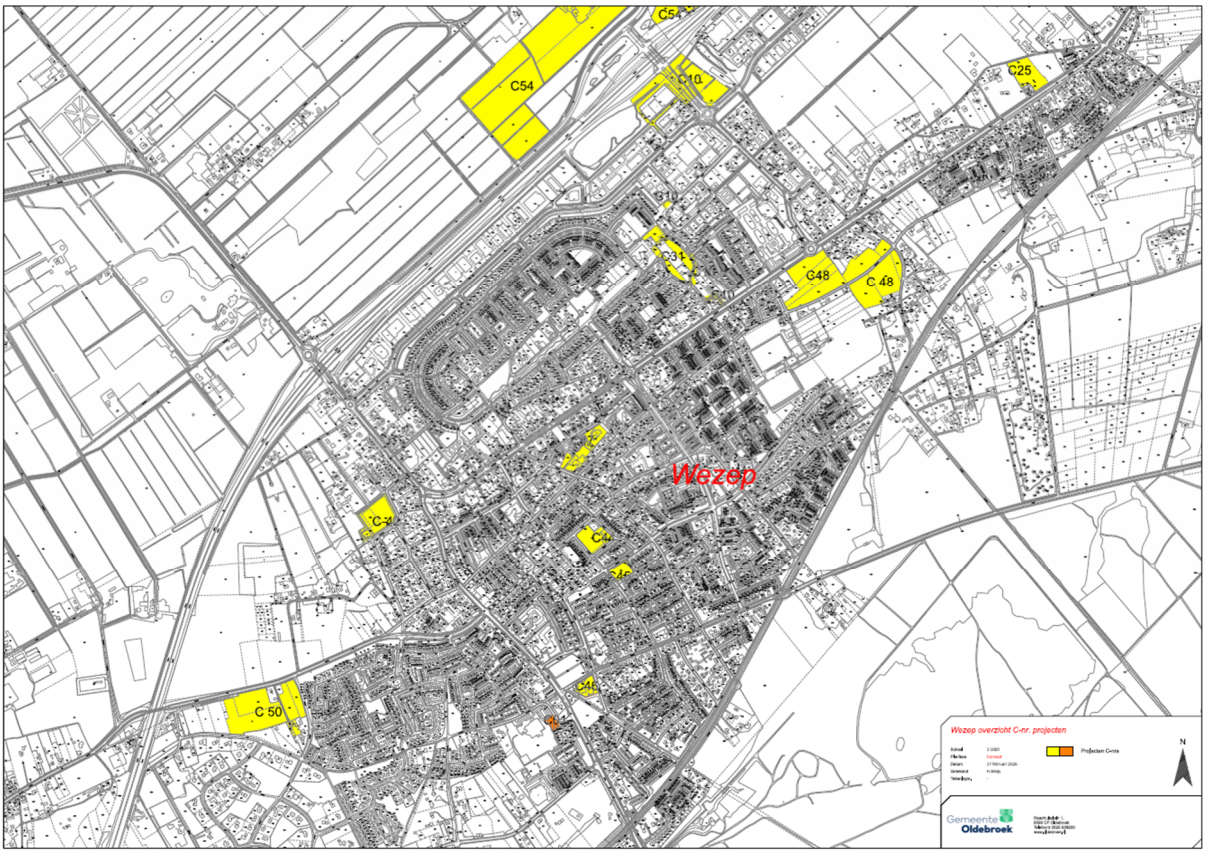
Nummer	Naam project	Begindatum	Einddatum	Bijgestelde einddatum	Kwaliteit	Project-org	Commu-nicatie	Tijd	Geld	Projectfase	
C.10	Wezep Noord Rondweg	01-01-2009	01-01-2024	31-12-2027						Realisatiefase	
C.25	Locatie Borst Hattemerbroek	01-01-2009	01-01-2029	01-01-2030						Voorbereidingsfase	
C.26	Oldebroek Centrum II	01-06-2017	01-04-2018	01-06-2029						Voorbereidingsfase	
C.27	Oldebroek West III	01-01-2021	01-12-2029	01-01-2030						Realisatiefase	
C.32	Kerkstraat Oldebroek II	01-01-2019	31-12-2021	31-12-2027						Ontwerpfase	
C.33	Wezep Marienrade	02-05-2016	31-12-2016	31-12-2025						Realisatiefase	
C.47	Ruitersveldweg 10 e.o.	01-04-2025	01-04-2027							Ontwerpfase	
C.48	Zoekgebied Wezep Oost	18-10-2023	01-10-2024	31-12-2031						Ontwerpfase	
C.49	Zoekgebied Oldebroek Oost	18-10-2023	01-02-2025	01-07-2036						Ontwerpfase	
C.50	Wezep Enkweg	01-01-2025	31-12-2026							Ontwerpfase	
C.51	Omgevingsvisie Oldebroek "Broeklanden III"	01-02-2025	31-12-2025							Ontwerpfase	
C.52	Zoekgebied Oldebroek Noord	01-01-2025	31-12-2035	30-10-2026						Ontwerpfase	
C.53	Schoollocatie De Regenboog			31-12-2028						Ontwerpfase	
C.54	Omgevingsvisie Wvg-locatie "Laagveen" ("Laagveen" is werktitel)	01-02-2025	31-12-2025							Ontwerpfase	

Nummer	Naam project	Begindatum	Einddatum	Gerealiseerde einddatum	Kwaliteit	Project-org	Commu-nicatie	Tijd	Geld	Projectfase	
C.30	Wezep Noord II, Buurt Midden (CPO)	01-01-2020	26-09-2025	26-09-2025						Afsluitingsfase	
C.31	Wezep Noord II, fase 4 (van Oene/Buurskamp)	01-04-2018	30-09-2020	01-03-2028						Afsluitingsfase	
C.42	De Brink Wezep (vervolg)	01-01-2022	31-07-2023	01-08-2027						Afsluitingsfase	
C.44	Schoollocatie Oranjeschool	30-09-2022	27-11-2026	27-11-2026						Afsluitingsfase	
C.45	Schoollocatie Meidoornschool	30-09-2021	30-10-2026	30-10-2026						Afsluitingsfase	
C.46	Schoollocatie Klepperbelt	25-08-2020	01-01-2026	01-01-2026						Afsluitingsfase	

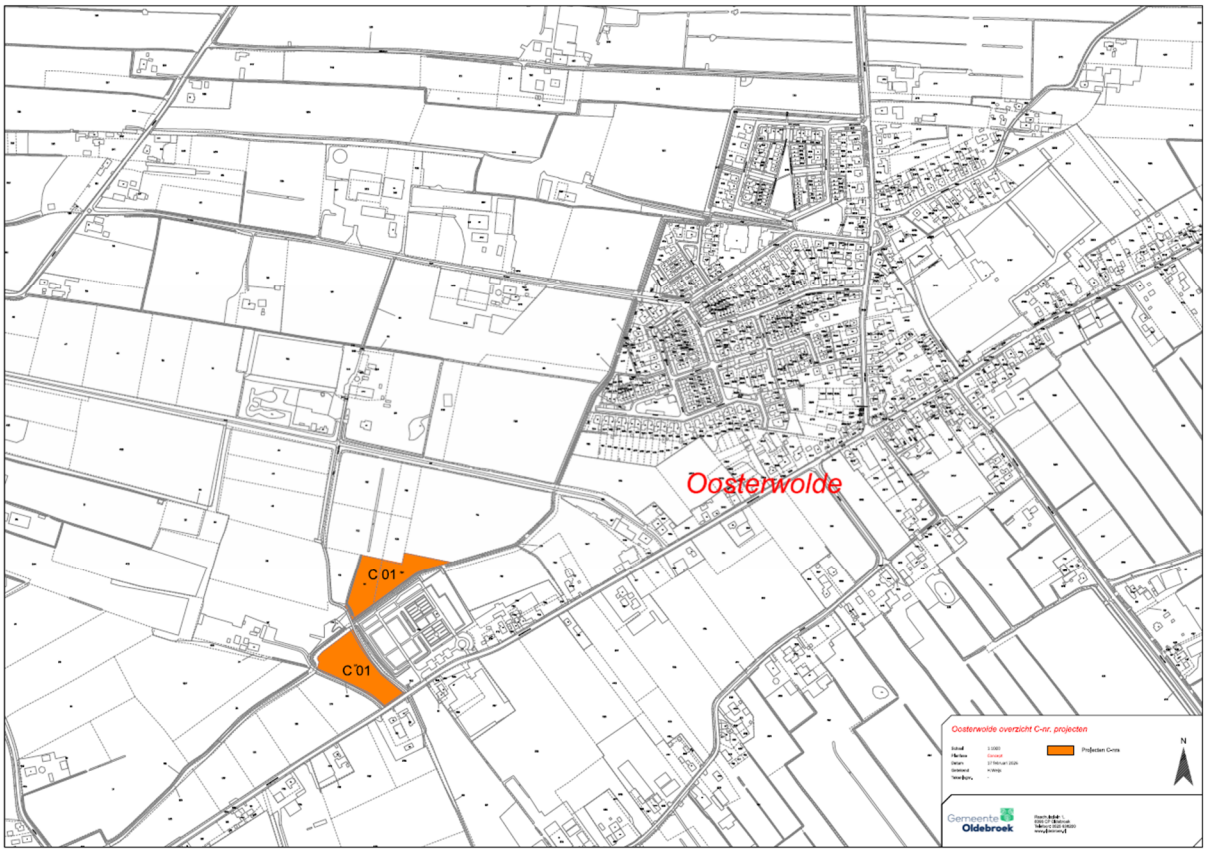
Overzichtskaart






C54
C54
C10
C25
C48
C 48
Wezep
C 50
Wezep overzicht C-nr. projecten
Projecten C-nrs
Gemeente Oldebroek


Noordeinde
C 01
Noordeinde overzicht C-nr. projecten
Projecten C-nrs
Gemeente Oldebroek


Oosterwolde
C 01
C 01
Oosterwolde overzicht C-nr. projecten
Projecten C-nrs
N
Gemeente
Oldebroek

1 Inleiding

In de huidige nota Grondbeleid is vastgelegd dat de gemeente jaarlijks een Meerjaren Programma Grondbedrijf (MPG) opstelt, mede in het kader van risicobeheersing. In dit MPG gaat het Grondbedrijf in op de ontwikkelingen ten opzichte van het MPG 2025 dat op 5 juni 2025 door de raad werd vastgesteld.

Het MPG bevat het saldo van alle lopende grondexploitaties en voorbereidingskredieten, waarbij het Grondbedrijf kijkt naar het afgelopen jaar en de verwachte resultaten in de toekomst. De volgende componenten maken per complex onderdeel uit van het MPG (hoofdstuk 4 en 5):

- Een korte samenvatting van het doel van het betreffende complex;
- Een geactualiseerde planning;
- Een verschillenanalyse van de begrote en werkelijke kosten en opbrengsten;
- Inventarisatie van risico's en (voor de Bouwgrond in Exploitatie) een doorrekening in een reëel en in een worst case scenario;

In hoofdstuk 6 zijn de voorzieningen opgenomen voor de afronding van afgesloten projecten.

Naast de uitgangspunten van het MPG (H3) en een samenvatting van alle besluiten uit het MPG (H11), bevat het MPG (financiële) informatie over het Grondbedrijf als geheel:

- Grondbedrijf als onderneming (H2);
- De getroffen voorzieningen (H6);
- Oplevering van projecten (H8);
- Meerjaren urenramingen (H9);

Een actuele stand van het vermogen, waaronder het verloop en de stand van de algemene reserve grondbedrijf en gevormde voorzieningen, de winstprognoses en de risico's (H10).

Het MPG geeft inzicht in de financiële stand van zaken van alle lopende grondexploitaties. Het Grondbedrijf gebruikt de gegevens uit dit MPG bij het opstellen van de jaarrekening. Daarnaast geeft het MPG per complex weer welke risico’s de gemeente loopt. Het Grondbedrijf kwantificeert de risico's zoveel mogelijk in financiële zin. Op basis van de kans dat deze risico's zich voordoen, bepaalt het Grondbedrijf het benodigde weerstandsvermogen.

Dit MPG wordt u op grond van artikel 5 lid 2 sub b uit de Wet open overheid (Woo) onder geheimhouding aangeboden om te voorkomen dat de financiële belangen van de gemeente worden geschaad. Er wordt dit jaar gelijktijdig met het MPG een overzicht van de voortgang van de woningbouwprojecten aangeboden.Daarnaast wordt er een openbare versie van het MPG 2026 aangeboden.

2 De onderneming: het grondbedrijf

2.1 Werkzaamheden grondbedrijf

Om maatschappelijk gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in gang te zetten en te realiseren maakt de gemeente ruimtelijk beleid. Grondbeleid is één van de middelen om de ruimtelijke doelstellingen, bijvoorbeeld op het gebied van volkshuisvesting, natuur en groen, duurzaamheid, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen, te kunnen realiseren. Het gemeentelijk grondbedrijf voert het grondbeleid uit.

Het grondbedrijf vervult in dit grondbeleid een belangrijke rol. Zij draagt bij aan het proces met als doel het feitelijke gebruik van grond in overeenstemming te brengen met het maatschappelijk gewenste gebruik. Het grondbedrijf vervult sinds 2023 weer een ‘actieve’ rol. Ruwe gronden worden gekocht, of anderszins verkregen, en vervolgens bouwrijp gemaakt. Omdat er een grondpositie is, kan de gemeente veel invloed uitoefenen op de realisatie van het project. Als de gemeente de enige grondeigenaar is, kan worden bepaald wat en wanneer gebouwd wordt en door en voor wie gebouwd wordt. De gemeente kan zelf bepalen welke werkzaamheden door de gemeente uitgevoerd worden en waar een aannemer of ontwikkelaar wordt ingezet. Er is ook zeggenschap over de kwaliteit van de openbare ruimte. Met andere woorden de gemeente heeft de volledige (100%) regie. Zijn er binnen een exploitatiegebied ook nog andere eigenaren aanwezig, dan wordt de ontwikkeling in samenspraak met alle eigenaren geregeld.

De gemeente loopt bij grondbedrijfscomplexen risico's. Een grondexploitatiebegroting met een negatief resultaat (tekort of verlies) draagt de gemeente zelf of, als meerdere partijen aanwezig zijn, gezamenlijk met andere partijen. Wanneer een grondbedrijfcomplex met een positief exploitatieresultaat eindigt, is de winst (mede) voor de gemeente.

Soms kan het vanuit maatschappelijk oogpunt van belang zijn dat een bepaalde ontwikkeling start of dat voor bepaalde doelgroepen gebouwd wordt. Wanneer een zo'n ontwikkeling met een negatief resultaat eindigt, zullen marktpartijen dit niet gauw oppakken. Dan kan de gemeente voorzien in de behoefte door op haar eigen gronden de gewenste ontwikkeling te realiseren.

2.2 Het grondbedrijf en de BBV-regels

Voor gemeenten geldt het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV). Op basis van het BBV stellen gemeenten de ‘commerciële cijfers’ op. Zowel in de begroting als in de jaarrekening van de gemeente staat een aparte paragraaf waarin de prognoses/resultaten van het gemeentelijk grondbedrijf worden weergegeven.

Bouwgrondproductie is een risicovolle activiteit. Daarom wordt deze activiteit apart geregistreerd in de jaarrekening. Hiervoor wordt een aparte projectenadministratie bijgehouden. Binnen de projectenadministratie van de gemeente wordt gewerkt met verschillende soorten ‘complexen’. Zodra er een eerste factuur wordt verwacht voor een bouwgrondexploitatie, wordt deze direct geboekt in de projectenadministratie (er wordt een nieuw complex geopend). Wanneer complexen een positief resultaat opleveren, dan wordt het overschot na afronding van het project of door middel van tussentijdse winstneming gestort in de reserve algemeen grondbedrijf (RAG). Als er sprake is van een verlies, dan wordt dit verlies gecompenseerd door een verliesneming dan wel door een te vormen

verliesvoorziening. Dekking hiervan komt uit de reserve algemeen grondbedrijf (RAG) of andere gemeentelijke middelen.

Binnen het BBV worden twee soorten gronden onderscheiden:

- Bouwgronden in Exploitatie (BIE) zijn gronden waarvan de grondexploitatie in uitvoering is. De gemeenteraad heeft voor deze gronden het ruimtelijke plan en de begroting vastgesteld. Omdat het bouwgrond in exploitatie betreft mogen vervaardigingskosten van het bouw- en woningrijp maken van de locatie worden geactiveerd. Het grondbedrijf mag deze kosten activeren, omdat het vrijwel altijd meerjarenplannen betreffen. Als er een tekort wordt voorzien in de complexen, dan wordt daarvoor een verliesvoorziening gevormd. Wordt er een overschot verwacht in de actieve complexen, dan wordt dit resultaat genomen op het moment dat voldoende zeker is dat het overschot ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Hiervoor wordt de zogenoemde POC methode (percentage of completion) toegepast. Hierbij wordt er rekening gehouden met de fase waarin de grondexploitatie, zowel wat betreft de opbrengsten als de kosten, verkeert. Er moet voldoende zekerheid bestaan over het (verwachte) resultaat van de grondexploitatie. Daarom wordt er naar rato van de voortgang van het project, en dus ook naar voortgang van de kosten en opbrengsten, tussentijds winst van de individuele grondexploitatie verantwoord. Dit wordt gedaan middels de formule: % kosten realisatie x % opbrengstrealisatie = % POC. Er mag (benoemd, onderbouwd en gemonitord) wel rekening gehouden worden met project specifieke risico's. Alle complexen bouwgrond in exploitatie op datum 31-12-2025 worden in hoofdstuk 4 weergegeven.

- Naast Bouwgrond in exploitatie (BIE) kennen we zogenoemde 'warme gronden'. Dit zijn gronden waarvoor een visie is vastgesteld waaruit blijkt dat de gronden als bouwgrond zullen fungeren, maar waarvoor nog geen operationele grondexploitatie is vastgesteld. Deze gronden worden ook op de balans opgenomen onder de materiële vaste activa tegen verwervingskosten. Aangekochte of aan te kopen gronden hoeven dan niet te worden afgewaardeerd naar de waarde volgens de geldende bestemming.

- Bij de gemeente kan ook grond in eigendom zijn waarvoor nog geen concreet ontwikkeldoel (transformatie) is vastgelegd naar aanleiding via een raadsbesluit. Ook deze grond welke ook is ondergebracht bij de materiële vaste activa (MVA) kan worden gesteld, dat deze een vaste bestemming heeft en zich niet in een transformatieproces bevindt. Deze gronden zijn strategisch aangekocht.

Alle complexen materiële vaste activa op datum 31-12-2025 worden in hoofdstuk 5 weergegeven.

Verkrijgingsprijs en vervaardigingsprijs

De verkrijgingsprijs bestaat uit de inkoopprijs en bijkomende kosten. De vervaardigingsprijs bestaat uit de verkrijgingsprijs en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

Vervaardigingskosten kunnen worden bijgeschreven vanaf het moment dat de raad een ruimtelijk plan en de bijbehorende begroting vaststelt (dan gaat het complex over van de MVA naar de BIE). Bijschrijving van rentekosten is op dat moment ook toegestaan. Dat is dus nog niet toegestaan wanneer de gronden zich nog in de materiële vaste activa bevinden.

2.3 Voorbereidingskosten onder IMVA

De gemeente maakt al enkele jaren gebruik van voorbereidingskredieten voor gronden uit de Materiële Vaste Activa (MVA). Met deze voorbereidingskredieten kunnen bijvoorbeeld apparaatskosten, ontwerp-, voorbereiding- en bestemmingsplankosten worden gefinancierd.

Wanneer de gemeente deze kosten wil toerekenen aan de grondexploitatie, dan zijn dit kosten van onderzoek en ontwikkeling. Deze kosten kunnen op basis van het BBV worden geactiveerd als immateriële vaste activa.

Het activeren van voorbereidingskosten voor grondexploitaties onder de immateriële vaste activa is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. De voorbereidingskosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst van bijlage IV bij het Omgevingsbesluit;

De voorbereidingskosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vaste activa; na maximaal 5 jaar moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie en kunnen dan worden overgeboekt naar de desbetreffende BIE. Is er nog geen actieve grondexploitatie maar deze komt er wel, kan er een voorziening worden getroffen. Als voor een project geen actieve grondexploitatie komt, dan worden de kosten afgeboekt ten laste van het jaarresultaat.

2. Plannen tot ontwikkeling van de grond waarvoor de voorbereidingskosten worden gemaakt, moeten bestuurlijke instemming hebben, blijkend uit een raadsbesluit of – indien gedelegeerd – een collegebesluit.

2.4 Projectbudgetten

In de huidige nota Grondbeleid is vastgelegd dat voor de Bouwgrond in Exploitatie (BIE) een exploitatieopzet wordt gemaakt waarna de raad het uitvoeringsbudget vaststelt voor de looptijd van het project. Vervolgens worden de exploitatieopzetten jaarlijks geactualiseerd en alleen separaat aan de raad voorgelegd als er substantiële afwijkingen zijn van het vastgestelde projectbudget (financiële gevolgen van meer dan € 50.000,- van het resultaat). Dit kan in de BERAP of middels een apart voorstel. De stand van zaken en de risico's zijn te vinden in het jaarlijks op te stellen MPG, in de nota Vermogenspositie bij de jaarrekening of in een voortgangsrapportage.

Voor de complexen vallend onder de Materiële Vaste Activa (MVA) en de Immateriële Vaste Activa (IMVA) is ook een exploitatieopzet gemaakt. Maar omdat nog geen sprake is van een reëel en stellig voornemen worden de gronden beheerd. De beheerlasten worden jaarlijks ten laste van de algemene dienst gebracht. De voorbereidingskosten worden geadministreerd in de staten P en de IMVA. De voorbereidingskredieten zijn in sommige gevallen meerjarig en moeten (evenals de exploitatiebudgetten) voor het niet ingezette deel aan het eind van elk jaar worden overgeheveld.

2.5 De grondexploitatie (grex)

De begroting van de grondtransformatie wordt een grondexploitatie (grex) genoemd. Deze begroting bestaat uit een staat van kosten en opbrengsten per locatie (zie paragraaf 3.1). De kosten van de grex bestaan uit allerlei componenten op basis van de kostensoortenlijst in bijlage IV van het omgevingsbesluit:

- kosten van verwerving gronden en eventuele opstallen;
- kosten van het ontwerp;
- kosten van milieukundig, archeologisch, cultuurhistorisch en akoestisch onderzoek;
- kosten van bodemsanering, ophogen en andere grondwerken;
- kosten van de aanleg en inrichting van de openbare ruimte en groen-voorzieningen;
- kosten van aanleg nutsvoorzieningen, riolering en parkeervoorzieningen;
- kosten van de inzet van het gemeentelijk apparaat;
- kosten van nadeelcompensatie .

Ook de kosten van voorfinanciering, rentelasten en tijdelijk beheer komen vaak voor rekening van de gemeente, omdat opbrengsten meestal pas binnenkomen aan het einde van een project.

De belangrijkste opbrengsten uit de grondexploitatie zijn de inkomsten uit gronduitgifte. Deze inkomsten, waarvoor de door de raad vastgestelde Nota Grondprijsbeleid (2026-2027) de basis vormt, en andere bijdragen van derden, vertegenwoordigen de waarde van grond. De bestemming (wonen, winkels, kantoren, bedrijven, agrarisch etc.) speelt hierbij een belangrijke factor. Weliswaar bebouwt het gemeentelijk grondbedrijf zelf de grond niet, maar voor de waarde is wel van belang welk vastgoed op de grond gebouwd kan worden.

2.6 De notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken'

Op 5 december 2023 is de vernieuwde notitie ‘Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2023’ van de Commissie Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (Commissie BBV) verschenen. Deze Notitie is een actualisatie van de Notitie grondbeleid uit 2019 vanwege de invoering van de Omgevingswet. Alle wijzigingen in de notitie die te maken hebben met de Omgevingswet treden in werking gelijktijdig met de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Alle overige wijzigingen treden in werking met ingang van begrotingsjaar 2025.

