

Titel	Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2026	Zaaknummer	1969252149
Openbaar	Ja	Portefeuillehouder	H. Nederveen

► Samenvatting

De raad besluit om de Meerjaren Prognose Grondexploitatie (MPG) 2026 vast te stellen. Dit is een jaarlijkse verplichting vanuit de financiële regelgeving. De gerealiseerde winst wordt toegevoegd aan de reserve Grondexploitaties, van waaruit in de toekomst verliesgevende projecten kunnen worden gefinancierd. Door het college van B&W is geheimhouding gelegd op de MPG.

1 Voorgesteld besluit

1. Bijgaande Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2026 vast te stellen.

2 Inleiding

De gemeente Westerkwartier heeft per 1 januari 2025 in totaal 13 grondexploitaties, bestaande uit 12 woningbouwlocaties en een bedrijventerrein. In 2025 zijn geen nieuwe grondexploitaties geopend en eveneens geen grondexploitaties afgesloten. Wel wordt er voor project Roblespark Grootegast een nieuwe fase toegevoegd aan de grondexploitatie. Dit samen maakt het aantal van 13 grondexploitaties per 1 januari 2026.

Voor gemeenten en provincies is de financiële regelgeving vastgelegd in het Besluit begroting en verantwoording (BBV). Voor grondexploitaties heeft de commissie BBV in december 2023 de notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2023 uitgebracht. In paragraaf 5.2.2 van deze notitie staat:

Het uitgangspunt is dat de grondexploitatiebegroting ten minste jaarlijks wordt herzien. De gemeente is vrij in het bepalen van het moment waarop de jaarlijkse herziening plaatsvindt en hoe de herziening, een eventuele meerjarenprognose grondexploitaties (MPG), begroting en jaarstukken zich onderling tot elkaar verhouden. Een jaarlijkse herziening sluit aan bij de gemeentelijke begrotingssystematiek. De systematiek van de jaarlijkse verslaggeving bij gemeenten (artikel 24 BBV) vraagt onder meer om het geven van een zo reëel mogelijk financieel beeld. Dit houdt ook in dat het beeld van de grondexploitaties jaarlijks wordt geactualiseerd en dat op zijn minst ook de realiteit van de waarderingen jaarlijks wordt gezien. De wijzigingen bij de actualisaties moeten worden toegelicht ten behoeve van het inzicht voor de raad.

Vanuit deze vereiste ligt bijgaande Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2026 ter vaststelling voor. De resultaten hiervan zijn verwerkt in de jaarrekening 2025, zowel cijfermatig als in de paragraaf Grondbeleid.



3 Beoogd effect

Het beoogde effect is dat wij voldoen aan de geldende financiële regelgeving vastgelegd in het Besluit begroting en verantwoording (BBV). Hierin is opgenomen dat de grondexploitatiebegroting ten minste jaarlijks wordt herzien. Daarnaast geeft de MPG inzicht in resultaten en prognoses van de lopende grondexploitaties voor woningbouw en bedrijventerreinen.

4 Argumenten

1.1 De gemeenteraad heeft het budgetrecht.

De gemeenteraad heeft het budgetrecht en is verantwoordelijk voor het bewaken van de financiële kaders van de gemeente. Een grondexploitatie bevat alle kosten en opbrengsten van een gebiedsontwikkeling (zoals bouw- en woonrijp maken, plankosten en verkoop van kavels). Door het vaststellen van de MPG krijgt de raad inzicht in de financiële risico's en verwachtingen en wordt voorkomen dat het college zelfstandig grote financiële verplichtingen aangaat.

Totaalbeeld

Voor de verantwoording van de grondexploitaties heeft in het voorjaar van 2026 een inhoudelijke herziening per project plaatsgevonden, waarbij ambtelijk de baten en lasten, alsmede de planning en duur van de projecten zijn geëvalueerd. Aan de hand van deze exercitie is de MPG 2026 opgesteld en zijn de financiële gevolgen verwerkt in de jaarrekening 2025 en de Eerste Bestuursrapportage 2026. De financiële consequenties van de grondcomplexen en welke risico's er zijn worden duidelijk per project weergegeven in de MPG.

