NOTA ACTUALISATIE GRONDEXPLOITATIES 2026

De jaarlijkse actualisatie van de grondexploitaties van de gemeente Hilversum

18 FEBRUARI 2026

Inhoud

1. Inleiding 1
   1.1 Achtergrond 1
   1.2 Actualisatie (ongewijzigd beleid) 1
   1.3 Herziening (gewijzigd beleid) 1
   1.4 Uitgangspunten/parameters 2
2. Genomen besluiten m.b.t. grondexploitaties in 2025 3
   2.1 Winsten in 2025 3
   2.2 Verliezen in 2025 3
   2.3 Samenvatting 3
3. Geactualiseerde grondexploitaties 2026 4
   3.1 Financiële vergelijking individuele grondexploitaties 4
   3.2 Financiële vergelijking totaal kosten- en opbrengstensoorten 5
   3.3 Samenvatting 6
4. Financieel effect jaarrekening 2025 7
   4.1 Voorziening 7
   4.2 Tussentijds winst nemen 8
   4.3 Vennootschapsbelasting 9
   4.4 Samenvatting 9
5. Financieel effect begroting 2026; taakveld 8.2 10
   5.1 Verhoogde rentebijschrijving voorziening verlieslatende grondexploitaties 10
   5.2 Winsten grondexploitaties op taakveld 8.2 10
   5.3 Samenvatting 10
6. Risico´s 11
   6.1 Risico’s actualisatie 2026 11
   6.2 Risico’s actualisatie 2025 11
   6.3 Samenvatting 11
7. Meerjarig perspectief 12
   7.1 Samenvatting 12
8. Verwerking financiële gevolgen begroting 2026 13
   8.1 Samenvatting 13

1. Inleiding

1.1 Achtergrond

Jaarlijks actualiseren wij de grondexploitaties en leggen deze aan u ter besluitvorming voor.
Het voorliggende raadsvoorstel betreft de actualisering 2026 van de grondexploitaties. Er is sprake van een grondexploitatie “Stationsplein” in Hilversum. Daarnaast wordt de grondexploitatie Anna’s Hoeve meegenomen, en de Raad gevraagd deze grondexploitatie af te sluiten. In een separaat besluit wordt gevraagd de grondexploitatie Koninginneweg per 1 januari 2026 te openen.
Het project Crailo is een exploitatie binnen de GEM Crailo BV waaraan de gemeente deelneemt, en is derhalve geen grondexploitatie van de gemeente. De grondexploitatie Porseleinhaven in Loosdrecht wordt in 2026 nog door Gemeente Wijdemeren vastgesteld.

Voor een goed begrip is het noodzakelijk dat u kennisneemt van de bijlage ‘Toelichting vakjargon’.
Het volledige “pakket” met betrekking tot de actualisatie 2026 laat zich als volgt duiden;

Bijlage	Bestuurlijk document	Status	Actie
	Raadsvoorstel/-besluit	openbaar	toezenden
	Nota actualisatie grondexploitatie 2026	openbaar	toezenden
1	Geactualiseerde grondexploitaties	geheim	ter inzage
2	Toelichting Indexatie en prijsontwikkeling Actualisaties Grondexploitaties	openbaar	toezenden

Tabel 1

In het kader van de P&C-cyclus actualiseren wij ten behoeve van begroting en voorjaarsnota de grondexploitaties éénmaal per jaar.
Actualisatie doen wij slechts op basis van ongewijzigd (door de Raad) vastgesteld beleid. In de actualisatie zijn dus nooit beleidswijzigingen per afzonderlijke grondexploitatie opgenomen. Op deze wijze voorkomen wij, dat bij het vaststellen van de geactualiseerde grondexploitaties de Raad impliciet akkoord gaat met beleidswijzigingen.

Beleidswijzigingen inzake nieuwe en bestaande grondexploitaties leggen wij separaat ter besluitvorming voor aan de Raad. Dit noemen wij herzieningen.

