

Riedsútstel

Byld	:	25 juni 2026
Agindapunt	:	5
Status	:	Beeldvormend
Program	:	8. Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening
Eardere behandeling	:	Controlecommissie d.d. 25 juni 2026
Ferfolch	:	Beslút d.d. 2 juli 2026
Portefúlgehâlder	:	Dhr. E. van Esch
Taheakke	:	1. Meerjarenprognose Grondexploitaties 2026 (geheim, ter inzage voor raadsleden op de griffie) 2. Beknopte meerjarenprognose Grondexploitaties 2026 (wordt z.s.m. toegevoegd)
Saak- en stiknûmer	:	2026052818002/26ZG039934

Underwerp

Meerjarenprognose grondexploitaties 2026

Wy stelle jo foar op 2 july 2026 te besluten om:

1. De Meerjarenprognose Grondexploitaties 2026 vast te stellen.

Koarte gearfetting

Op basis van de Nota Grondbeleid 2026-2029 Achtkarspelen leggen we eenmaal per jaar de Meerjarenprognose Grondexploitaties (hierna te noemen MPG) ter vaststelling voor aan de raad. Het doel van de MPG is het verkrijgen van inzicht in de actuele financiële stand van zaken van de afzonderlijke grondexploitatiecomplexen en van de grondexploitatiescomplexen in totaliteit. Daarnaast worden de mogelijke aanwezige financiële risico's binnen de afzonderlijke projecten in beeld gebracht. Door vaststelling van de MPG 2026 door de gemeenteraad kan de jaarrekening 2025 rechtmatig worden vastgesteld. De uitkomsten van de geactualiseerde grondexploitaties zijn verwerkt in de jaarrekening 2025 en vormen de basis voor toekomstige actualisaties en rapportages.

Foech ried/kolleezje

De actualisatie via een Meerjarenprognose Grondexploitaties is een nieuwe begroting en daarmee onderhevig aan besluitvorming door de gemeenteraad. Op basis van de geactualiseerde grondexploitaties worden de winstnemingen vastgesteld, budgetten opnieuw geraamd en bijstellingen in de eventuele verliesvoorziening bepaald. Deze worden opgenomen in het jaarrekening resultaat.

Ynlieding

Op basis van de Nota Grondbeleid 2026-2029 Achtkarspelen wordt elke grondexploitatie één keer per jaar herzien bij het opmaken van de jaarrekening over het voorgaande boekjaar. Hierbij wordt de boekwaarde geactualiseerd, de ramingen worden vergeleken met de werkelijk gemaakte kosten en opbrengsten en de verwachte kosten en opbrengsten worden herzien. De herziene grondexploitatie is het financiële kader voor de verdere uitvoering van het project. Bovendien is het de basis van de winstneming welke is verwerkt in het resultaat van de jaarrekening 2025. De Meerjarenprognose Grondexploitaties (MPG) geeft invulling aan de verplichting van Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) om tenminste jaarlijks de projectenportefeuille te actualiseren.

Op basis van de geactualiseerde grondexploitaties wordt ook een inschatting gemaakt van de toekomstige winsten die gerealiseerd worden binnen de complexen. Om een rechtmatige vaststelling van de jaarrekening te garanderen wordt eerst de MPG vastgesteld en vervolgens de jaarrekening 2025.

Histoarje

Elk jaar wordt de Meerjarenprognose Grondexploitaties vastgesteld door de raad.

Te berikken effekt

Door vaststelling van de MPG 2026 door de gemeenteraad kan de jaarrekening 2025 rechtmatig worden vastgesteld. De uitkomsten van de geactualiseerde grondexploitaties zijn verwerkt in de jaarrekening 2025 en vormen de basis voor toekomstige actualisaties en rapportages.

Argumenten

1.1 Het voorstel past in het ingezet beleid

Met het actualiseren van de grondexploitaties is uitvoering gegeven aan de Nota Grondbeleid 2026-2029.

1.2 Het actualiseren van grondexploitaties is wettelijk voorgeschreven

Volgens het BBV is het verplicht om eenmaal per jaar de grondexploitaties te actualiseren. Het doel is om inzicht te geven in de actuele financiële stand van zaken en het in beeld brengen van eventuele risico's.

1.3 Vaststelling van de geactualiseerde grondexploitaties is noodzakelijk voor de financiële cyclus

De actualisatie van de grondexploitaties is onderdeel van de planning en control cyclus van de gemeente Achtkarspelen. De uitkomsten van de actualisaties zijn verwerkt in de jaarrekening. In het kader van rechtmatigheid dient eerst de MPG te worden vastgesteld en vervolgens de jaarrekening.

Alternativen

1. De MPG 2026 niet vaststellen

In dat geval kan de gemeente niet voldoen aan de wettelijke vereisten en kan de jaarrekening die op het volgende agendapunt staat niet worden vastgesteld.

2. Geen geheimhouding opleggen op bijlage MPG 2026

De Meerjarenprognose Grondexploitaties bevat onder andere de nog te maken kosten per project. Als er geen geheimhouding op de bijlage ligt, kunnen marktpartijen informatie eruit halen over de hoogte en beschikbaarheid van budgetten binnen de grondexploitaties en daar hun inschrijving op aanpassen. Dit kan het financiële belang van de gemeente schaden.

Kanttekenings/risiko's

Risico's binnen de bouwgrondexploitaties zijn:

- Een langere looptijd van plannen waardoor rentelasten hoger worden
- Extreme kostenstijging van het bouw- en woonrijp maken van de projecten
- Uitgestelde opbrengsten

Hierdoor kan het voorkomen dat een grondexploitatie minder winstgevend is dan verwacht. Dit leidt echter niet tot verontrustende uitkomsten zoals is aangegeven in de risicoanalyse in hoofdstuk 9 van de MPG 2026.

Byld : 25 juni 2026
Punt : 5
Side : 3

Finânsjes

Het totale resultaat in 2025 bedraagt € 1.648.209 (positief). Dit bedrag heeft voor € 1.652.359 (positief) betrekking op bedrijventerreinen en voor € 4.150 (negatief) betrekking op woningbouwlocaties. In de bijlage Meerjarenprognose Grondexploitaties 2026 staat een uitgebreide toelichting op de financiële gegevens.

Ynwenners- en oerheidspartisipaasje

Voor dit onderwerp is geen participatie van toepassing.

Kommunikaasje

De Meerjarenprognose Grondexploitaties wordt niet actief gedeeld.

Yntegraliteit

Dit advies is opgesteld in samenwerking met de financieel adviseur.

Previnsje

N.v.t.

Gearwurking

Er is geen relatie met de samenwerking.

Ferfolchtrajekt

De actualisaties zijn verwerkt in de jaarrekening 2025 en vormen de basis voor toekomstige actualisaties en rapportages.

Evaluaasje

Niet van toepassing.

Buitenpost, 9 juni 2026

Het college van burgemeester en wethouders van Achtkarspelen,

secretaris,

burgemeester,

dhr. mr. M.P. de Jong

dhr. J.D. de Vries MSc

Konseptriesbeslút

De raad van de gemeente Achtkarspelen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 9 juni 2026,
punt nr.: 8;

Beslút:

1. De Meerjarenprognose Grondexploitaties 2026 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad
van de gemeente Achtkarspelen van 2 juli 2026.

De griffier,

De voorzitter,

Dhr. G.J. Andringa

Dhr. J.D. de Vries MSc