



RAADSVOORSTEL GEMEENTE BUREN

Beeldvormende raad	Oordeelsvormende raad	Besluitvormende raad	Voorstelnummer
7 oktober 2026	13 oktober 2026	27 oktober 2026	D.264799 Z.082336

Portefeuillehouder J.W. Schipper

Begrotingsprogramma programma 1, Wonen, werk en recreatie

Onderwerp Herzien GREX 2026 Het Woud in Ingen

Vorgesteld besluit

1. De geactualiseerde GREX Het Woud II 2026, met een looptijd tot en met 2030 en een resultaat van € -320.000 EW (€ -289.000 NCW) vast te stellen.
2. De verliesvoorziening te verlagen tot €320.000,- en de eerder te verwachte winst van €16.039,- terug te draaien en niet meer te storten in de algemene reserve..
3. De begrotingswijzigingen 2026-005 en 2027-002 vast te stellen.
4. De door het college opgelegde verplichting tot geheimhouding van de vast te stellen herziene grondexploitatie (bijlage 1-3) bekrachtigen.

Samenvatting van het voorstel

Elk jaar wordt de raad geïnformeerd over de actuele grondexploitaties (GREX's) van de projecten. In 2025 is dit niet gedaan omdat de GREX in november 2024 werd geopend. Bij de actualisatie van de GREX van Het Woud II worden de kosten en opbrengsten van het jaar 2025-2026 geactualiseerd en worden de geprognosticeerde kosten en opbrengsten voor 2027 en verder bijgesteld.

1. Inleiding

Voor het woningbouwproject Het Woud II is door u in november 2024 de grondexploitatie geopend. Jaarlijks worden grondexploitaties (GREX) binnen de gemeente Buren, mede ten behoeve van de jaarrekening, geactualiseerd. De GREX is een middel om te sturen op het financiële resultaat van het project. Enerzijds wordt verantwoording afgelegd over de achterliggende periode. Anderzijds wordt een inschatting gemaakt van de te verwachten ontwikkelingen en de invloed daarvan op het uiteindelijke resultaat.

Bij de opening van de GREX in 2024 is aangegeven dat het uitgangspunt is dat het plangebied op basis van het gemeentelijke woningbouwprogramma 40-40-20 kostenneutraal ontwikkeld wordt en de spuitzones die het plangebied beperken, met de aangrenzende grondeigenaren worden opgelost. Met deze grondeigenaren vinden doorlopend gesprekken plaats. Zij hebben ook een ontwikkelwens. Hierdoor kunnen de gronden planologisch en programmatisch aan het plangebied worden toegevoegd, maar blijft het eigendom wel bij derden.

De grondexploitatie heeft dus alleen betrekking op de gronden die in eigendom zijn van de gemeente Buren. Voor de gronden die in eigendom zijn en blijven van derden worden de kosten op basis van separate overeenkomsten verhaald bij de grondeigenaar, het zgn. kostenverhaal.

Dit jaar is door BBN adviseurs de grondexploitatie van Het Woud II geactualiseerd. In deze GREX zijn mutaties over 2024-2025 verwerkt. Voor de verdere looptijd van de GREX zijn met de huidige kennis en inzichten de verwachte resultaten doorgevoerd. Deze resultaten zijn in de niet openbare beeldvormende avond op 7 oktober 2026 gepresenteerd.

In de periode nadat de grondexploitatie is geopend is via een uitgebreid participatietraject een stedenbouwkundig plan gemaakt die gebaseerd is op de Nota van Uitgangspunten. Hierin is vermeld dat het plan wordt ontworpen op basis van het gemeentelijke woningbouwprogramma 40-40-20 incl. vier betaalbaarheidsgrenzen, de sociale woningbouwbehoefte zoals door Thius is bepaald en de

wensen van de direct aanwonenden en aangrenzende gebruikers. Daarnaast is rekening gehouden met alle uitgevoerde onderzoeken die ten behoeve van het omgevingsplan in het plangebied noodzakelijk zijn. Het voorlopig ontwerp is afgelopen voorjaar afgerond en financieel doorgerekend. Wij benoemen dit het GREX basismodel 2026. Uit dit basismodel blijkt dat het financiële resultaat ten opzichte van de geopende grondexploitatie tot een negatieve eindwaarde leidt van €2.383.000,-. Dit resultaat wordt veroorzaakt door de volgende redenen:

- In november 2024 is de Nota Overhead door u vastgesteld. Deze Nota was bij de opening van GREX niet bekend en heeft tot gevolg dat er 15,6% extra kosten op de GREX drukt. Voor 2027 is dit percentage 13,7%.
- De bouwrijzen zijn de afgelopen jaren enorm gestegen terwijl de grondprijzen niet stijgen. Om een betaalbare woning te kunnen bouwen zijn er daardoor kleinere woningen in het stedenbouwkundig plan opgenomen. Onder deze woning zit minder grondoppervlakte en leidt dat dus tot een lagere grondopbrengst. Hoewel het aantal woningen wel toeneemt, ligt er door deze verdichting ook meer ontwikkeldruk op de buitenruimte door o.a. ruimtelijke inpassing voor parkeren, groen en water. In de geopende GREX werd echter uitgegaan van ruimere kavels. De totale opbrengsten dalen hierdoor.
- De grondoppervlakte onder de sociale huurwoningen neemt door deze bouwkostenstijging ook sterk af. Met de woningbouwcoöperaties is primair een vaste grondprijs per m2 afgesproken, terwijl bij koopwoningen de grondprijs residueel wordt berekend. Door deze kleinere kavels daalt de opbrengst voor sociale woningbouw met ca. 40%.
- Het betaalbare woonprogramma voor koopwoningen bedraagt 40% en is onderverdeeld in 4 prijscategorieën die fors lager liggen dan de landelijke betaalbaarheidsgrens. In de geopende grondexploitatie is rekening gehouden met een aangepast betaalbaarheidsgrenzen die meer gebaseerd zijn op het landelijk beleid. De aangepaste betaalbaarheidsgrenzen zijn nog niet vastgesteld. Daardoor houden we het huidige programma aan en ontstaat een lagere grondopbrengst.
- Door de ontwikkelwens van de drie naastgelegen eigenaren te respecteren kunnen de spuitzones in het oosten en zuiden van het plangebied vervallen en ontstaat er meer ontwikkelruimte. Het gaat hier om 5 particuliere vrijstaande kavels. Hieraan medewerking verlenen is alleen maar mogelijk door deze kavels aan het plangebied in één ruimtelijke procedure en omgevingsplan in te passen. Door het gemeentelijk woningbouwprogramma aan te houden zal het aantal woningen in het vrije sectorsegment (20%) op het gemeentelijk plangebied fors afnemen en dalen de opbrengsten ten gevolge daarvan ook fors. Het is immers zo dat de 5 particuliere kavels met beoogde vrije sector woningen buiten het gemeentelijke woningbouwprogramma vallen, en daardoor zijn de opbrengsten ervan niet toe te rekenen in de gemeentelijke GREX.
- Het totale plangebied is beschermd met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Nader onderzoek wijst uit dat er een uitgebreid sleuvenonderzoek en mogelijk afgravingsonderzoek noodzakelijk is om de archeologische waarde verder te bepalen. Dit leidt tot extra plankosten die niet waren voorzien.

Door de bovengenoemde redenen ontstaat er ten opzichte van de oorspronkelijk GREX het volgende resultaat.

- | | |
|---|-----------------|
| - Opening grondexploitatie november 2024: | € 266.000,-. |
| - Basismodel 2026: | € -2.383.000,-. |

Om het beoogde doel, een kostenneutrale ontwikkeling te realiseren en maximale ontwikkelruimte van het plangebied te benutten, hebben we op 15 september 2026 besloten om:

- Prijsgrenzen te verlagen van 4 naar 3 categorieën.
- Prijsgrenzen te verhogen naar € 300.000,- (10%), € 375.000,- (10%) en € 420.000,- (20%).
- Segmentaanpassing te wijzigen van 40/40/20 naar 30/40/30. Dit leidt tot een woningbouwprogramma van 26 sociale huurwoningen, 35 betaalbare koopwoningen en 26 vrije sectorwoningen i.p.v. 31 sociaal, 39 midden en 10 vrije sector.
- Het verhogen van de sociale grondprijs met gemiddeld € 5.000 per woning.
- Méér uitgeefbare grond creëren. Bijvoorbeeld 44% i.p.v. de huidige 35%, door de oppervlaktes voor woonrijp maken te verlagen.
- De bijdrage ruimtelijke ontwikkeling niet in de GREX op te nemen;

Deze bovengenoemde wijzigingen hebben tot gevolg dat de eindwaarde €2.094.000,- verbetert, maar dat er nog een negatieve eindwaarde van €289.000,- overblijft. De verliesvoorziening kan hierop worden bijgesteld.