1.2 Actualisatie (ongewijzigd beleid)

Uit de vorige alinea vloeit voort, dat de thans voorliggende actualisatie is gebaseerd op ongewijzigd beleid en derhalve betrekking heeft op bijvoorbeeld:

- indexering van lasten en baten als gevolg van inflatiecorrecties;
- wijzigingen van lasten en baten als gevolg van technische aanpassing en
- verschuivingen van de planningen in tijd.

Zo kunnen vertragingen in de uitvoering van bouwplannen leiden tot meerkosten, maar ook tot het verschuiven van lasten en baten naar een volgend begrotingsjaar. Daarnaast zijn de definitieve cijfers over het boekjaar 2025 opgenomen.

1.3 Herziening (gewijzigd beleid)

Ten behoeve van transparante besluitvorming worden nieuwe grondexploitaties separaat aan de Raad ter besluitvorming voorgelegd.
Reeds vastgestelde grondexploitaties, waarvan de raming wijzigt als gevolg van (majeure) beleidswijzigingen, leggen wij eveneens separaat aan de Raad voor. Wij noemen dit herzieningen.

1.4 Uitgangspunten/parameters

Jaarlijks worden alle uitgangspunten welke gebruikt worden voor de indexering van lasten en baten binnen de grondexploitaties, alsmede het rentepercentage geactualiseerd. Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling publiceert jaarlijks de Outlook Grondexploitaties, waarin op onderbouwde wijze ramingen worden gegeven voor diverse parameters die worden gebruikt bij de actualisatie van grondexploitaties. De gemeente Hilversum hanteert deze publicatie als belangrijkste referentie voor het bepalen van de verwachte kostenstijgingen.

Het rentepercentage waarmee in de grondexploitaties rekening wordt gehouden is 1,1% en is gewijzigd ten opzichte van 2025 (1.2%). De manier waarop de rente nu bepaald wordt, wordt sinds 2016 door nieuwe richtlijnen van de BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) voorgeschreven. Conform de nieuwe richtlijnen van de BBV wordt een rentepercentage van 2,0% aangehouden over de Voorziening verlieslatende grondexploitaties.

De maximale looptijd van een grondexploitatie is 10 jaar. In de onderstaande tabel worden de parameters zoals deze nu ingeschat worden vergeleken met de parameters zoals deze gebruik werden bij de actualisatie grondexploitaties van 2025.

In schema:

Gebruikte parameters		**2026**	**2027**	**2028**	**2029 en verder**
Percentage kostenstijging	Actua 2025	4,50%	2,50%	2,00%	2,00%
	Actua 2026	3,50%	3,00%	3,00%	2,00%
Percentage opbrengstenstijging	Actua 2025	3,50%	3,00%	2,00%	2,00%
	Actua 2026	3,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Percentage plankostenstijging	Actua 2025	5,50%	3,50%	2,00%	2,00%
	Actua 2026	4,50%	3,00%	3,00%	2,00%
Rentepercentage grondexploitaties	Actua 2025	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
	Actua 2026	1,10%	1,10%	1,10%	1,10%
Rentepercentage voorziening planexploitaties	Actua 2025	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Actua 2026	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Tabel2: parameters

Voor verdere onderbouwing in de hanteerde parameters wordt verwezen naar de bijlage 2 Toelichting Indexatie en prijsontwikkelingen.

2. Genomen besluiten m.b.t. grondexploitaties in 2025

2.1 Winsten in 2025

Via de actualisatie sluiten we o.a. winstgevende grondexploitaties af. De winstgevende resultaten van grondexploitaties worden verwerkt ten gunste van de jaarrekening 2025.

In de begroting 2025 is rekening gehouden met de winst uit de af te sluiten grondexploitatie Anna's Hoeve. De winst uit de af te sluiten grondexploitatie brengen we ten gunste van het jaarrekeningresultaat 2025. Eventuele tussentijdse winstneming uit lopende grondexploitaties is opgenomen in hoofdstuk 5.

