

Raadsvoorstel

Agendapunt [door griffie]]	Vertrouwelijkheid Openbaar	Datum vastgesteld [college/Agenda'cie]	Registratienummer 3606525
-------------------------------	-------------------------------	---	------------------------------

Onderwerp

Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) 2026

Voorgesteld raadsbesluit

1. Het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) 2026 (bijlage 1) vast te stellen.
2. De nog te realiseren kosten en opbrengsten voor het jaar 2026 (met terugwerkende kracht per 1 januari 2026) te autoriseren en de begroting 2026 hiervoor te wijzigen

Inleiding en context

Het college informeert de raad over de lopende grondexploitaties met het aanbieden van het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) 2026. De wijzigingen in het voorliggende MPG 2026 ten opzichte van vorig jaar bestaan vooral uit positieve effecten als gevolg van hogere geraamde opbrengsten uit grondverkoop en een hogere opbrengstenstijging.

Aanleiding

In de Nota Grondbeleid is vastgelegd dat de grondexploitaties jaarlijks worden geactualiseerd. Hiermee handelen wij conform de wettelijke regels zoals vastgelegd in het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV).

Beoogd effect

Inzicht geven in de actuele stand van zaken van de grondexploitaties qua voortgang, financieel beeld en risico's.

Toelichting en argumenten

1.1 Het MPG 2026 geeft inzicht in de voortgang en verloop van de grondexploitaties

Het MPG geeft inzicht in het verloop van de boekwaarde, de resultaatprognoses en de risico's van de grondexploitaties (bijlage 2). In het MPG wordt gerapporteerd over de voortgang, ontwikkelingen en bijzonderheden aangaande de grondexploitaties. Dit is ook verwerkt in de paragraaf grondbeleid van de Planning & Control-documenten.

1.2 Grondexploitaties moeten jaarlijks worden herzien

In het BBV is bepaald dat grondexploitaties tenminste één keer per jaar worden herzien. De grondexploitaties zijn herzien per 1 januari 2026. De resultaten zijn verwerkt in de jaarstukken 2025, wat onder andere heeft geleid tot een afname van de verliesvoorziening en toename van de totale tussentijdse winstneming. Op grond van de Nota Grondbeleid wordt bij wijzigingen in een grondexploitatie met een financieel gevolg van meer dan 10% op de netto contante waarde en een minimum van € 100.000 besluitvorming van de raad gevraagd. Bij de herziening van het MPG is bij alle actieve grondexploitaties sprake van genoemde bijstellingen, zowel positief als negatief. Het betreft hier de grondexploitaties Danninge Erve, Kop van Noordpoort, Noord III, Noord IV, Nieuwveense Landen, Oevers D en Oevers E. Met het vaststellen van het MPG wordt aan de Nota Grondbeleid voldaan.

1.3 Winstnemingen zijn genomen op basis van de eindwaarde van grondexploitaties

In lijn met de begrotingsvoorschriften is met ingang van dit verslagjaar een gewijzigde systematiek gehanteerd voor het bepalen van de winstneming. In voorgaande jaren werd de netto contante waarde (NCW) als grondslag gebruikt. Met de herziening van het MPG 2026 wordt de winstneming nu bepaald op basis van de eindwaarde van de grondexploitaties. De eindwaarde sluit beter aan bij de actuele inzichten en verwachtingen over het eindresultaat van de exploitaties. Deze wijziging heeft ertoe geleid dat de winstnemingen in dit jaar hoger zijn uitgevallen, dan bij toepassing van de eerdere methode op basis van de NCW.

1.4 Winstneming Danninge Erve is gecorrigeerd

Bij de besluitvorming voor de herziening van Danninge Erve in januari 2026 is ook aangekondigd dat er als gevolg van die besluitvorming en de herziening van het woningbouwprogramma een correctie op de tussentijdse winstneming moest komen. Met dit besluit wordt dat geëffectueerd.

2.1 De uitkomsten van het MPG 2026 zijn van invloed op de Programmabegroting 2026

In de programmabegroting 2026 is uitgegaan van de actualisatie volgens het MPG 2025 aangevuld met de begrotingswijziging van januari 2026 behorend bij het vaststellen van TAM Omgevingsplan Danninge Erve Zuid, 3e deelgebied. Via dit besluit wordt de programmabegroting 2026 geactualiseerd voor de nog te realiseren kosten en opbrengsten op basis van het MPG 2026.