In deze notitie worden de afbakening, definiëring en verslaggevingsregels rondom grondexploitaties weergegeven. Deze notitie is van toepassing op alle BIE’s, MVA’s en IMVA’s zoals in dit MPG omschreven. Daarnaast zijn ook de verslaggevingsregels opgenomen die van toepassing zijn op bouwplannen op grond van particuliere eigenaren waarbij de gemeente kostenverhaal pleegt.

2.7 De onderneming en Vennootschapsbelasting

Sinds 1 januari 2016 zijn overheidsondernemingen belastingplichtig conform artikel 2, lid 1, letter g, van de Wet Vennootschapsbelasting 1969.

Uit de inventarisatie bij de aangifte 2021 van de activiteit ‘grondbedrijf’ is geconcludeerd dat niet meer wordt voldaan aan de vereisten voor het drijven van een onderneming in fiscale zin en dat zodoende geen sprake is van Vpb-plicht. In tegenstelling tot de eerdere aangiften Vpb is het grondbedrijf niet meer opgenomen in de aangifte Vpb 2021.

We blijven jaarlijks monitoren of dit zo blijft. Op enig moment kan het zijn dat we toch we VBP plichtig zijn.

3 Uitgangspunten MPG

3.1 Opbouw grondexploitatieopzet

Alle grondexploitatieopzetten sluiten aan op de Omgevingswet. Met deze grondexploitaties kunnen we de nominale (de waarde van het complex zonder invloed van rente) en contante waarde van de complexen (de waarde van een complex teruggerekend naar 1-1-2026) weergeven. De contante waarde is van belang om de opzetten vergelijkbaar te maken.

De opbouw van de grondexploitatieopzet is als volgt:

Blad 1: de algemene gegevens en de reken technische uitgangspunten;
Blad 2: de ruimtegebruiksanalyse (oppervlakte en indeling in uitgeefbaar, groen, grijs enz.);
Blad 3: opbouw van de opzet met verwijzingen naar Wet en Besluit ruimtelijke ordening;
Blad 4: productieprogramma en bijbehorende grondverkoop opbrengsten;
Blad 5: de boekwaarde (alle gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten van een complex);
Blad 6: inkoop van grond en tijdelijke beheerskosten;
Blad 7: de kosten van bewerking van de grond (bouw- en woonrijp maken);
Blad 8: de kosten van ambtelijke inzet (incl. extern op te vragen adviezen);
Blad 9: belastingen (onroerend zaakbelasting enz.);
Blad 10: overige kosten (bovenplans en ruimtelijke ontwikkelingen);
Blad 11: overige opbrengsten (subsidies, bijdragen enz.);
Blad 12: samenvatting/het resultaat;
Blad 13: een tekening van het plangebied.

Verder geldt:

- De exploitatieopzetten van de diverse actuele complexen binnen het grondbedrijf zijn per januari 2026 herzien en doorgerekend op prijspeil 1 januari 2026.
- Kosten worden als negatieve en opbrengsten als positieve bedragen opgenomen in complexen. Een grondexploitatie met een verlieslatend resultaat is ook negatief, een winstgevende grondexploitatie heeft een positief resultaat.
- De gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten maken onderdeel uit van de boekwaarde (het geïnvesteerde vermogen) van de complexen. De stand van de boekwaarde per 1-1-2026 wordt voor alle complexen weergegeven.
- Alle nog te maken kosten en de te verwachten opbrengsten worden voor de nominale waarde opgenomen in de exploitatieopzetten en contant gemaakt per 1-1-2026.
- Ook het resultaat wordt weergegeven in de nominale en contante waarde per 1-1-2026. De contante waarde heeft als voordeel dat het Reële en het Worst case scenario (zie paragraaf 3.5) met elkaar kunnen worden vergeleken.
- Provinciale, regionale en gemeentelijke woning- en bedrijvenbehoeftecijfers bepalen het Woonprogramma en het uitgifteprogramma van bedrijfsgronden. Beiden vormen de input voor de te verwachten opbrengsten in de exploitatieopzetten.

3.2 Opzet berekeningen en parameters bouwgrond in exploitatie

Met haar Outlook Grondexploitaties geeft Metafoor ontwikkelingen in grondexploitaties weer voor heel Nederland. De woningmarkt is oververhit en er is veel vraag naar (nieuwbouw) woningen. Alhoewel de lonen stijgen en er ruimere leennormen zijn, is het toch moeilijk om aan een woning te komen. De verwachting is dat in 2026 de woningprijsstijging aanhoudt en de woonlasten ook stijgen. Hierdoor komt de betaalbaarheid van woningen verder onder druk te staan.

Voor de parameters in het reële scenario houden we rekening met het gemiddelde van de bandbreedte voor zowel de opbrengsten als kosten zoals aangegeven in de Outlook Grondexploitaties 2026 van Metafoor.Er wordt per jaar een onderscheid gemaakt tot 2029 waarna er aangesloten wordt op de streefinflatie percentage van de Europese Centrale Bank, in lijn met de percentages uit de Outlook Grondexploitaties 2026 van Metafoor. Er geldt echter een uitzondering voor de interne kostenstijging voor 2026. Hiervoor hanteren we het percentage van 2,1% dat ook in de jaarrekening wordt gehanteerd. Voor de Worst Case Scenario's (WCS) gaan we uit van het hoogst aangegeven percentage voor kosten en de laagst aangegeven percentage voor opbrengsten van de betreffende bandbreedte. Een uitzondering dit jaar hierop is voor de grondopbrengsten. Er is afgeweken van de parameters van Metafoor als de grondprijzen voor het jaar 2026. Het uitgangspunt in het Worst Case Scenario is geen of een lage stijging voor de meeste categorieën, met uitzondering voor de categorie middelduur en de vrije sector. Deze categorieën wordt vanaf 2027 met een jaarlijkse grondprijsdaling van 10% gerekend.

Grondwaarden

In 2026 wordt een verdere stijging van de grondwaarden verwacht, mede door de stijging van de woningprijzen in combinatie met de minder hard stijgende bouwkosten. Woningbouw in de sociale huur zal naar verwachting meer gevolgen ondervinden van de gestegen bouwkosten.

Mede hierdoor is in herziene Nota Grondprijsbeleid 2026-2027 gekozen om de grondprijzen van alle categorieën te herzien. Voor woningbouw in de vrije sector hebben ontwikkelaars meer ruimte om kostenstijgingen door te rekenen in de vrij op naam prijs ten opzichte van betaalbare woningbouw of sociale woningbouw. Eventuele prijsstijgingen zullen een doorwerking hebben in de grondprijs. Bij de exploitatieopzetten gaan we uit van de grondprijzen uit de nota Grondprijsbeleid 2026-2027 die per 1 januari 2026 zijn ingegaan. Uitzondering hierop zijn de vastgestelde koopovereenkomsten of koopovereenkomsten die al in voorbereiding zijn. Voor deze laatste categorie geldt het grondprijsbeleid dat van kracht was op het moment dat de voorbereiding van de overeenkomst begon.

Bouwkosten

Voor 2026 wordt verwacht dat de kosten voor grond-, weg- en waterbouwprojecten (GWW) grotendeels stabiel blijven, vooral wat betreft materiaalkosten. Na de stijgingen in eerdere jaren stabiliseren de prijzen van bouwmaterialen (zoals asfalt, beton en staal) mede door dalende energiekosten als gevolg van een lager olie- en gasprijsniveau. Deze stabilisering vermindert de druk op projectbegrotingen, maar de totale GWW-kosten zullen naar verwachting gemiddeld met circa 3–3,5% stijgen, vooral door structurele loonstijgingen en lichte prijsdruk op transport en logistiek.

Apparaatskosten

De apparaatskosten bestaan uit de kosten voor producten en personele inzet. Dit kan zowel intern (eigen personeel) als extern (inhuur) worden georganiseerd.

De plankosten worden beïnvloed door economische fluctuaties. Afgelopen jaren was sprake van een krappe arbeidsmarkt. Dit kwam met name door een grote vraag naar (woningbouw)projecten en een sterke economische groei. Hoewel projecten nog steeds tegen de stikstof problematiek aanlopen, worden er voor de toekomst vooralsnog geen lagere plankosten verwacht. De sector van gebiedsontwikkeling is laat-cyclisch, en de vraag naar nieuwbouw neemt niet af. De verwachting is dat de plankosten voor de komende jaren zullen stijgen.

Voor de interne kosten geldt dat er rekening is gehouden met een stijging van loonkosten. In de actualisatie van de grondexploitaties hebben we deze verhogingen verrekend in de uurtarieven voor 2026. De gemeente houdt rekening met een kostenstijging van 2,1% in 2026, het percentage dat ook in de jaarrekening wordt gehanteerd. In 2027 en 2028 wordt een stijging van 3,0% gehanteerd, gebaseerd op de middelste bandbreedte van de Outlook Grondexploitaties 2025 van Metafoor. Daarna geldt een stijging van 2%.

Kortlopende rente

De rente op kortlopende leningen wordt voornamelijk beïnvloed door het beleid van de Europese Centrale Bank (ECB). Met de dalende inflatie heeft de ECB onlangs de basisrente verlaagd. De prognoses suggereren verdere verlagingen. De voorspelling is een kortlopende rentepercentage in 2026 tussen de 1,5% en 2,5%. Ook op de middellange termijn wordt een lagere rentepercentage verwacht tussen de 1% en 3% (bron: Metafoor Outlook Grondexploitaties 2026).

Langlopende rente

De ontwikkeling van de kortlopende rente heeft een doorwerking in de langjarige rente. Investeerders verwachten toekomstige renteverlagingen, wat heeft geleid tot lagere rentes op staatsobligaties wereldwijd. Er wordt verwacht dat op de korte termijn de langjarige rentepercentage tussen de 2% en 3% zullen liggen. Voor de middellange termijn wordt uitgegaan van een bandbreedte tussen de 2% en 4%. Voor de lange termijn is het uitgangspunt een percentage van 2% (bron: Metafoor Outlook grondexploitaties 2026).

Inflatie

De inflatieontwikkeling wordt door het CBS bijgehouden door middel van de consumentenprijsindex (CPI). De inflatie is langzaam aan het dalen, hoewel de stijgende lonen de prijzen voor arbeidsintensieve diensten hoog houden. Omdat de huurprijzen gekoppeld zijn aan loonontwikkelingen, leveren de huurprijzen een sterke bijdrage aan de inflatieontwikkeling. De inflatieverwachtingen voor de komende jaren zijn gematigd. (bron: Metafoor Outlook grondexploitaties 2026). Voor 2026 wordt daarom uitgegaan van een bandbreedte voor de inflatie tussen 2,5% en 3,5%. Voor de middellange termijn is de verwachting dat er stabilisatie plaatsvindt en wordt uitgegaan van een percentage tussen 1,5% en 3,5%, voor de lange termijn wordt uitgegaan van 2% (bron: Metafoor Outlook grondexploitaties 2026). Deze 2% wordt tevens gehanteerd als discontovoet en ligt hiermee in lijn met de stelling van de Commissie BBV om een vast percentage van 2% voor de disconteringsvoet aan te houden.

Parameters Bouwgrond in exploitatie

De grondexploitatieopzetten 2026 zijn doorgerekend in een “Reëel scenario” en in een "Worst case

Bij de exploitatieopzetten gaan we uit van de grondprijzen uit de nota Grondprijsbeleid 2026-2027 die per 1 januari 2026 zijn ingegaan. Uitzondering hierop zijn de vastgestelde koopovereenkomsten of koopovereenkomsten die reeds in voorbereiding zijn. Voor deze laatste categorie geldt het grondprijsbeleid dat van kracht was op het moment dat de voorbereiding van de overeenkomst begon.

Risicoreserve en verliesvoorziening

Indien het resultaat (Reëel Scenario) van de grondexploitatieopzetten negatief is, wordt een verliesvoorziening ingesteld en/of een risicoreserve gevormd (Worst Case Scenario) conform de BBV richtlijnen en uitgangspunten zoals gesteld in onze gemeentelijke notitie 'Worst Case Scenario in het MPG vanaf 2020'. Het resultaat (en daarmee ook de reserve en de voorziening) worden op nominale waarde weergegeven per 1-1-2026.

Controle op de juistheid van gegevens

De exploitatieopzetten worden herzien door de planeconoom die in die functie betrokken is bij het betreffende project. De opzetten worden vervolgens gecontroleerd door:
De (vervangend) projectleider van het betreffende project op juiste opbouw van de boekwaarde door controle van de Staten P en het overzicht van gemaakte kosten, op verwerking van in het voorgaande jaar genomen besluiten en op compleetheid van begrote kostenposten en urenramingen;

Een tweede planeconoom op aansluiting met de vorige exploitatieopzet, op compleetheid van begrote kostenposten en urenramingen en op juiste toepassing van de parameters;

Een financieel medewerker op aansluiting met de boekhouding.
In de opzetten wordt bijgehouden wanneer medewerkers opmerkingen en of aanvullingen hebben gegeven op de versie en wanneer goedkeuring is verleend door de medewerker.

Kanttekeningen

1. Voor de onroerende zaken binnen de complexen worden balanstaxaties uitgevoerd. De verwervingsprijzen en de opbrengstpotenties van bestaande woningen en alle gronden die het Grondbedrijf op haar balans heeft staan zijn conform de nota Grondbeleid en de notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken' getaxeerd door een externe taxateur.
2. De in dit MPG gehanteerde bedragen zijn exclusief BTW.

3.3 Materiële- en Immateriële Vaste Activa (MVA en IMVA)

Over de MVA wordt jaarlijks rente gerekend conform de BBV-regelgeving (de interne rekenrente van 0,5% over de MVA in 2026). De rente over de MVA wordt opgenomen in de begroting en wordt budgetneutraal verwerkt.

De kosten op en de rente over de IMVA mogen gedurende een periode van maximaal vijf aaneengesloten jaren worden geactiveerd tegen de interne rekenrente. Is het complex binnen die periode niet overgezet naar de bouwgrond in exploitatie (er heeft nog geen wijziging van het omgevingsplan plaatsgevonden en een exploitatieopzet vastgesteld door de raad), dan moeten de kosten en de rente uit het eerste jaar als verlies worden genomen ten laste van de RAG.

3.4 Het complex C.99 Grondbedrijf Algemeen

Het complex C.99 is een post waarop alle uren worden geschreven die voor het grondbedrijf in algemene zin worden gemaakt en niet direct zijn te herleiden tot specifieke projecten (uren grondbeleid en het Meerjaren Programma Grondbedrijf, uren Woonprogramma, Project Management Ondersteuning en uren ten behoeve van de P&C-cyclus). Deze uren worden herverdeeld over en toegerekend aan de verschillende projecten Bouwgrond in Exploitatie (BIE) en de voorbereidingskredieten (IMVA).

Verdeling van kosten

De verdeling van de uren op C.99 over de diverse complexen wordt uitgevoerd op basis van het bestede aantal uren aan een project zoals die in de urenregistratie (TimeTell) is verantwoord (urencriterium). Over 2024 bedragen de gemaakte kosten op dit complex circa € 160.000,- en is precies het bedrag dat vorig jaar is geraamd.

Voor de BIE complexen worden op basis van het aantal begrote uren per complex een raming gemaakt van deze algemene uren en opgenomen in de grondexploitatieopzet, waarbij in 2025 en de daaropvolgende jaren in totaal per jaar € 75.000,- wordt verdeeld. De verwachting is dat er aankomend jaar een toename zal zijn van het aantal C.99 uren door onder andere de benodigde strategische beleidsaanpassingen en de aanstelling van een nieuwe projectassistent gebiedsontwikkeling. In de jaren dat er nog maar één BIE complex actief is er een bedrag van € 15.000,- gehanteerd. Voor de complexen in de immateriële vaste activa is deze begroting niet per complex, maar voor het geheel van de complexen IMVA gemaakt.

3.5 Het Worst Case Scenario

Eind 2019 is de notitie 'Het Worst Case Scenario in het MPG 2020' vastgesteld. Het geeft de kaders aan op welke manier we omgaan met risico's en de berekening hiervan binnen de grondexploitaties, specifiek in de doorrekening in het Worst Case Scenario (WCS). De doorrekening in het WCS is gebaseerd op projectspecifieke en conjuncturele risico's, het toepassen van een kansfactor, een

kredietwaardigheidscheck van de ontwikkelaar (indien van toepassing), grondprijsdaling, vertraging van het uitgiftetempo en het niet opnemen van zachte plancapaciteit.

Op basis van de berekening van de WCS wordt de risicoreserve berekend. Alle risicoreserves samen (inclusief verliesvoorzieningen) vormen het benodigde weerstandsvermogen van het grondbedrijf.

Voorbereidingskredieten strategische voorraad

Voor de meeste projecten in de strategische voorraad zijn voorbereidingskredieten beschikbaar gesteld om ontwikkelmogelijkheden te onderzoeken. Het risico is dat de onderzoeken niet tot een haalbaar plan leiden. Het kans percentage dat de onderzoeken niet tot een haalbaar plan leiden verschilt per project en is afhankelijk van project specifieke factoren. De fase waarin het proces zit is bepalend, maar ook netcongestie en de stikstof problematiek speelt bijvoorbeeld een rol. Het percentage is in overleg met de betreffende projectleider bepaald.

Wijziging in verkoopprognose woningbouwgrond

Bij de berekening van het WCS wordt rekening gehouden met conjuncturele risico's en project specifieke risico's. De project specifieke risico's worden in samenspraak met de betreffende projectleider en de beleidsmedewerker volkshuisvesting bepaald aan de hand van de lijst zoals opgenomen in de notitie 'Het Worst Case Scenario in het MPG 2020'. De conjuncturele risico's betreffen een vertraging in de uitgifte en een grondprijsdaling.

Op de korte termijn wordt er geen grondprijzendaling voorzien, maar uitsluitend een vertraging van de gronduitgifte. Voor de middellange termijn voorzien we echter, in een economisch gunstige markt, een grondprijsdaling in het worstcasescenario. Deze daling is daarom opgenomen in de berekeningen van het worstcasescenario vanaf 2027 en verder.

Vertraging in projecten door de stikstofproblematiek en netcongestie blijft een punt van aandacht.

Wijziging in verkoopprognoses bedrijfsgrond

De vraag naar bedrijfsvastgoed is ruim boven het aanbod uitgegroeid. Ook de markt voor logistiek vastgoed is blijvend veranderd. Dit komt voornamelijk doordat de e-commerce sector blijft groeien. Dit leidt tot de volgende uitgangspunten voor de uitgifte van bedrijfsgrond, mede op basis van de notitie 'Het Worst Case Scenario in het MPG vanaf 2020'

- Er worden gronden overgedragen voor de entreelocatie van C.10. Deze planvorming biedt de mogelijkheid tot uitgifte van in totaal circa 5396 m² aan bedrijfsgronden. De bedrijfsgebouwen op deze gronden dienen van hoogwaardige kwaliteit te zijn. In het reële scenario verkopen we deze gronden in 2026 en 2027. In het Worst Case Scenario schuiven deze uitgiftes één jaar op naar 2027 en 2028.

3.6 Winstnemingen

Winst nemen op meerjarige grondexploitaties wordt beheerst door het voorzichtigheidsbeginsel. Bij het meerjarige grondexploitatieproces worden lasten noch baten bedrijfseconomisch toegerekend aan het lastenrealisatiejaar of baten-realisatiejaar, maar via de balans doorgeschoven naar het winstrealisatiejaar. Positieve resultaten, ofwel winsten, worden pas in de jaarrekening verwerkt als zij met voldoende zekerheid vaststaan en dus zijn gerealiseerd.

Het voorzichtigheidsbeginsel leidt ertoe dat realisatie van winst moet worden uitgesteld totdat daarover voldoende zekerheid bestaat. Dit betekent echter niet dat pas winst moet worden genomen bij het afsluiten van het grondexploitatiecomplex.

We gaan als volgt om met het nemen van (tussentijdse) winst- en verliesneming, zoals ook vastgelegd in onze huidige nota Grondbeleid:

- Op basis van de Percentage of Completion methode (POC-methode) wordt de tussentijdse winst bepaald. Hierbij wordt er rekening gehouden met de fase waarin de grondexploitatie, zowel wat betreft de opbrengsten als de kosten, verkeert. Er moet voldoende zekerheid bestaan over het (verwachte) resultaat van de grondexploitatie. Daarom wordt er naar rato van de voortgang van het project, en dus ook naar voortgang van de kosten en opbrengsten, tussentijds winst van de individuele grondexploitatie verantwoord.

- Het is mogelijk dat een grondexploitatie vanaf het begin een verlies laat zien. Hiervoor kunnen we een verlies nemen of een verliesvoorziening instellen. Het voordeel van het treffen van een voorziening is dat er een automatische correctie plaatsvindt naar mogelijk de gehele vervaardigingsprijs wanneer de marktwaarden weer verbeteren. Dat is niet mogelijk wanneer het verlies al is afgeboekt. Het treffen van een voorziening gebeurt direct wanneer een verlies wordt voorzien. Dat kan vanaf de start van een project zijn of bij een actualisatie. Bijvoorbeeld als marktontwikkelingen hier aanleiding toe geven.

In het verleden zijn er voor de complexen C.10 en C.25 de voortgang van de projecten te positief berekend met een hogere winstneming tot gevolg. Omdat verwacht wordt dat de genomen winsten gerealiseerd worden, wordt de berekening om de voortgang van het project te duiden niet aangepast. Voor complexen waar voor het eerst een winstneming aan de orde is, zal worden berekend met de aangepaste voortgangsberekening.

Uitgangspunt is altijd dat het benodigde saldo in de RAG in het kader van risico's aanwezig blijft.

4 Bouwgrond in exploitatie (BIE)

4.1 C.10 Wezep Noord

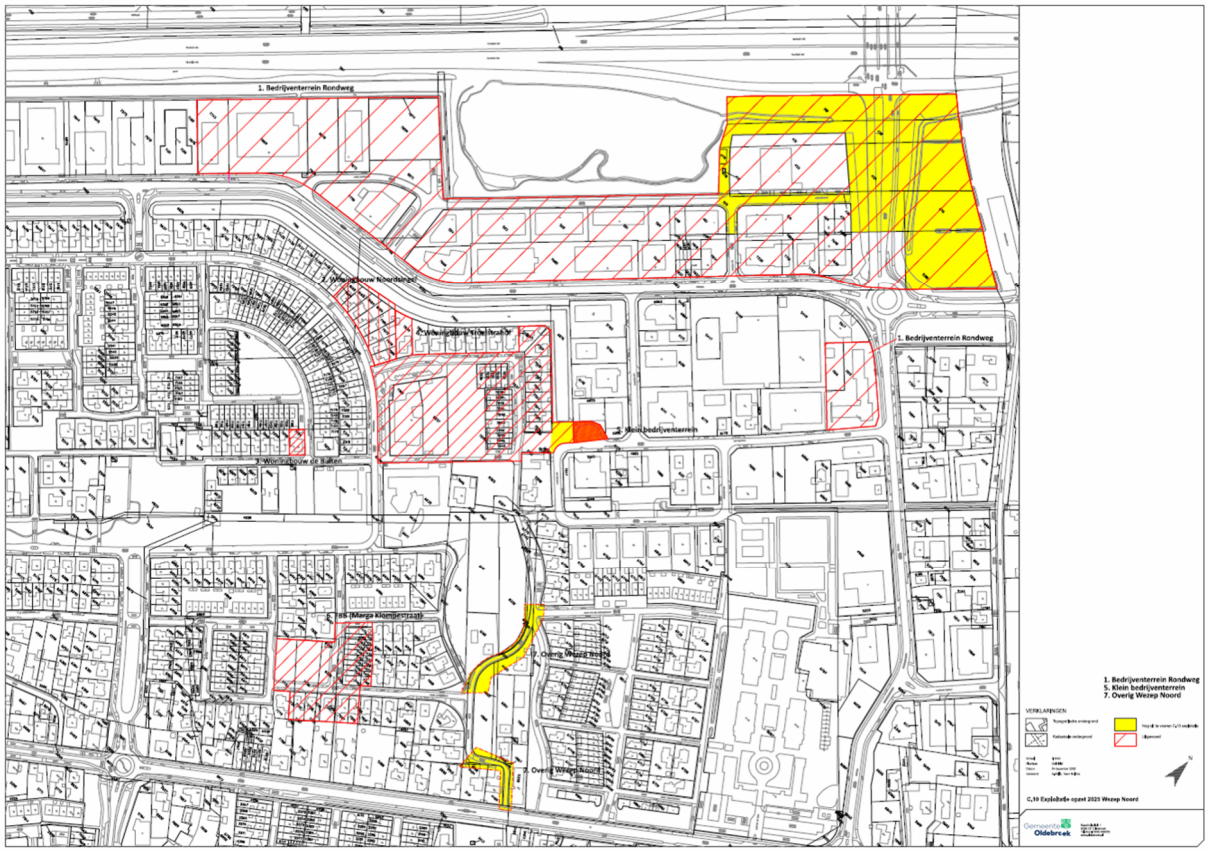
4.1.1 Grondexploitatieopzet

Niet openbaar

4.1.2 Projectgegevens

Bestuurlijk opdrachtgever	Ton Heddema
Ambtelijk opdrachtgever	Teammanager Ruimte
Projectleider(s)	Sr. projectleider
Type project	B-Project

4.1.3 Overzichtskaart



4.1.4 Doel van de projectontwikkeling

1. Wezep Noord Rondweg
   Doel is de uitgifte van de resterende bedrijfskavels op bedrijventerrein Wezep Noord Rondweg. Door de realisatie van de nieuwe afrit, kunnen er twee bedrijfskavels op een zichtlocatie van respectievelijk 5.396 en 4.715 m² worden gerealiseerd.