2.2 Verliezen in 2025

Via de actualisatie sluiten we ook verlieslatende grondexploitaties af. De nadelige resultaten van grondexploitaties worden gedekt door de 'Voorziening verlieslatende grondexploitaties' op basis van de actualisatie grondexploitaties 2025. Nadelige verschillen ten opzichte van de dekking door de 'Voorziening verlieslatende grondexploitaties' komen ten laste van het jaarrekeningresultaat, voordelige verschillen komen ten gunste van het jaarrekeningresultaat.

In de begroting 2025 is geen rekening gehouden met af te sluiten grondexploitaties in 2025 welke verlieslatend zijn. Er zijn in 2025 ook geen verlieslatende grondexploitaties afgesloten.

2.3 Samenvatting

Conform de verwachting van de actualisatie grondexploitaties 2025 is Anna's Hoeve inderdaad afgesloten in 2025.

3. Geactualiseerde grondexploitaties 2026

De geactualiseerde grondexploitatie is geheim en hebben wij voor u ter inzage gelegd inclusief cijfermatige specificaties en toelichtingen. Aan de grondexploitatie is een verschillenanalyse toegevoegd. Deze verschillenanalyse geeft een verklaring van de financiële verschillen tussen de bestuurlijk vastgestelde grondexploitaties in 2025 en de nu geactualiseerde grondexploitaties 2026.

Hieronder presenteren wij in tabelvorm informatie die betrekking heeft op afzonderlijke grondexploitaties.

3.1 Financiële vergelijking individuele grondexploitaties

Vergelijking geschiedt op basis van de in 2025 en in 2026 bestaande grondexploitaties.

		A		X	B		Y	C=B-A		Z=Y-X
Projectnummer	Projectnaam	Resultaat op eindwaarde 2025	Voordelig/Nadelig	Jaar van afsluiten conform actualisatie 2025	Resultaat op eindwaarde 2026	Voordelig/Nadelig	Jaar van afsluiten conform actualisatie 2026	Verschil op eindwaarde 2026-2025	Effect actualisatie Voordelig / Nadelig	Vertraging 2026 in vergelijking met 2025
	Afgesloten grondexploitatie									
6820006	Anna's Hoeve bouwplan	-554.395	V	2025	-877.107	V	2025	-322.712	V	-
	Geactualiseerde grondexploitatie									
6820014	Stationsplein	4.238.871	N	2029	9.330.978	N	2029	5.092.107	N	-
Totaal effect actualisatie		4.238.871	N		9.330.978	N		5.092.107	N	
Totaal afgesloten grondexploitaties		-554.395			-877.107			-322.712	V	
Totaal grondexploitaties								4.769.395	N	

Tabel 3; de verschillen per grondexploitatie op eindwaarde tussen actualisatie 2025 en actualisatie 2026

Het nadeel van de actualisatie van Stationsgebied en het voordeel van het afgesloten Anna's Hoeve samen bedraagt € 4.769.395.

Toelichting tabel 3 en tabel 4

Nota bene
Het betreft hier financiële effecten op eindwaarde over de gehele looptijd van de projecten gezamenlijk. Er is dus m.b.t. deze bedragen geen direct verband met de jaarrekening 2025.

1. De vermelde eindwaarden (kolommen A en B) zijn de saldi van kosten en opbrengsten per grondexploitatie in het jaar van afsluiten van die grondexploitatie;

2. Het nadeel van € 5.092.107 (regel totaal effect actualisatie) heeft betrekking op verlies- én winstgevende grondexploitaties en geeft aan in welke mate de grondexploitaties op eindwaardeniveau (d.w.z. in het jaar van afsluiten) na actualisatie 2026 nadeliger zijn geworden ten opzichte van de in 2025 vastgestelde grondexploitaties 2025. Concreet betreft het hier 1 verlieslatende grondexploitatie Stationsplein.

3. De Vertraging Z is Kolom Y -/- X.

3.2 Financiële vergelijking totaal kosten- en opbrengstensoorten

In de onderstaande tabel 4 hebben wij voor u gespecificeerd hoe het financiële nadeel van € 4.769.395 ontstaat met betrekking tot de diverse kosten- en opbrengstensoorten zoals deze in de grondexploitaties worden onderscheiden. U treft in tabel 4 rechts onderaan hetzelfde saldo aan als het totaal onder Tabel 3.