Kanttelingen en alternatieven

1.1 Grondexploitaties kennen onzekerheden en risico's

Grondexploitaties zijn gebaseerd op prognoses (verwachtingen) en kennen daarom onzekerheden en risico's die groter zijn naarmate de looptijd van een project langer is. Deze onzekerheden kunnen een behoorlijke invloed hebben op het uiteindelijke financiële resultaat. Het is belangrijk om bewust te zijn van de risico's in projecten en daarop zo goed mogelijk te anticiperen. Daarom wordt ieder jaar een uitgebreide risicoanalyse uitgevoerd. De uitkomsten hiervan zijn verwerkt in het MPG. Ondanks de genomen beheersmaatregelen om de risico's te beperken, kunnen macro-economische ontwikkelingen alsnog van (grote) invloed zijn op de grondexploitaties.

1.2 Het MPG wordt gelijktijdig met de jaarrekening aangeboden

In Meppel is het gangbaar dat het MPG gelijktijdig met de jaarstukken ter behandeling wordt aangeboden aan de Raad. Dit moment is gekozen, omdat de grondexploitaties ook altijd bij het ingaan van een nieuw boekjaar (per 1 januari) worden herzien en er dan een zo reëel mogelijk financieel beeld ontstaat over de waarderingen op balansdatum (31 december) van dat jaar. De uitkomsten van het MPG zijn verwerkt in de jaarrekening. Een vastgesteld MPG is daarmee een noodzakelijke voorwaarde om de jaarrekening ook vast te kunnen stellen.

2.1 Wijzigingen na de peildatum worden niet meegenomen

De peildatum van de grondexploitaties is 1 januari. Planwijzigingen en besluitvorming van projecten die heeft plaatsgevonden na die datum is daarom niet meegenomen in dit MPG. Daarom kan het voorkomen dat op het moment van besluitvorming van het MPG een deel van de informatie achterhaald is.

Financiële middelen en effecten

Ontwikkeling meerjarenperspectief

Het saldo van de grondexploitaties in het MPG 2025 was (exclusief het negatieve resultaat van Blankenstein) afgerond € 20,7 miljoen op Eindwaarde. Per 1 januari 2026 bedraagt het positief saldo afgerond € 25,9 miljoen op Eindwaarde. De belangrijkste wijzigingen zijn hogere geraamde opbrengsten uit grondverkoop en een hogere opbrengstenstijging.

Voorzieningen

Voor verliesgevende grondexploitaties is de voorziening vorig jaar verlaagd naar € 0 miljoen. Alle grondexploitaties laten voor 2026 een positief saldo op eindwaarde zien. Er hoeft dus geen verliesvoorziening in te worden gesteld.

Begrotingswijziging

Op basis van de herziening per 1 januari 2026 wordt voorgesteld om de programmabegroting 2026 te wijzigen voor de verwachte uitgaven en verwachte inkomsten uit de grondexploitaties.

De verwachte uitgaven voor 2026 bedragen € 16,8 mln. en de verwachte inkomsten bedragen € 15,5 mln. Bij het opstellen van de programmabegroting 2026 was uitgegaan van de actualisatie volgens het MPG 2025.

In de programmabegroting 2026 is uitgegaan van de actualisatie volgens het MPG 2025 aangevuld met de begrotingswijziging van januari 2026 behorend bij het vaststellen van TAM Omgevingsplan Danninge Erve Zuid, 3e deelgebied. De raming voor 2026 voor actualisatie bedroeg € 14,7 mln. aan verwachte uitgaven en € 29,6 mln. aan verwachte inkomsten.

Integrale afstemming

Intern: de teams Ruimte Initiatief, Economie & Regio en Financiën en belastingen.
Extern: PAS B.V. (risicoanalyse) en Stec Groep (grondprijzenadvies).

Communicatie en participatie

Het MPG 2026 en de bijbehorende bijlagen zijn gepubliceerd bij de raadsstukken. Verder is er geen externe communicatie benodigd.

Uitvoering/vervolgproces

Na vaststelling verwerken we de nieuwe cijfers in de gemeentelijke begroting. Deze cijfers zijn vanaf dat moment de financiële basis voor de projecten van het grondbedrijf.

Bijlagen

1. Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) 2026
2. Notitie risicoanalyse gemeente Meppel
3. Uitgangspuntennotitie 2026 Meppel
4. Begrotingswijziging MPG-2026-6

Achterliggende stukken

n.v.t.

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

A.J. Kastelein

A. Maathuis