Het totaalbeeld ziet er als volgt uit:

Omschrijving	BW	NOG TE MAKEN			RESULTAAT	
	31-12-2025	Kosten	Opbrengsten	Rente	EW per 31-12	NCW per 1-1
	G (A+B-C+E+F)	H	I	J	+ nadelig / - voordelig K (g+H-I+J)	+ nadelig / - voordelig L
Roblespark te Grootegast	56.506	3.929.751	4.381.239	-9.744	-404.727	-381.398
kroonsveld te Oldekerk	-26.095	43.338	-	-457	16.787	16.459
Oostindie	1.391.336	327.578	-	51.041	1.769.955	1.701.364
Leeksterveld	6.394.195	4.637.923	14.964.565	435.919	-3.496.528	-3.044.062
Zevenhuizen-Oost	-39.734	1.245.558	502.122	391	704.093	663.509
Oostindie Zuid	-5.387.255	5.045.569	321.971	-240.324	-903.980	-851.875
Alberdaheerd II	-210.829	143.923	-	-6.828	-73.734	-70.876
Klieflocatie, Ezinge	-121.374	170.563	-	-2.124	47.066	46.146
Tussen de Gasten	2.577.415	3.240.621	4.711.604	136.027	1.242.459	1.147.902
Oostergast	-202.261	1.397.611	1.282.287	-19.628	-106.566	-102.436
De Bron/Bibliotheek Marum	234.318	120.158	10.124	4.101	348.452	341.642
Delta Bosplantsoen Zevenhuizen	342.292	238.586	804.188	-3.884	-227.194	-214.098
Marheem	336.810	49.173	814.449	-1.865	-430.330	-413.654
TOTAAL	5.345.324	20.590.352	27.792.549	342.626	-1.514.247	-1.161.377

De netto contante waarde van het eindresultaat (NCW per 1-1-26) is verbeterd ten opzichte van vorig jaar van € 0,3 miljoen nadelig naar € 1,2 miljoen voordelig. Belangrijke factoren hierin zijn:

- Stijging van de verkoopprijzen (positief)
- Meevallende openbare grondverkoop (positief)
- Meevallende aanbestedingen in 2025 (positief)
- Winstnemingen (negatief)

Boekwaarden



De boekwaarde van een grondexploitatie is het saldo van de gemaakte kosten versus de gerealiseerde baten. In de meeste grondexploitaties is dit saldo positief, de last gaat immers meestal voor de bate uit. Bij grondexploitaties in de afrondende fase met een verwachte winst zien we vaak een negatieve boekwaarde. De kavels zijn dan verkocht en er moeten alleen nog kosten worden gemaakt voor het woonrijp maken en groenaanleg.

In het algemeen kan gesteld worden dat de hoogte van de boekwaarde ook richtinggevend is voor de hoogte van het risico. Hoe hoger de voorinvestering is, hoe groter de gevolgen zijn van een stijgende rente of een crisisperiode.

Omschrijving	BW	Investerings	Opbrengsten	MUTATIE	Resultaat afgesloten complexen	Tussentijdse Winstneming/ Verliesneming	BW
	1-1-2025	2025	2025	2025	2025		31-12-2025
	A	B	C	D (B-C)	E	F	G (A+B-C+E+F)
Roblespark te Grootegast	1.041.267	592.589	1.392.351	-799.761		-185.000	56.506
kroonsveld te Oldekerk	-37.037	10.942	-	10.942		-	-26.095
Oostindie	782.009	610.180	854	609.326			1.391.336
Leeksterveld	5.709.745	1.781.028	1.096.578	684.450			6.394.195
Zevenhuizen-Oost	19.304	113.024	172.062	-59.038			-39.734
Oostindie Zuid	-4.537.433	394.790	2.284.612	-1.889.822		1.040.000	-5.387.255
Alberdaheerd II	-616.320	280.491	-	280.491		125.000	-210.829
Klieflocatie, Ezinge	14.263	32.166	167.803	-135.637			-121.374
Tussen de Gasten	2.201.189	376.225	-	376.225			2.577.415
Oostergast	3.728.756	284.648	4.860.665	-4.576.017		645.000	-202.261
De Bron/Bibliotheek Marum	567.481	154.516	487.679	-333.163			234.318
Delta Bosplantsoen Zevenhuizen	229.472	89.708	6.888	82.820		30.000	342.292
Marheem	165.337	180.713	9.240	171.473			336.810
TOTAAL	9.268.034	4.901.022	10.478.732	-5.577.710	-	1.655.000	5.345.324



De boekwaarde per 1 januari 2026 is gedaald naar € 5,3 miljoen (negatief) ten opzichte van de boekwaarde per 1 januari 2025 van € 9,3 miljoen (negatief). Dit wordt met name veroorzaakt doordat de opbrengsten (met name Oostergast en Oostindie Zuid) de investeringen (inclusief winstnemingen) overstijgen.

