



De Raad

Beleidsthema

Stedelijke vernieuwing

Doel raadsinformatiebrief

Informeren door college

Betref **Meerjaren Prognose Gebiedsontwikkeling (MPG)
2026**

Datum

De eerste Meerjaren Prognose Gebiedsontwikkeling (hierna MPG) is door uw raad bij uitzondering als bijlage bij de Kadernota 2025 ontvangen. U ontvangt nu ter informatie de geactualiseerde MPG, de financiële consequenties worden verwerkt in de eerste halfjaarrapportage 2026. Bij deze eerste actualisatie van de MPG wordt een toelichting gegeven op de verschillen ten opzichte van de in 2025 vastgestelde versie (MPG 2025).

Middels deze brief informeren we u kort over de MPG 2026 en nodigen u uit voor een nadere toelichting in het Stadsasberaad van 11 juni 2026.

MPG algemeen

In 2024 zijn de voorbereidingen voor een MPG voor een overkoepelend en integraal beeld voor de gebiedsontwikkelingen langs de Stadsas gestart. Per gebied is een gebiedsexploitatie opgesteld. In de gebiedsexploitatie zijn de geraamde kosten en opbrengsten uitgezet in de tijd en komen alle kosten en opbrengsten van de verschillende projecten in het gebied samen, net als alle zaken die in de openbare ruimte worden gedaan ten behoeve van de gebiedsontwikkeling. Onderlinge verrekening tussen de gebieden is niet toegestaan en de actualisaties vinden plaats op basis van reeds besloten kaders voor de ontwikkelingen.

De MPG geeft daarmee inzicht in de meerjarige financiële situatie van de vier afzonderlijke faciliterende gebiedsontwikkelingen in de Stadsas: Bogaard stadscentrum e.o., Havenkwartier, Kessler Park e.o. en Te Werve Oost. Dit met als doel om aan de gemeenteraad, jaarlijks en op uniforme wijze over deze vier binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen te rapporteren en een doorkijk te geven over de financiële consequenties tot de geplande afronding van de gebiedsontwikkeling. De MPG geeft daarmee in de P&C-cyclus onderbouwing voor Programma 8 Volkshuisvesting, leefomgeving en stedelijke vernieuwing, beleidsproduct 8.3 Wonen en Bouwen.

Rol MPG in totale P&C cyclus:

- De MPG wordt één keer per jaar geactualiseerd voorafgaand aan de jaarrekening (per peildatum 1 januari 2026). De actualisatie heeft betrekking op:
 - De actualisatie van de boekwaarde (de daadwerkelijk gerealiseerde opbrengsten en kosten en rentetoekening);
 - Er wordt uitgegaan van per gebied specifiek opgestelde ramingen voor de kosten en opbrengsten. Indien deze niet voorhanden zijn, wordt er uitgegaan van ervaringscijfers en kengetallen per oppervlakte;
 - De fasering van de kosten en opbrengsten wordt jaarlijks geactualiseerd op basis van de voortgang van het project;
 - Kansen- en risico-overzicht.

De gemeenteraad wordt geïnformeerd over de MPG. Uit actualisaties kunnen mutaties volgen in de verwachte programma's, kosten, opbrengsten, planning en risico's binnen het gebied. Onderdeel van de herziening is een verschillenanalyse t.o.v. de vastgestelde begroting van het actuele jaar. De verschillen (> € 100.000) t.o.v. de huidige begrotingsstand worden verklaard.

De verwerking van de financiële consequenties wordt via de 1e halfjaarrapportage aan de raad voorgelegd waarmee na vaststelling door de raad de gebiedsexploitaties ook in de begroting worden vastgelegd.

- Kadernota 2027:
In de kadernota staat welke nieuwe en/of aangepaste plannen er de komende jaren zijn en hoe die worden gedekt. Indien er in de gebieden (grote) wijzigingen zijn, worden deze aangegeven in de kadernota. Het gaat dus vooral over belangrijke keuzes en eventuele nieuwe richtingen. De kadernota is daarom ook de basis voor de volgende begroting.
- Programmabegroting 2027 – 2030:
In de programmabegroting staan de voorgenomen investeringen in de openbare ruimte en de overige kosten (plankosten, verwervingskosten, tijdelijk beheer, planschade, rente) inclusief dekkingsplan.
- Lange termijn investeringsplan 2027 e.v:
Alle relevante investeringen in de buitenruimte worden opgenomen in het lange termijn investeringsplan (LTIP) van de gemeente. In het LTIP zijn de bruto investeringen en de daaraan gerelateerde bijdragen kostenverhaal en subsidies opgenomen. Het kan voorkomen dat niet alle gemeentelijke kosten kunnen worden verhaald en/of onvoldoende subsidies ontvangen worden ter dekking van de benodigde investeringen. In dat geval is een gemeentelijke dekking voor het resterende bedrag nodig uit de algemene middelen. Er hoeft geen verliesvoorziening voor te worden getroffen. Dit is dus anders dan bij een gemeentelijke grondexploitatie.

Wijzigingen MPG 2026 ten opzichte van MPG 2025

De MPG 2026 geeft het per 1 januari 2026 geactualiseerde financiële beeld van de vier Stadsasprojecten. Deze projecten waren in de MPG 2025 voor het eerst op deze wijze gepresenteerd. Met dit MPG 2026 kunnen nu ook de verschillen ten opzichte van de MPG 2025 worden weergegeven. Daarnaast is in dit MPG 2026 een verder verbeterde versie van de risico- en kansanalyse per project opgenomen.

Ten opzichte van de MPG 2025 is sprake van een verbeterd resultaat van circa € 0,2 miljoen op eindwaarde, maar per stadsasproject zijn er grote verschillen. De grote verschillen zitten in de projecten Havenkwartier en Bogaard stadscentrum. Bij Havenkwartier verbetert het resultaat vanwege het aangenomen addendum op het Ontwikkelkader Havenkwartier. Bij Bogaard stadscentrum is er sprake van verslechtering, voornamelijk veroorzaakt door het beëindigen van een Anterieure overeenkomst. De gemeente kan hierdoor minder kosten bij derden verhalen. Voor het totaaloverzicht wordt uw raad verwezen naar de toelichtende tekst in de MPG 2026.

De resultaten van de actualisaties brengen consequenties met zich mee voor de programmabegroting. De netto-investeringen voor het LTIP kunnen omlaag doordat de dekkingsgraad voor de bruto-investeringen toeneemt met hogere te verwachten bijdragen kostenverhaal en in 2025 toegekende subsidies. Daarentegen zal de jaarlijkse bijdrage aan de egaliseringsreserve omhoog moeten vanwege een te verwachten toename van overige kosten die niet volledig kunnen worden gedekt met kostenverhaal en/of subsidies (zie pagina 15 van de MPG 2026).

Per saldo is er sprake van een negatief effect op de begroting voor 2026. Dit komt omdat de jaarlijkse dotatie aan de egaliseringsreserve omhoog moet om voor het einde van de looptijd van de projecten voldoende middelen te hebben gespaard. De jaarlijkse afschrijving voor de lange termijn investeringsplannen (LTIP) wordt berekend over een veel langere periode waardoor dit voordeel jaarlijks lager uitpakt. De jaarlijkse dotatie aan de egaliseringsreserve stijgt met circa € 430.000. De jaarlijkse afschrijving uit het LTIP daalt met circa € 150.000. Dit betekent een jaarlijks negatief effect van circa € 280.000 op de gemeentebegroting.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit
Bijlage(n):
MPG 2026 Corsanr. 26.103421

H. Sahin