

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: Ines de Ridder		Opgesteld door: Pamela Groenewege, ROG Woningbouw	
Besluitvormende vergadering: 11 juni 2026	Registratienummer collegebesluit: 649338	Raadsnummer	
Titel / onderwerp: Vaststellen actualisatie grondexploitaties 1 januari 2026			
<p>Samenvatting: De grondexploitaties worden jaarlijks geactualiseerd conform de regels van de commissie BBV en in de Nota Grondbeleid 2021 is vastgelegd.</p> <p>Bij de positieve grondexploitaties is sprake van een verwacht positief resultaat van € 6,0 miljoen, NCW per 1 januari 2026. Ten opzichte van de actualisatie 2025 resulteert dit in een nadeel van € 1,8 miljoen. Voor de negatieve grondexploitaties is er sprake van een verwacht negatief resultaat van € 1,0 miljoen, NCW per 1 januari 2026. Dit is een verslechtering van circa € 0,2 miljoen ten opzichte van vorig jaar. De voortgang van de projecten is bij enkele met één jaar verlengd door vertraging in het proces.</p> <p>De actualisatie van de grondexploitaties 2026 heeft een positieve invloed van € 3.040.000 op het Jaarrekeningresultaat 2025. Dit wordt veroorzaakt door verlaging van de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties (€ 689.000) én de positieve resultaten van de af te sluiten grondexploitaties <i>Lindelaan</i> (€ 202.000) en <i>Teylerspark fase 2</i> (€ 1.060.000) Ook de eerder genomen tussentijdse winst bij <i>Teylerspark fase 2</i> zal vrijvallen vanuit de Reserve winstneming. Voorgesteld wordt om deze positieve resultaten bij de resultaatbestemming bij de jaarrekening 2025 te storten in de Reserve reservering woningbouw (50%) en de Reserve ontsluiting woonwijken (50%). Daarnaast zal de verlaging vanuit de Reserve onvoorzien (€ 112.000) worden gestort. Er zal € 2.398.000 winstneming worden toegevoegd aan de Reserve winstneming in het boekjaar 2025.</p>			
<p>Voorgesteld besluit: De raad wordt voorgesteld het volgende te besluiten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De geactualiseerde grondexploitaties per 1 januari 2026 van de projecten vast te stellen conform gewaarmerkte bijlagen; 2. De Voorziening nadelige saldi grondexploitaties <u>te verlagen</u> met € 689.000, <u>ten gunste</u> van het Jaarrekeningresultaat 2025 en voor te stellen, dit via de resultaatbestemming bij de jaarrekening 2025 <u>te storten</u> in de Reserve reservering woningbouw (50%) en de Reserve ontsluiting woonwijken (50%) (boekjaar 2026); 3. Een bedrag van € 112.000 <u>vrij te laten vallen</u> uit de Reserve onvoorzien grondexploitaties en dit bedrag toe te voegen aan de Algemene reserve (boekjaar 2025); 4. Het met ingang van 31 december 2025 <u>afsluiten</u> van de grondexploitatie GZ 06 Lindelaan en het positieve resultaat van € 202.000 als positief resultaat te verwerken in de 			

jaarrekening 2025 met overdracht van een bedrag van € 349.000 aan kosten naar de Reserve afgesloten grondexploitaties;