Winstneming:

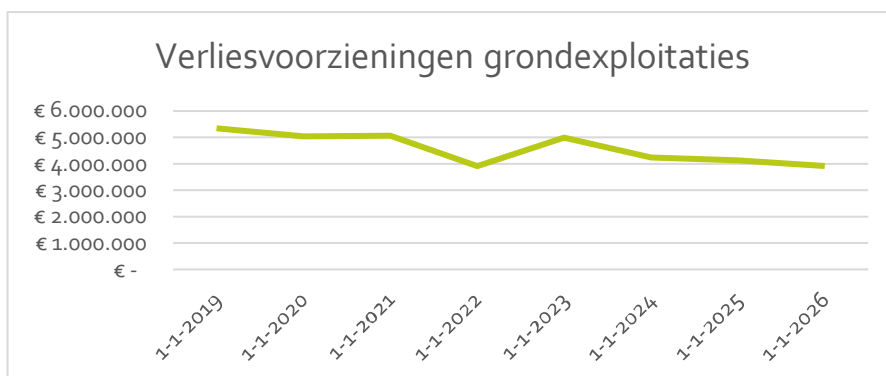
De BBV schrijft een vaste methode van winstnemen voor, namelijk de POC methode (Percentage of Completion). Dit betekent in het kort dat voor winstgevendende grondexploitaties een 'zekere' winst genomen moet worden op basis van de financiële voortgang van het project (% gerealiseerde kosten * % gerealiseerde opbrengsten * geraamde winst). De in het verleden eventueel reeds genomen winsten worden van de berekende 'zekere' winst afgetrokken. Ook voorziene risico's kunnen van dit resultaat worden afgetrokken, mits deze goed zijn onderbouwd.

Zoals uit onderstaand totaalbeeld blijkt wordt er voor 6 van de 13 doorlopende grondexploitaties een verlies verwacht. Hier is van winstneming dus geen sprake. Voor de tweede fase van Leeksterveld en de woningbouwlocatie Marheem geldt dat er nog geen kavels zijn verkocht, dus hier is van winstneming nog geen sprake. Voor de resterende projecten geldt dat in 2025 in totaal € 1.655.000 winst is genomen op basis van de POC-methode.

Verliesvoorzieningen

Voor de projecten waar sprake is van een verwacht negatief resultaat is een verliesvoorziening gevormd. Het gaat om de volgende grondexploitaties:

Voorzieningen	BW 1-1-2025	Dotatie 2025	Onttrekkingen 2025	Resultaat afgesloten complexen 2025	Tussentijdse stneming/Verliesne	BW 31-12-2025
Omschrijving	A	B	C	D	E	F (A+B-C+D+E)
kroonsfeld te Oldekerk	14.039	2.420				16.459
Oostindie	1.980.092		278.728			1.701.364
Zevenhuizen-Oost	550.301	113.208				663.509
Klieflocatie, Ezinge	20.788	25.358				46.146
Tussen de Gasten	1.039.429	108.473				1.147.902
De Bron/Bibliotheek Marum	274.041	67.601				341.642
Delta Bosplantsoen Zevenhuizen	256.801		256.801			-
TOTAAL	4.135.491	317.060	535.529	-	-	3.917.022



De totale verliesvoorziening per 1-1-2026 is ten opzichte van 1-1-2025 verlaagd met € 0,2 miljoen. Dit wordt met name veroorzaakt door toename van het verwachte resultaat voor het project Oostindie en Delta-Bosplantsoen. Daartegenover staan de projecten Tussen de Gasten en Zevenhuizen-Oost waar sprake is van een toegenomen verwacht tekort.

