

Raadsvoorstel

Zaaknummer : 1452257
Raadsvergadering : 9 juni 2026

Onderwerp : Grondexploitatie 't Simmelink

Collegevergadering : 28 april 2026
Portefeuillehouder : Wethouder A.K. van Gijssel
Steller : Josje ter Maat - Porter tel. : 0545-250 250
Team Projecten

Te nemen besluit

1. Het vaststellen van de grondexploitatiebegroting voor het complex 't Simmelink te Eibergen voor de realisatie van 13 levensloopbestendige sociale huurwoningen

Waarom dit voorstel en wat is het effect

In december 2019 heeft de gemeenteraad krediet beschikbaar gesteld voor de sloop- en nieuwbouw van schoollocatie 't Simmelink in Eibergen. Een deel van het krediet had betrekking op de herinrichting van de openbare ruimte, waarbij op dat moment nog geen concrete plannen bestonden voor woningbouw. Gelet op de behoefte aan meer woningen hebben de gemeente en ProWonen inmiddels een plan ontwikkeld voor de nieuwbouw van 13 levensloopbestendige sociale huurwoningen op de voormalige schoollocatie. Het plangebied is gelegen tussen de Ketterinksteeg, Kruiskampaan en de Krebberskamp te Eibergen.

De gemeente gaat de locatie bouw- en woonrijp maken en verkoopt de grond voor 13 kavels aan de corporatie. Voor de extra werkzaamheden is aanvullend budget nodig.

De gemeente voert hierbij in lijn met het vastgestelde grondbeleid een actieve grondexploitatie. Het vaststellen van de grondexploitatiebegroting is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Met het vaststellen van de begroting stelt de gemeenteraad het krediet beschikbaar voor de uitvoering van de werkzaamheden.

Voor het mogelijk maken van de nieuwbouw vraagt de corporatie een vergunning aan voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (kortweg BOPA). Het verlenen van deze vergunning is een bevoegdheid van het college. Op voorwaarde dat de gemeenteraad het krediet beschikbaar stelt zal het college een koop- en realiseringsovereenkomst met ProWonen sluiten.

In te vullen door Griffie:

Raadsvergadering
0 zonder hoofdelijke stemming
0 met algemene stemmen
0 stemmen voor, stemmen tegen
0 aangenomen
0 verworpen

Argumentatie

1.1. Bevoegdheid voor vaststellen grondexploitatiebegroting ligt bij de gemeenteraad

De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van een grondexploitatiecomplex en de bijbehorende grondexploitatiebegroting ligt bij de gemeenteraad. Deze bevoegdheid vloeit voort uit het budgetrecht dat de raad heeft bij het vaststellen van de begroting (artikel 189 Gemeentewet). De grondexploitatiebegroting is afgestemd op de ontwerp-omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteiten die de realisatie van 13 woningen binnen het plangebied mogelijk maakt en is in lijn met de intentieovereenkomst die gesloten is met de corporatie. De begroting is als bijlage bij dit voorstel opgenomen.

1.2. Het openen van een complex Bouwgrond in exploitatie voldoet aan de voorgeschreven werkwijze volgens de commissie Besluit Begroting en Verantwoording

In december 2023 is de Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2023) van de Commissie BBV verschenen. In deze notitie is de volgende stellige uitspraak opgenomen: *“Een bouwgrond in exploitatie (BIE) moet worden geopend vanaf het moment van het vaststellen van het raadsbesluit met daarin de vaststelling van het grondexploitatiecomplex inclusief grondexploitatiebegroting. Vanaf dat moment is de BIE geopend en kunnen kosten worden geactiveerd en bijgeschreven op de voorraadpositie bij onderhanden werk (bouwgronden in exploitatie) op de balans.”*

Jaarlijks wordt de begroting herzien via het vaststellen van het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG). Via de paragraaf Grondbeleid, onderdeel van de jaarstukken, leggen we verantwoording af over de resultaten van de verschillende grondexploitaties over het betreffende boekjaar.

1.3. Met het vaststellen van de grondexploitatiebegroting komt budget beschikbaar voor het uitvoeren van de werkzaamheden.

Een deel van de kosten van de werkzaamheden heeft betrekking op de herinrichting van de openbare ruimte rond de nieuwe school, denk aan de kiss-and-ride strook en parkeervakken. Hiervoor is eerder krediet beschikbaar gesteld. Voor de bouw van 13 woningen is ook een toegangsweg met voorzieningen nodig. Om deze werken uit te kunnen voeren is aanvullend budget nodig, dit voorstel voorziet daarin. Met het vaststellen van de begroting komt de realisatie van 13 woningen een stap dichterbij.

Kanttekeningen en risico's

Aan het voeren van een grondexploitatie (actief grondbeleid) kleven diverse risico's. Denk bijvoorbeeld aan marktrisico's als prijsstijging, opbrengstdaling en het uitgiftetempo van kavels. Ook projectspecifieke risico's zijn denkbaar. Bijvoorbeeld planvertraging door ruimtelijke procedures, effecten van milieumaatregelen of juridische risico's in de contractvorming.

