

Voorstel aan de gemeenteraad

Onderwerp: Meerjaren Programma Grondbedrijf 2026	
Raadsvergadering d.d.: 11 juni 2026	Agendapunt:
Portefeuillehouder: T. Heddema	
Behandelend team: Ruimte	Kenmerk: 482268

Onderwerp

Meerjaren Programma Grondbedrijf 2026

N.B. Op de exploitatieopzetten 2026 en het Meerjaren Programma Grondbedrijf 2026 (geheim) rust een verplichting tot geheimhouding, opgelegd door het college (artikel 87 Gemeentewet), met het oog op de economische en financiële belangen van de gemeente. Genoemde informatie wordt aan de raadsleden en raadscommissieleden Ruimtegebruik & Leefomgeving verstrekt op grond van artikel 88 lid 2 Gemeentewet.

Te nemen besluit

1. Het MPG 2026 en de daarin opgenomen besluitpunten vast te stellen.
2. De benodigde omvang van de Reserve Algemeen Grondexploitatie (verder: RAG) 2026 vast te stellen op € 4.201.330,- en € 253.087,- ten gunste te brengen van de algemene reserve.
3. De gerealiseerde, niet te activeren, kosten in 2025 onder de MVA van € 213,- ten gunste van de algemene reserve te brengen.
4. Voor 2026 nog te realiseren kosten in 2026 onder de MVA van € 84.993,- beschikbaar te stellen ten laste van de algemene reserve.
5. De 5^e begrotingswijziging 2026 vast te stellen.

Aanleiding

In de nota Grondbeleid ligt vast dat er in het kader van de risicobeheersing jaarlijks een Meerjaren Programma Grondbedrijf (MPG) wordt opgesteld.

Beoogd effect

Het MPG 2026 geeft een actuele stand van zaken van de grondbedrijf projecten en de verwachtingen voor de toekomst weer. In het MPG worden de risico's in beeld gebracht en wordt een prognose voor winst- en verliesnemingen gegeven naar aanleiding van de risico's en voortgang van projecten. Met het vaststellen van de exploitatieopzetten door u als raad beschikt het college over een actueel financieel kader voor de verdere uitvoering van de lopende projecten.

Argumenten

1.1 Het MPG 2026 bevat een actuele stand van zaken van projecten en de verwachtingen voor de toekomst.

De risico's worden in beeld gebracht en er is een prognose voor winst- en verliesnemingen gegeven naar aanleiding van de risico's en voortgang van de projecten. Het aantal besluitpunten is 124. Deze staan genoemd in Hoofdstuk 11 van het MPG.

1.2 Voor de jaarrekening 2025 is de actuele stand van zaken van belang.

De accountant heeft inzicht nodig in de verwachte ontwikkelingen in de grondexploitatie. Dit is nodig om een goede inschatting te geven van de financiële positie van de gemeente op langere termijn.

2.1 Bij een negatief resultaat van complexen in de bouwgrond in exploitatie in het worst case scenario moet een risicoreserve worden gevormd.

Dit staat in de notitie Grondexploitatie van de Commissie BBV. De risicoreserve wordt bepaald op basis van het tekort tussen het Reëel en Worst Case Scenario en de kans factor dat een risico zich voordoet. In hoofdstuk 4 van het MPG wordt dit per complex nader toegelicht.

2.2 De benodigde RAG voor 2026 is lager dan de eindstand van de RAG 2025. Overschot komt ten gunste van de algemene reserve.

De mutaties in de Reserve Algemeen Grondexploitatie (RAG) geven informatie over het gerealiseerde resultaat, omdat gerealiseerde winsten worden gestort in de RAG en de verliezen daaraan worden onttrokken. Voor een totaaloverzicht van de mutaties in de RAG verwijzen wij naar hoofdstuk 10 van het MPG. De RAG is per 31 december 2025 hoger dan de benodigde RAG per 1 januari 2026. De benodigde omvang van de RAG in 2026 wordt met name veroorzaakt door alle voorbereidingskredieten onder de Immateriële Vaste Activa (IMVA) waarvoor risicoreserves moeten worden ingesteld.

3.1 De kosten binnen de MVA op strategische gronden kunnen niet worden geactiveerd op het complex.

Binnen de MVA worden kosten gemaakt die volgens de BBV niet worden geactiveerd. Dit zijn kosten voor taxatie en (voorbereiding) sloop. De gronden en opstellen worden wel geactiveerd binnen de MVA's. Alleen voorbereidingskosten voor grondexploitaties moeten onder de immateriële vaste activa worden geactiveerd.