5 Kanttekeningen.

1.1 Actief grondbeleid brengt (financiële) risico's met zich mee.

Binnen de MPG worden de financiële effecten van de risico's in de grondexploitaties in beeld gebracht. Voor alle grondexploitaties is een gevoeligheidsanalyse opgesteld op basis van een aantal parameters. Wat gebeurt er als de rente met bijvoorbeeld 1 % stijgt of daalt? Wat gebeurt er als kosten voor het woonrijp maken met 10% stijgen of dalen? De volgende parameters zijn doorgerekend:



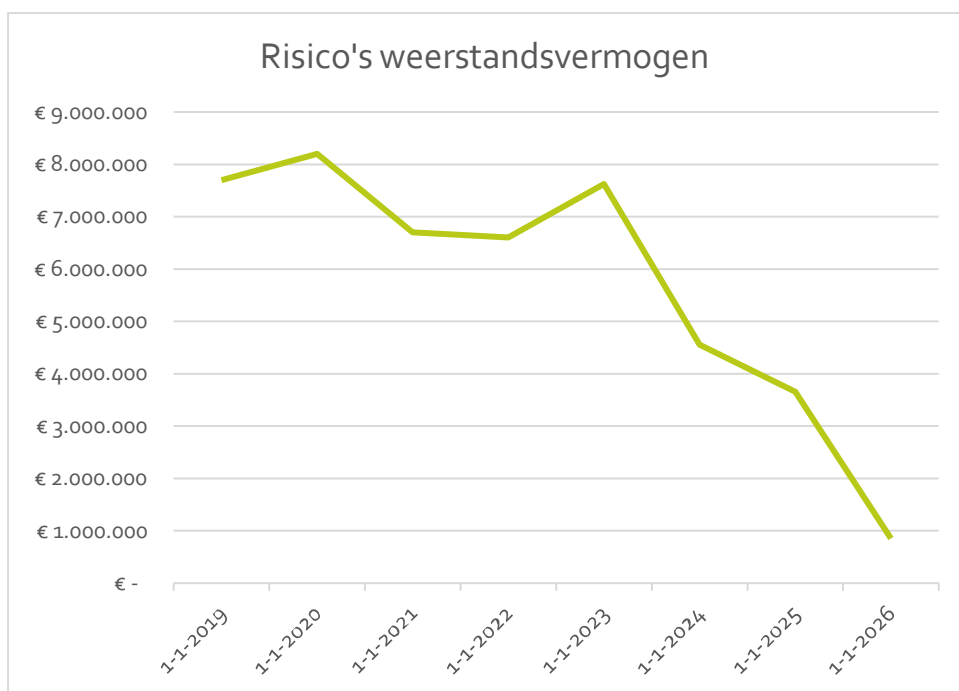
GEVOELIGHEIDSANALYSE	Gevolg		
	voordelig	waarschijnlijk	nadelig
→ Rentestand	1,0%	1,75%	3,5%
→ Kostenstijging	1,0%	3,0%	5,0%
→ Opbrengstenstijging	5%	2,5%	-1%
→ Kostenraming verwerving, sloop en milieu	-5%	conform grex	5%
→ Kostenraming bouwrijp en woonrijp	-10%	conform grex	10%
→ Kostenraming plankosten	-2%	conform grex	8%
→ Opbrengstenraming verkopen	3%	conform grex	-3%
→ Opbrengstenraming overige opbrengsten	10%	conform grex	-10%
→ Tempo kosten & opbrengsten	2 jaar opbrengsten vervroegen	conform grex	2 jaar opbrengsten vertragen
	2 jaar kosten vervroegen	conform grex	2 jaar kosten vertragen

Afgelopen jaren hadden we te maken met een onzekere macro-economische situatie. Hoewel de vraag naar woningen onverminderd groot is, zijn er mondiaal handelsspanningen en geopolitieke risico's, wat de volatiliteit van de kosten en opbrengsten in grondexploitaties vergroot.

Daarnaast zien we de netcongestie als belangrijk risico voor het verkopen van bouwkevels. Aangezien de bestaande grondexploitaties voor woningbouw slechts kleine aantallen kevels bevatten is dit risico beheersbaar, voor het bedrijventerrein Leeksterveld zou dit het verkooptempo kunnen beïnvloeden. Dit is als project-specifiek risico opgenomen.