De genoemde bedragen zijn dus de bedragen die ontstaan door optelling van alle bedragen zoals opgenomen in de lopende grondexploitaties 2025.

	Totaal actualisatie 2025	Totaal actualisatie 2026	Verschil 2026 - 2025	Voordelig / Nadelig
Kosten:				
Aankopen	9.345.678	9.345.678	-	
Milieuvoorzieningen	443.966	452.843	8.877	N
Bouwrijp maken	3.420.094	3.553.271	133.177	V
Woonrijp maken	19.948.948	19.599.745	-349.203	N
Exploitatie panden	89	89	-	
Planontwikkeling	9.358.071	10.270.044	911.974	N
Toerekening Kosten	4.867.056	4.855.268	-11.788	V
Bijdragen aan derden	4.266.733	4.266.733	-	
Totaal Kosten	51.650.634	52.343.671	693.037	N
Opbrengsten:				
Verkopen	62.147.232	58.070.875	-4.076.358	V
Bijdragen van derden	5.001.233	5.001.233	-	
Totaal opbrengsten	67.148.465	63.072.108	-4.076.358	V
Saldo excl. winstname (Kosten -/- opl	-15.497.831	-10.728.436	4.769.395	N
Tussentijdse winstname t/m 2025	19.182.307	19.182.307	-0	
Saldo (kosten -/- opbrengsten)	3.684.476	8.453.871	4.769.395	N

Tabel 4: de verschillen naar kosten- en opbrengstensoorten van alle grondexploitaties (verlies- en winstgevend) tezamen tussen de grondexploitaties zoals vastgesteld in 2025 en actualisatie 2026

Voor een nadere toelichting van de verschillen zoals genoemd in de tabellen 3 en 4 verwijzen wij naar de verschillenanalyse zoals die in de afzonderlijke grondexploitaties is opgenomen.

3.3 Samenvatting

De voornaamste oorzaken van het nadelige verschil van € 4.769.395 zijn:

Voor Anna's Hoeve:

- Een voordeel in de uitvoering van het afronden van het woonrijpmaken voor € 332.712.

Voor Stationsgebied:

- Een significant negatievere verwachting van de ontwikkeling van de verkoopopbrengsten geeft een nadelig effect van € 4.076.858.
- Actualisatie van de raming van plankosten geeft een nadeel van € 944.031.
- Ramingen van bouw- en woonrijp maken zijn niet herzien maar geindexeerd op basis van nieuwe indexatiecijfers.

De grondexploitatie Anna's Hoeve wordt afgesloten. Tot en met 2024 is er € 19.182.307 aan winst genomen, bij het afsluiten wordt het eindresultaat van € 877.107 genomen, leidend tot een totaal positief resultaat van € 20.059.414.

4. Financieel effect jaarrekening 2025

In navolging van het voorgaande jaar en in lijn met de raadsinformatiebrief met nummer S/12003301 worden de financiële gevolgen van de actualisatie 2026 (t) verwerkt in de jaarrekening 2025 (t-1).

4.1 Voorziening

Het gaat daarbij om de effecten op de benodigde hoogte van de "Voorziening verlieslatende grondexploitaties" per 31 december 2025. In de "Voorziening verlieslatende grondexploitaties" dient per 31 december 2025 een bedrag aanwezig te zijn dat voldoende is om alle toekomstige verliezen van verlieslatende grondexploitaties op te kunnen vangen.

Door de accountant is geadviseerd om de stand van de "Voorziening verlieslatende grondexploitaties" zo actueel mogelijk te berekenen bij de opstelling van de jaarrekening. Omdat de uitkomsten van de actualisatie 2026 het meest actuele beeld geven van de stand van zaken met betrekking tot te verwachten toekomstige verliezen op grondexploitaties worden deze uitkomsten verwerkt in de jaarrekening 2025.