4.1 De kosten binnen de IMVA op strategische gronden worden op het complex geactiveerd.

Alle gemaakte kosten in 2025 voor de IMVA zijn geactiveerd op de complexen. Kosten mogen vijf jaar worden geactiveerd op grond van de BBV. Daarna moeten deze kosten worden afgewaardeerd of ondergebracht worden in een voorziening. Alle informatie is terug te lezen in hoofdstuk 10.5 van het MPG.

5.1 Met het vaststellen van de begrotingswijziging zorgen we voor een goede financiële vastlegging.

In de begrotingswijziging worden alle besluiten met een financieel karakter opgenomen. Daardoor worden de reserves en voorzieningen op het juiste niveau in de financiële administratie verwerkt en worden de financiële middelen voor de uitvoering van werkzaamheden voor de grondexploitaties en de activa opgenomen in de begroting.

Kanttekeningen

1.1 Mogelijk doen zich onvoorziene zaken voor die niet zijn meegenomen in het MPG 2026.

Per complex zijn de risico's op dit moment zo goed mogelijk ingeschat. Wanneer zich toch nog onvoorziene zaken met materieel belang voordoen, zullen wij u daarover informeren en zo nodig een voorstel doen.

2.1 Het kan zijn dat het negatief resultaat van complexen in de bouwgrond in exploitatie in het worst case scenario hoger uitvalt.

De risicoreserve wordt bepaald op basis van de kans-factor dat een risico zich voordoet. Sinds het MPG 2023 wordt er naast de dekking van het voorbereidingskrediet een extra risicoreserve ingesteld ter dekking van een deel van de geactiveerde kosten. Ook is er risicobuffer, deze is bepaald op basis van het uitgangspunt zoals staat in de nota "Het Worst Case Scenario in het MPG vanaf 2020".

Financiën

Totaal geïnvesteerd vermogen

Het geïnvesteerde vermogen (de boekwaarde) van alle projecten gezamenlijk bedraagt op 1 januari 2026 € 10.870.609, -. Dit bestaat uit:

- *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). Dit komt met name door de sluiten van de 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 in 2025 toegenomen met € 1.678.635,- tot € 5.047.975, -. Groot deel van deze toename heeft te maken met dat in het MPG 2025 rekening gehouden is met het afwaarderen van de gronden voor complex C.48 en C.49. Deze afwaardering heeft uiteindelijk niet plaatsgevonden. Overige toename is toe te wijzen aan de inbreng van nieuwe gronden binnen de complexen. Daar staat wel tegenover de overheveling van gronden binnen C.26 naar de BIE.
- *Immateriële vaste activa*
De boekwaarden van de complexen onder de immateriële vaste activa mogen worden geactiveerd (zie ook paragraaf 6.1 van het MPG). De boekwaarde per 1-1-2026 bedraagt 1.438.807,-, een toename van € 430.175,-.

De beginstand van RAG 2025 was € 2.781.052,- en de eindstand is op 31-12-2025 € 4.454.416, -. De benodigde beginstand van de RAG 2026 is bepaald op € 4.201.330, -. Dit betekent dat er € 253.087,- ten gunste gebracht van de algemene reserve gebracht kan worden.

Voor een volledig overzicht wordt verwezen naar hoofdstuk 10 van het MPG.

Communicatie

Op de financiële informatie in het MPG is geheimhouding nodig om te voorkomen dat de belangen van de gemeente als eigenaar van de gronden worden geschaad.

Vervolg

Het MPG wordt jaarlijks herzien. Tussentijdse afwijkingen (> € 50.000) worden apart voorgelegd aan de raad of bij de bestuursrapportage verantwoord.

Bijlage(n)

1. BW20260421 Bijlage MPG 2026 (openbaar)
2. BW20260421 Bijlage MPG 2026 (geheim)
3. BW20260421 Bijlage Exploitatieopzetten 2026 Reëel Scenario (geheim)
4. BW20260421 Bijlage Exploitatieopzetten 2026 Worst Case Scenario (geheim)

Oldebroek, 21 april 2026.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris P.H. Lensselink,

, burgemeester T.H. Haseloop-Amsing.