

Raadsvoorstel d.d. 19 juni 2025

Zaaknummer	Z-25-557929
Documentnummer	DOC-25-1035017
Onderwerp	Meerjarenprognose grondexploitaties (MPG) 2025
Portefeuillehouder(s)	J. Broeders
Samenvatting De gemeente heeft grondexploitaties vastgesteld voor een aantal locaties die voor woningbouwdoeleinden geschikt worden gemaakt. Grondexploitaties worden jaarlijks geactualiseerd. Door middel van een totaaloverzicht wordt de financiële stand van zaken met bijbehorende risico's weergegeven. Dit wordt het MPG genoemd. Het MPG wordt ter vaststelling aan de raad aangeboden.	

Ontwerp raadsbesluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d. 22 april 2025

Gelet op *Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten Hoofdstuk IV*

Overwegende dat: het MPG jaarlijks door de gemeenteraad wordt vastgesteld;
Het MPG conform uitgangspunten uit de nota grondbeleid is opgesteld;

besluit

1. Het MPG 2025 vast te stellen;
2. Grondexploitatie SEW-terrein af te sluiten;
3. De looptijd van grondexploitatie De Linten te verlengen tot 31-12-2035;
4. De jaarschijf 2025 als begrotingswijziging vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 19 juni 2025

De griffier,

De voorzitter,



Raadsvoorstel d.d. 19 juni 2025

Ter besluitvorming

Samenvatting

De gemeente heeft grondexploitaties vastgesteld voor een aantal locaties die voor woningbouwdoeleinden geschikt worden gemaakt. Grondexploitaties worden jaarlijks geactualiseerd. Door middel van een totaaloverzicht wordt de financiële stand van zaken met bijbehorende risico's weergegeven. Dit wordt het MPG genoemd. Het MPG wordt ter vaststelling aan de raad aangeboden.

Aanleiding

De gemeente heeft een groot aantal ruimtelijke projecten ten behoeve van woningbouw. Een deel van deze projecten wordt ontwikkeld op gronden in eigendom van de gemeente. Wanneer de gemeente gronden uitgeeft ten behoeve van gebiedsontwikkeling in een langlopende ruimtelijke ontwikkeling, is er sprake van een grondexploitatie. Een grondexploitatie is een begroting die wordt opgesteld om grondkosten en grondopbrengsten van een ruimtelijk ontwikkelingsplan in beeld te brengen en op elkaar af te stemmen. De grondexploitaties worden door de raad vastgesteld en jaarlijks geactualiseerd. Door middel van een totaaloverzicht wordt de financiële stand van zaken met bijbehorende risico's weergegeven. Dit wordt het MPG genoemd. Met het MPG komt de gemeenteraad in positie om te sturen op de ruimtelijke projecten en legt het college verantwoording af over de bereikte resultaten binnen de grondexploitaties. Het vaststellen van het MPG is een raadsbevoegdheid.

Voorgesteld besluit

1. Het MPG 2025 vast te stellen;
2. Grondexploitatie SEW-terrein af te sluiten;
3. De looptijd van grondexploitatie De Linten te verlengen tot 31-12-2035;
4. De jaarschijf 2025 als begrotingswijziging vast te stellen.

Beoogd resultaat

Medemblik is een financieel gezonde gemeente. We vergroten en verbeteren het woon- en huisvestingsaanbod.

Argumenten

1.1 Actualisatie en verwerking in de jaarrekening

De grondexploitaties dienen op grond van het Besluit begroting en verantwoording (BBV) jaarlijks te worden herzien aan de dan geldende uitgangspunten. De uitkomsten moeten worden verwerkt in de jaarrekening. Het MPG 2025 sluit naadloos aan op de stand van zaken van de grondexploitaties in de jaarrekening 2024.

1.2 De grondexploitatieberekeningen zijn conform BBV en geldend gemeentelijk beleid.

Per begrotingsjaar 2025 geldt de 'Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2023' van het



BBV. Conform BBV-regelgeving dient er binnen elke winstgevende gemeentelijke grondexploitatie middels de methode 'percentage of completion' (POC) bepaald te worden of sprake is van tussentijdse winstneming. Voor verliesgevende grondexploitaties wordt een verliesvoorziening gevormd.

Met het MPG voldoet het college aan de Nota grondbeleid uit 2023. Daarin is opgenomen dat de raad jaarlijks de (herziene) grondexploitaties vaststelt in een MPG. Deze wordt voorafgaand aan de behandeling van de jaarstukken, ter vaststelling, aan de raad aangeboden. In het MPG wordt inzicht verschaft in de stand van zaken van de actieve grondexploitaties. De raad heeft de bevoegdheid om grondexploitaties te openen en af te sluiten.

Met het beleidskader rondom het omgaan met risico's (de Nota risicomanagement en weerstandsvermogen 2023) is in de herzieningen van de grondexploitaties rekening mee gehouden.

1.3 Sturen en verantwoorden

Het MPG biedt de raad een handvat om te sturen op de grondexploitaties. Daarnaast wordt in het MPG verantwoording afgelegd over hetgeen in het voorliggende jaar is gerealiseerd. Ook wordt een doorkijk gegeven naar de prognose voor de komende jaren. Tevens wordt een aansluiting gemaakt op de resultaten van de actualisaties van de grondexploitaties bij de jaarrekening.