5. Het met ingang van 31 december 2025 afsluiten van de grondexploitatie GZ 07 Teylerspark fase 2 en het positieve resultaat van € 1.060.000 (inclusief winstneming € 2.149.000) als positief resultaat te verwerken in de jaarrekening 2025 met overdracht van een bedrag van € 585.000 aan kosten naar de Reserve afgesloten grondexploitaties;
6. De positieve resultaten van de grondexploitaties GZ 06 Lindelaan (€ 202.000) en GZ 07 Teylerspark fase 2 (€ 1.060.000) te storten in de Reserve reservering woningbouw (50%) en de Reserve ontsluiting woonwijken (50%) (boekjaar 2026);
7. Het met ingang van 31 december 2025 afsluiten van de grondexploitatie GZ 12 IKC de Poel en het negatieve resultaat van € 990.000 ten laste te brengen van de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties met overdracht van een bedrag van € 260.000 aan kosten naar de Reserve afgesloten grondexploitaties. En dit te verwerken in de jaarrekening 2025;
8. Een bedrag van € 1.334.000 (2026) en € 528.000 (2027) ten laste van de Reserve afgesloten grondexploitaties te brengen voor afrondende werkzaamheden van de afgesloten grondexploitaties Noordse Buurt, Lindelaan, Teylerspark fase 2 en IKC de Poel;
9. Een bedrag van € 85.000 beschikbaar te stellen binnen de af te sluiten grondexploitatie GZ 12 IKC de Poel ten behoeve van de aankoop van circa 400 m2 grond behorende bij het perceel van het gebouw OKS te Langeraar;
10. Het tussentijds winstnemen per 31 december 2025 voor de grondexploitatie GZ 02 Buytewech-Noord (€ 2.774.000), de grondexploitatie GZ 11 Vrouwenakker-West (€ 777.000) én het terugdraaien van winst bij de grondexploitatie GZ 10 Schoterhoek II (€ 64.000), en dit te verwerken in de jaarrekening 2025. En het bedrag van € 3.487.000 te storten in de Reserve winstneming (boekjaar 2025);
11. Het vrij laten vallen van een bedrag van € 1.089.000 uit de Reserve winstneming voor de afgesloten grondexploitatie GZ 07 Teylerspark fase 2 en dit bedrag toe te voegen aan de Reserve reservering woningbouw (50%) en de Reserve ontsluiting woonwijken (50%) (boekjaar 2026);
12. Het risicobedrag voor het aandeel grondexploitatie dat wordt gebruikt bij de berekening van het benodigde Weerstandsvermogen te verlagen van € 1.787.000 naar € 239.000;
13. Begrotingswijziging nr. 2026-04 vast te stellen.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding

De gemeente Nieuwkoop voert al langere tijd grotendeels actief grondbeleid, waarbij ruimtelijke projecten worden ontwikkeld op gemeentelijke gronden. De impact van deze ruimtelijke ontwikkelingen heeft grote financiële gevolgen. Daarom wordt voor alle ruimtelijke projecten die vanuit de gemeente worden aangestuurd een grondexploitatie (financiële begroting) opgesteld. De grondexploitaties worden jaarlijks geactualiseerd conform in de Nota Grondbeleid 2021 is vastgelegd en conform de regels van de commissie BBV (Besluit, begroting en verantwoording). Vervolgens worden de grondexploitaties gebundeld in het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG).

Bij dit raadsvoorstel behoren een drietal bijlagen. De eerste bijlage betreft de geheime versie van het MPG. Dit is de volledige versie van de gebundelde grondexploitaties met informatie over de marktontwikkelingen, de programmering van de projecten en het risicomanagement. Daarnaast wordt inzicht gegeven in de totaliteit van de financiële resultaten met de gevolgen voor het Jaarrekeningresultaat 2025 en de Algemene reserve. Ook wordt gekeken naar de stand van zaken per project met bijbehorende grondexploitatie en komen de mva-s (materiële vaste activa-s) aan bod. De tweede bijlage betreft de openbare versie van het MPG, waarbij de specifieke informatie over het actualisatieproces en de uitgebreide projecttoelichtingen zijn weggelaten. Op deze manier kan in de openbaarheid worden gesproken over de grondexploitaties, terwijl de specifieke onderdelen die de financiële situatie en het strategische belang van de gemeente Nieuwkoop kunnen schaden, geheim blijven. De derde bijlage betreft de uitgebreide uitwerking van de mva-s.

Proces

Het doel van het opstellen en actualiseren van een grondexploitatie is om alle kosten en opbrengsten die bij een ruimtelijke ontwikkeling worden gemaakt inzichtelijk te maken en houden. Daarmee wordt inzicht gegeven in de (verwachte) financiële resultaten van de beoogde ontwikkeling.

