

Voorstel aan de raad

Nummer: 26.287

Portefeuille: S. Kruis
Programma: 3 Economie en 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld: 3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur 8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)

Onderwerp: Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2026

Voorgesteld besluit

1. De Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2026 inclusief de daarbij horende bijlagen vast te stellen en op grond hiervan, conform de investeringsbudgetten in de jaarschijven, de budgetten vrij te geven en op te nemen in de gemeentebegroting.
2. Het aantal m² uitgeefbaar gebied in de grondexploitatie Bataviakwartier neerwaarts bij te stellen.

Door het uitgeefbaar gebied in lijn te brengen met de planvorming, is er sprake van minder uitgeefbaar gebied.

Urgentie Raad

Er moet uiterlijk besloten zijn op dit voorstel in de raadsvergadering van 1 juli 2026 daar de MPG 2026 is gebaseerd op de analyse van de grondexploitaties van het verantwoordingsjaar 2025 en daarmee onlosmakelijk is verbonden met de jaarrekening 2025, waardoor deze tegelijkertijd of zo spoedig na de jaarstukken aan de raad wordt aangeboden.

Voorgaande besluitvorming

- MPG 2025

Inleiding

Jaarlijks worden de grondexploitaties geactualiseerd en door de gemeenteraad vastgesteld via de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG). Met de vaststelling van de MPG 2026 wordt het college gemandateerd om investeringen te doen voor de productie van bouwgrond ten behoeve van

woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. Gezien de financieel-economische belangen zijn de afzonderlijke grondexploitaties niet openbaar.

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) gemeenten en provincies schrijft voor dat de grondexploitaties jaarlijks moeten worden herzien. Wanneer er slechts beperkte wijzigingen zijn, kunnen deze via een geactualiseerde MPG worden verwerkt. Voor overzicht en vergelijkbaarheid worden de grondexploitaties daarin geconsolideerd en gepresenteerd per hoofdfunctie: wonen of werken. Bij majeure wijzigingen wordt de herziene grondexploitatie afzonderlijk ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

De MPG 2026 is gebaseerd op de analyse van de grondexploitaties over het verantwoordingsjaar 2025 en is daarmee nauw verbonden met de jaarrekening over datzelfde jaar. Om die reden wordt de MPG gelijktijdig met - of zo spoedig mogelijk na – de jaarstukken aan de raad aangeboden.

De analyse omvat zowel een terugblik op het jaar 2025 als een actualisatie van de budgetten voor 2026-2027. Daarnaast worden de kosten en opbrengsten voor de resterende looptijd van de projecten geactualiseerd. Naast interne analyses worden ook de uitgangspunten met betrekking tot vraag en aanbod, rente, kostenontwikkeling en opbrengstenstijging getoetst door de accountant. Dit draagt bij aan een realistisch en betrouwbaar perspectief op de grondexploitaties.

Argumenten

Ad 1. De Meerjaren Prognose Grondexploitaties inclusief de daarbij horende bijlagen vast te laten stellen en op grond hiervan, conform de investeringsbudgetten in de jaarschijven, de budgetten vrij te geven en op te nemen in de gemeentebegroting.

Met de vaststelling van de MPG worden ook de onderscheidenlijke geactualiseerde grondexploitaties formeel vastgesteld. Tegelijkertijd worden de investeringsbudgetten voor 2026 en 2027 vrijgegeven. Hiermee worden de financiële randvoorwaarden gecreëerd om de beoogde doelstellingen van de grondexploitaties te realiseren. Het college wordt daarmee gemachtigd om uitgaven te doen tot maximaal het in de MPG opgenomen bedrag per exploitatie.

De grondexploitaties worden jaarlijks geanalyseerd en geactualiseerd. Deze actualisatie is gebaseerd op de realisatiegegevens uit de jaarrekening, actuele marktinformatie en indexaties met betrekking tot prijs- en opbrengstontwikkelingen.

Ad. 2. Het aantal m² uitgeefbaar gebied in de grondexploitatie Bataviakwartier neerwaarts bij te stellen.

Door het uitgeefbaar gebied in lijn te brengen met de planvorming, is er sprake van minder uitgeefbaar gebied.

Geheimhouding

Bijlage 2 bevat geheime financiële informatie die bij openbaarmaking de financiële belangen van de gemeente kan schaden. Immers deze informatie heeft betrekking op grondexploitaties en bevat dus gegevens over (geprognosticeerde) kosten en opbrengsten. Openbaarheid van deze informatie ondermijnt de onderhandelingspositie van de gemeente. Daarom heeft het college besloten geheimhouding op te leggen op bijlage 2.

De geheimhouding kan door uw raad worden opgeheven op het moment dat de relevantie zodanig is dat bij openbaarmaking de financiële belangen van de gemeente niet meer worden geschaad. Deze heroverweging zal periodiek plaatsvinden waardoor uw raad de mogelijkheid heeft aan de hand van

de actuele stand van zaken te beoordelen of het opheffen van de geheimhouding de belangen van de gemeente schaadt. De onder het kopje financiën opgenomen budgetten zijn openbaar, want deze budgetten zijn niet te herleiden tot specifieke gebieden (betreft totalen). Openbaar maken van deze financiële informatie schaadt het belang van de gemeente niet.

Verband jaarstukken en de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2025

In het jaarverslag 2025 wordt in de verplichte paragraaf grondbeleid op hoofdlijnen een toelichting gegeven op het gevoerde grondbeleid en de financiële stand van zaken. Onderdeel van het jaarrekeningproces is de toetsing van de gehanteerde parameters, zoals rentepercentages en prijsindexaties. Daarnaast worden risicoanalyses uitgevoerd op basis van actuele inzichten. Deze aannames, inschattingen en faseringen worden gecontroleerd door de accountant, waarna advisering plaatsvindt.

Op basis van deze analyse worden den grondexploitaties geactualiseerd, wat onder meer resulteert in een aangepaste balanswaardering van de grondvoorraden. Deze nieuwe uitgangspositie vormt vervolgens de basis voor de MPG. In de MPG worden per programma (wonen of werken) de gerealiseerde kosten en opbrengsten over het afgelopen jaar verantwoord, waarna een geactualiseerde doorkijk wordt geboden voor de resterende looptijd van de grondexploitaties.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Financiën

De MPG wordt verwerkt in de begroting. Met het opnemen van de jaarbudgetten 2026 en 2027 kunnen de geplande investeringen namens het college worden uitgevoerd.

Op hoofdlijnen ziet de wijziging er als volgt uit:

Kosten:

Jaar	2026	2027
Wonen	€ 17.940.594	€ 28.388.660
Werken (bedrijven)	€ 31.956.165	€ 32.921.985

Opbrengsten:

Jaar	2026	2027
Wonen	€ 20.521.493	€ 32.398.312
Werken (bedrijven)	€ 22.151.040	€ 16.549.663

Begrote wijziging boekwaarde (saldo investeringen)

Jaar	2026	2027
Wonen	€ 2.580.899	€ 4.009.652

Werken (bedrijven) € - 9.805.125 € - 16.372.322

Vervolg

Verwerking geactualiseerde budgetten 2026-2027 in de begroting.

Bijlagen

-MPG 2026 (bestaande uit een algemeen deel en bijlage 1 en 3) zijnde openbaar

-MPG 2026 (bestaande uit bijlage 2) zijnde geheim

Lelystad 12 mei 2026,

Het college van de gemeente Lelystad,

de gemeentesecretaris,

C.J.M. Swart

**Dit voorstel is digitaal vastgesteld en ondertekend*