De "Voorziening verlieslatende grondexploitaties" is een voorziening die gewaardeerd wordt tegen contante waarde.
Dit betekent dat de verliezen op Eindwaarde contant gemaakt worden, in dit geval naar 1 januari 2026.
De eindwaarde -/- rentebijschrijvingen over de toekomstige jaren = Contante waarde (hoogte voorziening per 1 januari 2026).

Op grond van de actualisatie grondexploitaties 2026 is er zoals blijkt uit tabel 5, een bedrag benodigd per 31 december 2025 van € 8.620.381 om de toekomstige verliezen af te kunnen dekken. Hiertoe dient een bedrag van € 4.781.105 te worden gestort ten laste van het jaarrekeningresultaat 2025.

Mutatie voorziening planexploitatie 2025	**A**	**B**	**C=B-A**	**D=B-A**	
Project nummer **Projectnaam**	**werkelijke stand voorziening 31 december 2025**	**herberekende stand voorziening 31 december 2025**	**tlv resultaat**	**Vrijval of storting voorziening**	**Referentie**
Stationsplein	3.839.276	8.620.381		4.781.105	
Totaal effect actualisatie	3.839.276	8.620.381		4.781.105	
Totaal effect herziening	-	-		-	
Totaal effect actualisatie en herziening	**3.839.276**	**8.620.381**		**4.781.105**	
Totaal afgesloten grondexploitaties	**0**	**0**	**0**	**0**	

Tabel 5; de financiële effecten voorziening op de jaarrekening 2025

4.2 Tussentijds winst nemen

In het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is aangegeven op welke wijze rekening gehouden moet worden met tussentijds winst nemen bij positieve grondexploitatiecomplexen. Bij het stelsel van baten en lasten zoals geformuleerd in het BBV zijn het toerekeningbeginsel, het voorzichtigheidsbeginsel en het realisatiebeginsel essentiële uitgangspunten. Baten en lasten – en het daaruit vloeiende resultaat – moeten worden toegerekend aan de periode waarin deze zijn gerealiseerd. Bij meerjarige projecten betekent dit dat (de verwachte) winst niet pas aan het eind van het project als gerealiseerd moet worden beschouwd, maar gedurende de looptijd van het project tot stand komt en ook als zodanig moet worden verantwoord. Het verantwoorden van tussentijdse winst is daarmee geen keuze maar een verplichting die voortvloeit uit het realisatiebeginsel. Bij het bepalen van de tussentijdse winst is het wel noodzakelijk de nodige voorzichtigheid te betrachten.

Met betrekking tot het tussentijds winst nemen maken we, conform het BBV, gebruik van de Percentage of completion-methode. Naar rato van de voortgang van het project wordt tussentijds winst verantwoord. Maatgevend is de realisatie *tot en met het lopende jaar* ten opzichte van het totaal van de kosten en opbrengsten van de grondexploitatie.

In formule: % kostenrealisatie x % opbrengstrealisatie = % Poc. Met betrekking tot Anna's Hoeve bouwplan betekent dit dat de kosten voor 100% zijn gerealiseerd en de gronden voor 100% zijn verkocht, dan is de Poc dus 100%. Passen we dit Poc-percentage toe voor Anna's Hoeve bouwplan dan is de rekensom als volgt 100% x € 20.059.414 geprognosticeerde winst is € 20.059.414. Tot op heden is door tussentijdse winstneming uit de grondexploitatie Anna's Hoeve bouwplan al een bedrag van € 19.182.307 ten gunste van jaarrekeningen gebracht. Het bedrag waarvoor we nu het eindresultaat nemen in 2025 bedraagt dus € 20.059.414 -/- € 19.182.307 = € 877.107.

Aangezien de grondexploitatie gereed is komt de resultaatnemening exact overeen met de boekwaarde per 31-12-2025. Na resultaatneming is de boekwaarde gelijk aan € 0 en kan de grondexploitatie worden afgesloten.

Voor de grondexploitatie Stationsplein geldt dat deze negatief is, waardoor van winstneming uit deze grondexploitatie geen sprake is.

