

Raadsvoorstel

Boek Grondbedrijf 2026

Aan : de gemeenteraad
Van : College van B&W
Datum : 13 mei 2026
Portefeuillehouder: : Wethouder Kortleven
Zaaknummer : 1176513

Voorgesteld besluit

- 1) **De geactualiseerde grondexploitaties per 1 januari 2026 vast te stellen middels het Boek Grondbedrijf 2026 ten behoeve van de juiste waarderingen in de jaarrekening 2025 en de daaruit volgende herziene meerjarenprognose grondexploitaties (MPG) te verwerken in de Voorjaarsnota 2026 en de begroting 2027.**

Kern van het voorstel

Een geactualiseerde grondexploitatie geeft zicht op de stand van zaken en de voortgang van een (ontwikkelings-) project waarbij gebruik wordt gemaakt van actief grondbeleid. In deze actualisatie staan de totale werkelijke kosten en opbrengsten tot en met het afgelopen boekjaar (2025) en de bijgestelde ramingen en planningen als gevolg van eventuele wijzigingen van omstandigheden of plannen.

Het college actualiseerde de grondexploitaties per 1 januari 2026 ten behoeve van de juiste waarderingen in de jaarrekening 2025 en vraagt de raad voor 2026 en verder de gewijzigde ramingen voor de uitvoeringskosten, verkoopopbrengsten en bijstelling van de parameters te verwerken in de Voorjaarsnota 2026 en de begroting 2027.

Aanleiding

Conform het landelijke “Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV)” en de gemeentelijke “Financiële Verordening”, biedt het college jaarlijks de geactualiseerde gemeentelijke grondexploitaties ter vaststelling aan de gemeenteraad aan. Dit gebeurt voor het aanbieden van de jaarrekening. In de jaarrekening zijn de uitkomsten van de herziening wel al meegenomen.

De geactualiseerde grondexploitaties geven de stand van zaken weer per 1 januari 2026 en geven prognoses van de nog te verwachten kosten en opbrengsten voor de resterende looptijd vanaf die datum. Hiermee zijn ook de verwachte financiële eindresultaten geactualiseerd. De cijfers worden ook vergeleken met de cijfers zoals deze eerder (in 2025) door de gemeenteraad zijn vastgesteld.

Wat willen we bereiken? (Beoogd effect)

Ter vaststelling aanbieden van de geactualiseerde grondexploitaties met de bijbehorende grondexploitatiebegrotingen en de begrotingswijziging.

Met het ter vaststelling aanbieden wordt voldaan aan de wettelijke verplichting om de gemeentelijke grondexploitaties jaarlijks te actualiseren en kunnen de financiële resultaten verwerkt worden in de jaarrekening 2025.

Daarnaast geeft het Boek Grondbedrijf 2026 een actueel en integraal overzicht van de financiële stand van zaken van het Grondbedrijf. Hierdoor is een goede monitoring en sturing van deze ruimtelijke projecten en bijbehorende financiën mogelijk.

Argument(en) per beslispunt

Beslispunt I: De geactualiseerde grondexploitaties per 1 januari 2026 vast te stellen middels het Boek Grondbedrijf 2026 ten behoeve van de juiste waarderingen in de jaarrekening 2025 en de daaruit volgende herziene meerjarenprognose grondexploitaties (MPG) te verwerken in de Voorjaarsnota 2026 en de begroting 2027.

Argumenten

- 1.1 *Conform het landelijke "Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV)", de vigerende Nota Grondbeleid en de gemeentelijke "Financiële Verordening", biedt het college jaarlijks de geactualiseerde gemeentelijke grondexploitaties ter vaststelling aan de gemeenteraad aan. Conform de Nota Grondbeleid worden de vastgestelde grondexploitaties minimaal éénmaal per jaar herzien en ter vaststelling aan het bestuur aangeboden. Hiermee wordt inzicht verschaft in de stand van zaken van de grondexploitaties en zo nodig verantwoording afgelegd over afwijkingen van eerdere prognoses;*
- 1.2 *Door vaststelling van het Boek Grondbedrijf 2026 kunnen de behaalde resultaten in het afgelopen jaar verwerkt worden in de jaarrekening 2025 en kunnen de daaruit volgende herziene meerjarenprognose grondexploitaties (MPG) verwerkt worden in de Voorjaarsnota 2026 en de begroting 2027.*

Kanttekeningen/Risicofactor(en)

- 1.1 *U moet erop bedacht zijn dat de aard van een grondexploitatie veelal sterk afwijkt van de andere beleidsactiviteiten van de gemeente. Grondexploitaties duren vaak lang, kennen zowel kosten als inkomsten, zijn vaak wat complexer en conjunctuurafhankelijk en kennen daarmee een ander risicoprofiel. Daarom zijn geactualiseerde grondexploitaties ramingen naar de meest actuele inzichten en ontstaan er per definitie verschillen met de realiteit.*

Wanneer de gemeente een gebied in ontwikkeling neemt gaat dit altijd gepaard met risico's. Deze risico's veranderen naarmate de planontwikkeling vordert, maar zijn ook afhankelijk van het soort project. In de Nota Grondbeleid is door de raad bepaald dat er voor ieder project met een zekere omvang periodiek een risicoanalyse moet worden opgesteld.

Deze risicoanalyses worden enerzijds gedaan om gerichte sturing te kunnen geven aan de projecten, maar anderzijds om het benodigde weerstandsvermogen te bepalen en daarmee tegenvallers binnen het grondbedrijf op te kunnen vangen. Indien zich tegenvallers voordoen hebben deze daardoor niet direct invloed op de overige bedrijfsvoering van de gemeente. De gemeente heeft hiervoor een benodigd weerstandsvermogen bepaald en aangelegd.

Wat mag het kosten? (Financiële paragraaf)

Het Boek Grondbedrijf biedt een financiële verantwoording over het afgelopen boekjaar, geeft een cijfermatige onderbouwing voor de komende jaren en heeft tevens een beleidsmatig karakter. Het Boek Grondbedrijf geeft aan om welke mutaties binnen de grondexploitaties het gaat door gewijzigde marktomstandigheden zoals gewijzigde verwachtingen voor de uitvoeringskosten of verkoopopbrengsten en bijstelling van de parameters. De zo goed mogelijke raming is in de jaarrekening 2025 verwerkt. De herziene meerjarenprognose van de grondexploitaties (MPG) wordt meegenomen in de Voorjaarsnota 2026 en de begroting 2027 en de daarin opgenomen Paragraaf grondbeleid. De grondexploitaties hebben invloed op de hoogte van de Reserve winst uit grondbedrijf.

Gedurende 2025 heeft een aantal mutaties plaatsgevonden met onderstaand gevolg voor de Reserve winst uit grondbedrijf. Ten gevolge hiervan wordt over het boekjaar 2025 € 1.894.000,- ten laste gebracht van de Reserve winst uit grondbedrijf, wat in de jaarrekening 2025 uiteen is gezet bij de toelichting op de balans onder de bestemmingsreserves. Daarmee wordt de stand van de Reserve winst uit grondbedrijf per 1 januari 2026: € 4.528.000,- (afgerond).

Betrokken partijen/participatie

N.v.t.

Communicatie

N.v.t.

Verdere procedure en planning

N.v.t.

Bestuurlijk kader

Nota grondbeleid en de Grondprijzenbrief 2023-2026.

Bijlage(n)

Bijlage A – Boek Grondbedrijf 2026

GEHEIM Bijlage A1 – Toelichting projecten

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Noordwijk

Mw. E.M. Overzier
secretaris

Mr. B.B. Schneiders
burgemeester