Een grondexploitatie bestaat uit de boekwaarde voor de gemaakte kosten en ontvangen opbrengsten. Daarnaast worden de ramingen voor de nog te maken kosten en nog te realiseren opbrengsten geactualiseerd. Bij deze ramingen worden de geraamde kosten en opbrengsten uitgezet in de tijd en geïndexeerd (met de vastgestelde parameters), waardoor een lopend saldo ontstaat. Bij de actualisatie wordt bekeken hoeveel kosten en opbrengsten er gemaakt zijn en hoeveel rente er betaald of ontvangen wordt, afhankelijk van een positieve of negatieve boekwaarde. Aan het eind van de looptijd van een project ontstaat een projectresultaat, oftewel de eindwaarde. Om de eindwaarde van de verschillende projecten vergelijkbaar te maken worden deze bedragen netto contant gemaakt, door de eindwaarde terug te rekenen naar het huidige jaar. Dit gebeurt door de eindwaarde over de resterende looptijd te delen door de disconteringsvoet.

Bij de actualisatie worden de voortgang en de relevante ontwikkelingen van de projecten beschreven en het ruimtegebruik, het (woning)bouwprogramma en de fasering per project tegen het licht gehouden. Daarnaast wordt de risicoanalyse en de verschillenanalyse op basis van de geactualiseerde resultaten uitgevoerd en wordt de informatie over strategische gronden van de materiële vaste activa geactualiseerd. Na vaststelling van het MPG vormen de geactualiseerde grondexploitaties het financiële kader voor de verdere uitvoering van de projecten.

Marktontwikkelingen en grondprijzenbeleid

De woningprijzen in Nederland zijn in 2025 met gemiddeld 8,6% gestegen ten opzichte van 2024. Deze stijging is vrijwel gelijk aan de stijging in 2024 (8,7%). Daarmee ligt de gemiddelde verkoopprijs van een woning in Nederland in 2025 op circa € 480.000. De prijzen van nieuwbouw koopwoningen zijn in het derde kwartaal van 2025 met 7,4% gestegen ten opzichte van een jaar eerder (bij bestaande bouw een stijging van 7,8%). De gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouw koopwoningen ligt hoger met circa € 523.000 in het derde kwartaal van 2025. In 2025 zijn er 239.000 woningen verkocht, dit is 5,5% meer ten opzichte van 2024.

In de grondprijzenbrief 2026 (vastgesteld op 24 februari 2026) is een marktanalyse uitgevoerd, waarmee de gehanteerde grondprijzen en parameters zijn bepaald. Voor de actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2026 is gerekend met een opbrengstenstijging van 3,5% voor

woningbouw en 2% voor bedrijventerrein. Daarnaast is in de grondprijzenbrief 2026 een overzicht opgenomen met de grondprijzen en de methoden voor de prijsbepaling per gebruiksfunctie.

Programma en planning

In de actualisatie wordt onder andere gerapporteerd over het programma en de planning van de lopende grondexploitaties.

Bij het bedrijventerrein **Schoterhoek II** zal het plangebied in 2026 woonrijp gemaakt worden. Ook wordt naar verwachting de laatste kavel verkocht en overgedragen.

Bij het project **Buytewech-Noord** zijn de eilanden 3 t/m 8 afgegraven. Om het vervangen van de persleiding en voorbelasting mogelijk te maken is de grond economische geleverd aan de ontwikkelaar. In 2026 worden eiland 1 en 2 (sociale huur) bouwrijp gemaakt, waarmee de bouwrijfphase is afgerond. Met de woningcorporatie(s) moet nog een overeenkomst gesloten worden.

Het bestemmingsplan van het project **Vrouwenakker-West** is in 2024 vastgesteld door de raad. Inmiddels zijn de ingestelde beroepen ingetrokken, waarmee het bestemmingsplan onherroepelijk is. Na de grondoverdracht in januari 2025, is de ontwikkelaar gestart met het voorbelasten van de grond.

In juni 2025 is na enige vertraging de ontwikkelaar voor het project **Tochtpad Noordeinde** geselecteerd. Naar verwachting zullen in 2026 de overeenkomsten met de ontwikkelaar en woningcorporatie worden getekend, zodat de ontwikkelaar het ingediende schetsontwerp verder kan uitwerken tot een definitief plan. Ook de uitvoering van het bouwrijp maken van het plangebied start na de ondertekening.