Voor dit project zijn op dit moment geen substantiële financiële risico's bekend. De opdrachtverstrekking voor bouw- en woonrijp maken moet nog plaatsvinden. Ook moet de overeenkomst voor gronduitgifte nog gesloten worden. Waar nodig zullen daarbij de ingeschatte risico's voor de grondexploitatie worden beperkt door het treffen van adequate maatregelen. Jaarlijks actualiseren we de begroting en leggen hierover via de paragraaf grondbeleid in de jaarrekening en het meerjaren perspectief grondexploitaties (MPG) verantwoording af.

Financiën

Grondexploitatiebegroting

In de bijlage bij dit raadsvoorstel is de grondexploitatiebegroting samengevat weergegeven. Op basis van de gemaakte voorbereidingskosten tot op heden, de verwachte kosten voor bouw- en woonrijp maken en planvoorbereiding en de opbrengsten uit de verkoop van bouwrijpe kavels en toevoeging van het krediet voor extra parkeerplaatsen, wordt een zeer beperkt positief eindresultaat in 2028 van € 1.009 verwacht.

Onder de verwervingskosten zijn de uitgaven voor voorbereiding van de civiele werken opgenomen die tot en met 2025 zijn gedaan ten laste van het eerder verleende krediet voor herinrichting van de openbare ruimte. De boekwaarde hiervan bedraagt per 1 januari 2026 € 24.073. De boekwaarde van de gronden van de voormalige schoollocatie bedraagt nihil. De kosten van sloop zijn in eerdere jaren al ten laste gebracht van daarvoor verleende kredieten.

Totaal bedragen de kosten voor de planvoorbereiding en civiele werkzaamheden in het plangebied € 651.730 inclusief verwachte kostenstijgingen als gevolg van inflatie. Met eventuele effecten van extra prijsstijgingen als gevolg van de situatie in het Midden Oosten is nog geen rekening gehouden. Deze effecten zullen bij de jaarlijkse actualisatie worden doorgerekend en via de vaststelling van het MPG aan de raad worden voorgelegd.

Met de corporatie is in de gesloten intentieovereenkomst een vaste koopprijs per kavel voor sociale huur afgesproken van € 25.000. Totaal is de verkoopopbrengst € 325.000.

Onder de overige opbrengsten is een bijdrage van € 302.500 opgenomen. Dit betreft de omvang van het eerder verleende krediet voor de herinrichting van de openbare ruimte, zoals besloten in de raadsvergadering van december 2019. De hiermee samenhangende investeringen verantwoordt we met ingang van 2026 onder dit complex Bouwgrond in exploitatie en zijn inbegrepen in de hiervoor genoemde post van € 651.730.

In de bijgevoegde grondexploitatiebegroting is geen post opgenomen voor de inzet van de ambtelijke organisatie. Deze uren worden verantwoord binnen de bestaande begroting voor de algemene dienst.

Al met al bedragen de aanvullende investeringen ten opzichte van het eerder verleende krediet circa € 350.000 (zijnde € 651.730 minus € 302.500). Hiervan is een bedrag van € 17.000 al in 2025 ten laste gebracht van het budget voor woningbouwinitiatieven. Tegenover de extra uitgaven staan opbrengsten uit kavelverkoop van € 325.000 en een bijdrage in de vorm van leges ad € 7.000. Per saldo resteert dan bij benadering een budgettair neutraal resultaat.

Bij het begrote resultaat moet de kanttekening worden geplaatst dat de verwachte rijkssubsidie op grond van de Realisatiestimulans niet in de berekening is meegenomen. De realisatiestimulans mag – conform voorschriften uit het BBV – niet als opbrengst in de grondexploitatie worden opgenomen, onder meer omdat de realisatiestimulans geen projectgebonden subsidie is en toekenning strikt genomen niet zeker is. De realisatiestimulans bedraagt € 7.000,- per woning. Voor de 13 sociale huurwoningen in dit plan komt dat neer op een totale subsidie van € 91.000. De realisatiestimulans wordt jaarlijks op gemeentelijk niveau aangevraagd voor alle betaalbare woningen waarvan de bouw dat jaar is gestart. De toegekende bijdragen vanuit de realisatiestimulans komen ten gunste van het programma Passend Wonen.

VN verdrag rechten van mensen met een beperking

In dit plan worden 13 levensloopbestendige sociale huurwoningen gerealiseerd. Het gaat om volledig gelijkvloerse, zogenoemde *nul-tredenwoningen*, die voor iedereen toegankelijk zijn.

Duurzaamheid

Bij het verlenen van de aangevraagde vergunningen toetsen we aan de geldende wet- en regelgeving.

Communicatie

Nadat de grondexploitatie is vastgesteld en de kredieten voor de uitvoering beschikbaar zijn, kan opdracht verstrekt worden om het plan daadwerkelijk te realiseren. Dan zal de koop- en realiseringsovereenkomst met corporatie ProWonen worden gesloten. In overleg met de corporatie zullen wij hierover communiceren. ProWonen is als initiatiefnemer primair verantwoordelijk voor de participatie met de omwonenden. Voor de vergunningverlening gelden de reguliere procedures. Wij informeren de omwonenden op de gebruikelijke wijze over de planning en uitvoering van de werkzaamheden voor de aanleg van de openbare ruimte.