Het totale financiële risico, bestaande uit de algemene risico's (voortvloeiend uit de gevoeligheidsanalyses) en de project-specifieke risico's, bedraagt € 6,5 miljoen. Hiervan kan € 5,6 miljoen worden afgedekt door verwachte winsten, wat betekent dat € 0,9 miljoen dient te worden afgedekt in het weerstandsvermogen. Dit is een daling van € 2,8 miljoen ten opzichte van vorig jaar. De daling wordt met name veroorzaakt door de voortgang van de lopende projecten, dus minder toekomstige baten en lasten waar risico over wordt gelopen (lagere boekwaarden) en de toename van verwachte winsten, die als dekking voor de risico's worden ingezet. De financiële gevolgen hiervan zijn verwerkt in de paragraaf Weerstandsvermogen en risicobeheersing in de jaarrekening 2025.





1.2 De grondexploitatieberekeningen bevatten schattingselementen

Een grondexploitatie bevat de nodige schattingen, zoals:

- Voor welk bedrag kan de grond worden aangekocht?
- Wanneer wordt de locatie bouwrijp gemaakt en hoe ontwikkelen de kosten zich?
- Wanneer worden de kavels verkocht, wat is de verwachte kavelprijs en hoe ontwikkelt deze zich tot het moment van verkoop?

De gehanteerde parameters in de grondexploitaties voor de MPG 2026 zijn als volgt:

- Rente 1,75 %
- Discontovoet 2 %
- Kostenstijging 3% - 4,5% per 1 januari 2026
3% voor 2026 en 2027
2,5% voor 2028 e.v
- Opbrengstenstijging 1% - 2% voor bedrijventerreinen
2,5% - 4,5% voor woningbouw

Deze gehanteerde parameters zijn bepaald aan de hand van een extern adviesrapport en getoetst door de accountant middels de jaarrekeningcontrole. Jaarlijks worden deze parameters geactualiseerd. Ten opzichte van voorgaand jaar zijn de wijzigingen zeer beperkt. Uitsluitend de kostenstijging voor 2027 is aangepast van 2,5% naar 3%.



6 Financiën

De financiële gevolgen voor de P&C documenten zijn als volgt:

Winstneming: € 1.655.000

Deze winst (inclusief de reeds begrote winst) komt na voorgestelde resultaatbestemming bij de jaarrekening 2025 ten gunste van de reserve grondexploitaties.

Mutatie verliesvoorzieningen:

Vrijval voorziening Delta Bosplantsoen € 257.000 voordelig

De vrijval van deze voorziening komt na voorgestelde resultaatbestemming bij de jaarrekening 2025 ten gunste van de reserve grondexploitaties, aangezien de voorgaand jaar ook is gevormd ten laste van deze reserve.

Dotatie overige verliesvoorzieningen € 38.000 nadelig

Per saldo is er voor de overige verlieslatende projecten sprake van een toename van het verwachte tekort van € 38.000. Hiervoor wordt de verliesvoorziening verhoogd vanuit het jaarrekeningresultaat 2025.

7 Communicatie

Het herzien van de grondexploitaties betreft een financieel technisch voorstel, waarvoor geen actieve communicatie plaatsvindt.

8 Participatie

Er is geen participatie van toepassing, aangezien het hier uitsluitend gaan om een financieel technisch voorstel.

9 Geheimhouding

Dit voorstel kent vanwege de in het geding zijnde financiële belangen een vertrouwelijk karakter. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet jo artikel 5.1 lid 2 onder b Wet Open Overheid kan het college geheimhouding opleggen, vanwege de bij het voorstel en de daarbij behorende bijlagen betrokken financiële belangen van de gemeente. Het college heeft op bijlage 1 Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2026 geheimhouding gelegd.

10 Vervolg

Na vaststelling van de MPG 2026, de jaarrekening 2025 en de Eerste Burap 2026 worden de gewijzigde budgetten voor 2026 beschikbaar gesteld.



11 Bijlagen

1. Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2026 (GEHEIM)

Het college van burgemeester en wethouders,

Ard van der Tuuk
Burgemeester

Ruud Kleijnen
Gemeentesecretaris



Raadsbesluit



De raad van de gemeente Westerkwartier,

Heeft het voorstel gelezen: Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2026 van 18 mei 2026,

Besluit het volgende:

Bijgaande Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2026 vast te stellen.

Aangenomen in de openbare vergadering van
de raad van de gemeente Westerkwartier op 1 juli 2026.

Ard van der Tuuk
Burgemeester

Onno de Vries
Griffier