- Vanwege de lopende risico's is aanvullend besloten de subsidie "Realisatiestimulans" op deze GREX te boeken, maar dit pas toe te passen als er meer duidelijkheid over de lopende risico's ontstaat. Als de situatie zich voor doet dat de verliesvoorziening in de toekomst ontoereikend blijkt, kan een resterende tekort op de eindwaarde door de subsidie worden gedicht.

2. Doel / meetbaar effect

Een kostenneutrale gebiedsontwikkeling en een maximale ontwikkelruimte realiseren.

3. Wettelijke- en beleidskaders

- Raadsbesluit Woningbouwprogramma 2020-2023 [raadsbesluit Woningbouwprogramma 2020-2023](#)
- Collegebesluit uitwerking woningprogramma 2020-2030 [collegebesluit uitwerking Woningprogramma 2020-2030](#)
- Collegebesluit indexering bovenste prijsgrens betaalbare koop [indexering bovenste prijsgrens betaalbare koop](#)
- Woondeal (inclusief aanvulling) [collegevoorstel actualisatie Woondeal Rivierenland](#)

4. Argumenten

1.1. De grondexploitatie sluit aan bij het Raadsbesluit "Woningbouwprogramma 2020-2030".

Door met dit voorstel in te stemmen, geeft de raad invulling aan het gemeentelijk woonbeleid, waarin het realiseren van voldoende betaalbare woningen centraal staat. De toevoeging van onder andere 26 sociale huurwoningen en 35 betaalbare woningen in 3 betaalbaarheidscategorieën draagt direct bij aan de gemeentelijke ambitie om een gevarieerd woningaanbod aan te bieden en de beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor inwoners met een bescheidener inkomen te vergroten. Ook wordt voldaan aan de geactualiseerde woondeal waarin 66% betaalbare woningbouw is opgenomen.

1.2. De beoogde doelstelling wordt met deze grondexploitatie bereikt.

Doordat we besloten hebben van ons besluit "uitwerking van het woningbouwprogramma 2020-2023" af te wijken en aanvullende keuzes hebben gemaakt die het financiële resultaat van de GREX verbeteren, kunnen we concluderen dat een kostenneutrale ontwikkeling mogelijk is, maar adviseren we de verliesvoorziening voorlopig in stand te laten totdat duidelijk is of de stedenbouwkundige aanpassingen verwerkt kunnen worden en de realisatiesubsidie is ontvangen. Dit zal in 2027 duidelijk moeten zijn.

2.1 De verliesvoorziening dient bijgesteld te worden.

Omdat de GREX een verbetering laat zien op eindwaarde -€320.000 (EW) en -€289.000 (NCW), is de huidige verliesvoorziening van €510.000,- te ruim. Voorgesteld wordt de verliesvoorziening te verlagen tot €320.000,-. In de begroting 2026 stond nog een verwachte winst van €16.039,-. Dit bedrag werd gestort in de algemene reserve. Aangezien er geen sprake is van een winst, stellen we dit bij.

3.1 De financiële effecten dienen in de begroting 2026 en conceptbegroting 2027 verwerkt te worden.

De herziene GREX 2026 heeft tot gevolg dat er wijzigingen in de begroting 2026 en conceptbegroting 2027 doorgevoerd moeten worden. Daarom wordt voorgesteld de begrotingswijzigingen vast te stellen.

5. Kanttekeningen

1.1. Het verwachte resultaat op eindwaarde is geen zekerheid.

Alle genoemde bedragen in de GREX zijn de stand van zaken nu, met de kennis van heden op basis van stelposten en ramingen zoals nu bekend. De overheadkosten en rente worden jaarlijks gewijzigd en hebben direct invloed op het eindresultaat. Daarom wordt ieder jaar de GREX geactualiseerd.

1.2 Grondexploitatie is niet zonder risico.

Ook als duidelijkheid bestaat over de haalbaarheid van het project is een ruimtelijke ontwikkeling niet zonder risico. Ingeval van actieve grondpolitiek, zoals hier het geval is, is dit risico aanwezig. Ook bij een neutraal of positief grondexploitatie resultaat. Voorgefinancierde investeringen worden immers pas op termijn terugverdiend met de opbrengsten uit gronduitgifte. In deze periode kunnen de situatie en (economische) omstandigheden waaronder gronduitgifte moet plaatshebben wijzigen.