Bij het project **Flexwonen Ter Aar Noordoost (fase 1)** is de vergunning (BOPA) verleend en onherroepelijk. Het bouwrijp maken is direct na het verkrijgen van vergunning gestart en in 2025 afgerond. De plaatsing van de woningen door Woondiensten Aarwoude (WDA) is na enige vertraging in februari 2026 begonnen, waarna het plangebied woonrijp gemaakt wordt. Ook bij het project **De Meent** (IKC Woerdense verlaat) is de omgevingsvergunning voor het bouwen van het IKC verleend. Hierna is het Beatrix gebouw gesloopt, het plangebied bouwrijp gemaakt en de bouw van het nieuwe IKC gestart. Dit zal tot medio september/oktober 2026 duren. Na de verhuizing naar de nieuwe school zal de locatie van de oude school gereedgemaakt worden voor woningbouw.

In 2025 is de grond van het project *Vrouwenakker-West* overgedragen aan de ontwikkelaar/ bouwer. De grond van het project *Buytewech-Noord* is economisch geleverd aan de ontwikkelaar. De juridische levering volgt later. Ook is er één bedrijfskavel van het project *Schoterhoek II* overgedragen. In totaal staan er per 1 januari 2026, voor de lopende projecten met een grondexploitatie, nog 286 uit te geven woningen geprogrammeerd. Alle woningen (met uitzondering van de flexwoningen) worden met behulp van het uitvoeren van een tenderprocedure via een ontwikkelaar op de markt gezet. De nog uit te geven woningen bevinden zich binnen de projecten *Buytewech-Noord*, *Tochtpad Noordeinde* en *de Meent*. Naast de uit te geven woningbouw staan er bij het project *Schoterhoek II* nog één uit te geven bedrijfskavel geprogrammeerd. De bedrijfskavel is al gereserveerd.

Aankopen strategische gronden

Met de vaststelling van de Nota Grondbeleid 2021 is er een amendement ingediend over het aankopen van strategische gronden. Met het aannemen van het amendement vraagt de raad om de mogelijkheid in te stellen om, voordat het college een beslissing neemt over het dan nieuw aankopen van strategische grond, hierover van gedachte te wisselen, met als doel (beschikbare) gronden, financiële middelen en personele capaciteit zo doelmatig mogelijk in te zetten om gestelde gemeentelijke ambities en doelstellingen te realiseren. De raad heeft het college de opdracht gegeven om de raad onderbouwd te informeren wanneer zij besluit om niet tot aankoop van strategische grondbezit over te gaan na een formeel aanbod.

In 2024 is bij de gemeente gepolst wat de gemeentelijke woningbouwplannen zijn in en rondom de kern Noorden en of de gemeente interesse had om te praten over verwerving van de agrarische opstallen en gronden gelegen naast onze ontwikkellocatie Land van Koppen. Over deze eventuele grondaankoop is op 12 november 2024 een brief gestuurd naar de gemeenteraad.

Beoogd (maatschappelijk) effect

Het beoogd effect is dat door middel van de grondexploitaties ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden. Het rapporteren over de voortgang van de projecten en het vaststellen van het financiële kader heeft effect voor de verdere uitwerking van de projecten.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis

Er liggen een aantal besluiten aan deze actualisatie ten grondslag. Het gaat daarbij om raads- en collegebesluiten. Bij onderstaande opsomming wordt niet beoogd compleet te zijn.

- De basis van de actualisatie van de grondexploitaties 2026 is de actualisatie van de grondexploitaties 2025, welke op 5 juni 2025 door de gemeenteraad is vastgesteld.
- Op 30 september 2021 is de Nota Grondbeleid 2021 vastgesteld. Met deze Nota zet de gemeente Nieuwkoop in op het hanteren van situationeel grondbeleid, waarbij per voorliggende situatie een keuze wordt gemaakt tussen actief, faciliterend en samenwerkend grondbeleid. Er is aandacht voor integraliteit en de actuele maatschappelijke vraagstukken – maatschappelijk rendement – binnen de gemeente Nieuwkoop, zodat de gestelde ambities en behoeften nagestreefd kunnen worden. Om het grondbedrijf beheerst te laten functioneren zijn de processen en verantwoordelijkheden beschreven en toegelicht. Het actualisatieproces, het gemeentelijk grondprijzenbeleid en de risicobeheersing spelen daarbij een belangrijke rol.