2. Wezep Noord II fase 3
   Hier worden de laatste woonrijpmaak werkzaamheden nog uitgevoerd.

4.1.5 Segment en woningtype

nvt

4.1.6 Planning

Actuele planning	
Reëel scenario	Gereed 2028
Worst Case Scenario	Gereed 2029

4.1.7 Knelpunten

Stikstof en netcongestie

4.1.8 Verschillenanalyse begrote en werkelijke opbrengsten en kosten

Door vertraging in de uitvoering van de entreelocatie als de bouw van de woningen woningen binnen het project de Buurskamp zijn er niet tot nauwelijks kosten gemaakt in 2026.

4.1.9 Doorrekening reëel scenario

Uitgangspunten Bedrijventerrein Rondweg

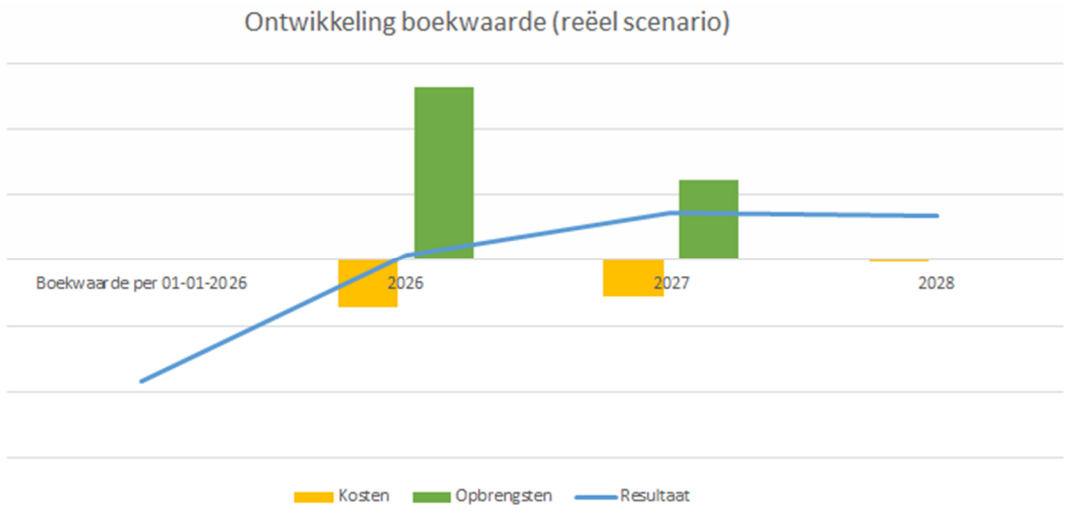
- De herinrichting en de aanleg van de nieuwe afrit biedt mogelijkheden tot het realiseren van twee bedrijfskavels op zichtlocaties. Deze hebben een grootte van circa 5.396 m² en 4.715 m². Vanwege de ligging zijn deze gronden getaxeerd en opgenomen voor respectievelijk € 195,- en € 150,- per vierkante meter. Deze bedragen kunnen in de toekomst nog verder toenemen naar aanleiding van de laatste ontwikkelingen en visievorming. De definitieve prijzen zullen op een later moment middels en herziene taxatie wordt bepaald.
- Er is circa 12.222 m² 'om niet' overgedragen aan de provincie. De afname van de gronden voor de nieuwe aansluiting op de A28 heeft plaatsgevonden in 2025.
- De overige gronden (7.150 m2) betreft openbare ruimte en deze zijn zonder waarde opgenomen in de doorrekening in het reële scenario.
- Er zijn kosten opgenomen voor de laatste werkzaamheden op het bedrijventerrein, zoals het aanleggen van verlichting, groen, inritten en huisaansluitingen.

Uitgangspunten Wezep Noord II fase 3

- In 2026 worden nog kosten voor de aanleg van een speeltuin, een voet/fietspad en de aanleg van groen verwacht rondom het project Buurskamp.

Verliesvoorziening

In het reële scenario laat de grondexploitatie geen tekort zien. We stellen dan ook geen verliesvoorziening in voor dit complex.



4.1.10 Doorrekening worst case scenario

Uitgangspunten

In het worst case scenario houden we rekening met:

- Hogere ambtelijke en civiele kostenstijgingen.
- Conform de notitie 'Het Worst Case Scenario in het MPG vanaf 2020' houden we rekening met een vertraging in de verkoop van de bedrijfskavels van één jaar en een lagere opbrengst.
- Vertraging van de werkzaamheden door vertraging van de planologische procedure en stikstofproblematiek.
- Meer ambtelijke kosten ten gevolge van de vertraging.

Risicoreserve

De risicoreserve wordt gevormd op basis van het tekort in het worst case scenario,- en de kansfactor dat dit zich voordoet.

4.1.11 Middelen in een voorziening

Het complex wordt nog niet gesloten in 2026. Dit is niet van toepassing.

4.1.12 Voorgesteld wordt

Niet openbaar

4.2 C.25 Locatie Borst

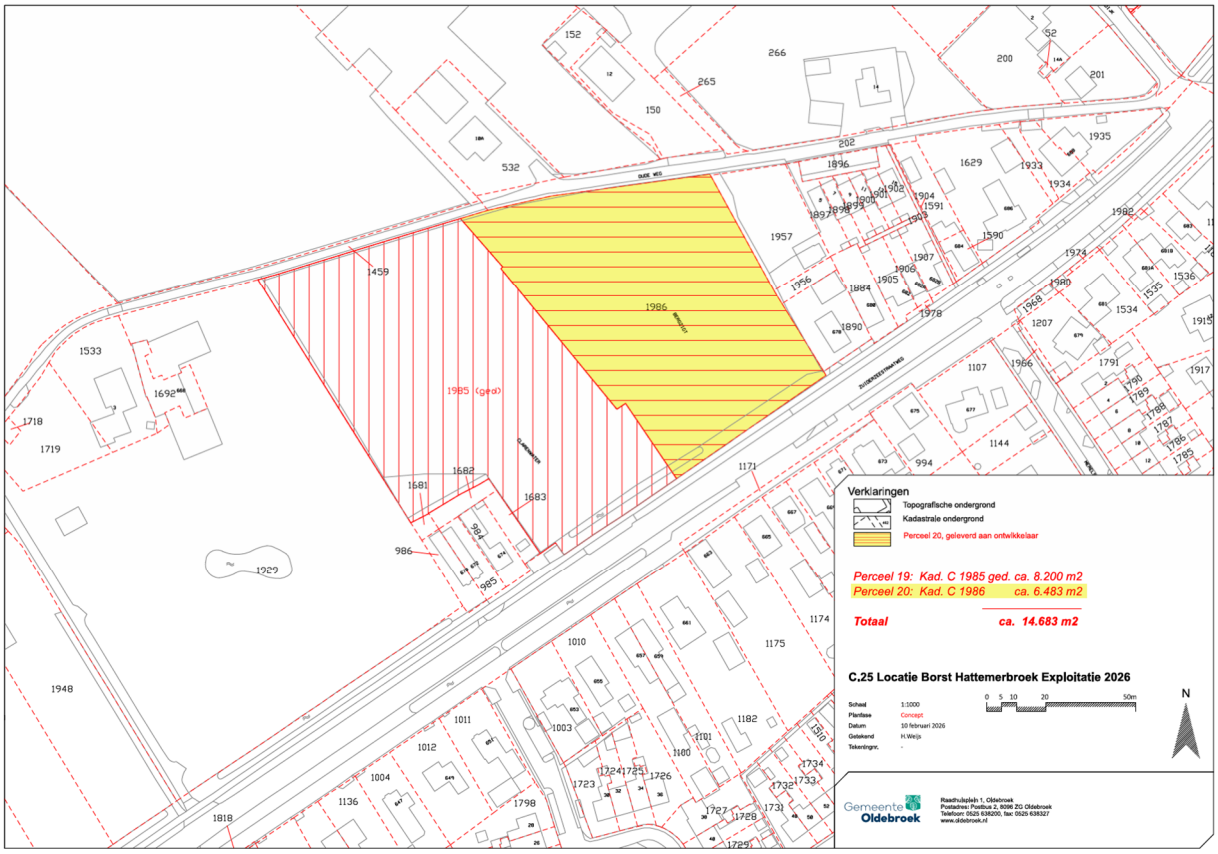
4.2.1 Grondexploitatieopzet

Niet openbaar

4.2.2 Projectgegevens

Bestuurlijk opdrachtgever	Ton Heddema
Ambtelijk opdrachtgever	Teammanager Ruimte
Projectleider(s)	Sr. projectleider
Type project	A-project

4.2.3 Overzichtskaart



4.2.4 Doel van de projectontwikkeling

Op deze locatie met een woon- en agrarische bestemming worden 36 woningen gefaseerd gerealiseerd. Het programma bestaat uit 25 rijwoningen, 8 twee-onder-één-kap woningen en 3 vrijstaande woningen. De koopovereenkomst met de ontwikkelaar is hiervoor gesloten.
Het bestemmingsplan is in maart 2022 vastgesteld. In juni 2023 is het vaststellingsbesluit vernietigd. In november 2023 is het bestemmingsplan opnieuw vastgesteld. In beroep is dit vastgestelde bestemmingsplan vernietigd. De verleende Omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen is wel onherroepelijk. Partijen zijn in gesprek met elkaar.

4.2.5 Segment en woningtype

Prijscategorieën											
Segment en woningtype C.25	Geplande woningen										Gereali-seerde woningen
	Rij	2^1 kap	Vrij-staand	Appar-tement	Geclus-terd	Nul-treden	Zorg-geschikt	NTB	TOTAAL		
Sociale huur									0	0%	0
Middenhuur									0	0%	0
Dure huur									0	0%	0
Goedkope koop	12								12	33%	0
Betaalbare koop	13								13	36%	0
Dure koop		8	3						11	31%	0
Onbekend									0	0%	0
Totaal aantal te slopen woningen									0	0%	0
Totaal aantal netto geplande woningen	25	8	3	0	0	0	0	0	36	100%	0

4.2.6 Planning

Actuele planning	
Reëel scenario	Gereed 2028
Worst Case Scenario	Gereed 2029

4.2.7 Knelpunten
Juridische procedures en netcongestie.

4.2.8 Verschillenanalyse begrote en werkelijke opbrengsten en kosten

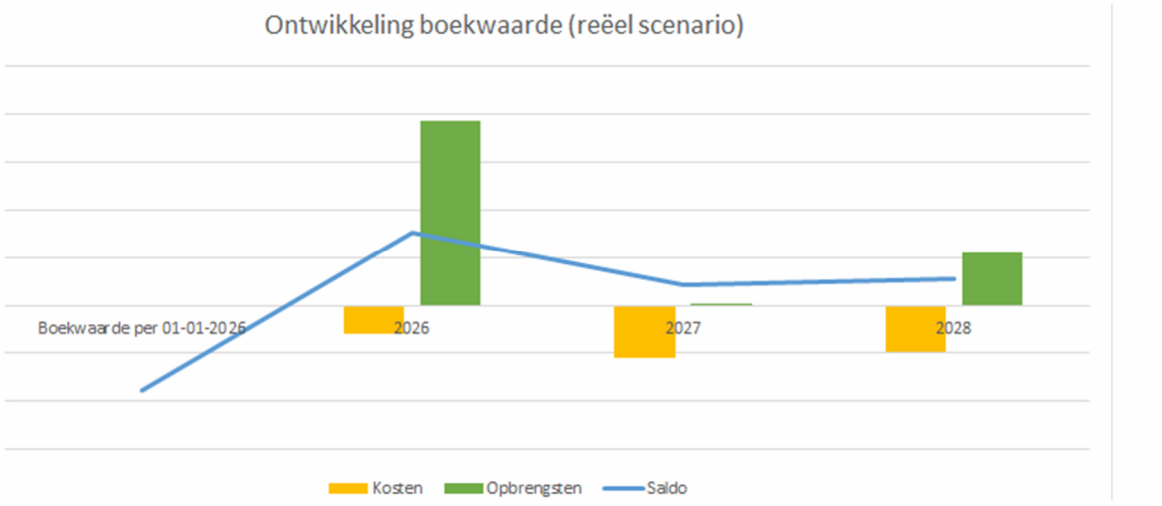
De gronden zijn in 2025 niet bewerkt. Dit is het directe gevolg van de vernietiging van het bestemmingsplan. Oorspronkelijk was de verwachting dat de initiatiefnemer een TAM-IMRO plan zou indienen, dat uiterlijk op 31 december 2025 in procedure had moeten gaan. Deze indiening heeft echter niet plaatsgevonden, omdat inmiddels is gekozen voor het volgen van een wijzigingsprocedure binnen het omgevingsplan. Hierdoor zijn de geplande werkzaamheden en bijbehorende opbrengsten uitgesteld.

Verder was de doorbelasting van juridische bijstandskosten, die conform de overeenkomst en de gemaakte afspraken zijn gefactureerd aan de initiatiefnemer, welke niet geraamd waren in 2025.

4.2.9 Doorrekening reëel scenario
Uitgangspunten

- Ontwikkelaar maakt voor eigen rekening en risico bouw- en woonrijp.
- Er is een kostenstijging opgenomen voor het bouwrijp maken.
- Gemeente begeleidt aanbesteding en houdt toezicht bij uitvoering.
- Uitgifte van woningen vindt gefaseerd plaats.

Verliesvoorziening
In het reële scenario laat de grondexploitatie geen tekort zien. We stellen dan ook geen verliesvoorziening in voor dit complex.



4.2.10 Doorrekening worst case scenario

Uitgangspunten

In het worst case scenario houden we rekening met:

- Hogere ambtelijke en civiele kostenstijgingen.
- Vertraging van de werkzaamheden en de grondopbrengsten door vertraging van de planologische procedure.
- Meer ambtelijke kosten ten gevolge van de vertraging.

Risicoreserve

De risicoreserve wordt gevormd op basis van het tekort in het worst case scenario en de kansfactor dat dit zich voordoet.

4.2.11 Middelen in voorziening

Het complex wordt nog niet gesloten in 2026. Dit is niet van toepassing.

4.2.12 Voorgesteld wordt

Niet openbaar

4.3 C.26 Oldebroek Centrum

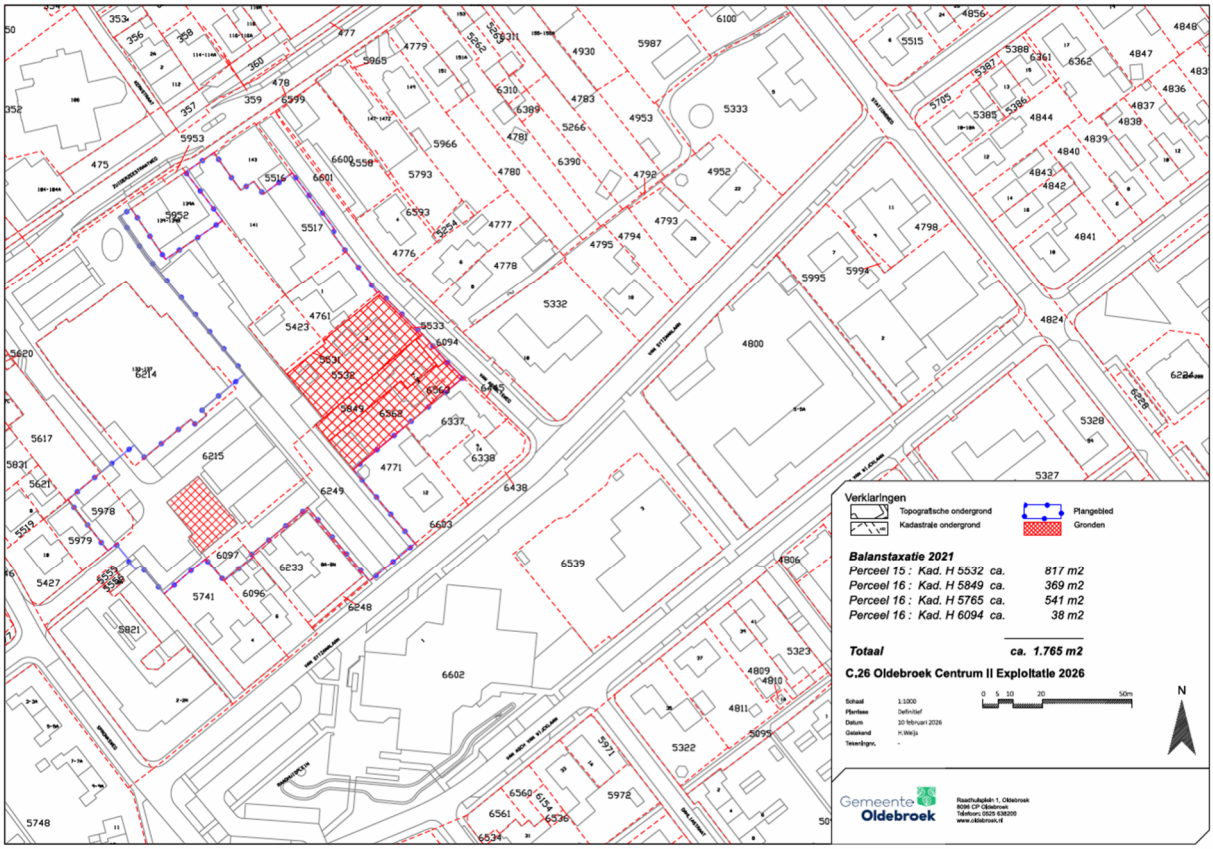
4.3.1 Grondexploitatieopzet

Niet openbaar

4.3.2 Projectgegevens

Bestuurlijk opdrachtgever	Ton Heddema
Ambtelijk opdrachtgever	Teammanager Ruimte
Projectleider(s)	Sr. projectleider
Type project	A-project

4.3.3 Overzichtskaart



4.3.4 Doel van de projectontwikkeling

De ambitie is een aantrekkelijk economisch centrum te ontwikkelen die de positie van de kern versterkt, de afname van het voorzieningenniveau stopt en de stedenbouwkundige kwaliteit verhoogt.
De ruimtelijke procedures zullen zoveel als mogelijk worden gecombineerd, maar een kansrijke ontwikkeling wacht niet op een ontwikkeling die moeilijk haalbaar is en om een heroverweging vraagt.

4.3.5 Segment en woningtype

Prijscategorieën											
Segment en woningtype C.26	Geplande woningen										Gereali-seerde woningen
	Rij	2^1 kap	Vrij-staand	Appar-tement	Geclus-terd	Nul-treden	Zorg-geschikt	NTB	TOTAAL		
Sociale huur				16					**16**	22%	0
Middenhuur									**0**	0%	0
Dure huur									**0**	0%	0
Goedkope koop									**0**	0%	0
Betaalbare koop				60					**60**	82%	0
Dure koop									**0**	0%	0
Onbekend									**0**	0%	0
Totaal aantal te slopen woningen			-3						**-3**	-4%	0
Totaal aantal netto geplande woningen	**0**	**0**	**0**	**76**	**0**	**0**	**0**	**0**	**73**	100%	**0**

4.3.6 Planning

Actuele planning	
Reëel scenario	Gereed 2029
Worst Case Scenario	Gereed 2030

4.3.7 Knelpunten
Netcongestie

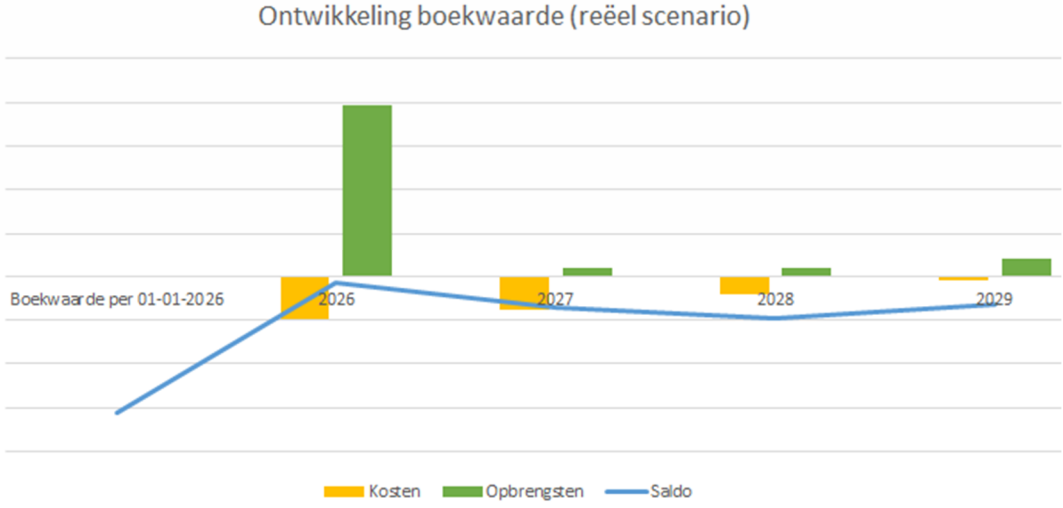
4.3.8 Verschillenanalyse begrote en werkelijke opbrengsten en kosten
De kosten vallend onder 'inkoop en tijdelijk beheer' zijn lager uitgevallen dan begroot. Daarentegen zijn de apparaatskosten hoger uitgevallen dan voorzien in 2025. In 2025 is de besluitvorming voor Oldebroek Centrum afgerond. Het afronden van het Ontwikkelplan + bijbehorende beeldregieplan en grondexploitatie heeft relatief veel tijd gekost. Niet alleen in het afronden van de besluitvormingsstukken, maar ook in de participatie is relatief veel tijd gaan zitten. Er hebben diverse overleggen plaatsgevonden met de OVO, individuele ondernemers en individuele bewoners. Daarnaast zijn er twee informatieavonden geweest. In 2025 is ook de besluitvorming over de blauwe zone afgerond. Tot slot is er veel tijd besteed aan het verder brengen van de 3 ontwikkelplannen in het Centrum. Voor de locatie van de voormalige brandweerlocatie heeft dit geresulteerd in een getekende Koop- en Realisatieovereenkomst en een aanvraag voor de Omgevingsvergunning. Voor de locatie Zalencentrum de Brink is een intentieovereenkomst getekend. Tot slot is voor de locatie Van Asseltsweg de Koop- en Realisatieovereenkomst opgesteld.

4.3.9 Doorrekening reëel scenario
Uitgangspunten

- De gemeente maakt bouw- en woonrijp.
- Er is een kostenstijging opgenomen voor het bouw- en woonrijp maken.
- In 2026, 2027 en 2028 vinden de civiele werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken plaats.
- Uitgifte van de gronden vindt plaats in 2026.
- Er is rekening gehouden met nadeelcompensatie

Verliesvoorziening

In het reële scenario laat de grondexploitatie een tekort op eindwaarde, welke lager is dan geraamd in 2025. De verliesvoorziening wordt daarom verlaagd ten gunste van de RAG.