6. Financiële consequenties

Effect GREX

Bij het opstellen van de begroting 2027 is nog geen rekening gehouden het bijgestelde resultaat van deze grondexploitatie. Tot op heden was de uitkomst zoals nu voorgesteld onzeker omdat het stedenbouwkundige plan nog onvoldoende was uitgewerkt.

Eerder dit jaar ontstond de verwachting dat de GREX een negatief resultaat zou opleveren omdat de verwachte opbrengsten niet opwogen tegen de verwachte kosten. Daarom is een verliesvoorziening getroffen van €510.000,-. In de herziene grondexploitatie verbetert de grondexploitatie ten opzichte van wat tijdens de jaarrekening werd gemeld met €221.000,-. Gezien de blijvende onzekerheden adviseren we de verliesvoorziening in stand te laten, maar door de substantiële verbetering het resultaat te verwerken in de verliesvoorziening en bij te stellen naar €320.000,-.

Effect begroting

De GREX is conform de beleidsregels uit de Nota overhead opgesteld. Dit heeft gevolgen voor de overheadtoerekening voor de jaren 2026 t/m 2030. Per jaar betekent dit voor:

- 2026 € 5.000,- negatief
- 2027 € 76.000,- negatief
- 2028 €122.000,- positief
- 2029 € 86.000,- positief
- 2030 €150.000,- positief

Het resultaat 2026 verwerken we in de jaarrekening 2026. Het resultaat van 2027 en verder betrekking we bij spoor 1 en 2 van de begroting 2027.

7. Juridische consequenties

Geheimhouding: De grondexploitatie bevat gedetailleerde financiële informatie, die in een aantal gevallen niet openbaar mag worden, omdat aanbestedingen nog moeten plaatsvinden. Daarom zijn de bijlagen geheim.

Volgens art. 5.1 lid 2 onder b. Wet open overheid blijft het openbaar maken van informatie achterwege, als het belang daarvan niet opweegt tegen de financiële belangen van de gemeente. In dit geval kan het openbaar maken van de gegevens in de bijlagen de financiële positie van de gemeente schaden. Volgens art. 87 Gemeentewet neemt het college het weloverwogen besluit de (gegevens in de) bijlagen niet openbaar te maken, en daarmee geheim te verklaren. Het college zorgt voor een registratie hiervan. En op de bijlagen staat dat deze geheim zijn. Het college verstrekt deze geheime gegevens hierna aan de gemeenteraad, en legt daarbij volgens art. 88 lid 2 Gemeentewet geheimhouding (ook) op aan de raad. Volgens art. 89 lid 4 Gemeentewet moet de gemeenteraad, direct zodra zich hiertegen geen belangen meer verzetten, de geheimhouding opheffen met een besluit. Op dat moment worden de nu geheime gegevens (via de besluitenlijst) alsnog openbaar. Opheffing geheimhouding kan plaatsvinden op het moment van afsluiten van de grondexploitatie Het Woud II, naar verwachting 31 december 2032.

8. Participatie

Hoewel het stedenbouwkundig ontwerp door middel van een uitgebreid participatietraject is opgesteld, is ten behoeve van de voorgestelde besluitvorming de participatie niet van toepassing.

9. Toekomstoriëntatie

Het toevoegen van nieuwe woningen sluit aan op de ambitie uit de Toekomstoriëntatie om te investeren in een gevarieerd woningaanbod, het bevorderen van doorstroming, het realiseren van gemengde wijken en het versterken van lokale voorzieningen.

10. Uitvoering

Planning

- GREX bespreken in vertrouwelijke Beeldvormende avond op 7 oktober 2026.
- GREX behandelen in oordeelsvormende raad van 13 oktober 2026.
- GREX vaststellen in besluitvormende raad van 27 oktober 2026.
- Als GREX is vastgesteld stedenbouwkundig plan aanpassen op vastgestelde programma.

Communicatie

De resultaten van de aanpassing van het stedenbouwkundig plan worden via informatiebrieven aan de raad medegedeeld. Dit gebeurt nadat het college van B&W het stedenbouwkundig plan heeft vastgesteld.

Evaluatie

We gaan de GREX jaarlijks actualiseren.

11. Bijlagen

1. GREX 2024 (geheim)
2. GREX basismodel 2026 (geheim)
3. GREX geoptimaliseerd 2026 (geheim)
4. Begrotingswijziging 2026-005
5. Begrotingswijziging 2027-002

Burgemeester en wethouders van Buren,

H. Verhoef
secretaris

H.M. Ostendorp
burgemeester