Participatie / betrokken partijen / personen

De actualisatie van de grondexploitaties wordt, vanwege een integrale benadering, in samenwerking met verschillende afdelingen van de gemeente Nieuwkoop uitgevoerd.

Duurzaamheidsaspecten

De gemeente volgt het duurzaamheidsbeleid van het Rijk dat zich vertaalt in het bouwbesluit met steeds lager wordende EPC-normen. Voor verdergaande verduurzaming binnen de projecten zijn aparte besluiten nodig per project.

Gezondheid

Bij de ruimtelijke projecten, waar de actualisatie van de grondexploitaties onderdeel van is, worden gedurende het project beslissingen gemaakt over onder andere het woningbouwprogramma, de inrichting van het openbaar gebied en eventuele voorzieningen. In de grondexploitaties zijn deze beslissingen financieel terug te zien.

Varianten met argumenten voor en tegen

Vaststelling van de actualisatie is conform de door u eerder vastgestelde Nota Grondbeleid 2021.

Voorgesteld besluit

1. De geactualiseerde grondexploitaties per 1 januari 2026 van de projecten vast te stellen conform gewaarmerkte bijlagen;

De grondexploitaties (en bijbehorende stukken) zijn bij de jaarlijkse accountantscontrole gecontroleerd, en daarmee akkoord vanuit de accountant.

Resultaten positieve grondexploitaties

Bij de actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2025 was het verwachte positieve resultaat van de positieve complexen samen, met tussentijdse winstneming, € 9,8 miljoen, NCW (Netto Contante Waarde). Voorgesteld wordt om de grondexploitaties *Lindelaan* en *Teylerspark fase 2* af te sluiten. Daarnaast is de grondexploitatie *Tochtpad Noordeinde* verplaatst van de negatieve grondexploitaties naar de positieve grondexploitaties. In de onderstaande tabellen zijn deze grondexploitaties buiten beschouwing gelaten (*Lindelaan* en *Teylerspark fase 2*) of meegenomen (*Tochtpad Noordeinde*) bij de vergelijking.

Rekening houdend met tussentijdse winstneming is voor de positieve complexen sprake van een verwacht positief resultaat van € 6,0 miljoen, NCW per 1 januari 2026. De tussentijdse winstneming leidt tot een afroming van het te verwachten positieve resultaat van afgerond circa € 5,1 miljoen (van € 11,2 miljoen zonder tussentijdse winstneming naar € 6,0 miljoen met tussentijdse winstneming), NCW per 1 januari 2026. Dit komt doordat voor *Buytewech-Noord* (€ 2.774.000), *Schoterhoek II* (in totaal € 1.801.000) en voor *Vrouwenakker-West* (€ 777.000) verplicht winst is genomen. Ten opzichte van de actualisatie 2025 resulteert dit in een verschil van € 1,8 miljoen, voornamelijk door de winstneming bij *Buytewech-Noord* en *Vrouwenakker-West* bij deze actualisatie. Ook het resultaat van

Buytewech-Noord en Tochtpad Noordeinde is flink verbeterd.

POSTIEVE GRONDEXPLOITATIES met tussentijdse winstneming		NCW 1-1-2025	NCW 1-1-2026	Vershil
in miljoenen				
GZ 02	Buytewech-Noord	€ 7,3	€ 5,2	-€ 2,1 Nadeel
GZ 08	Tochtpad Noordeinde	-€ 0,9	€ 0,1	€ 0,9 Voordeel
GZ 10	Schoterhoek II	€ 0,3	€ 0,3	€ 0,0 Nadeel
GZ 11	Vrouwenakker-West	€ 0,8	€ 0,1	-€ 0,6 Nadeel
GZ 13	De Meent	€ 0,3	€ 0,3	€ 0,0 Voordeel
TOTAAL POSTIEVE COMPLEXEN		€ 7,9	€ 6,0	-€ 1,8 Nadeel

Resultaten negatieve grondexploitaties

Bij de actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2025 was het verwachte negatieve resultaat van de negatieve complexen samen € 2,6 miljoen, NCW. Voorgesteld wordt om de grondexploitatie *IKC de Poel* af te sluiten. Daarnaast is de grondexploitatie *Tochtpad Noordeinde* verplaatst naar de positieve grondexploitaties. In de onderstaande tabel zijn deze grondexploitaties buiten beschouwing gelaten.