Initiatief, participatie en rol gemeente

De grondexploitatie wordt voor rekening en risico van de gemeente uitgevoerd. De gemeente sluit met corporatie ProWonen een overeenkomst om de bouw van 13 levensloopbestendige sociale huurwoningen mogelijk te maken. ProWonen vraagt als initiatiefnemer de benodigde omgevingsvergunning aan.

Planning en evaluatie

Parallel aan het traject tot vaststelling van de grondexploitatiebegroting zal het college een publicatie doen in het kader van het zogenoemde Didam-arrest. In deze publicatie wordt aangekondigd dat de gemeente voornemens is de grond te verkopen aan ProWonen. Derden krijgen dan gedurende twintig dagen de gelegenheid om een kort geding aan te spannen over de voorgenomen verkoop aan ProWonen.

Rekening houdend met de Didam-publicatie zal het college een koop-/realiseringsovereenkomst met ProWonen sluiten, waarin een totstandkomingsvoorbehoud wordt opgenomen die vervalt na het ongebruikt verstrijken van de bovengenoemde twintig-dagetermijn. Deze overeenkomst zal pas ondertekend worden nadat de gemeenteraad de grondexploitatiebegroting voor het plan heeft vastgesteld.

Na het sluiten van de koop-/realiseringsovereenkomst kan het college de omgevingsvergunning, aangevraagd door ProWonen, voor de bouw van de woningen verlenen. Het college is voornemens dit alles vóór 1 juli 2026 af te ronden, omdat vanaf dat moment de planning is om ter plaatse de werken voor de nutsvoorzieningen uit te gaan voeren.

We streven naar start uitvoering na de zomer van 2026. De oplevering van het gehele plan, na realisatie van de woningbouw en het woonrijp opleveren, is voorzien in 2028.

Alternatieven

Om uitvoering te kunnen geven aan het nieuwbouwplan is krediet nodig. Dit krediet moet door de gemeenteraad worden vastgesteld op basis van de grondexploitatiebegroting.

De hoogte van het krediet wordt voornamelijk bepaald door een raming voor civiele werkzaamheden op basis van een voorlopig bestek en relevante kentallen. Alternatieve ontwerpkeuzes zullen daarom leiden tot gewijzigde ramingen.

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,

drs. J. Jonker

drs. J.H.A. van Oostrum

Raadsvergadering : 9 juni 2026

De raad van de gemeente Berkeland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 april 2026

b e s l u i t:

1. Het vaststellen van de grondexploitatiebegroting voor het complex 't Simmelink te Eibergen voor de realisatie van 13 levensloopbestendige sociale huurwoningen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 9 juni 2026

de griffier, de voorzitter,

drs. J.A. Satijn drs. J.H.A. van Oostrum

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Grondexploitatie 't Simmelink

Voor de inhoud van de grondexploitatie verwijzen we naar bijlage a. Het bijbehorende voorlopige schetsontwerp is als bijlage b opgenomen.

De Gemeente en ProWonen hebben het voornemen 13 sociale huurwoningen te realiseren op een voormalige schoollocatie te Eibergen, gelegen tussen de Ketterinksteeg, Kruiskamplaan en de Krebberskamp. Hiertoe wordt een koop-/realiseringsovereenkomst gesloten tussen de gemeente en woningcorporatie ProWonen. Een concept hiervan is als bijlage c opgenomen. Aan de realisatie van de woningen wordt planologisch medewerking verleend door middel van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Met het vaststellen van voorliggende grondexploitatiebegroting wordt het budget beschikbaar gesteld om de werkzaamheden in het plangebied uit te voeren.

Bij dit project is sprake van actief grondbeleid, waarbij de gemeente 'de grondexploitatie voert'. Dat betekent dat de gemeente de investeringen voor het bouw- en woonrijp maken en de planbegeleiding voor haar rekening neemt. Deze kosten worden grotendeels gedekt uit de voorgenomen grondverkoop aan woningcorporatie ProWonen. Voor de sociale huurwoningen in het plan is een vaste verkoopprijs per kavel van € 25.000 vastgelegd in de intentieovereenkomst.

Daarnaast wordt een eerder door de raad beschikbaar gesteld krediet voor de herinrichting van de openbare ruimte dit gebied (raadsbesluit d.d. 10-12-2019) aan de grondexploitatie toegevoegd. De kosten die op dit krediet tot en met vorig jaar zijn uitgegeven, zijn als boekwaarde in de grondexploitatie opgenomen.

Met het vaststellen van bijgevoegde grondexploitatie stelt de raad de benodigde budgetten voor dit plan beschikbaar, zodat op korte termijn met de daadwerkelijke uitvoering kan worden gestart.

Bij dit voorstel zijn de volgende bijlagen opgenomen:

- a) Grondexploitatiebegroting per 1 april 2026
- b) Ontwerp inrichting exploitatiegebied
- c) Concept koop-/realiseringsovereenkomst met woningcorporatie ProWonen