4.3.10 Doorrekening worst case scenario

Uitgangspunten

In het worst case scenario houden we rekening met:

- hogere civiele kosten.
- lagere opbrengsten.
- lager subsidiebedrag.
- hogere nadeelcompensatie.
- hogere ambtelijke en civiele kostenstijgingen (parameters).
- vertraging van de werkzaamheden (bouw- en woonrijp maken) en de grondopbrengsten.
- meer ambtelijke kosten ten gevolge van de vertraging.

Risicoreserve

De risicoreserve wordt gevormd op basis van het tekort in het WCS in relatie tot het tekort in het reële scenario dat voor dit complex al met de verliesvoorziening wordt afgedekt en de kansfactor dat dit zich voordoet.

4.3.11 Middelen in voorziening

Het complex wordt nog niet gesloten in 2026. Dit is niet van toepassing.

4.3.12 Voorgesteld wordt

Niet openbaar

4.4 C27 Oldebroek West III

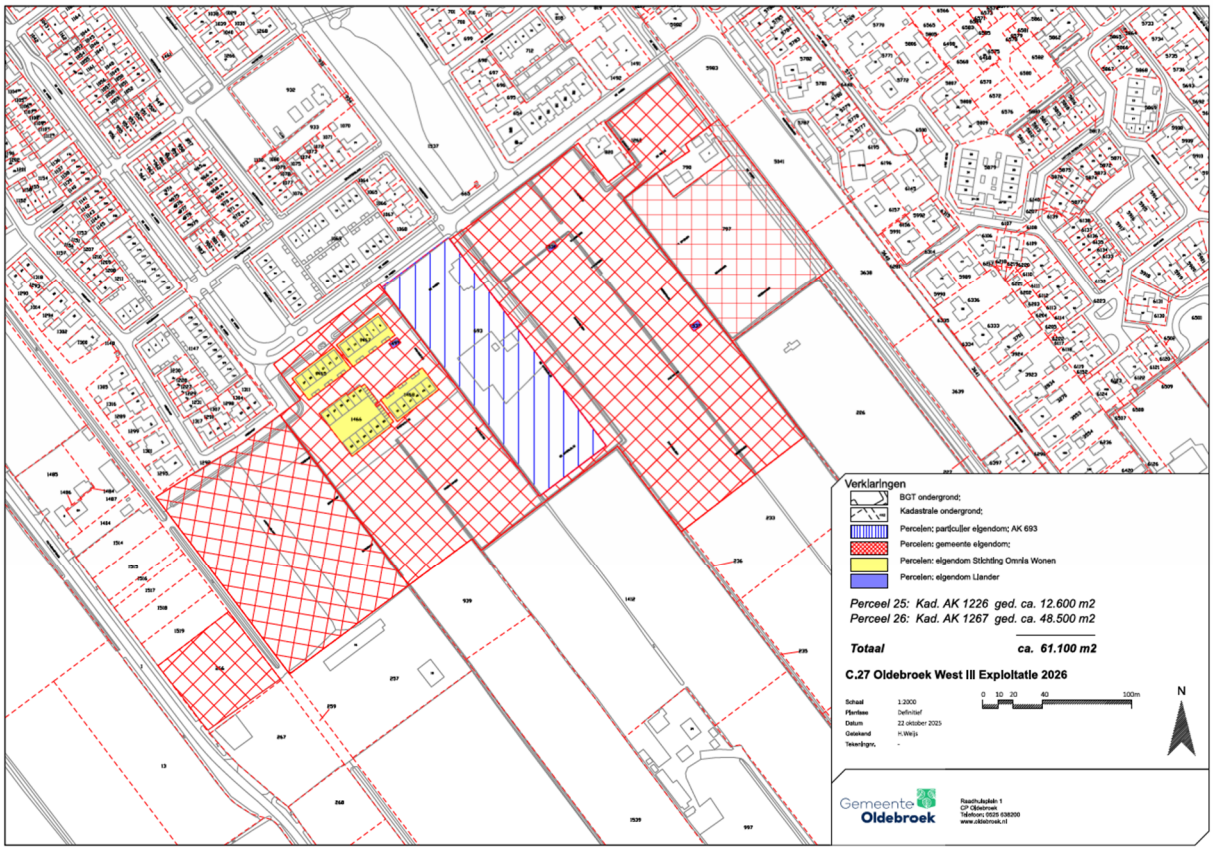
4.4.1 Grondexploitatieopzet

Niet openbaar

4.4.2 Projectgegevens

Bestuurlijk opdrachtgever	Ton Heddema
Ambtelijk opdrachtgever	Teammanager Ruimte
Projectleider(s)	Projectleider
Type project	A-project

4.4.3 Overzichtskaart



4.4.4 Doel van de projectontwikkeling

Over de duur van ongeveer 4 jaar worden er circa 215 woningen gebouwd, waaronder 65 sociale huurwoningen. De 215 woningen zullen bestaan uit rijwoningen, twee-onder-een-kap woningen, vrijstaande woningen en enkele appartementengebouwen met meerdere verdiepingen.

4.4.5 Segment en woningtype

Prijscategorieën											
Segment en woningtype C.27	Geplande woningen										Gereali-seerde woningen
	Rij	2^1 kap	Vrij-staand	Appar-tement	Geclus-terd	Nul-treden	Zorg-geschikt	NTB	TOTAAL		
Sociale huur	10			29				0	**39**	20%	30
Middenhuur				13					**13**	7%	0
Dure huur									**0**	0%	0
Goedkope koop									**0**	0%	0
Betaalbare koop	52			31					**83**	43%	0
Dure koop		58							**58**	30%	0
Onbekend									**0**	0%	0
Totaal aantal te slopen woningen			-1						**-1**	-1%	0
Totaal aantal netto geplande woningen	**62**	**58**	**-1**	**73**	**0**	**0**	**0**	**0**	**192**	100%	**30**

4.4.6 Planning

Actuele planning	
Reëel scenario	Gereed 2029
Worst Case Scenario	Gereed 2031

4.4.7 Knelpunten

Netcongestie

4.4.8 Verschillenanalyse begrote en werkelijke opbrengsten en kosten

De werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de gronden van Mateboer, Bemog, Omnia en de vrije kavels hebben enige vertraging opgelopen.

Er is lang gesproken met de nuts en andere partijen over het definitief ontwerp. Om de planning te herijken zijn er gesprekken gevoerd met de ontwikkelaars en de nutsbedrijven. Dit heeft geleid tot een aangepaste planning waarbij de gronden in week 16/17 van 2026 bouwrijp kunnen worden opgeleverd.

Daarna kon pas de aanbesteding worden opgestart. Inmiddels is de aannemer in december 2025 gestart met de werkzaamheden.

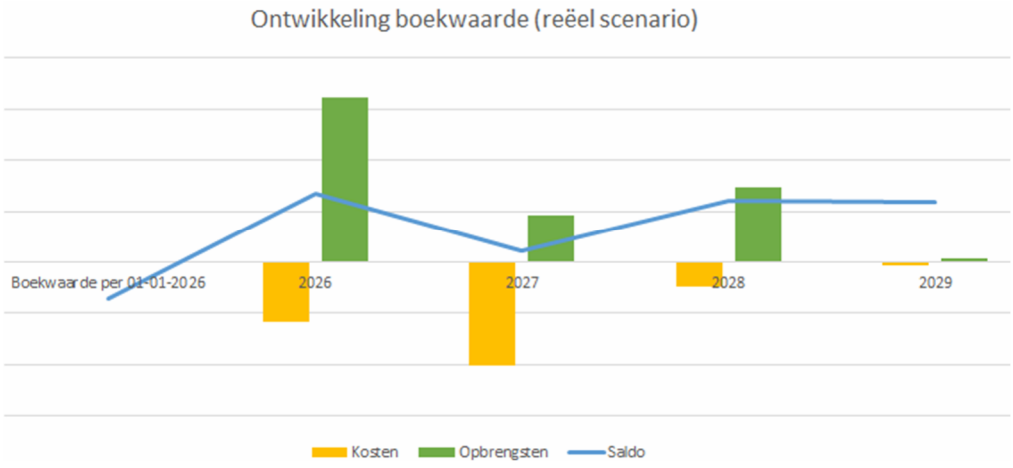
4.4.9 Doorrekening reëelscenario

Uitgangspunten

- De gemeente maakt bouw- en woonrijp.
- Er is een kostenstijging opgenomen voor het bouw- en woonrijp maken.
- In 2026 en 2027 vinden de overige civiele werkzaamheden voor het bouwrijp maken plaats.
- In 2027, 2028 en 2029 vinden de civiele werkzaamheden voor het woonrijp maken plaats.
- Uitgifte van de gronden vinden gefaseerd plaats in 2026, 2027 en 2028.
- Er is rekening gehouden met nadeelcompensatie en bedrijfsverplaatsingen c.q. aanpassingen.

Verliesvoorziening

In het reële scenario laat de grondexploitatie geen tekort zien. We stellen dan ook geen verliesvoorziening in voor dit complex.



4.4.10 Doorrekening worst case scenario

Uitgangspunten

In het worst case scenario houden we rekening met:

- hogere civiele kosten.
- Lagere opbrengsten voor de te tenderen kavels.
- hogere ambtelijke en civiele kostenstijgingen (parameters).
- lagere of negatieve opbrengstenstijgingen (parameters).
- vertraging van de werkzaamheden (bouw- en woonrijp maken) en de grondopbrengsten.
- meer ambtelijke kosten ten gevolge van de vertraging.

Risicoreserve

De risicoreserve wordt gevormd op basis van het tekort in het WCS en de kansfactor dat dit zich voordoet.

4.4.11 Middelen in voorziening

Het complex wordt nog niet gesloten in 2026. Dit is niet van toepassing.

4.4.12 Voorgesteld wordt

Niet openbaar

4.5 C.30 Wezep Noord Buurtmidden

4.5.1 Grondexploitatieopzet

Niet openbaar

4.5.2 Projectgegevens

Bestuurlijk opdrachtgever	Ton Heddema
Ambtelijk opdrachtgever	Teammanager Ruimte
Projectleider(s)	Projectleider
Type project	B-project

4.5.3 Overzichtskaart

Het complex wordt per 31-12-2025 gesloten en er wordt een voorziening ingesteld voor de werkzaamheden in de openbare ruimte.

4.5.4 Doel van de projectontwikkeling

Op deze locatie wordt een Integraal Kindcentrum (IKC) en woningbouw middels een CPO gerealiseerd. Ook vinden er aanpassingen in het openbaar gebied plaats. Inrichting van het openbaar gebied wordt door de gemeente uitgevoerd. Dit betreft de aanpassing van de wadi, aanleg parkeervoorziening en toegangsweg en aanpassing groenvoorziening.

4.5.5 Segment en woningtype

Prijscategorieën											
Segment en woningtype C.30	Geplande woningen										Gereali-seerde woningen
	Rij	2^1 kap	Vrij-staand	Appar-tement	Geclus-terd	Nul-treden	Zorg-geschikt	NTB	TOTAAL		
Sociale huur								0	0	0%	0
Middenhuur									0	0%	0
Dure huur									0	0%	0
Goedkope koop									0	0%	0
Betaalbare koop									0	0%	0
Dure koop	6			12					18	100%	0
Onbekend									0	0%	0
Totaal aantal te slopen woningen									0	0%	0
Totaal aantal netto geplande woningen	6	0	0	12	0	0	0	0	18	100%	0

4.5.6 Planning

Het complex wordt per 31-12-2025 gesloten en er wordt een voorziening ingesteld voor de werkzaamheden in de openbare ruimte.

4.5.7 Knelpunten
nvt.

4.5.8 Verschillenanalyse begrote en werkelijke opbrengsten en kosten
Er zijn minder kosten gemaakt, omdat een deel van de werkzaamheden in 2026 plaatsvindt.

4.5.9 Doorberekening reëel scenario
Het complex wordt per 31-12-2025 gesloten en er wordt een voorziening ingesteld voor de werkzaamheden in de openbare ruimte.

4.5.10 Doorberekening worst case scenario
Het complex wordt per 31-12-2025 gesloten en er wordt een voorziening ingesteld voor de werkzaamheden in de openbare ruimte.

4.5.11 Middelen in voorziening
Het complex wordt gesloten per 31-12-2025 en er wordt een voorziening ingesteld voor de resterende werkzaamheden in de openbare ruimte.

4.5.12 Voorgesteld wordt
Niet openbaar

4.6 C.32 Kerkstraat Oldebroek

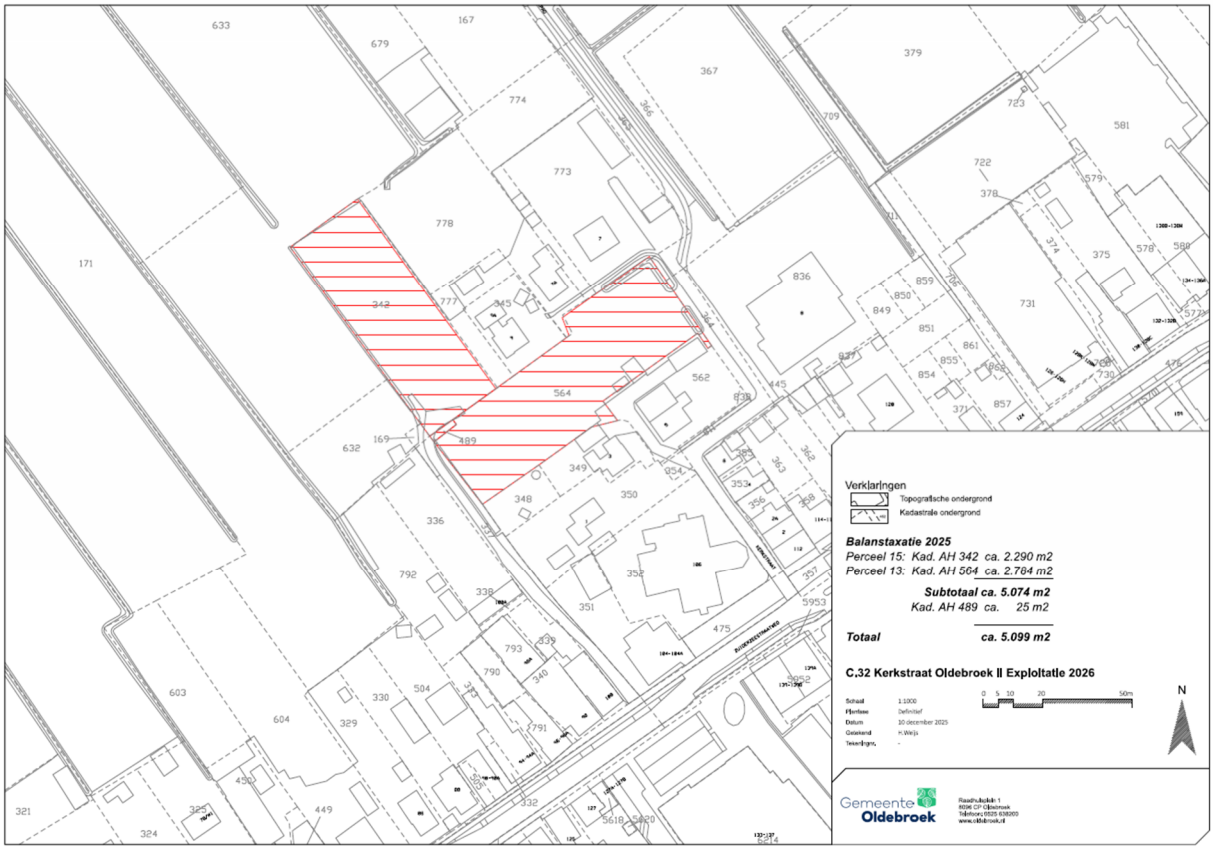
4.6.1 Grondexploitatieopzet

Niet openbaar

4.6.2 Projectgegevens

Bestuurlijk opdrachtgever	Ton Heddema
Ambtelijk opdrachtgever	Teammanager Ruimte
Projectleider(s)	Sr. projectleider
Type project	B-project

4.6.3 Overzichtskaart



4.6.4 Doel van de projectontwikkeling

Op deze locatie aan de Kerkstraat in Oldebroek worden 20 woningen in totaal gerealiseerd. Het is de bedoeling dat er sociale koopwoningen op de voormalige gemeentewerf gerealiseerd worden waarop een wijzigingsbevoegdheid rust.
De mogelijkheid voor huisvesting van speciale doelgroepen en/of sociale huurwoningen op het volledige perceel van de voormalige gemeentewerf waarop een wijzigingsbevoegdheid rust wordt onderzocht. Het openbaar gebied, inclusief riolering, worden ingericht.

Het project ligt momenteel stil, omdat het haalbaarheidsonderzoek met derden negatief uitgevallen was. Doordat het project verliesgevend is zonder een derde partij (en uit het haalbaarheidsonderzoek ook met een derde partij), wordt er gekeken of samen met complex Oldebroek Noord en beter resultaat kan worden behaald.

4.6.5 Segment en woningtype

Prijscategorieën											
Segment en woningtype C.32	Geplande woningen										Gereali-seerde woningen
	Rij	2^1 kap	Vrij-staand	Appar-tement	Geclus-terd	Nul-treden	Zorg-geschikt	NTB	TOTAAL		
Sociale huur								0	0	0%	0
Middenhuur									0	0%	0
Dure huur									0	0%	0
Goedkope koop									0	0%	0
Betaalbare koop	7								7	50%	0
Dure koop		7							7	50%	0
Onbekend									0	0%	0
Totaal aantal te slopen woningen									0	0%	0
Totaal aantal netto geplande woningen	7	7	0	0	0	0	0	0	14	100%	0

4.6.6 Planning

Actuele planning	
Reëel scenario	Gereed 2028
Worst Case Scenario	Gereed 2029

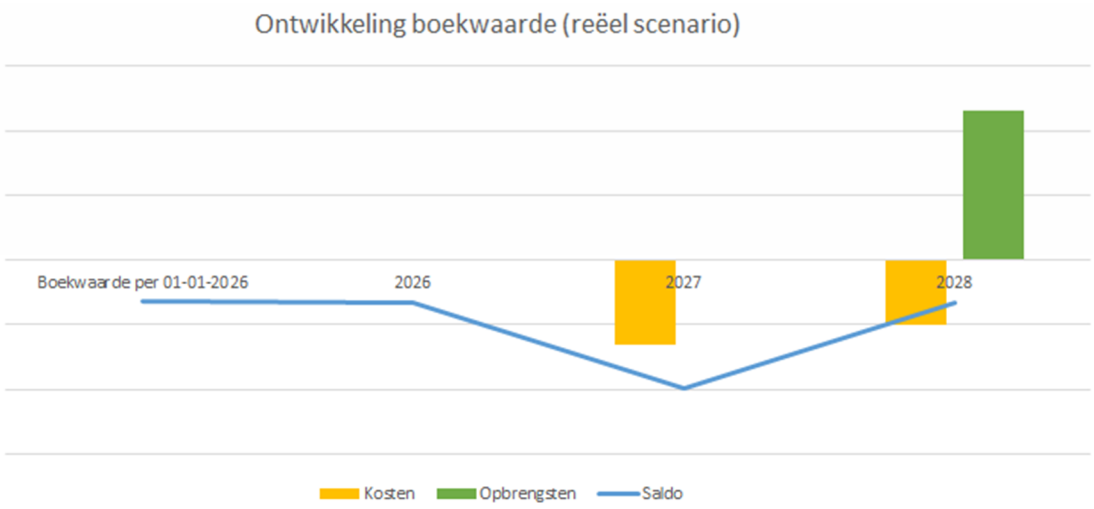
4.6.7 Knelpunten
Financieel resultaat, verkeersontsluiting en netcongestie.

4.6.8 Verschillenanalyse begrote en werkelijke opbrengsten en kosten
In 2025 hebben er geen werkzaamheden plaatsgevonden in afwachting van de visie op Oldebroek Noord.

4.6.9 Doorrekening reëel scenario
Uitgangspunten

- De gemeente maakt bouw- en woonrijp.
- Er is een kostenstijging opgenomen voor het bouw- en woonrijp maken.
- In 2027 en 2028 vinden de civiele werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken plaats.
- Uitgifte van maximaal 10 kavels van vrijstaande en twee-onder-een kap koopwoningen en vindt plaats in 2028.
- Uitgifte van de gronden aan de achterzijde van de voormalige gemeentewerf (1.640 m2 zonder wijzigingsbevoegdheid) is meegenomen. Hier wordt een invulling gezocht voor sociale koopwoningen.
- Sanering van de bodem plaats (locatie gemeentewerf), inclusief ophogen van de gronden in het gebied.
- Aanleg riolering tot aan de Zuiderzeestraatweg is meegenomen.

Verliesvoorziening
In het reële scenario laat de grondexploitatie een tekort op eindwaarde.
De verliesvoorziening wordt door stijging van de grondopbrengsten verlaagd ten gunste van de RAG.



4.6.10 Doorrekening worst case scenario

Uitgangspunten

In het worst case scenario houden we rekening met:

- hogere saneringskosten.
- hogere ambtelijke en civiele kostenstijgingen (parameters).
- lagere of negatieve opbrengstenstijgingen (parameters).
- vertraging van de werkzaamheden (bouw- en woonrijp maken) en de grondopbrengsten.
- meer ambtelijke kosten ten gevolge van de vertraging.

Risicoreserve

De risicoreserve wordt gevormd op basis van het tekort in het WCS in relatie tot het tekort in het reële scenario dat voor dit complex al met de verliesvoorziening wordt en de kansfactor dat dit zich voordoet.

4.6.11 Middelen in een voorziening

Het complex wordt nog niet gesloten in 2026. Dit is niet van toepassing.

4.6.12 Voorgesteld wordt

Niet openbaar

4.7 C.33 Marienrade

4.7.1 Grondexploitatieopzet

Niet openbaar

4.7.2 Projectgegevens

Bestuurlijk opdrachtgever	Ton Heddema
Ambtelijk opdrachtgever	Teammanager Ruimte
Projectleider(s)	Sr. projectleider
Type project	B-project

4.7.3 Overzichtskaart

Het complex wordt per 31-12-2025 gesloten en er wordt een voorziening ingesteld voor de werkzaamheden in de openbare ruimte.

4.7.4 Doel van de projectontwikkeling

Het complex voorziet in een ontwikkeling van de gebiedsvisie uit 2019. Realisatie van een nieuwe ontsluitingsweg, 10 dure grondgebonden woningen, realisatie van een woonzorg complex met 34 eenheden en 11 sociale huurappartementen voor jongeren.

4.7.5 Segment en woningtype

Prijscategorieën											
Segment en woningtype C.33	Geplande woningen										Gereali-seerde woningen
	Rij	2^1 kap	Vrij-staand	Appar-tement	Geclus-terd	Nul-treden	Zorg-geschikt	NTB	TOTAAL		
Sociale huur				10	36			0	**46**	82%	0
Middenhuur									**0**	0%	0
Dure huur									**0**	0%	0
Goedkope koop									**0**	0%	0
Betaalbare koop									**0**	0%	0
Dure koop		6	4						**10**	18%	10
Onbekend									**0**	0%	0
Totaal aantal te slopen woningen									**0**	0%	0
Totaal aantal netto geplande woningen	**0**	**6**	**4**	**10**	**36**	**0**	**0**	**0**	**56**	100%	**10**

4.7.6 Planning

Actuele planning	
Reëel scenario	Gereed 2026

4.7.7 Knelpunten

n.v.t.

4.7.8 Verschillenanalyse begrote en werkelijke opbrengsten en kosten
De kosten zijn redelijk in lijn met wat er geraamd is. De grondopbrengsten vallen lager uit door een aanpassing in het plan voor de jongerenhuisvesting.

4.7.9 Doorrekening reëel scenario
Het complex wordt per 1-12-2025 gesloten.

4.7.10 Doorrekening worst case scenario
Het complex wordt per 1-12-2025 gesloten.

4.7.11 Middelen in een voorziening
Er wordt een voorziening in gesteld voor het woonrijp maken van de openbare ruimte bij de jongerenhuisvesting ten hoogte van € 120.395,-.

4.7.12 Voorgesteld wordt
Niet openbaar

4.8 C.42 De Brink Wezep

4.8.1 Grondexploitatieopzet

Niet openbaar

4.8.2 Projectgegevens

Bestuurlijk opdrachtgever	Ton Heddema
Ambtelijk opdrachtgever	Teammanager Ruimte
Projectleider(s)	Projectleider
Type project	B-project

4.8.3 Overzichtskaart

Het complex wordt per 31-12-25 gesloten en er wordt een voorziening ingesteld voor de werkzaamheden in de openbare ruimte.