Voor de negatieve complexen is er per 1 januari 2026 sprake van een verwacht negatief resultaat van € 1,0 miljoen, NCW. Dit is een verslechtering van circa € 0,2 miljoen ten opzichte van vorig jaar.

NEGATIEVE GRONDEXPLOITATIES		NCW 1-1-2025	NCW 1-1-2026	Vershil
in miljoenen				
GZ 14	Flexwonen Ter Aar Noordoost (fase 1)	-€ 0,8	-€ 1,0	-€ 0,2 Nadeel
TOTAAL NEGATIEVE COMPLEXEN		-€ 0,8	-€ 1,0	-€ 0,2 Nadeel

- De Voorziening nadelige saldi grondexploitaties te verlagen met € 689.000, ten gunste van het Jaarrekeningresultaat 2025 en voor te stellen, dit via de resultaatbestemming bij de jaarrekening 2025 te storten in de Reserve reservering woningbouw (50%) en de Reserve ontsluiting woonwijken (50%) (boekjaar 2026);

De Voorziening nadelige saldi grondexploitaties vangt het negatieve resultaat van de negatieve grondexploitaties op. In de onderstaande tabel is de eindwaarde per negatieve grondexploitatie weergegeven.

NEGATIEVE GRONDEXPLOITATIES		NCW 1-1-2025	NCW 1-1-2026	EW Variabel
in miljoenen				
GZ 14	Flexwonen Ter Aar Noordoost (fase 1)	-€ 0,8	-€ 1,0	-€ 1,1
TOTAAL NEGATIEVE COMPLEXEN		-€ 0,8	-€ 1,0	-€ 1,1

Op 1 januari 2025 was het totale resultaat van alle negatieve grondexploitaties op eindwaarde tezamen € 2,7 miljoen.

Het negatieve resultaat van *IKC de Poel* draagt niet meer bij aan het saldo van de negatieve grondexploitaties, omdat deze grondexploitatie per 31 december 2025 zal worden afgesloten. Het daadwerkelijke resultaat van de grondexploitatie is € 990.000 negatief. Het verlies wordt aan de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties onttrokken ter afdekking van het negatieve resultaat.

Het resultaat van *Tochtpad Noordeinde* is bij deze actualisatie niet meer nadelig. Het bedrag van € 832.000 (eindwaarde) dat gedekt werd uit de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties kan vrijvallen.

Voor de negatieve grondexploitatie die ten laste worden gebracht van de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties is het totaal te verwachten resultaat per 1 januari 2026 op eindwaarde € 1.066.000 negatief. Ter afdekking van dit verwachte verlies moet dus bijna € 1,1 miljoen in de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties gereserveerd zijn.

Op basis van de actualisatie per 1 januari 2026 kan de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties

daarom verlaagd worden met een bedrag van **€ 689.000** (eindwaarde). Voorgesteld wordt om dit via de resultaatbestemming van de jaarrekening 2025 te storten in de Reserve reservering woningbouw én de Reserve ontsluiting woonwijken.

Onderstaand is de berekening voor deze Voorziening weergegeven. Enkel het negatieve resultaat van de grondexploitatie *Flexwonen Ter Aar Noordoost (fase 1)* zal ten laste van deze voorziening worden gebracht.

Saldo per 1 januari 2025		2.745.000 EW
Onttrekking IKC de Poel (werkelijk)		-990.000 EW
Saldo per 31 december 2025	A1	1.755.000 EW
Behoefte actualisatie per 1 januari 2026	B1	1.066.000 EW
Benodigde verlaging van de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties	C1=B1-A1	-689.000 EW

Reserve reservering woningbouw (R23)

De Reserve reservering woningbouw is bestemd om goedkope woningbouw mogelijk te maken op gronden die de gemeente zelf ontwikkelt. De gemeente kan de Reserve reservering woningbouw aanwenden om goedkope woningen financieel mogelijk te maken.

Op 1 januari 2025 was er in de Reserve reservering woningbouw een bedrag van € 2.983.000 beschikbaar. Bij de actualisatie 2025 is besloten om € 17.000 te storten in de Reserve reservering woningbouw via de resultaatbestemming bij de jaarrekening 2024. Daarmee is er op 31 december 2025 een bedrag van **€ 3.000.000** beschikbaar.