	A	**B**	**C=A-B**
Project	begroot 2025	definitief 2025	verschil
Anna's Hoeve bouwplan	554.395	877.107	-322.712
Totaal	554.395	877.107	-322.712

Tabel 6; tussentijdse winstneming over 2025

Op basis van de actualisatie grondexploitatie 2025 was een winstneming van € 554.395 begroot. Dit bedrag is op basis van de actualisatie grondexploitaties 2026 bijgesteld naar € 877.107. De winstname is hoger geworden doordat de totale kosten van de grondexploitatie wat gedaald zijn in het laatste jaar.

De tussentijdse winstneming uit grondexploitaties wordt geprognosticeerd in het meerjarig perspectief c.q. de meerjarenbegroting. Aan het einde van het boekjaar wordt tussentijds winst

genomen conform de regels van het BBV als blijkt dat aan de voorwaarden daaromtrent uit het BBV wordt voldaan.

De prognose van tussentijdse winstneming is opgenomen in het hoofdstuk 6 Financieel effect begroting 2025 en hoofdstuk 8 Meerjarig perspectief.

4.3 Vennootschapsbelasting

Over de winsten uit grondexploitaties moet vennootschapsbelasting worden betaald, verlieslatende grondexploitaties mogen met de winstgevende grondexploitaties worden verrekend.
Op het taakveld 0.9 Vennootschapsbelasting wordt (de raming van) het te betalen bedrag vennootschapsbelasting als last verantwoord. Het gaat om een raming van het bedrag van de aanslag omdat de definitieve aanslag nog niet is ontvangen. De te betalen vennootschapsbelasting maakt geen onderdeel uit van het resultaat van de afzonderlijke grondexploitaties. Dat resultaat komt tot uitdrukking op taakveld 8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen).

Op basis van de gegevens uit de actualisatie 2026 is een fiscale winst berekend over het jaar 2025. Deze winst leidt tot een te betalen vennootschapsbelasting van ca. € 44.000. Dit is een niet materiele afwijking ten opzichte van de begroting.

4.4 Samenvatting

Als gevolg van de actualisatie 2026 moet een additioneel bedrag van € 4.781.105 gestort worden in de voorziening, ten laste van het jaarrekeningresultaat 2025. Tegelijkertijd valt de winstname uit de grondexploitatie Anna’s Hoeve € 322.712 hoger uit dan momenteel in de begroting opgenomen € 554.395, ten gunste van het jaarrekeningresultaat. Per saldo een nadeel van € 4.458.393 ten laste van het jaarrekeningresultaat.

5. Financieel effect begroting 2026; taakveld 8.2

Met betrekking tot de actualisatie van de grondexploitaties 2026 zijn ten aanzien van de begroting 2026 twee financiële effecten te onderscheiden. Deze worden in de volgende paragrafen behandeld.

5.1 Verhoogde rentebijschrijving voorziening verlieslatende grondexploitaties

Naar aanleiding van de actualisatie 2026 is de stand van de voorziening verlieslatende grondexploitaties per 31 december 2025 in werkelijkheid hoger dan die waar we bij de renteberekening ttv van de begroting 2026 van uit zijn gegaan. Het verschil tussen de werkelijke stand per 31-12-2025 en de stand zoals begroot per 31-12-2025 wordt veroorzaakt door een verslechtering van de grondexploitatie Stationsplein.

		A		B	C = B - A	
	Stand begroot 1-1-2025	Rente begroot 2025	Stand werkelijk 1-1-2026	Rente werkelijk 2026	Verschil rente beschrijving	voordeel / nadeel
Voorziening plan exploitaties	3.839.276	76.786	8.620.381	172.408	95.622	nadeel

Tabel 7; rentebijschrijving

5.2 Winsten grondexploitaties op taakveld 8.2

Er waren in de begroting 2026 geen winsten begroot, deze actualisatie brengt daar geen verandering in. De winst uit de afgesloten grondexploitatie Anna's Hoeve valt in 2025.