4.8.4 Doel van de projectontwikkeling

Het voormalige korfbalterrein Rood Wit wordt herontwikkeld. Er zal een appartementengebouw en een park worden gerealiseerd.

4.8.5 Segment en woningtype

Prijscategorieën											
Segment en woningtype C.42	Geplande woningen										Gereali-seerde woningen
	Rij	2^1 kap	Vrij-staand	Appar-tement	Geclus-terd	Nul-treden	Zorg-geschikt	NTB	TOTAAL		
Sociale huur									0	0%	0
Middenhuur									0	0%	0
Dure huur									0	0%	0
Goedkope koop									0	0%	0
Betaalbare koop									0	0%	0
Dure koop				12					12	100%	12
Onbekend									0	0%	0
Totaal aantal te slopen woningen									0	0%	0
Totaal aantal netto geplande woningen	0	0	0	12	0	0	0	0	12	100%	12

4.8.6 Planning
Het complex wordt per 31-12-25 gesloten en er wordt een voorziening ingesteld voor de werkzaamheden in de openbare ruimte.

Actuele planning	
Reëel scenario	Gereed 2027

4.8.7 Knelpunten
Het complex wordt per 31-12-2025 gesloten en er wordt een voorziening ingesteld voor de werkzaamheden in de openbare ruimte. Het resultaat is lager uitgevallen door langere doorlooptijd.

4.8.8 Verschillenanalyse begrote en werkelijke opbrengsten en kosten
Een deel van de bouw- en woonrijp werkzaamheden vallen in 2026, waardoor slechts een deel van het begrootte budget in 2025 is besteed. Daarmee zijn er in 2025 minder kosten gemaakt dan begroot. Ook de opbrengsten en bijdragen die gekoppeld zijn aan de bouw- en woonrijp werkzaamheden worden hierdoor later gerealiseerd dan begroot.

4.8.9 Doorrekening reëel scenario
Het complex wordt per 31-12-25 gesloten en er wordt een voorziening ingesteld voor de werkzaamheden in de openbare ruimte.

4.8.10 Doorrekening worst case scenario
Het complex wordt per 31-12-25 gesloten en er wordt een voorziening ingesteld voor de werkzaamheden in de openbare ruimte.

4.8.11 Middelen in voorziening
Het complex wordt gesloten per 31-12-25 en er wordt een voorziening ingesteld voor de werkzaamheden in de openbare ruimte.

4.8.12 Voorgesteld wordt
Niet openbaar

4.9 C.44 Schoollocatie Oranjeschool

4.9.1 Grondexploitatieopzet

Niet openbaar

4.9.2 Projectgegevens

Bestuurlijk opdrachtgever	Ton Heddema
Ambtelijk opdrachtgever	Teammanager Ruimte
Projectleider(s)	Sr. projectleider
Type project	B-project

4.9.3 Overzichtskaart

Het complex wordt per 31-12-25 gesloten.

4.9.4 Doel van de projectontwikkeling

Dit project betreft de herontwikkeling van de voormalige Oranjeschool en het terrein aan de Azaleastraat. De gronden hebben een maatschappelijke bestemming. Deze gronden worden ingezet voor herontwikkeling naar woningbouw. Deze locatie maakte eerder onderdeel uit van het voormalige project C.24 Vrijkomende schoollocaties. Omdat de herontwikkeling nadert en er verschillende planningen worden gevolgd is ervoor gekozen deze projecten te splitsen.
Het doel van het project is de herontwikkeling van de vrijkomende schoollocatie Oranjeschool naar 28 betaalbare koopappartementen.

4.9.5 Segment en woningtype

Prijscategorieën											
Segment en woningtype C.44	Geplande woningen										Gereali-seerde woningen
	Rij	2^1 kap	Vrij-staand	Appar-tement	Geclus-terd	Nul-treden	Zorg-geschikt	NTB	TOTAAL		
Sociale huur									0	0%	0
Middenhuur									0	0%	0
Dure huur									0	0%	0
Goedkope koop									0	0%	0
Betaalbare koop				28					28	100%	0
Dure koop									0	0%	0
Onbekend									0	0%	0
Totaal aantal te slopen woningen									0	0%	0
Totaal aantal netto geplande woningen	0	0	0	28	0	0	0	0	28	100%	0

4.9.6 Planning

Het complex wordt per 31-12-25 gesloten en er wordt een voorziening ingesteld voor de werkzaamheden in de openbare ruimte.

Actuele planning	
Reëel scenario	Gereed 2027

4.9.7 Knelpunten

Het complex wordt per 31-12-2025 gesloten en er wordt een voorziening ingesteld voor de werkzaamheden in de openbare ruimte.

4.9.8 Verschillenanalyse begrote en werkelijke opbrengsten en kosten

Door de uitvoerende werkzaamheden rondom de Oranjeschool samen te laten vallen met het KC-plan, zijn de voorziene werkzaamheden in 2025 nog niet uitgevoerd met een positief verschil op bewerking van de grond tot gevolg. Deze kosten zullen in een later stadium alsnog gemaakt worden.

Hiermee vindt ook de bijdrage voor het omvormen van het speelterrein, dat voorzien was in 2025, in een later stadium plaats met een negatief verschil op opbrengsten uit subsidies en bijdragen tot gevolg.

4.9.9 Doorrekening reëel scenario
Het complex wordt per 31-12-25 gesloten.

4.9.10 Doorrekening worst case scenario
Het complex wordt per 31-12-25 gesloten.

4.9.11 Middelen in een voorziening
Het complex wordt gesloten per 31-12-25 en er wordt een voorziening ingesteld voor de werkzaamheden in de openbare ruimte.

4.9.12 Voorgesteld wordt
Niet openbaar

5 Materiële- en Immateriële vaste activa (MVA en IMVA)

5.1 Materiële vaste activa

Over grond als vaste materiële activa kan worden gesteld dat deze grond een vaste bestemming heeft en niet in een transformatieproces zit. Dit geldt ook voor gronden die anticiperend en strategisch zijn aangekocht maar waarbij (nog) geen sprake is van een raadsbesluit met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting. Er is dus geen sprake van een vervaardigingsprijs, maar van een verkrijgingsprijs. Op de boekwaarde van deze grond mogen daarom ook geen kosten, zoals rente, worden bijgeschreven.

De activering van alle soorten grond geschiedt in de eerste plaats steeds tegen (historische) verkrijgingsprijs en bijkomende kosten. Vanaf 1-1-2016 (ingangsdatum notitie Grondexploitatie 2016) wordt de interne rekenrente in rekening gebracht.

Op grond wordt niet afgeschreven. Grond wordt wel afgewaardeerd tot de marktwaarde indien sprake is van een (duurzaam) lagere marktwaarde.

5.2 Immateriële vaste activa

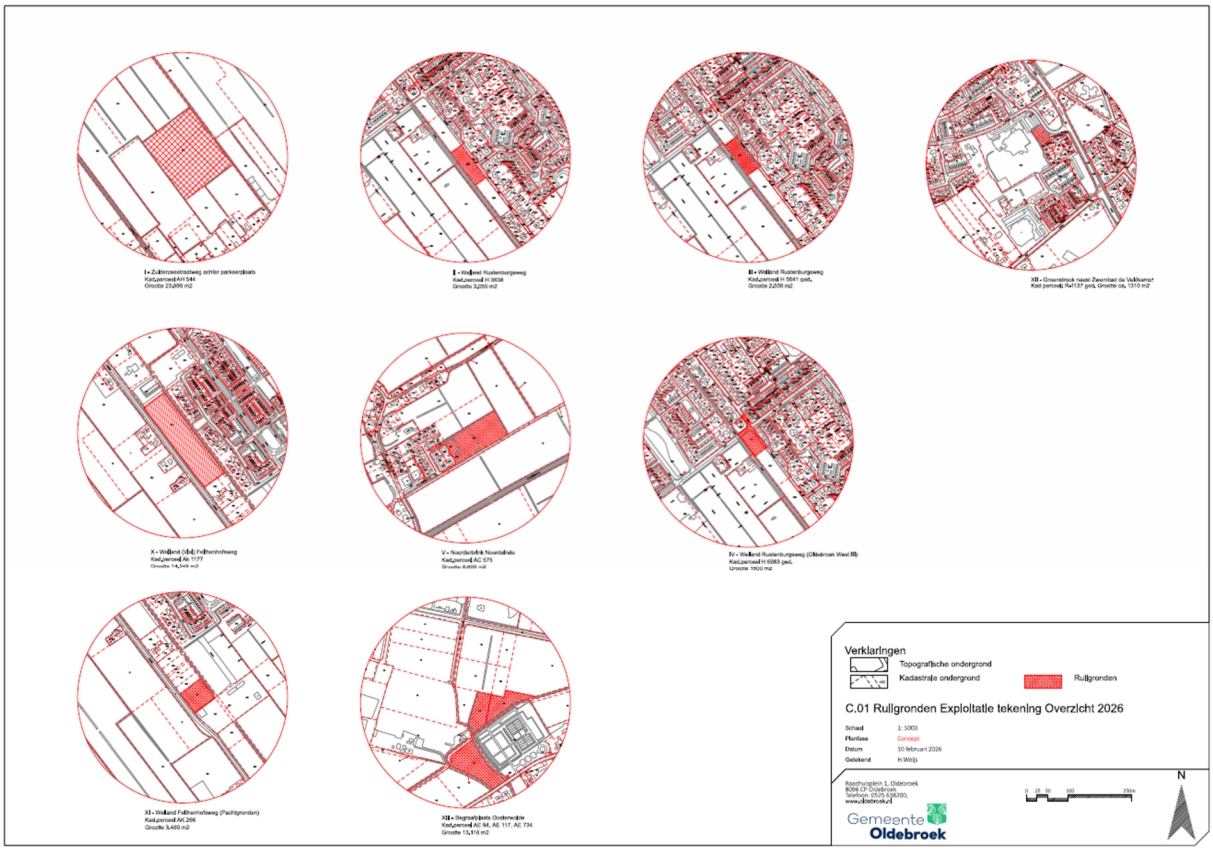
De kosten van de IMVA activeren we op het complex tot maximaal vijf aaneengesloten jaren. Indien er binnen die termijn geen transformatie plaatsvindt, worden de kosten die gemaakt zijn in het zesde jaar afgeboekt ten laste van de RAG. Ook de rentekosten over de boekwaarde van de IMVA activeren we op het complex. In het voorbereidingskrediet voor 2025 hebben we de rente over de boekwaarde van de IMVA ook meegenomen.

5.3 C.01 Ruilgronden

5.3.1 Projectgegevens

Bestuurlijk opdrachtgever	Ton Heddema
Ambtelijk opdrachtgever	Teammanager Ruimte
Projectleider	Medewerker Grondzaken

5.3.2 Overzichtskaart



5.3.3 Doel van de projectontwikkeling
Onder de grondvoorraad van de gemeente Oldebroek valt ook een deel van de zogenoemde ruilgronden. Deze gronden zijn niet verkregen of aangekocht met het stellige voornemen tot toekomstige bouw, maar om op afzienbare termijn door te kunnen verkopen of te ruilen voor gronden waarop wel een toekomstige bouw is/wordt voorgenomen. Omdat er voor deze ruilgronden geen vervaardigingsproces zal gaan plaatsvinden, kan er geen sprake zijn van activeerbare vervaardigingskosten.
Indien deze gronden (tijdelijk) worden gebruikt voor een maatschappelijke of economische functie (bijvoorbeeld recreatief, parkeervoorziening, agrarisch), dan behoren dergelijke gronden gedurende deze tijd tot de materiële vaste activa. Indien geen sprake is van gebruik of de gronden op korte termijn worden vervreemd, dan worden deze verantwoord onder de voorraad handelsgoederen.

5.3.4 Financiële gegevens
Niet openbaar

5.3.5 Verschillenanalyse begrote en werkelijke opbrengsten en kosten
Er zijn in 2025 iets minder kosten gemaakt dan begroot.

5.3.6 Benodigde middelen
Er zijn middelen nodig voor ambtelijke kosten en voor beheer en onderhoud. De rentekosten van worden begroot in paragraaf 5.1.

De pachtinkomsten zijn begroot. Naast deze inkomsten wordt ook perceel AH 544 met de bijbehorende boekwaarde overgeheveld naar complex C.52 ten gunste van complex C.01. Per saldo is er sprake van een positief resultaat.

5.3.7 Risico's
De gemeente loopt met dit complex geen risico. De agrarische grond zal haar waarde behouden. De marktwaarde ligt boven de boekwaarde.

5.3.8 Voorgesteld wordt
Niet openbaar

5.4 C.31 Buurskamp (Wezep Noord II fase IV)

5.4.1 Projectgegevens

Bestuurlijk opdrachtgever	Ton Heddema
Ambtelijk opdrachtgever	Teammanager Ruimte
Projectleider	Projectleider

5.4.2 Overzichtskaart

Het complex wordt per 31-12-25 gesloten en er wordt een voorziening ingesteld.

5.4.3 Doel van de projectontwikkeling

Doel van deze ontwikkeling is realisatie van 23 woningen (18 twee-onder-een-kap woningen, 4 geschakelde en 1 vrijstaande multifunctionele woningen) en de uitgifte van 2 woningbouwkavels voor vrijstaande woningen. Het eigendom van het plangebied is verdeeld tussen een ontwikkelaar en de gemeente. De afspraken over de ontwikkeling zijn geformaliseerd in een koopovereenkomst.

5.4.4 Segment en woningtype

Prijscategorieën											
Segment en woningtype C.31	Geplande woningen										Gereali-seerde woningen
	Rij	2^1 kap	Vrij-staand	Appar-tement	Geclus-terd	Nul-treden	Zorg-geschikt	NTB	TOTAAL		
Sociale huur									0	0%	0
Middenhuur									0	0%	0
Dure huur									0	0%	0
Goedkope koop									0	0%	0
Betaalbare koop									0	0%	0
Dure koop		18	2			5			25	100%	0
Onbekend									0	0%	0
Totaal aantal te slopen woningen									0	0%	0
Totaal aantal netto geplande woningen	0	18	2	0	0	5	0	0	25	100%	0

5.4.5 Planning

Het complex wordt per 31-12-2025 gesloten.

5.4.6 Knelpunten

N.v.t

5.4.7 Financiële gegevens
Niet openbaar

5.4.8 Verschillenanalyse begrote en werkelijke opbrengsten en kosten
Er zijn minder apparaatskosten gemaakt van in 2025 was begroot. Deel van deze kosten schuiven door en worden voorzien in 2026.

5.4.9 Benodigde middelen
Het complex wordt gesloten per 31-12-2025 en er wordt een voorziening ingesteld voor resterende werkzaamheden.

5.4.10 Risico's
Het complex wordt per 31-12-2025 gesloten. Er zijn geen risico's meer voor het complex.

5.4.11 Voorgesteld wordt
Niet openbaar

5.5 C.45 Schoollocatie Meidoornschool

5.5.1 Projectgegevens

Bestuurlijk opdrachtgever	Ton Heddema
Ambtelijk opdrachtgever	Teammanager Ruimte
Projectleider	Sr. projectleider

5.5.2 Overzichtskaart

Het complex wordt per 31-12-25 gesloten en er wordt een voorziening ingesteld.

5.5.3 Doel van de projectontwikkeling

Dit project betreft de herontwikkeling van de voormalige Meidoornschool. De gronden hebben een maatschappelijke bestemming. Voor deze gronden vindt een herontwikkeling naar woningbouw plaats. Deze locatie maakte eerder onderdeel uit van het voormalige project C.24 Vrijkomende schoollocaties. Omdat de herontwikkeling nadert en er verschillende planningen worden gevolgd, is ervoor gekozen deze projecten te splitsen.
Het doel van het project is de herontwikkeling van de vrijkomende schoollocatie Meidoornschool naar woningbouw (sociale huur).

5.5.4 Segment en woningtype

Prijscategorieën											
Segment en woningtype C.45	Geplande woningen										Gereali-seerde woningen
	Rij	2^1 kap	Vrij-staand	Appar-tement	Geclus-terd	Nul-treden	Zorg-geschikt	NTB	TOTAAL		
Sociale huur				27					**27**	100%	0
Middenhuur									**0**	0%	0
Dure huur									**0**	0%	0
Goedkope koop									**0**	0%	0
Betaalbare koop									**0**	0%	0
Dure koop									**0**	0%	0
Onbekend									**0**	0%	0
Totaal aantal te slopen woningen									**0**	0%	0
Totaal aantal netto geplande woningen	**0**	**0**	**0**	**27**	**0**	**0**	**0**	**0**	**27**	100%	**0**

5.5.5 Planning

Het complex wordt per 31-12-25 gesloten.

5.5.6 Knelpunten

nvt.

5.5.7 Financiële gegevens
Niet openbaar

5.5.8 Verschillenanalyse begrote en werkelijke opbrengsten en kosten
De gerealiseerde uren zijn lager dan begroot in 2025. Het werk is met minder uren uitgevoerd dan geraamd. Dit resulteert in een positief verschil.

5.5.9 Benodigde middelen
Het complex wordt gesloten per 31-12-25 en er wordt een voorziening ingesteld voor resterende werkzaamheden.

5.5.10 Risico's
Het complex wordt per 31-12-25 gesloten. Er zijn geen risico's meer voor het complex.

5.5.11 Voorgesteld wordt
Niet openbaar

5.6 C.46 Schoollocatie Klepperbelt

5.6.1 Projectgegevens

Bestuurlijk opdrachtgever	Ton Heddema
Ambtelijk opdrachtgever	Teammanager Ruimte
Projectleider	Sr. projectleider

5.6.2 Overzichtskaart

Het complex wordt per 31-12-25 gesloten.

5.6.3 Doel van de projectontwikkeling

Dit project betreft de herontwikkeling van de voormalige Klepperbelt. De gronden hebben een maatschappelijke bestemming. Voor deze gronden verkennen we de mogelijkheden voor transformatie van de Klepperbelt naar een thuis ten behoeve van kinderen met een beperking, een woonzorg locatie. Dit idee is opgepakt vanuit de stichting de Plataan. Deze locatie maakte eerder onderdeel uit van het voormalige project C.24 Vrijkomende schoollocaties. Omdat de herontwikkeling vordert en er verschillende planningen worden gevolgd, is ervoor gekozen deze projecten te splitsen.

5.6.4 Segment en woningtype

Prijscategorieën											
Segment en woningtype C.46	Geplande woningen										Gereali-seerde woningen
	Rij	2^1 kap	Vrij-staand	Appar-tement	Geclus-terd	Nul-treden	Zorg-geschikt	NTB	TOTAAL		
Sociale huur									0	0%	0
Middenhuur							24		24	100%	0
Dure huur									0	0%	0
Goedkope koop									0	0%	0
Betaalbare koop									0	0%	0
Dure koop									0	0%	0
Onbekend									0	0%	0
Totaal aantal te slopen woningen									0	0%	0
Totaal aantal netto geplande woningen	0	0	0	0	0	0	24	0	24	100%	0

5.6.5 Planning

Het complex wordt per 31-12-25 gesloten.

5.6.6 Knelpunten

nvt

5.6.7 Financiële gegevens
Niet openbaar

5.6.8 Verschillenanalyse begrote en werkelijke opbrengsten en kosten
De gerealiseerde uren zijn lager dan begroot in 2025. Het werk is met minder uren uitgevoerd dan geraamd. Dit resulteert in een positief verschil op de apparaatskosten. Daarnaast heeft de overdracht van de grond eerder plaatsgevonden dan voorzien in 2025. Hierdoor zijn minder kosten gemaakt voor de afzetting en beveiliging van de omgeving (zoals bouwhekken en camerabewaking). Dit veroorzaakt een positief verschil op inkoop en tijdelijk beheer.

5.6.9 Benodigde middelen
Er zijn middelen benodigd voor 2026 voor de afronden werkzaamheden.

5.6.10 Risico's
Er zijn geen risico's meer voor het complex.

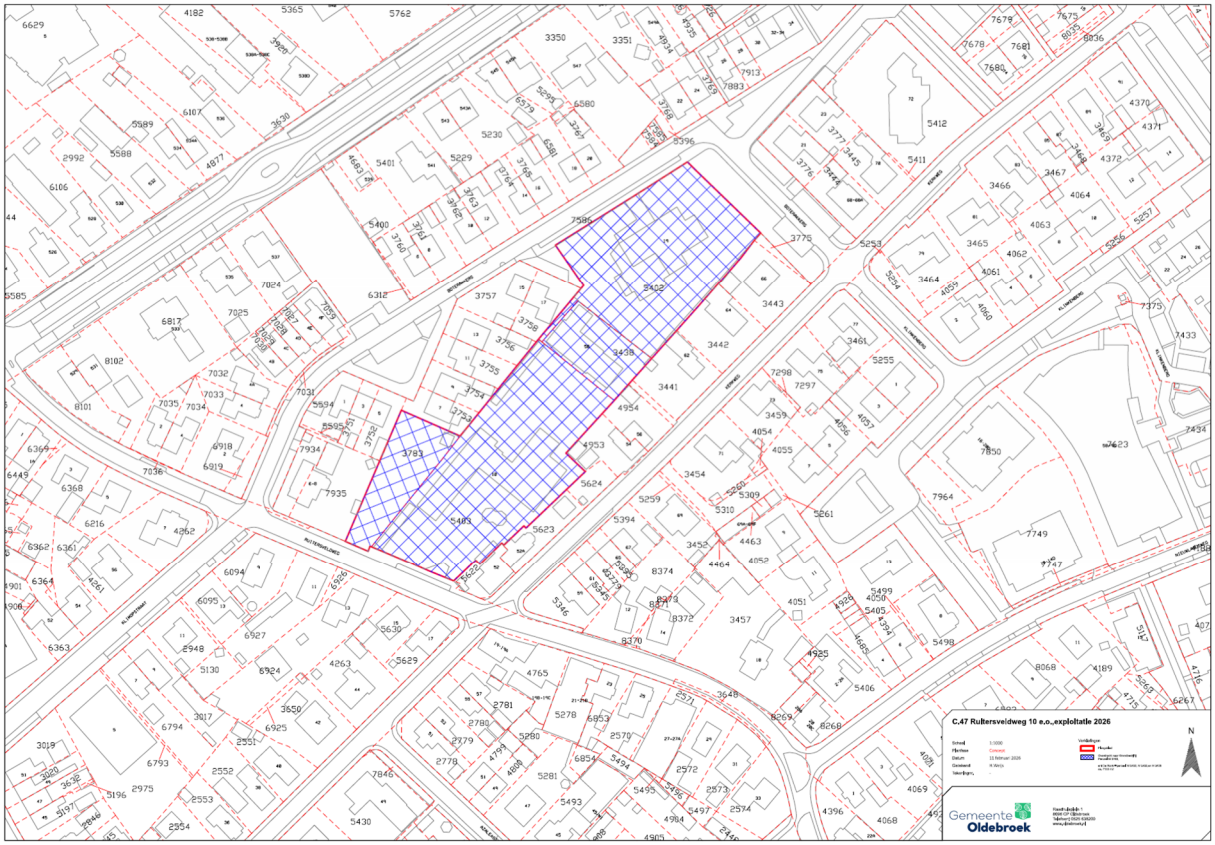
5.6.11 Voorgesteld wordt
Niet openbaar

5.7 C.47 Schoollocatie De Rank

5.7.1 Projectgegevens

Bestuurlijk opdrachtgever	Ton Heddema
Ambtelijk opdrachtgever	Teammanager Ruimte
Projectleider	a.i. Sr. projectleider

5.7.2 Overzichtskaart



5.7.3 Doel van de projectontwikkeling

Dit project betreft de herontwikkeling van de huidige basisschool de Rank. De gronden hebben een maatschappelijke bestemming. Voor deze gronden worden op termijn de mogelijkheden voor herontwikkeling naar woningbouw verkend. Deze locatie maakte eerder onderdeel uit van het voormalige project C.24 Vrijkomende schoollocaties. Omdat de herontwikkeling nadert en er verschillende planningen worden gevolgd, is ervoor gekozen deze projecten te splitsen.
Het doel van het project is de herontwikkeling van de vrijkomende schoollocatie de Rank naar woningbouw en een maatschappelijke invulling te geven.

