

## Gemeentelijke grondexploitatie - achtergrondinformatie

Een gemeentelijke grondexploitatie (GREX) is een gespecificeerde begroting van alle verwachte kosten en opbrengsten van een ruimtelijk ontwikkelingsproject. Het toont de financiële haalbaarheid van gebiedsontwikkelingen, zoals de bouw van nieuwe woonwijken of bedrijventerreinen.

De gemeenteraad is bevoegd tot de vaststelling van een grondexploitatie. De raad beoordeelt of het project past binnen de gestelde doelen, financieel haalbaar is en of de risico's acceptabel zijn. Hierbij zijn de volgende zaken mogelijk van belang om te beoordelen:

### 1. Financieel Resultaat

- **Sluitende begroting:** Zijn de geraamde opbrengsten (uit de verkoop van bouwgrond) in evenwicht met de gemaakte kosten (verwerving, bouw- en woonrijp maken, sloop)?
- **Winst- en verliesverwachting:** Bij een positief saldo (winst) vloeit dit door naar de algemene middelen. Bij een dreigend tekort moet duidelijk zijn hoe dit wordt gedekt.

### 2. Risico's en Weerstandscapaciteit

- **Risicoanalyse:** Wat zijn de risico's bij tegenvallers (bijv. bodemverontreiniging, stijgende bouwkosten, of vertraging in de verkoop, Didam-arrest)? Wie is waarvoor verantwoordelijk ofwel wie draagt in welke gevallen het risico?
- **Reservevorming:** Is er voldoende ruimte in de algemene voorziening voor risico's bij grondexploitaties (de zogeheten weerstandscapaciteit) om tegenvallers op te vangen?

### 3. Haalbaarheid en Uitgangspunten

- **Grondverwerving:** Is de prijs die de gemeente ontvangt als verkoper van de grond realistisch en rechtmatig bepaald? Hoe groot is het risico van het Didam-arrest waarin is bepaald dat ook andere partijen mogen meedingen bij de aankoop van de grond?
- **Markt- en faseringsrisico:** Is de duur van de grondexploitatie realistisch?

### 4. Publieke Doelstellingen en Kwaliteit

- **Woningbouwweisen:** Worden er voldoende woningen in de gewenste categorie gebouwd (bijv. sociale huur, betaalbare koop)? Wat worden de overige voorzieningen?
- **Openbare ruimte en voorzieningen:** Is er een realistische inschatting gemaakt voor de aanleg van groen, wegen en riolering? Kan de raad zich vinden in de voorgestelde invulling daarvan? Zo daar nog geen duidelijkheid over is, hoe wordt de raad daarover geïnformeerd?

### 5. Wettelijke en Financiële Spelregels (BBV)

- **Kostenverhaal:** Is sprake van een goede kostenverdeling?
- **BBV-richtlijnen:** Voldoet de opgestelde begroting aan de strikte regels uit het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV)?

## Informatie van de introductiebijeenkomst

Na de gemeenteraadsverkiezingen heeft de gemeenteraad op 10 juni 2026 een introductie gekregen over de werking van de grondexploitaties. De presentatie daarvan treft u bijgaand aan.