5.3 Samenvatting

In de onderstaande tabel 9 is het financiële effect ten aanzien van de begroting 2026 overzichtelijk in één tabel opgenomen. In de tabel is af te lezen dat de actualisatie enkel een nadelig financieel effect heeft voor de begroting van 2026. Er zijn geen winsten begroot, de additionele verliezen uit de grondexploitatie Stationsplein zijn in 2025 genomen.

Budgetair effect 2026				
effect omschrijving	**t.l.v. regulier resultaat**	**t.l.v. resultaat winstgevende grexen**	**totaal**	
1 Rentebijschrijving aan de voorziening planexploitatie door hogere werkelijke stand per 1-1-2026 dan begroot	95.622		95.622	nadeel
2 Verhoogde winsten ten gunste van 2026				voordeel
	95.622		**95.622**	**nadeel**

Tabel 9; de financiële effecten op de begroting 2026

6. Risico´s

6.1 Risico's actualisatie 2026

Bij de actualisatie 2026 is aandacht besteed aan de mogelijke aanwezige negatieve en positieve risico´s per grondexploitatie. Hieronder vindt u een samenvatting van de aanwezige risico´s (negatief dan wel positief) per grondexploitatie 2026 zoals deze de grondslag heeft gevormd voor de risicobepaling in het kader van de jaarrekening 2025. Ieder risico dat zich feitelijk manifesteert, zal ongeacht of het nu wel of niet in de risicoanalyse van de grondexploitaties is opgenomen, derhalve direct en naar volle omvang van invloed zijn op het te realiseren resultaat. De onder kolom A en B opgenomen bandbreedte van risico´s, (negatief dan wel positief) is het resultaat van een kans dat een risico zich zal voordoen maal het financiële gevolg van de betreffende risico.

Actualisatie 2026 **Verzameling Risico-paragrafen** **Bedragen in Euro's**				A	B	C = A+B
Project	**Resultaat op eindwaarde**	**V/N**	**Maximaal Risico**	**Bandbreedte negatief**	**Bandbreedte positief**	**Saldo**
Anna's Hoeve Bouwplan (afsluiten)	-877.107	V	0	0	0	0
Stationsplein	8.453.871	N	5.217.609	935.280	-205.000	730.280
Totaal lopende grondexploitaties	**7.576.764**	**N**	**5.217.609**	**935.280**	**-205.000**	**730.280**

Tabel 10; verzameling risico's 2026

In het geheime ter inzage gelegde document met geactualiseerde grondexploitaties is bij iedere grondexploitatie een analyse van de risico's opgenomen. In algemene zin kan vermeld worden dat het risicoprofiel van Stationsplein is verlaagd door de bijstelling van de kansen op realisatie risico's is afgenomen. Daarbij moet de opmerking worden gemaakt dat het risico op kostenoverschrijding is afgenomen doordat plankosten in de exploitatie zelf substantieel zijn toegevoegd.

6.2 Risico's actualisatie 2025

Ter vergelijking met de risico's zoals die bij de actualisatie 2025 waren onderkend is hieronder de tabel uit 2025 opgenomen.

Actualisatie 2025 **Verzameling Risico-paragrafen** **Bedragen in Euro's**				A	B	C = A+B
Project	**Resultaat op eindwaarde**	**V/N**	**Maximaal Risico**	**Bandbreedte negatief**	**Bandbreedte positief**	**Saldo**
Anna's Hoeve Bouwplan	-554.395	V	-	-	-	-
Stationsplein	4.238.871	N	5.589.000	1.959.350	-205.000	1.754.350
Totaal lopende grondexploitaties	**3.684.476**	**N**	**5.589.000**	**1.959.350**	**-205.000**	**1.754.350**

Tabel 11; verzameling risico's 2025

6.3 Samenvatting

De belangrijkste resultaten van de bovenstaande paragrafen zijn in de onderstaande tabel 12 samengevat.

Ieder risico dat zich feitelijk manifesteert, zal ongeacht of het nu wel of niet in de risicoanalyse van de grondexploitaties is opgenomen, derhalve direct en naar volle omvang van invloed zijn op het te realiseren resultaat.