5.7.4 Segment en woningtype

Prijscategorieën											
Segment en woningtype C.47	Geplande woningen										Gereali-seerde woningen
	Rij	2^1 kap	Vrij-staand	Appar-tement	Geclus-terd	Nul-treden	Zorg-geschikt	NTB	TOTAAL		
Sociale huur				12					12	57%	0
Middenhuur									0	0%	0
Dure huur									0	0%	0
Goedkope koop	3								3	14%	0
Betaalbare koop	2								2	10%	0
Dure koop		4							4	19%	0
Onbekend									0	0%	0
Totaal aantal te slopen woningen									0	0%	0
Totaal aantal netto geplande woningen	5	4	0	12	0	0	0	0	21	100%	0

5.7.5 Planning
Vaststelling stedenbouwkundig plan najaar 2026.

5.7.6 Knelpunten
Netcongestie, financieel resultaat en draagvlak omwonenden.

5.7.7 Financiële gegevens

5.7.8 Verschillenanalyse begrote en werkelijke opbrengsten en kosten
Bij het vaststellen van het MPG was het uitgangspunt dat het voormalig schoolgebouw aan de Ruitersveldweg 10 in beheer en eigendom van de gemeente zou komen, zonder dat hier direct een gebruik aan werd gekoppeld. Het beheer en onderhoud zouden zich beperken tot klein onderhoud.

Rond de zomer van 2025 is besloten het gebouw tijdelijk te gebruiken voor de huisvesting van Goed Bezig en Nr. 13. Deze organisaties waren op dat moment gevestigd in het voormalige peuterspeelzaalgebouw Het Harlekijntje. De bouwkundige en bouwfysische staat van Het Harlekijntje was zodanig slecht dat voortgezet gebruik niet langer wenselijk was.

Om het gebouw aan de Ruitersveldweg 10 geschikt te maken voor huisvesting, waren diverse investeringen noodzakelijk die niet in het MPG zijn opgenomen. Zo hebben er diverse werkzaamheden plaatsgevonden om het gebouw op te knappen. Dit heeft geleid tot een overschrijding van het geraamde budget voor inkoop, tijdelijk beheer en bewerking van de grond.

Naast de materiële kosten heeft dit project ook veel tijd en inzet gevraagd van de ambtelijke organisatie, met name projectmanagement en inzet van de buitendienst.

Voor de uitvoering van het project waren uitsluitend apparaatskosten geraamd. In 2025 zijn echter ook diverse ruimtelijke onderzoeken uitgevoerd op het gebied van flora en fauna, asbest, taxatie en nadeelcompensatie. Dit heeft geleid tot een overschrijding van de geraamde apparaatskosten.

5.7.9 Benodigde middelen

MVA:

Voor 2026 is er voor dit complex zijn er middelen benodigd voor het inbrengen van de gronden en panden en ter dekking van de beheerslasten.

IMVA:

Voor 2026 wordt een voorbereidingskrediet gevraagd voor de planvorming, verkoop en planbegeleiding van de locatie.

5.7.10 Risico's

MVA:

De gemeente loopt met dit complex nog geen risico.

IMVA:

De risicoreserve die we voor dit complex vormen is gelijk aan het voorbereidingskrediet met een risicotoeslag.

5.7.11 Voorgesteld wordt

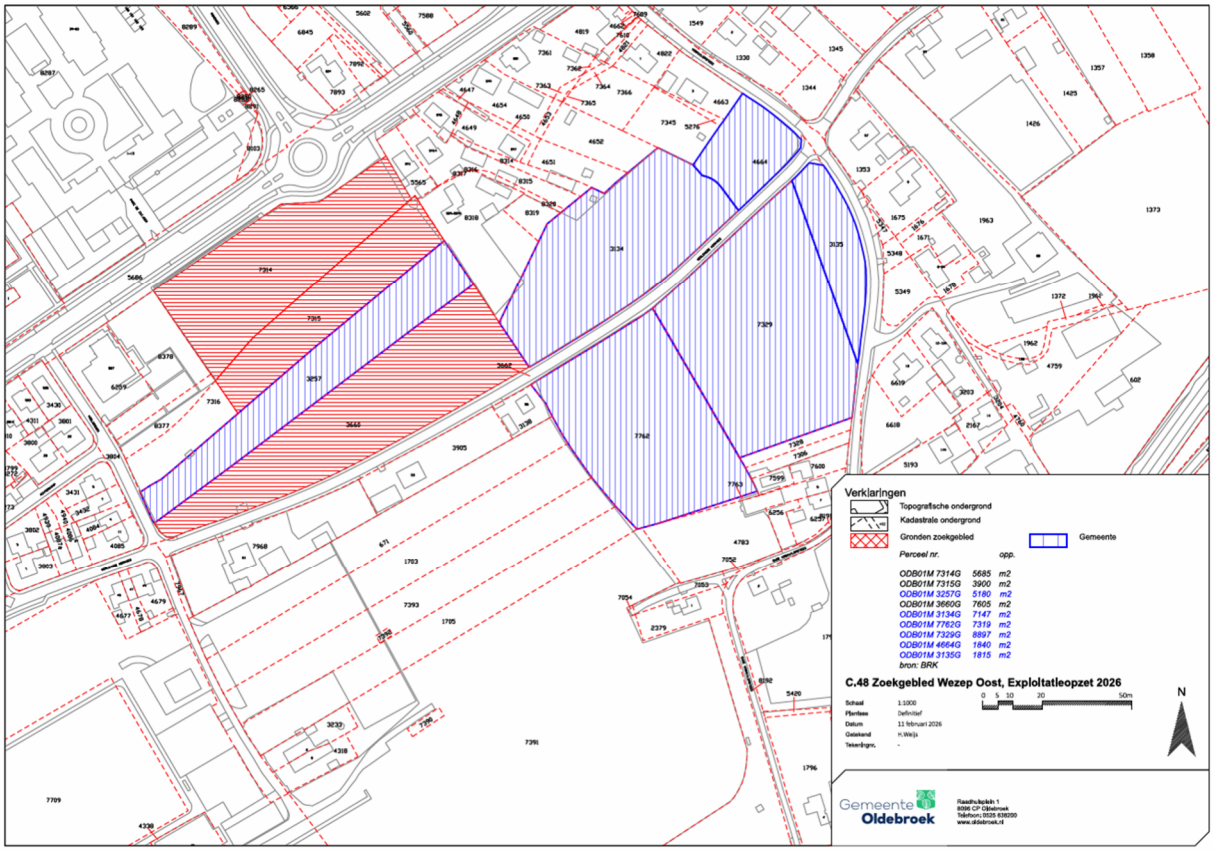
Niet openbaar

5.8 C.48 Zoekgebied Wezep Oost

5.8.1 Projectgegevens

Bestuurlijk opdrachtgever	Ton Heddema
Ambtelijk opdrachtgever	Teammanager Ruimte
Projectleider	Sr. projectleider

5.8.2 Overzichtskaart



5.8.3 Doel van de projectontwikkeling

Op de gronden binnen deze zoeklocatie woningbouw is WVG gevestigd. Deze gronden sluiten aan op het WHC terrein en bieden de mogelijkheid om een goede ontsluiting te realiseren. De WHC locatie is geheel / gedeeltelijk in beeld voor woningbouw. Voor de zoeklocatie woningbouw waarop WVG is gevestigd is een concept gebiedsvisie opgesteld en heeft participatie plaatsgevonden. Op de betreffende gronden, zonder WHC, is ruimte voor circa 130 woningen. In het woonprogramma zijn circa 50 sociale huurwoningen, circa 50 betaalbare koopwoningen en 30 dure koopwoningen opgenomen. Voor één- en tweepersoonshuishoudens zijn rug aan rug woningen in het woonprogramma opgenomen in de goedkope koop- en sociale huursector. Een voorbeeld van een rug aan rug woning heeft een aantal weken als modelwoning aan de Mariënrade in Wezep gestaan. Vorig jaar is circa de helft van de zoeklocatie aangekocht en ingebracht in dit complex. Inmiddels is ook voor een deel van de overige eigenaren overeenstemming over aankoop van gronden.

5.8.4 Segment en woningtype

Prijscategorieën											
Segment en woningtype C.48	Geplande woningen										Gereali-seerde woningen
	Rij	2^1 kap	Vrij-staand	Appar-tement	Geclus-terd	Nul-treden	Zorg-geschikt	NTB	TOTAAL		
Sociale huur	28			16		5			**49**	37%	0
Middenhuur									**0**	0%	0
Dure huur									**0**	0%	0
Goedkope koop	20								**20**	15%	0
Betaalbare koop	8			8		13			**29**	22%	0
Dure koop		18	5			11			**34**	26%	0
Onbekend									**0**	0%	0
Totaal aantal te slopen woningen									**0**	0%	0
Totaal aantal netto geplande woningen	**56**	**18**	**5**	**24**	**0**	**29**	**0**	**0**	**132**	100%	**0**

5.8.5 Planning
Vaststelling Omgevingsplan voor april 2029.

5.8.6 Knelpunten
Het stikstofvraagstuk en de ligging van (een deel van) het projectgebied binnen de 500-meterzone rondom de Veluwe (Natura 2000) blijven de belangrijkste knelpunten. We wachten momenteel op een officiële uitspraak van de provincie. De wijze waarop we het project kunnen voortzetten, is mede afhankelijk van deze provinciale besluitvorming.

5.8.7 Financiële gegevens
Niet openbaar

5.8.8 Verschillenanalyse begrote en werkelijke opbrengsten en kosten
De lagere apparaatskosten zijn het gevolg van de vertraging in het planproces door het voorbereidingsbesluit van de provincie Gelderland voor stroken (zones) van maximaal 500 meter rondom stikstofgevoelige natuur in het Natura 2000-gebied de Veluwe. Dit geldt ook voor het verschil van circa €25.000,- voor opstellen van een bestekraming 1e fase. Deze is door de vertraging in het proces nog niet uitgevoerd.

Het plangebied Wezep Oost ligt deels in deze zone. De beoogde werkzaamheden konden daardoor niet volgens planning worden uitgevoerd.

5.8.9 Benodigde middelen
MVA:

De boekwaarde is hoger dan de marktwaarde. Daarom moet deze worden afgewaardeerd. Voor 2026 is er voor dit complex een budget geraamd voor het beheer en onderhoud. De begrote inkomsten zijn hoger dan kosten, per saldo is er sprake van een positief resultaat. De rentekosten worden begroot in paragraaf 5.1.

IMVA:

Voor 2026 wordt een voorbereidingskrediet gevraagd voor verdere planvorming.

5.8.10 Risico's

MVA:

Omdat de boekwaarde in 2026 hoger ligt dan de marktwaarde wordt er afgewaardeerd. Hiermee is de boekwaarde gelijk aan de marktwaarde. De gemeente loopt met dit complex weinig risico. Deze grond zal haar waarde behouden.

IMVA:

De risicoreserve die we voor dit complex vormen is gelijk aan het voorbereidingskrediet met een risicotoeslag.

5.8.11 Voorgesteld wordt

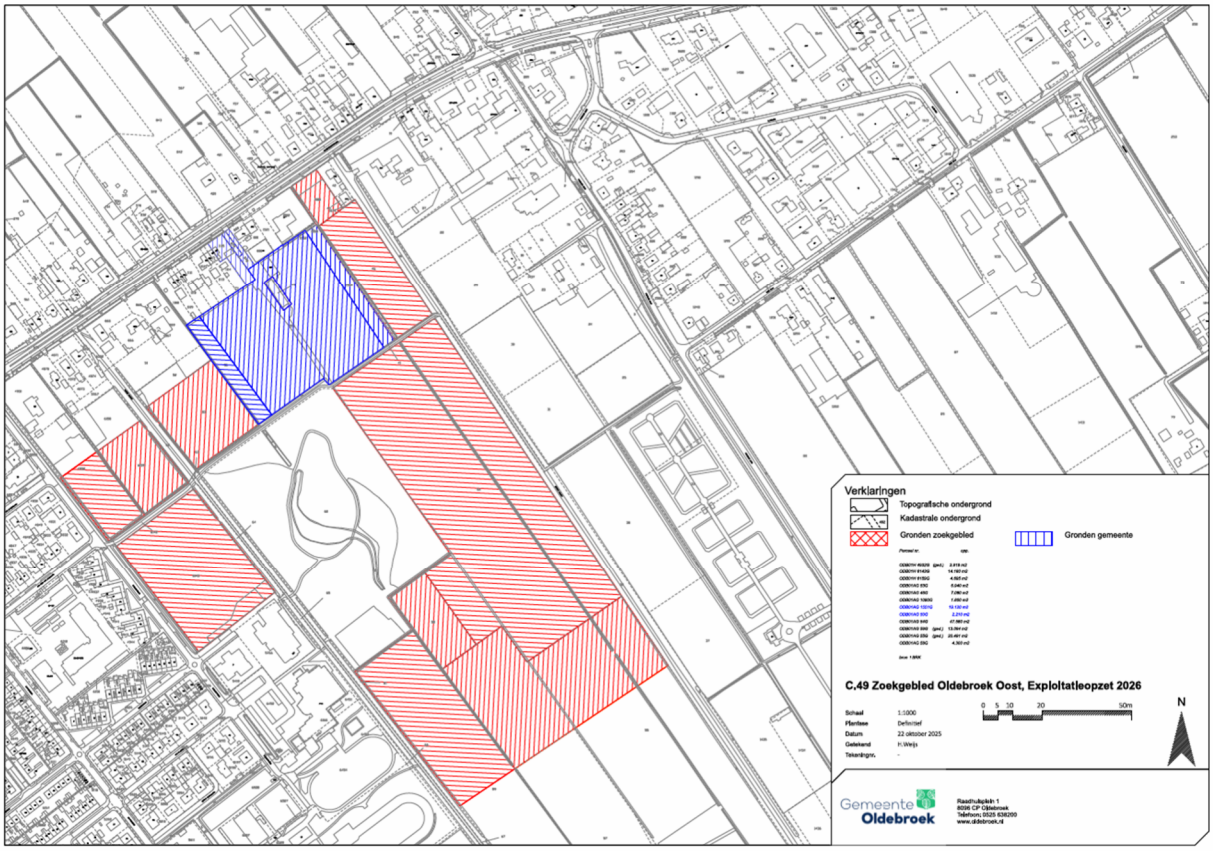
Niet openbaar

5.9 C.49 Zoekgebied Oldebroek Oost

5.9.1 Projectgegevens

Bestuurlijk opdrachtgever	Ton Heddema
Ambtelijk opdrachtgever	Teammanager Ruimte
Projectleider	sr. projectleider

5.9.2 Overzichtskaart



5.9.3 Doel van de projectontwikkeling

Het zoekgebied Oldebroek Oost is een wenselijke en kansrijke locatie om de kern uit te breiden. De ligging ten opzichte van voorzieningen is gunstig. Het doel is om circa 330 woningen te realiseren. Er is op alle gronden in het zoekgebied voorkeursrecht gelegd.
Er wordt een visie opgesteld, waarbij de ontsluiting op de Zuiderzeestraatweg een punt van aandacht is. Een uitkomst van de uitwerking kan zijn dat een deel van de gronden niet in aanmerking komen voor woningbouwontwikkeling.

5.9.4 Segment en woningtype

Prijscategorieën											
Segment en woningtype C.10	Geplande woningen										Gereali-seerde woningen
	Rij	2^1 kap	Vrij-staand	Appar-tement	Geclus-terd	Nul-treden	Zorg-geschikt	NTB	TOTAAL		
Sociale huur								0	0	100%	0
Middenhuur									0	0%	0
Dure huur									0	0%	0
Goedkope koop									0	0%	0
Betaalbare koop									0	0%	0
Dure koop									0	0%	0
Onbekend									0	0%	0
Totaal aantal te slopen woningen									0	0%	0
Totaal aantal netto geplande woningen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100%	0

5.9.5 Planning

5.9.6 Knelpunten

De woningbouwlocatie ligt binnen de 1000 meter contour van een geitenhouderij. Hierdoor heeft de GGD een negatief advies gegeven over de ontwikkeling. De gesprekken met de eigenaar van de geitenhouderij worden verder opgestart om te zoeken naar een oplossing. Dit is een voorwaarde voor de beoogde woningbouw.

Het plangebied wordt deels ontsloten via een direct verbinding op de Zuiderzeestraatweg. Hiervoor is de medewerking van de provincie nodig. De provincie heeft aangegeven niet te willen bijdragen aan de kosten voor aanpassing. Gesprekken met de provincie hierover worden gevoerd.

5.9.7 Financiële gegevens

Niet openbaar

5.9.8 Verschillenanalyse begrote en werkelijke opbrengsten en kosten

Het verbouwen en onderhouden van Zuiderzeestraatweg 207 en 209 valt hoger uit dan voorzien met een overschrijding van het tijdelijk beheer tot gevolg. Daarentegen vallen de opbrengsten voor huisvesting, verhuur en pacht onder 'subsidies en bijdragen' ook hoger uit dan was voorzien.

Tot slot heeft er een overschrijding plaatsgevonden van de apparaatskosten. Dit is toe te schrijven aan een optelfout. In de exploitatieopzet was meer krediet geraamd voor de apparaatskosten maar door deze optelfout is slechts een deel van het geraamde budget aangevraagd. Er zijn maatregelen getroffen om dergelijke verwijzingsfouten in de exploitatieopzetten te voorkomen.

5.9.9 Benodigde middelen
MVA:

Voor 2026 is er voor dit complex een budget geraamd ter dekking van de beheerslasten. Daar tegenover staan (huur)opbrengsten en pachtopbrengsten die voor dit complex zijn begroot. Deze zijn geraamd. Voor 2026 is er voor dit complex geen budget nodig ter dekking van de beheerslasten.

De rentekosten worden begroot in paragraaf 5.1.

IMVA:

Voor 2026 wordt een voorbereidingskrediet gevraagd voor verdere planvorming.

5.9.10 Risico's
MVA:

Omdat de boekwaarde in 2026 hoger ligt dan de marktwaarde zal er worden afgewaardeerd. Hiermee is de boekwaarde gelijk aan de marktwaarde. De gemeente loopt met dit complex weinig risico. Deze grond zal haar waarde behouden.

IMVA:

De risicoreserve die we voor dit complex vormen is gelijk aan het voorbereidingskrediet met een risicotoeslag.

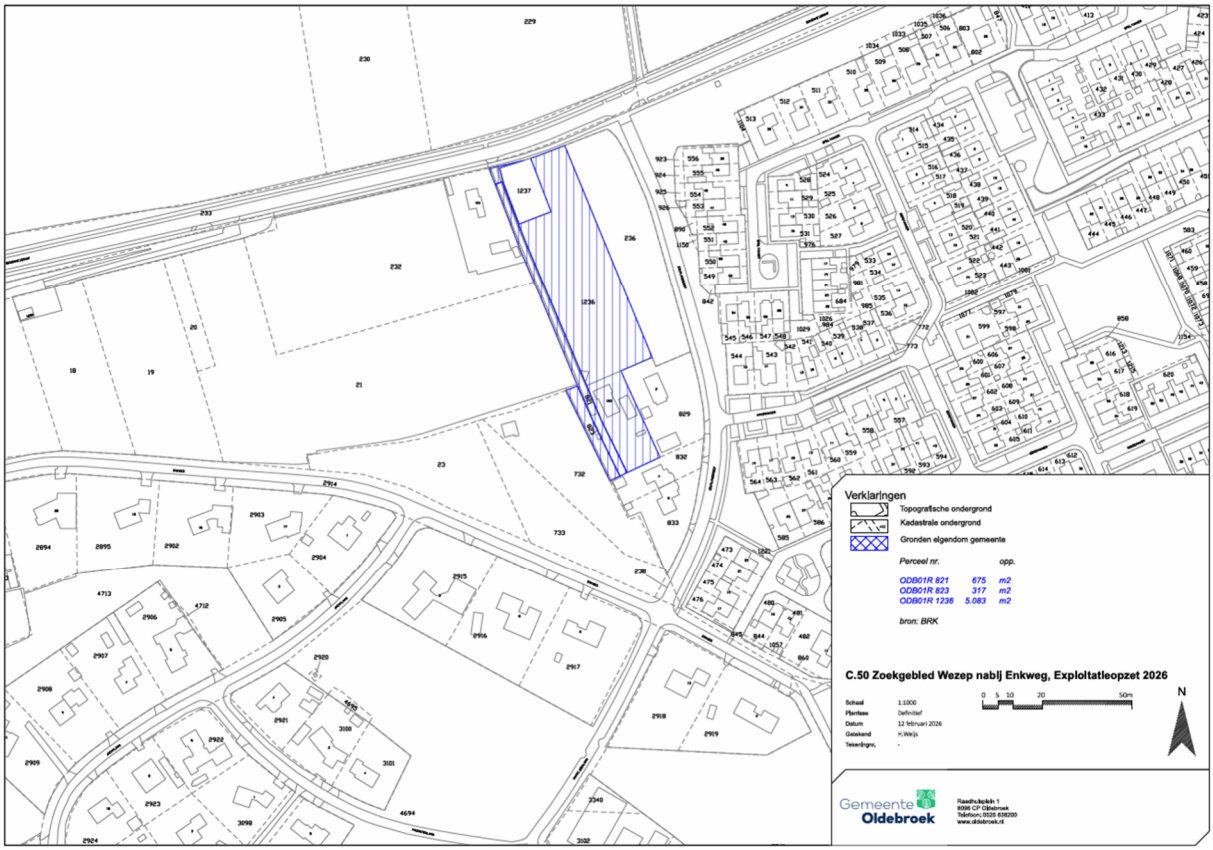
5.9.11 Voorgesteld wordt
Niet openbaar

5.10 C.50 Zoekgebied Wezep Enkweg

5.10.1 Projectgegevens

Bestuurlijk opdrachtgever	Ton Heddema
Ambtelijk opdrachtgever	Teammanager Ruimte
Projectleider	Sr. projectleider

5.10.2 Overzichtskaart



5.10.3 Doel van de projectontwikkeling

Opstellen van een visie op de ontwikkeling van de locatie Wezep Enkweg. Onderzoeken van de kansen en belemmeringen en het opstellen van een businesscase voor woningbouw.

5.10.4 Segment en woningtype

Prijscategorieën											
Segment en woningtype C.50	Geplande woningen										Gereali-seerde woningen
	Rij	2^1 kap	Vrij-staand	Appar-tement	Geclus-terd	Nul-treden	Zorg-geschikt	NTB	TOTAAL		
Sociale huur				42					**42**	49%	0
Middenhuur									**0**	0%	0
Dure huur									**0**	0%	0
Goedkope koop									**0**	0%	0
Betaalbare koop	26								**26**	31%	0
Dure koop		6	11						**17**	20%	0
Onbekend									**0**	0%	0
Totaal aantal te slopen woningen									**0**	0%	0
Totaal aantal netto geplande woningen	**26**	**6**	**11**	**42**	**0**	**0**	**0**	**0**	**85**	100%	**0**

5.10.5 Planning
Vaststellen stedenbouwkundige visie 1e kwartaal 2027.

5.10.6 Knelpunten
Stikstof, geluid m.b.t. autosnelweg, grondeigenaar die niet positief tegenover grondverkoop staat.

5.10.7 Financiële gegevens
Niet openbaar

5.10.8 Verschillenanalyse begrote en werkelijke opbrengsten en kosten
De aankoopkosten van het vastgoed en gronden zijn lager uitgevallen dan geraamd. Daarnaast trof de provincie Gelderland in april 2025 een voorbereidingsbesluit met de strekking dat binnen de 500 meter (waar complex C.50 onder valt) van de Veluwe niet gebouwd mag worden. Dat besluit zette een (hand)rem op de voorgenomen planontwikkeling waardoor veel minder apparaatskosten zijn gemaakt dan geraamd.

5.10.9 Benodigde middelen
MVA:

De boekwaarde is hoger dan de marktwaarde. Daarom moet deze worden afgewaardeerd. Voor 2026 is er voor dit complex is budget benodigd voor het beheer en onderhoud. Er zijn verder geen pachtinkomsten begroot. De rentekosten worden begroot in paragraaf 5.1.