2.1 De raad heeft de bevoegdheid om grondexploitaties te openen en af te sluiten.

Het project SEW-terrein te Nibbixwoud is gereed.

3.1 Een deel van de kavels in grondexploitatie De Linten kan pas vanaf 2034 worden ontwikkeld.

Met het verlengen van de plantermijn tot ultimo 2035 wordt de 10-jaarstermijn overschreden. IN beginsel gaat het BBV ervan uit dat grondexploitaties een looptijd hebben van maximaal 10 jaar. Doordat plannen met zo'n lange looptijd meer risico's met zich meebrengen wordt vanuit de BBV gewezen op de verplichting om risico mitigerende maatregelen te treffen. In De Linten is dit vertaald door de (grond)opbrengsten na 10 jaar niet meer te indexeren.

De reden dat de plantermijn moet worden verlengd is dat de kavels 10 jaar worden verhuurd voor flexwoningen en volgens huidige huurovereenkomst begin 2034 beschikbaar komen voor permanente woningbouw.

4.1 De herziene grondexploitaties hebben gevolgen voor de verwachte kosten en opbrengsten in 2025.

Door deze als begrotingswijziging vast te stellen, stellen we de begroting bij in lijn met de huidige verwachtingen.

Kanttekeningen

1.1 In zowel het MPG als de onderliggende grondexploitaties wordt uitgebreid aandacht besteed aan de risico's voor de gemeente en zijn de beheersmaatregelen beschreven.



Hiervoor wordt verwezen naar de projectbeschrijvingen en hoofdstuk 5 uit de bijlage. De risico's worden opgenomen in het weerstandsvermogen (reserve Grondbedrijf). Het gewogen risicobedrag is ten opzichte van 2024 afgenomen.

1.2 Het MPG 2025 geeft de stand van de grondexploitaties weer per 1 januari j.l.

Voor een aantal grondexploitaties geldt dat de situatie nu anders is dan destijds. Zo is het uitgangspunt dat Bloesemgaarde-Noord eind 2026 gereed is, niet meer haalbaar vanwege de problematiek rondom netcongestie. Oplossingen duren langer en vergen mogelijk ook meer investeringen die het saldo van de grondexploitatie negatief beïnvloeden en daarmee ook toekomstige winstnemingen. De raad wordt geïnformeerd zodra het kan geïnformeerd en de financiële gevolgen worden bij de begroting 2026 verwerkt.

Bij het DEK-terrein zijn via een tender de laatste kavels in maart 2025 gegund. Het risico op een lagere grondopbrengst is daarmee inmiddels vervallen en er is zelfs sprake van een hogere grondopbrengst, wat resulteert in een positieve saldo-ontwikkeling en hogere winstneming. Hierover is de raad reeds geïnformeerd en de mutaties worden verwerkt bij de begroting 2026. Ook zijn gronden in Molenblik (Weeshuisgronden) inmiddels verkocht aan ontwikkelaar BPD.

Financiën

De financiële gevolgen van de herziene grondexploitaties zijn verwerkt in de jaarstukken 2023. Daaronder vallen ook de (tussentijdse) winstnemingen en de dotaties aan de verliesvoorzieningen.

In 2024 is het te verwachten resultaat van de grondexploitaties met € 1,8 miljoen afgenomen maar nog altijd positief (€ 2,3 miljoen op eindwaarde). Er wordt een winstneming gedaan van € 0,1 miljoen en de verliesvoorziening wordt met € 0,2 miljoen opgehoogd.

Het te verwachten resultaat is met name gedaald als gevolg van aanpassingen in de berekeningen van de grondexploitaties De Tegel en Asonia (I). Voor deze projecten is in 2024 het ruimtegebruik en woningbouwprogramma schetsmatig ingevuld. Voor 2024 waren deze schetsen niet voorhanden en werden normatieve berekeningen opgesteld zonder onderliggend kaartmateriaal. Bij die normatieve berekeningen zijn (naar nu blijkt) te positieve uitgangspunten gehanteerd. Er is met name minder m² uitgeefbare grond beschikbaar, wat leidt tot lagere grondopbrengsten en hogere kosten voor de inrichting van het (omvangrijker) openbaar gebied. Er wordt nog gezocht naar financiële optimalisaties qua ruimtegebruik binnen de programmatische kaders.

Over het algemeen worden de resultaten van de grondexploitaties gunstig beïnvloed door hogere grondwaarden en gunstiger vooruitzichten ten aanzien van rente en inflatie.

Juridische Zaken

Niet van toepassing.

Uitvoering/evaluatie

Niet van toepassing

Participatie

Niet van toepassing



Communicatie

Gelet op de geheimhouding op het MPG en de onderliggende grondexploitaties wordt over dit voorstel niet gecommuniceerd. Het MPG wordt, als bijlage bij het raadsvoorstel, ter inzage bij de griffie beschikbaar gesteld

Bijlagen

DOC-25-1037394 GEHEIM MPG 2025

Commissie d.d. 2 juni 2025