Per saldo is het totaal aan risico´s en het noodzakelijke weerstandsvermogen met € 1.024.070 verbeterd (positief).

Vergelijking Risico's in de jaren				
	A	**B**	**C= B-A**	
	actualisatie 2025	**actualisatie 2026**	**Verschil 2025-2026**	**Opmerking**
Negatieve Risico's (kans maal gevolg)	1.959.350	935.280	-1.024.070	lagere verwachte realisatie risico's
Positieve Risico's (kans maal gevolg)	-205.000	-205.000	-	
Totaal	**1.754.350**	**730.280**	**-1.024.070**	**per saldo minder risico's**

Tabel 12; verschillen risico's 2026 ten opzichte van 2025

7. Meerjarig perspectief

De verlieslatende grondexploitaties leiden tot een meerjarig effect. Het verlies nemen wij op basis van het voorzichtigheidsprincipe en conform de BBV in het huidige jaar in één keer door, indien nodig, te doteren aan de *voorziening verlieslatende grondexploitaties*. De hogere voorziening zorgt echter wel voor een hogere rentelast in de jaren dat de exploitatie nog operationeel is en daarna. Ten aanzien van de verlieslatende grondexploitatie Stationsplein is dit een hogere rentelast van € 394.117 gedurende de looptijd van de grondexploitatie. In tabel 13 is dit effect weergegeven.

	Voorziening	**Rente**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**Totaal**	
Actualisatie 2026 Stationsplein	8.620.381	2%	172.408	175.856	179.373	182.960	710.597	
Actualisatie 2025 Stationsplein	3.839.276	2%	76.786	78.321	79.888	81.485	316.480	
Verschil in rente			**95.622**	**97.535**	**99.485**	**101.475**	**394.117**	**N**

Tabel 13; verschil in rentelasten door hogere voorziening

De winstgevende grondexploitaties kennen bij actualisatie ook een meerjarig effect. De toekomstige verwachte winst kan op grond van de actualisatie toe- of afnemen, terwijl op grond van nieuwe inzichten over het moment van afsluiten ook het moment van winstneming kan verschuiven in de tijd. Daarbij moet sinds 2018 verplicht tussentijds winst genomen worden indien aan de voorwaarden daaromtrent uit de BBV wordt voldaan. Omdat er geen winstgevende grondexploitaties meer zijn wordt er ook geen prognose van winstnemingen gegeven.

7.1 Samenvatting

Het meerjarig perspectief van de hogere negatieve grondexploitatie is € 394.117 gedurende de looptijd van de grondexploitatie. Omdat er geen winstgevende grondexploitaties meer zijn wordt er ook geen prognose van winstnemingen gegeven.

8. Verwerking financiële gevolgen begroting 2026

De *Actualisatie grondexploitaties 2026* is gebaseerd op *ongewijzigd* beleid en heeft derhalve betrekking op:

- indexering van lasten en baten als gevolg van inflatiecorrecties;
- wijzigingen lasten en baten als gevolg van technische aanpassing;
- verschuivingen van de planningen in tijd.

Vooruitlopend op de besluitvorming van de Raad (zie voorgestelde beslissing hieronder):

1. zullen wij de budgettaire consequenties 2026 van deze actualisatie verwerken conform bijgaande begrotingswijziging voor 2026.
2. zullen wij de financiële gevolgen van deze actualisatie, zoals gebruikelijk verwerken in de meerjarenraming 2027 – 2030 zoals op te nemen in de programmabegroting 2027, die eind dit jaar aan de Raad zullen worden voorgelegd.

8.1 Samenvatting

De actualisatie van de grondexploitaties 2026 heeft vooral door rentebijschrijving een effect op de begroting. Er zijn geen overige aanpassingen

Rentebijschrijving voorziening planexploitaties	95.622	
Verhoogde winst grondexploitaties 2025		
Tussentijdse winstneming		
effect begroting 2025	**95.622**	**Nadelig**

Tabel 14; budgettair effect 2026 actualisatie 2026 taakveld 8.2