IMVA:

Voor 2026 wordt een voorbereidingskrediet gevraagd voor de afronding van de visie.

5.10.10 Risico's

MVA:

Omdat de boekwaarde in 2026 hoger ligt dan de marktwaarde zal er worden afgewaardeerd. Hiermee is de boekwaarde gelijk aan de marktwaarde. De gemeente loopt met dit complex weinig risico. Deze grond zal haar waarde behouden.

IMVA:

De risicoreserve die we voor dit complex vormen is gelijk aan het voorbereidingskrediet met een risicotoeslag.

5.10.11 Voorgesteld wordt

Niet openbaar

5.11 C.51 Zoekgebied Oldebroek Broeklanden

5.11.1 Projectgegevens

Bestuurlijk opdrachtgever	Ton Heddema
Ambtelijk opdrachtgever	Teammanager Ruimte
Projectleider	Sr. projectleider

5.11.2 Overzichtskaart



5.11.3 Doel van de projectontwikkeling

Op 20 april 2023 heeft gemeente Oldebroek Wet Voorkeursrecht Gemeenten (Wvg) gevestigd op de locatie “Broeklanden III” (dit gebied ligt globaal tussen Oldebroek en Elburg, ten noorden van de Zuiderzeestraatweg en ten oosten van het bedrijventerrein "Broeklanden II"). Voor de Wvg locatie "Broeklanden III" wordt gewerkt aan het actualiseren van de omgevingsvisie. Hiermee wordt richting gegeven aan de ruimtelijke ontwikkeling naar bedrijventerrein toe en kan de Wvg verlengd worden.
De actualisatie van de omgevingsvisie "Broeklanden III" is opgedeeld in twee fases:
Fase 1:
Het uitvoeren en opstellen van een haalbaarheidsonderzoek voor de ontwikkeling van "Broeklanden III". Het college en de gemeenteraad worden geïnformeerd over de uitkomsten van de onderzoeken.
Onderwerpen die ten minste behandeld moeten worden:

- Verkeersonderzoek;
- Quickscan Flora en Fauna;
- Quickscan bodem & water;
- Samenwerking Oldebroek-Elburg;
- Stikstof;
- Plan Mer-beoordeling;
- Grondexploitatie.

Fase 2
Indien fase 1 geen belemmeringen / no go’s oplevert, wordt in fase 2 verder gewerkt aan het actualiseren van de omgevingsvisie "Broeklanden III". Hiermee kan richting gegeven worden aan de ruimtelijke ontwikkeling naar bedrijventerrein toe en kan de Wvg verlengd worden.

Het is ook goed om te benoemen dat er een koppeling bestaat tussen de WVG locatie Broeklanden III en WVG locatie Laagveen. Indien Broeklanden III geen doorgang vindt, betekent dit hoogstwaarschijnlijk ook iets voor de manier waarop Laagveen wordt ingericht en ontwikkeld. De beide locaties lopen daarom gelijk op.

5.11.4 Segment en woningtype
nvt

5.11.5 Planning
Omgevingsprogramma is vastgesteld. In het najaar 2026 komt er eerst een integrale afweging.

5.11.6 Knelpunten
Het plangebied ligt deels in weidevogelgebied. Hier is een eerste advies voor opgesteld ten behoeve van het omgevingsprogramma, maar in het vervolgtraject dient verdiepend vervolgonderzoek uitgevoerd te worden naar wat er mogelijk is (o.a. compensatie/versterking) met betrekking tot het weidevogelgebied.

De ontsluiting van Broeklanden III is onderdeel van nader onderzoek en zal in samenwerking met de gemeente Elburg en provincie verder moeten worden vormgegeven, rekening houdend met alle andere ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

5.11.7 Financiële gegevens
Niet openbaar

5.11.8 Verschillenanalyse begrote en werkelijke opbrengsten en kosten
Mede vanwege de inhuur van een stedenbouwkundig bureau, zijn er minder uren en daarmee minder apparaatskosten gemaakt dan was voorzien in 2025.

5.11.9 Benodigde middelen
MVA

Er zijn geen middelen in 2026 benodigd.

IMVA

Voor 2026 wordt een voorbereidingskrediet gevraagd voor het opstellen (afronden) van de visie, het daarbij behorende participatietraject en het uitvoeren van diverse onderzoeken.

5.11.10 Risico's
De risicoreserve die wordt gevormd voor dit complex is gelijk aan het voorbereidingskrediet met een risicotoeslag.

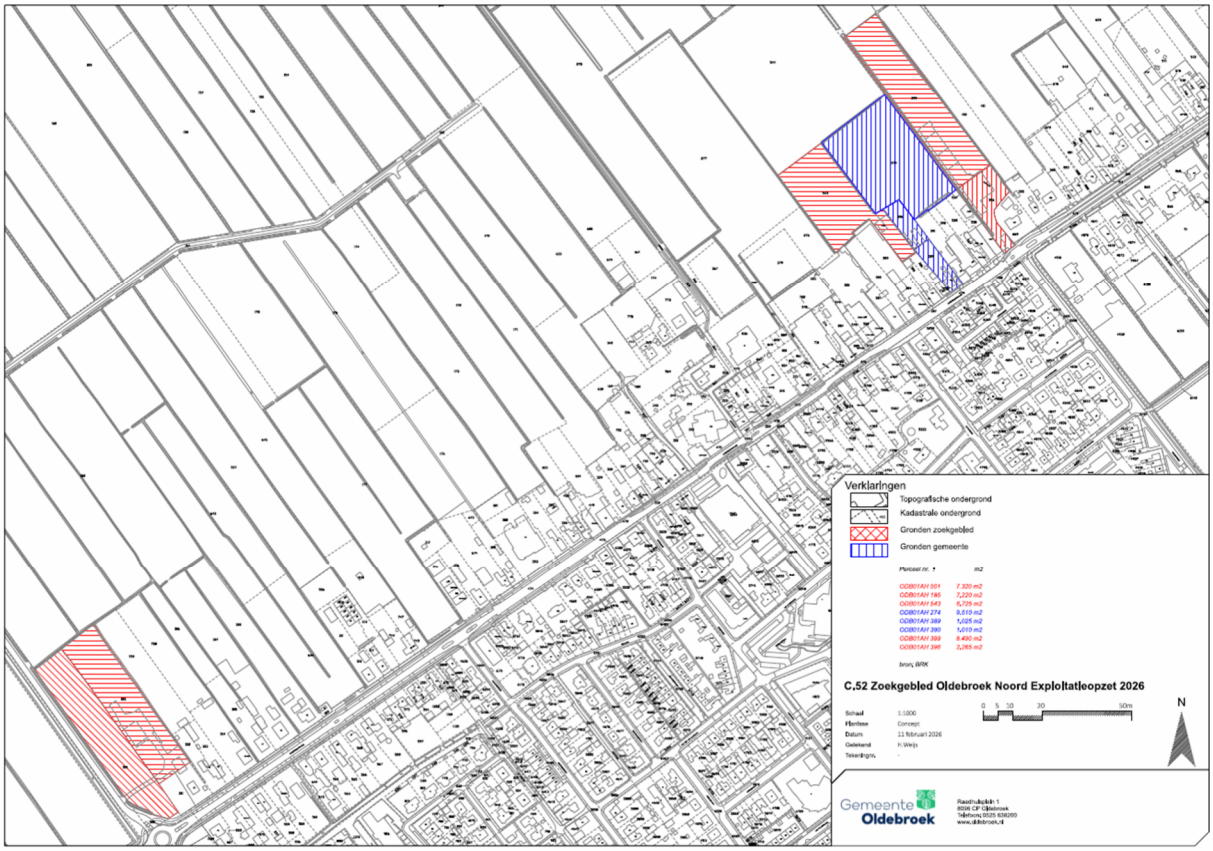
5.11.11 Voorgesteld wordt
Niet openbaar

5.12 C.52 Zoekgebied Oldebroek Noord

5.12.1 Projectgegevens

Bestuurlijk opdrachtgever	Ton Heddema
Ambtelijk opdrachtgever	Teammanager Ruimte
Projectleider	Sr. projectleider

5.12.2 Overzichtskaart



5.12.3 Doel van de projectontwikkeling

Opstellen visie voor woningbouw aan de noordzijde van Oldebroek.

5.12.4 Segment en woningtype

Prijscategorieën											
Segment en woningtype C.52	Geplande woningen										Gereali-seerde woningen
	Rij	2^1 kap	Vrij-staand	Appar-tement	Geclus-terd	Nul-treden	Zorg-geschikt	NTB	TOTAAL		
Sociale huur								30	30	33%	0
Middenhuur									0	0%	0
Dure huur									0	0%	0
Goedkope koop									0	0%	0
Betaalbare koop								30	30	33%	0
Dure koop								30	30	33%	0
Onbekend									0	0%	0
Totaal aantal te slopen woningen									0	0%	0
Totaal aantal netto geplande woningen	0	0	0	0	0	0	0	90	90	100%	0

5.12.5 Planning

Vaststellen visie 4de kwartaal 2026.

5.12.6 Knelpunten

Het perceel Zuiderzeestraatweg 154 met agrarische gronden is aangekocht in 2025. Omdat er niet tijdig een zorgvuldig participatietraject kan plaatsvinden voor het masterplan, kan deze nog niet worden vastgesteld. Daarom wordt de agrarische grond afgewaardeerd in het MPG 2026. Woningbouwmonitor; geraamde aantallen zijn gepland in laatste jaren. Is mogelijk nog haalbaar

5.12.7 Financiële gegevens

Niet openbaar

5.12.8 Verschillenanalyse begrote en werkelijke opbrengsten en kosten

Het complex C52 Oldebroek Noord heeft 2025 een lichte vertraging gekend. Hierdoor waren niet alle uren nodig die voor 2025 waren geraamd. Daarnaast is er minder grond aangekocht in 2025 dan was voorzien. Dit maakt dat er minder kosten zijn gemaakt dan voor 2025 was geraamd.

5.12.9 Benodigde middelen

MVA:

De boekwaarde is hoger dan de marktwaarde. Daarom moet deze worden afgewaardeerd. Voor 2026 is er voor dit complex is budget benodigd voor het inbrengen van perceel AH 544 en voor het beheer en onderhoud. De begrote inkomsten voor dit complex in 2026 is lager dan de kosten. De rentekosten worden begroot in paragraaf 5.1.

IMVA:

Voor 2026 wordt een voorbereidingskrediet gevraagd voor verdere planvorming.

5.12.10 Risico's

MVA:

Omdat de boekwaarde in 2026 hoger ligt dan de marktwaarde zal er- worden afgewaardeerd. Hiermee is de boekwaarde gelijk aan de marktwaarde. De gemeente loopt met dit complex weinig risico. Deze grond zal haar waarde behouden.

IMVA:

De risicoreserve die we voor dit complex vormen is gelijk aan het voorbereidingskrediet met een risicotoeslag.

5.12.11 Voorgesteld wordt

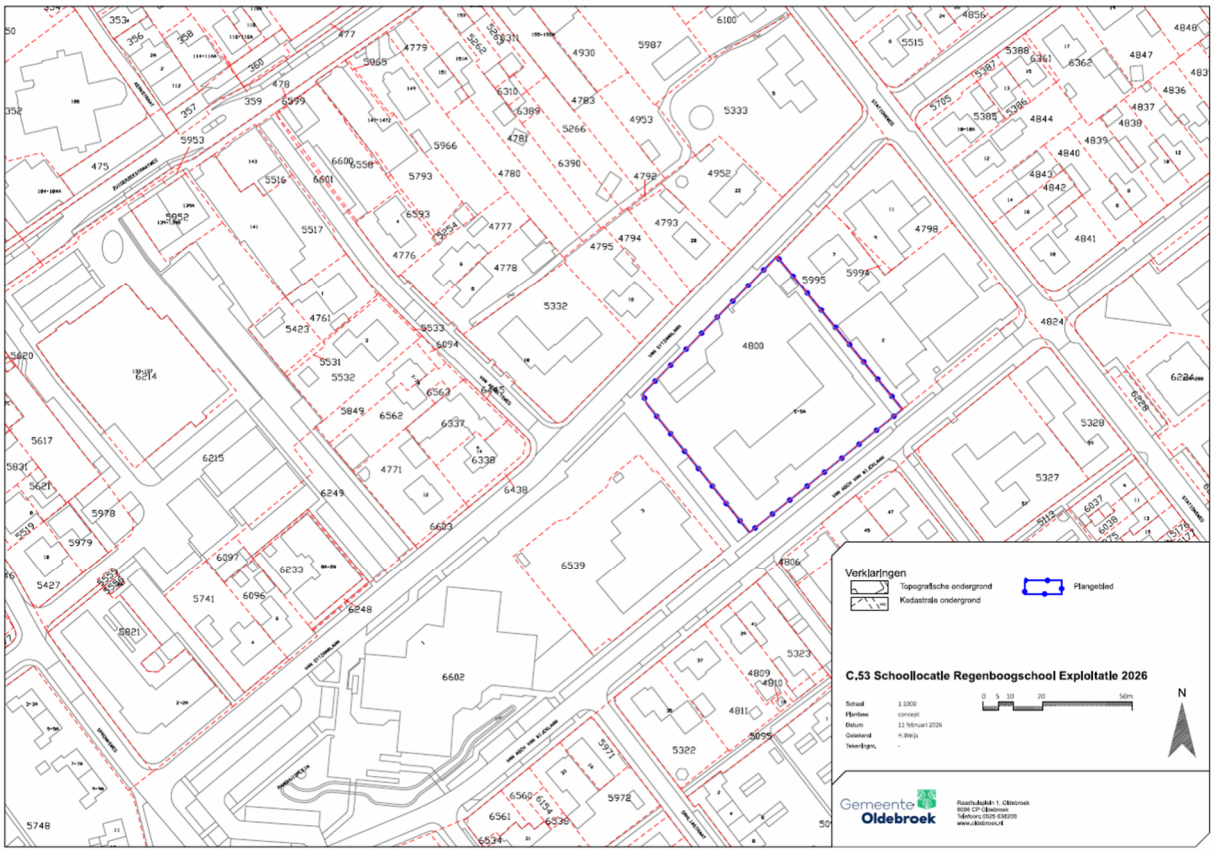
Niet openbaar

5.13 C.53 Schoollocatie Regenboogschool

5.13.1 Projectgegevens

Bestuurlijk opdrachtgever	Ton Heddema
Ambtelijk opdrachtgever	Teammanager Ruimte
Projectleider	Sr. projectleider

5.13.2 Overzichtskaart



5.13.3 Doel van de projectontwikkeling

Het doel van dit project is een passende invulling te realiseren voor zorggeschikte woningen, afgestemd op de behoeften van de doelgroep. Hierbij zijn de externe partijen Omnia, Het Baken en Philadelphia aangehaakt. Naast deze partijen hebben op een later moment twee andere externe partijen interesse getoond in het project. Na verkenning is besloten vast te houden aan het oorspronkelijke plan. De exacte programmering wordt verder uitgewerkt om de juiste doelgroep optimaal te bedienen.

Het doel van dit project is een passende invulling te realiseren voor zorggeschikte woningen, afgestemd op de behoeften van de doelgroep. Hierbij zijn de externe partijen Omnia, Het Baken en Philadelphia aangehaakt. Naast deze partijen hebben op een later moment twee andere externe partijen interesse getoond in het project. Na verkenning is besloten vast te houden aan het oorspronkelijke plan. De exacte programmering wordt verder uitgewerkt om de juiste doelgroep optimaal te bedienen.

5.13.4 Segment en woningtype

Prijscategorieën											
Segment en woningtype C.53	Geplande woningen										Gereali-seerde woningen
	Rij	2^1 kap	Vrij-staand	Appar-tement	Geclus-terd	Nul-treden	Zorg-geschikt	NTB	TOTAAL		
Sociale huur				50					50	100%	0
Middenhuur									0	0%	0
Dure huur									0	0%	0
Goedkope koop									0	0%	0
Betaalbare koop									0	0%	0
Dure koop									0	0%	0
Onbekend									0	0%	0
Totaal aantal te slopen woningen									0	0%	0
Totaal aantal netto geplande woningen	0	0	0	50	0	0	0	0	50	100%	0

5.13.5 Planning
Voorbereiden sloop en vaststellen stedenbouwkundig plan in 1ste kwartaal 2027.

5.13.6 Knelpunten
De afhankelijkheid van Omnia betreft verdere ontwikkeling. Andere partijen hebben een stap teruggedaan.

5.13.7 Financiële gegevens
Niet openbaar

5.13.8 Verschillenanalyse begrote en werkelijke opbrengsten en kosten
De kosten voor inkoop en tijdelijk beheer is overschreden. In 2025 is enkel rekening gehouden met de inbrengwaarde van het schoolgebouw. Echter hebben er werkzaamheden plaatsgevonden als het afsluiten van het pand, plaatsen van hekwerk en het herinrichten van het schoolterrein naar parkeerplaatsen. Deze kosten waren in 2025 niet voorzien.

Daarnaast zijn er minder ambtelijke kosten gemaakt dan in 2025 was geraamd. Door veranderende inzichten t.a.v. het te ontwikkelen gebied heeft het langer geduurd om de projectscope af te baken dan in 2025 was voorzien met minder apparaatskosten tot gevolg. De kosten uit 2025 zullen doorschuiven naar 2026.

5.13.9 Benodigde middelen
MVA:

Voor 2026 is er voor dit complex is budget benodigd voor beheer en onderhoud.

IMVA:

Voor 2026 wordt een voorbereidingskrediet gevraagd voor verder planvorming en de daarbij horende onderzoekskosten.

5.13.10 Risico's

MVA

De gemeente loopt met dit complex geen risico. Het pand zal haar waarde behouden. De marktwaarde van het pand ligt boven de boekwaarde.

IMVA

De risicoreserve die we voor dit complex vormen is gelijk aan het voorbereidingskrediet met een risicotoeslag.

5.13.11 Voorgesteld wordt

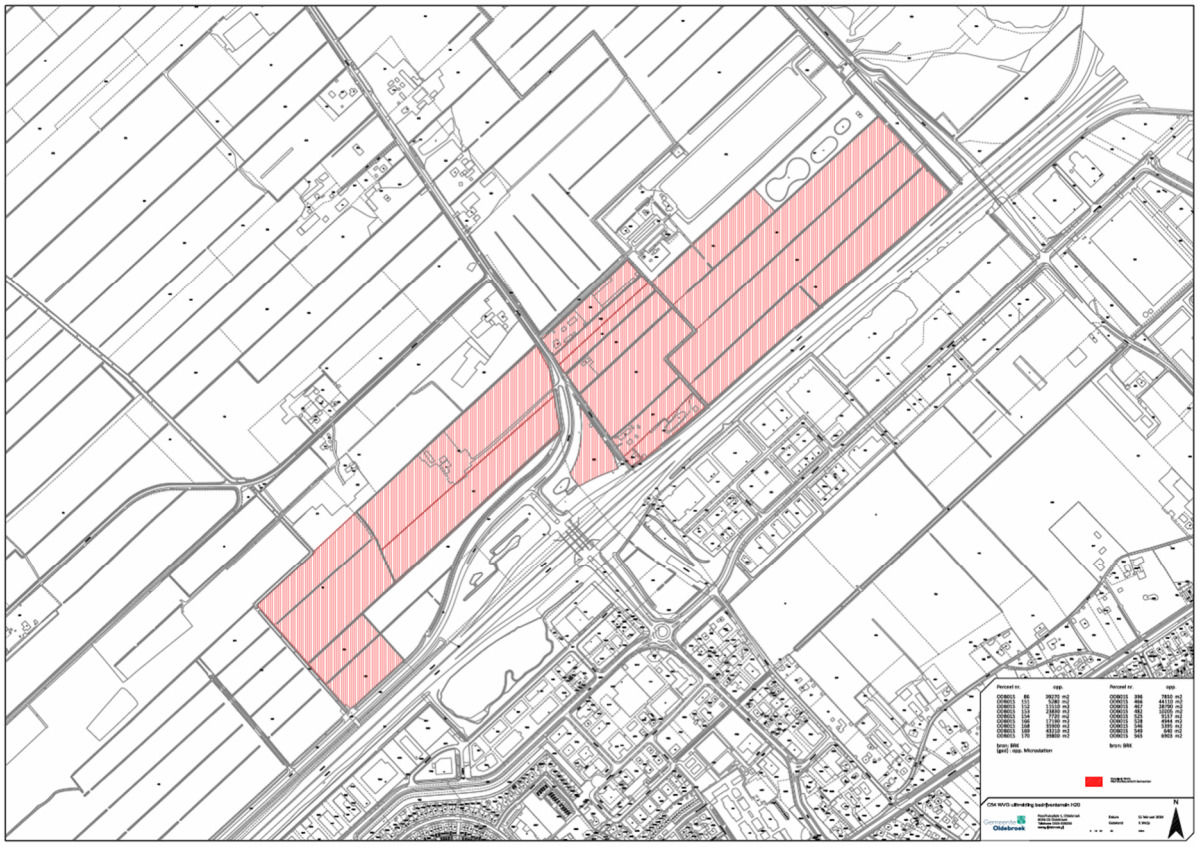
Niet openbaar

5.14 C.54 Bedrijventerrein Laagveen

5.14.1 Projectgegevens

Bestuurlijk opdrachtgever	Ton Heddema
Ambtelijk opdrachtgever	Teammanager Ruimte
Projectleider	Sr. projectleider

5.14.2 Overzichtskaart



5.14.3 Doel van de projectontwikkeling

Op 11 juli 2024 heeft gemeente Oldebroek Wet Voorkeursrecht Gemeenten (Wvg) gevestigd op de locatie “Laagveen” (dit gebied ligt globaal ten noorden van de Rijksweg A28 rondom de nieuwe op- en afrit van de Rijksweg A28 bij Wezep). Voor de Wvg locatie "Laagveen" wordt gewerkt aan het actualiseren van de omgevingsvisie. Hiermee wordt richting gegeven aan de ruimtelijke ontwikkeling naar bedrijventerrein toe en kan de Wvg verlengd worden.

5.14.4 Segment en woningtype
n.v.t

5.14.5 Planning
Vaststellen Omgevingsprogramma voor 10 juli 2027.

5.14.6 Knelpunten
Een van de mogelijke knelpunten is de bodemgesteldheid en de waterhuishouding van het plangebied (en het effect hiervan op de omgeving). Wij zijn voornemens om een verdiepend onderzoek naar de bodem en waterhuishouding uit te voeren, om de situatie beter in beeld te brengen en te kijken wat de gevolgen zijn. Ook dient er aandacht te zijn voor de aanwezigheid van Landgoed IJsselvliedt en het bijbehorende Arboretum en Pinetum.

5.14.7 Financiële gegevens
Niet openbaar

5.14.8 Verschillenanalyse begrote en werkelijke opbrengsten en kosten
Er heeft een overschrijding plaatsgevonden van de apparaatskosten. Dit is toe te schrijven aan een foutieve formule in de exploitatieopzet. Er was meer krediet geraamd voor de apparaatskosten maar door deze optelfout is slechts een deel van het geraamde budget aangevraagd. Er zijn maatregelen getroffen om dergelijke verwijzingsfouten in de exploitatieopzetten te voorkomen.

5.14.9 Benodigde middelen
MVA:

Voor dit complex zijn middelen nodig voor het uitvoeren van taxaties.

IMVA:

Voor 2026 wordt een voorbereidingskrediet gevraagdvoor het opstellen van het omgevingsprogramma.

5.14.10 Risico's
De risicoreserve die wordt gevormd voor dit complex is gelijk aan het voorbereidingskrediet met een risicotoeslag.

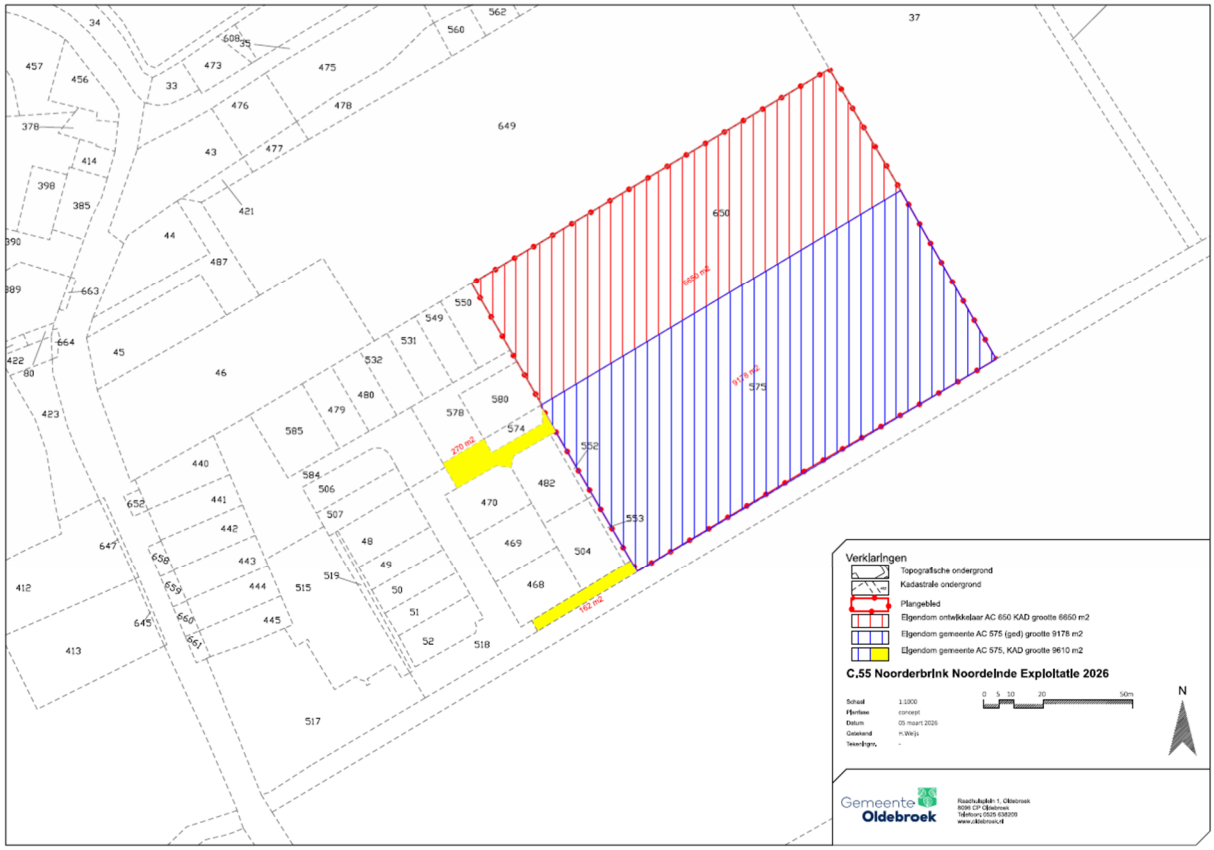
5.14.11 Voorgesteld wordt
Niet openbaar

5.15 C.55 Noordeinde

5.15.1 Projectgegevens

Bestuurlijk opdrachtgever	Ton Heddema
Ambtelijk opdrachtgever	Teammanager Ruimte
Projectleider	Sr. projectleider

5.15.2 Overzichtskaart



5.15.3 Doel van de projectontwikkeling

Verkenning van een woningbouwontwikkeling in Noordeinde in samenwerking met een ontwikkelaar. Voorlopige plannen gaan uit van 30 woningen.

5.15.4 Segment en woningtype

Prijscategorieën											
Segment en woningtype C.55	Geplande woningen										Gereali-seerde woningen
	Rij	2^1 kap	Vrij-staand	Appar-tement	Geclus-terd	Nul-treden	Zorg-geschikt	NTB	TOTAAL		
Sociale huur									0	0%	0
Middenhuur									0	0%	0
Dure huur									0	0%	0
Goedkope koop									0	0%	0
Betaalbare koop	13								13	43%	0
Dure koop		10	7						17	57%	0
Onbekend									0	0%	0
Totaal aantal te slopen woningen									0	0%	0
Totaal aantal netto geplande woningen	13	10	7	0	0	0	0	0	30	100%	0

5.15.5 Planning
Besluitvorming verkenning najaar 2026.

5.15.6 Knelpunten
Netcongestie en verkeersontsluiting

5.15.7 Financiële gegevens
Niet openbaar

5.15.8 Verschillenanalyse begrote en werkelijke opbrengsten en kosten
Dit betreft een nieuw complex waar nog geen middelen voor waren geraamd.

5.15.9 Benodigde middelen
MVA:

Geen middelen nodig.

IMVA:

Voor 2026 wordt een voorbereidingskrediet gevraagd voor het opstellen van het projectplan en de verkenning.

5.15.10 Risico's
Nog te bepalen aan hand van projectplan.

5.15.11 Voorgesteld wordt
Niet openbaar

6 Voorzieningen

6.1 Algemeen

Voorzieningen worden ingesteld als er nog enkele werkzaamheden aan de openbare ruimte moeten plaatsvinden en het complex Bouwgrond in exploitatie verder kan worden gesloten. De gronden zijn (of worden met een eindrapportage) overgedragen aan de algemene dienst. Omdat het grondbedrijf verantwoordelijk is voor de laatste werkzaamheden en niet de algemene dienst, worden in de voorziening de benodigde middelen beschikbaar gesteld. Ook kan er een voorziening worden ingesteld wanneer werkzaamheden zijn afgerond, maar omwonenden nog wel aanspraak kunnen maken op nadeelcompensatie. Ook in deze gevallen is het grondbedrijf verantwoordelijk voor de kosten en wordt er een voorziening ingesteld. Er zijn de volgende voorzieningen:

6.2 Voorziening R.2.1.012 Afronding werkzaamheden Noordeinde Noorderbrink

6.3 Voorziening R.2.1.017 Afronding werkzaamheden Zeuven Heuvels

6.4 Voorziening R.2.1.018 Afronding werkzaamheden Oldebroek West II

6.5 Voorziening R.2.1.019 Afronding werkzaamheden Spakman Souman

6.6 Voorziening R.2.1.020 Afronding werkzaamheden Atlantis

6.7 Voorziening R.2.1.022 Afronding werkzaamheden Middeldijk

7 Faciliterend grondbeleid

7.1 Algemeen

Bij ontwikkelingen waarbij het plangebied (grotendeels) in eigendom van private partijen is – binnen gemeentelijke randvoorwaarden – de plannings- en ontwikkelingstaken uitvoeren en daarin risicodragend investeren worden de kosten verhaald via een anterieure overeenkomst. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in vaste kosten (opstellen overeenkomst en planbegeleiding realisatie) en variabele kosten (werkvoorbereiding en aanpassingen openbare ruimte). In 2025 zijn er geen anterieure overeenkomsten gesloten met een meerjarige doorloop en daarom niet opgenomen in het overzicht.

7.2 Overzicht

Plannr	Plannaam
M10003-129	Wezep, Stationsweg 87
M10004-102	Wezep, Veluwelaan 17
M10003-131	Oosterwolde, Groote Woldweg
M10004-106	Oldebroek, Zuiderstraatweg 245
M10003-153	Oldebroek Spronksweg Hollanderstraat
	kosten aanpassing Hollanderstraat 50/50
M10003-135	Oldebroek Lage Weide
	afkoop beheer en onderhoud 25 jaar
M10003-154	Oldebroek, Feitenhofsweg 6A

8 Oplevering van projecten: openbare ruimte

8.1 Beheerplannen

Het beheer en onderhoud van de openbare ruimte wordt uitgevoerd door de Algemene Dienst. Zij voeren regelmatig werkzaamheden uit voor het grondbedrijf, maar andersom worden ook medewerkers vanuit het grondbedrijf veelvuldig ingezet voor algemene dienst projecten.

Wanneer projecten worden opgeleverd wordt de openbare ruimte door het Grondbedrijf of door particuliere initiatiefnemers overgedragen aan de Algemene Dienst. Door deze overdracht wijzigt het te beheren areaal voor de Algemene Dienst. Op basis van deze wijzigingen moet een begrotingswijziging doorgevoerd worden voor het te beheren areaal. Bij de actualisatie van de beheerplannen worden deze wijzigingen meegenomen.

Zo nodig zal de raad budget beschikbaar moeten stellen voor het beheer en onderhoud. De inrichting van de openbare ruimte moet qua hoeveelheden en soorten in beeld worden gebracht (soorten groen, materialen verharding en riolering). Hier staan onderhoudsprijzen tegenover. De beheergelden moeten de exploitatielasten, het groot onderhoud en vervanging dekken. De onderhoudskwaliteiten zijn weer verder uitgewerkt in de beheerplannen (en vervolgens werkpakketten) en het LIOOR om tot de benodigde middelen te komen.

Wanneer geen middelen beschikbaar worden gesteld, kan de openbare ruimte niet conform de gewenste onderhoudskwaliteit worden onderhouden. Dit kan een aansprakelijkheidsrisico voor de gemeente tot gevolg hebben.

8.2 Afkoopsom voor beheer en onderhoud

Bij overdracht van nieuw ontwikkelde openbare ruimte door particuliere initiatiefnemers aan de gemeente wordt conform de nota Grondbeleid, grondprijzenbeleid en het LIOOR een afkoopsom voor beheer en onderhoud van de openbare ruimte gevraagd aan de initiatiefnemers (als onderdeel van de anterieure overeenkomst). De volgende afkoopsommen (met meer differentiatie) voor beheer en onderhoud worden hiervoor gehanteerd (onderhoud riool wordt betaald uit de rioolheffing):

- Aanleg parkeerplaats : € 5.250,- per parkeerplaats
- Parkeerplaats beheer en onderhoud : € 250,- per parkeerplaats
- Grijs (verharding wegen en paden) : € 67,50 per m².
- Verlichting (lichtmasten) : € 1.125,- per stuk
- Groen (gazon, bloemenmengsel en bos) : € 20,- per m²
- Groen (heesters) : € 40,- per m²
- Groen (bomen in beplanting / verharding) : € 40,- per stuk
- Straatmeubilair : PM (afhankelijk van inrichting)
- Speeltuinen : PM (afhankelijk van inrichting)
- Afvalcontainers : PM (afhankelijk van inrichting)

De afkoopsommen zijn beperkte budgetten die niet de voortdurende beheer- en onderhoudslasten afdekken. De daadwerkelijke middelen benodigd voor beheer en onderhoud van de areaaluitbreiding worden meegenomen in de actualisatie van de beheerplannen. De projectleider van ieder project is verantwoordelijk voor het aanvragen van middelen en het overdragen van de openbare ruimte aan de algemene dienst.

9 Meerjaren urenraming

De afgelopen jaren is de markt aangetrokken en zijn er veel (nieuwe) ruimtelijke initiatieven ontstaan. We zien bij de vakgebieden Leefomgeving en Ruimtelijke Ordening een groeiende capaciteitsvraag, waardoor de benodigde capaciteit niet altijd op tijd beschikbaar is. Ook het inhuren van capaciteit is lastig, wat leidt tot vertraging van projecten.

9.1 BBV regelgeving overheadkosten

Het BBV heeft regelgeving voor overheadkosten geïntroduceerd in 2016. Op basis daarvan zijn de uurtarieven van de gemeente Oldebroek aangepast. De oorspronkelijke uurtarieven inclusief overhead voor alle medewerkers zijn gesplitst in een netto uurtarief per medewerker afhankelijk van de loonsom en een component overhead. Het tarief zonder overhead ligt tussen de € 46,- en € 94,-. Per saldo komt dit inclusief overhead neer op € 100,- tot € 148,- per medewerker per uur.

Voor het grondbedrijf betekent dit dat:

- De medewerkers van financiën, de leidinggevenden, automatisering en huisvesting in het component overhead vallen en geen eigen uurtarief hebben.
- Extern ingehuurde medewerkers buiten de vacatureruimte (waaronder projectleiders en stedenbouw) worden ingehuurd tegen een bepaald tarief.
- De overige interne medewerkers en de ingehuurde medewerkers op basis van vacatureruimte dragen de overheadlasten van de hierboven genoemde medewerkers.

9.2 Grondbedrijfcomplexen

Voor een overzicht per complex wordt verwezen naar de exploitatieopzetten. In onderstaande schema's worden de verwachte uren voor het gehele grondbedrijf inzichtelijk gemaakt. Ter vergelijking is de urenvraag van vorig jaar opgenomen en ook de ureninzet die de afgelopen jaren is gepleegd.

Urenvraag voor de actuele BIE-complexen en de strategische voorraad exploitatieopzetten 2026								
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Totaal	16796	4739	2601	1741	0	0	0	0
Intern	12986	3829	2266	1526				
Extern	3810	910	335	215				

Urenvraag voor de actuele BIE-complexen en de strategische voorraad exploitatieopzetten 2025								
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Totaal	13659	3049	1406	1046	891	0	0	0
Intern	11350	2810	1326	966	811	0	0	0
Extern	2309	239	80	80	80	0	0	0

Ingezette uren voor de BIE-complexen en de strategische voorraad								
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Totaal	5942	5805	5125	6601	5122	6084	9325	11005
Intern	4143	3913	3887	5811	3030	2553	3286	6064
Extern	1799	1892	1238	790	2092	3531	6039	4941

In 2025 zijn er minder uren gemaakt voor de grondbedrijf complexen dan vooraf begroot. Wel zijn er een verschil binnen de complexen. De verantwoording is per complex gemaakt. Het aantal geraamde uren voor externen is in het afgelopen jaar in verhouding meer toegenomen dan geraamd. Dit is in strijd met de bedrijfsvoering. Echter is dit het gevolg van de krapte op de arbeidsmarkt en het moeizaam kunnen werven van nieuwe ervaren collega's. Voor sommige functies zijn we daarom genoodzaakt om in te huren. Voor 2026 is de verwachting dat er bij alle complexen aan de planvorming wordt gewerkt met een daarbij behorende urenvraag. Daarnaast merken we dat de doorlooptijd van de BIE complexen afneemt. Er zijn op dit moment weinig BIE complexen waar de exploitatie nog vele jaren duurt. Veel complexen zitten nog in de planvorming, of naderen realisatie en afronden. Er is halverwege 2025 een complex overgeheveld naar de BIE. Dit verklaart de stijging in het aantal uren na 2026.

10 Risico's en winst- en verliesnemingen

10.1 Het geïnvesteerde vermogen

Bouwgrond in exploitatie

In de boekwaarden zijn de tot en met 31-12-2025 genomen besluiten ten aanzien van (tussentijdse) winst- en verliesnemingen bij verschillende complexen verwerkt. Het geïnvesteerde vermogen (de middelen die zijn geïnvesteerd in een complex) over de BIE is in 2025 met € 723.081,- afgenomen tot € 4.383.828,- (meer kosten dan opbrengsten). De boekwaarde is met name afgenomen door:

- Het sluiten BIE complexen C.30, C.33, C.42 en C.44.

Materiële vaste activa

Over de boekwaarde van de complexen in de materiële vaste activa worden geen rente en vervaardigingskosten bijgeschreven. De boekwaarde van de gronden in de MVA is toegenomen met € 1.678.635,- tot € 5.047.975,-. Dit komt deels door grondaankopen en deels omdat de gronden in C.48 en C.49 grotendeels zijn gewaardeerd tegen de toekomstige waarde. In het MPG 2025 was rekening gehouden met de huidige waarde.

Immateriële vaste activa

De boekwaarden van de complexen onder de immateriële vaste activa mogen worden geactiveerd (zie ook paragraaf 6.1). De boekwaarde per 1-1-2026 bedraagt € 1.438.807,-. Deze is per saldo gestegen met € 430.175,- ten opzichte van 1-1-2025.

Totaal geïnvesteerd vermogen

Het geïnvesteerde vermogen (de boekwaarde) van alle projecten gezamenlijk bedraagt op 1-1-2026 € 10.870.609,-. Deze algehele toename komt door de aankoop van verschillende percelen en de waardering van C.48 en C.49. Ter vergelijking zijn de geïnvesteerde vermogens van de afgelopen jaren in een tabel opgenomen. Een positief saldo betekent meer kosten dan opbrengsten.

Geïnvesteerd vermogen				
	BIE en NIEGG			BIE en strategische voorraad
1-1-2014	€ 2.830.319			€ 4.984.810
1-1-2015	€ 2.386.460			€ 4.479.159
1-1-2016	-€ 954.991			€ 3.464.613
	BIE	MVA	IMVA	BIE en strategische voorraad
1-1-2017	-€ 152.241	€ 5.938.271	€ 19.311	€ 5.805.341
1-1-2018	€ 3.990.725	€ 5.875.424	€ 134.402	€ 10.000.551
1-1-2019	€ 5.799.187	€ 3.287.920	€ 204.438	€ 9.291.545
1-1-2020	€ 6.432.010	€ 2.955.397	€ 209.276	€ 9.596.683
1-1-2021	€ 6.161.998	€ 2.955.397	€ 380.863	€ 9.498.258
1-1-2022	€ 3.763.625	€ 2.955.397	€ 780.640	€ 7.499.662
1-1-2023	€ 3.764.324	€ 3.049.420	€ 916.598	€ 7.730.342
1-1-2024	€ 2.769.324	€ 3.077.696	€ 1.524.698	€ 7.371.718
1-1-2025	€ 5.106.909	€ 3.369.340	€ 1.008.632	€ 9.484.881
1-1-2026	€ 4.383.828	€ 5.047.975	€ 1.438.807	€ 10.870.609

10.2 Risico's

Alle projecten met bouwgrond in exploitatie zijn doorgerekend in het reële en het worst case scenario. Dit leidt voor de bouwgrond in exploitatie tot een totaalresultaat (positief) in het reëel scenario en van (negatief) in het worst case scenario. Dit verschil wordt met name veroorzaakt door de uitgangspunten van het worst case scenario (zie paragraaf 3.5) en de projectgebonden risico's die per complex worden omschreven in hoofdstuk 4.

10.3 Ontwikkeling van de Reserve Algemeen Grondbedrijf

De vermogenspositie bestaat uit twee delen, namelijk:

1. Het gerealiseerde resultaat
2. De uitkomsten van de prognoses (de prospectie).

De Reserve Algemeen Grondbedrijf

De stand van de Reserve Algemeen Grondbedrijf (RAG) geeft informatie over het gerealiseerde resultaat, omdat gerealiseerde winsten worden gestort in de RAG en de verliezen hieraan worden onttrokken. Het doel van de RAG is om het ondernemersrisico van het Grondbedrijf te kunnen opvangen. De begrotingspositie van de Algemene Dienst wordt dan niet verstoord bij een tegenvaller in het Grondbedrijf, dat afhankelijk is van ontwikkelingen op de grond- en vastgoedmarkt.

Afwaarderingen en risico's die zich daadwerkelijk voordoen gaan ten laste van de RAG. Winstnemingen worden ten gunste van de RAG gebracht (wanneer de RAG op niveau is worden winstnemingen ten gunste van de Algemene Dienst gebracht). Als de eindstand van de RAG niet toereikend is dan wordt deze aangevuld vanuit de algemene reserve.
De ontwikkeling van de RAG in 2025 is als volgt:

Ontwikkeling Reserve Algemeen Grondbedrijf	
Beginstand van de RAG op 1-1-2025	**€ 2.781.052**
Onttrekking aan de RAG ten gunste van de verliesvoorziening	-€ 144.226
Winstneming (toevoeging aan de RAG vanuit de complexen)	€ 155.532
Vrijval verliesvoorziening ten gunste van de RAG	€ 975.493
Terugname winst (onttrekking aan de RAG vanuit de complexen)	-€ 7.733
Onttrekking aan de RAG vanwege kosten binnen MVA	-€ 83.997
Onttrekking aan de RAG vanwege afwaardering marktwaarde	-€ 496.381
Opbrengsten MVA (toevoeging aan de RAG vanuit de complexen)	€ 35.882
Verhoging voorziening ten laste van de RAG	-€ 18.467
Vrijval voorziening ten gunste van de RAG	€ 19.225
Vrijval voorziening ten gunste van de RAG vanwege sluiten voorziening	€ 71.059
Ontrekking ten laste van de RAG vanwege af te sluiten complexen	-€ 129.683
Vrijval voorziening ten gunste van de RAG vanwege af te sluiten complexen	€ 19.034
Vrijval ten gunste van de RAG vanwege af te sluiten complexen	€ 1.277.627
Eindstand van de RAG op 31-12-2025	**€ 4.454.416**

Bij een negatief resultaat van BIE-complexen in het Worst Case Scenario, moet een risicoreserve worden gevormd op basis van de kansfactor dat het risico zich voordoet. Ook MVA-complexen dragen risico's met zich mee vanwege de daling van de marktwaarde van opstallen of gronden. Voor de IMVA geldt dat er een risico bestaat dat het complex niet tot ontwikkeling komt.

De totaal benodigde risicoreserve bedraagt €4.201.330,- en is als volgt opgebouwd:

Benodigde risicoreserve	
Bouwgrond in exploitatie (BIE)	
BIE Totaal	**€ 623.439**
Materiële vaste activa (MVA)	
MVA Totaal	**€ -**
Immateriële vaste activa (IMVA)	
IMVA Totaal	**€ 3.328.515**
Totaal benodigd saldo in de RAG (exclusief risicobuffer)	**€ 3.951.954**
Risicobuffer	€ 249.375
Totaal benodigd saldo in de RAG	**€ 4.201.330**

Wanneer de eindstand van de RAG op 31-12-2025 wordt afgezet tegen de winsten, de verliezen en de benodigde stand van de RAG dan wordt er € 253.087,- ten gunste van de algemene reserve gebracht.
115. Het restant van de RAG € 253.087,- ten gunste te brengen van de algemene reserve.

10.4 Ontwikkeling van de verliesvoorziening

Verliesnemingen gaan ten laste van de verliesvoorziening. De stand van de verliesvoorziening is voldoende om het benodigde saldo te dekken.

Ontwikkeling Verliesvoorziening	
Beginstand van de Verliesvoorziening op 1-1-2025	€ 1.804.116
Eindstand van de Verliesvoorziening op 31-12-2025	€ 659.614

Met het resultaat van de exploitatieopzetten in het reële scenario worden de voorzienbare verliezen bepaald. In verband met deze voorzienbare verliezen dient de verliesvoorziening te bestaan uit:

BIE benodigd saldo in de Verliesvoorziening per 1-1-2026	
Totaal	€ 659.614

10.5 MVA en IMVA samenvatting

Het saldo van de kosten en opbrengsten voor de beheerslasten van de complexen in de MVA in 2025 komt ten gunste van de algemene reserve.

Bij de complexen waar er een overschrijding was van de beschikbare middelen voor de MVA worden deze kosten ten laste van de RAG gebracht.

De aangekochte gronden in Wezep Oost, Oldebroek Oost, Wezep Enkweg en Oldebroek Noord worden afgewaardeerd, dit bedrag wordt ten laste van de RAG gebracht.

Voor 2026 zijn er middelen nodig voor onder andere kosten tijdelijk beheer van de Ruitersveldweg 10, Gereed maken verhuur woning ZZSW 154 en overige kosten voor beheer. Deze kosten worden volledig ten laste gelegd van de algemene reserve.

Het saldo van de kosten voor voorbereiding van de complexen in de IMVA wordt geactiveerd.

10.6 Winstprognoses

De winstprognoses voor de BIE-complexen in het reële scenario zijn in onderstaande tabel weergegeven op eindwaarde conform de herziening van de exploitatieopzetten per 1-1-2026. Dit betreft een indicatie van de (tussentijdse) winst voor de komende jaren. Ook negatieve resultaten van de BIE-complexen zijn weergegeven in de tabel. Hier is reeds een verliesvoorziening ingesteld.

De projecten zijn in onderstaand overzicht ingepland op de jaren waarvan de verwachting is dat het project kan worden gesloten.

Bedragen * € 1.000

	2026	2027	2028	2029	2030
Winst- en verliesprognose	1.012	1.051	755	-527	0
Reeds gevormde verliesvoorzieningen	0	0	0	-585	0
Winst- of verliesneming per jaar	**1.012**	**1.051**	**755**	**57**	**0**

11 Samenvatting besluitpunten MPG 2025

11.1 Projecten Bouwgrond in exploitatie (BIE)

11.2 Projecten Materiële- en Immateriële vaste activa (MVA en IMVA)

11.3 RAG en Algemene Reserve