Voor de verlaging van de Voorziening nadelige saldi grondexploitatie van € 689.000 bij deze actualisatie wordt voorgesteld om deze via de resultaatbestemming van de jaarrekening 2025 te storten in de Reserve reservering woningbouw (50%) en de Reserve ontsluiting woonwijken (50%). Daarnaast wordt voorgesteld om de positieve resultaten van de af te sluiten grondexploitaties *Lindelaan* (€ 202.000) en *Teylerspark fase 2* (€ 1.060.000) via het jaarrekeningsaldo te storten in de Reserve reservering woningbouw en de Reserve ontsluiting woonwijken. Ook de eerder genomen tussentijdse winst (€ 1.089.000) vanuit de grondexploitatie *Teylerspark fase 2* zal via het jaarrekeningsaldo aan de Reserves worden toegevoegd.

Het bedrag in de Reserve reservering woningbouw in 2026 is daarmee **€ 4.520.000**.

Saldo per 1 januari 2025		2.983.000
Storting jaarrekening 2024		17.000
Saldo per 31 december 2025	A3	3.000.000
Postief eindresultaat Lindelaan		101.000
Postief eindresultaat Teylerspark fase 2		530.000
Tussentijdse winst Teylerspark fase 2		544.500
Verlaging Voorziening nadelige saldi grondexploitaties		344.500
Totale verhoging nav actualisatie 2026	B3	1.520.000
Stand Reserve reservering woningbouw 2026	C3=A3+ B3	4.520.000

Reserve ontsluiting woonwijken

De Reserve ontsluiting woonwijken is ingesteld vanuit het collegeprogramma en is bestemd voor infrastructurele werken gekoppeld aan nieuwe woningbouwlocaties. Uit verkeersonderzoeken vanuit de woningbouwontwikkelingen in Ter Aar en Langeraar is gebleken dat de bestaande infrastructuur onvoldoende capaciteit heeft om de extra verkeersbewegingen te kunnen afwickelen

Op 1 januari 2025 was er in de Reserve ontsluiting woonwijken een bedrag van € 5.000.000 beschikbaar. Dit bedrag is er bij de begroting 2023 in gestort. In de toelichting van de Reserve reservering woningbouw is aangegeven dat er wordt voorgesteld om de verlaging vanuit de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties en de positieve resultaten van Lindelaan en Teylerspark fase 2 (voor 50%) toe te voegen aan de Reserve ontsluiting woonwijken.

Het bedrag in de Reserve ontsluiting woonwijken in 2026 is daarmee € 6.520.000.

Saldo per 1 januari 2025		5.000.000
Saldo per 31 december 2025	A4	5.000.000
Postief eindresultaat Lindelaan		101.000
Postief eindresultaat Teylerspark fase 2		530.000
Tussentijdse winst Teylerspark fase 2		544.500
Verlaging Voorziening nadelige saldi grondexploitaties		344.500
Totale verhoging nav actualisatie 2026	B4	1.520.000
Stand Reserve reservering woningbouw 2026	C4=A4+B4	6.520.000

3. Een bedrag van € 112.000 vrij te laten vallen uit de Reserve onvoorzien grondexploitaties en dit bedrag toe te voegen aan de Algemene reserve (boekjaar 2025);

De Reserve onvoorzien is bestemd voor het afdekken van de risico's van de grondexploitaties met een verwacht negatief eindresultaat. Het bedrag in deze reserve wordt bepaald op basis van een risico-inventarisatie per project. Alle grondexploitaties zijn op het aspect risico bekeken en de uitkomsten hiervan zijn verwerkt. Met een Monte Carlo-analyse is het totaalbedrag dat nodig is om onvoorzien kosten af te dekken in beeld gebracht. Dit bedrag komt uit op nihil. Dit leidt tot een verlaging van de Reserve onvoorzien grondexploitaties met € 112.000. Dit bedrag wordt teruggestort in de Algemene reserve in boekjaar 2025.

De verlaging is het gevolg van het afsluiten van de grondexploitatie *IKC de Poel* en het positieve resultaat van de grondexploitatie *Tochtpad Noordeinde*. Bij het project *Flexwonen Ter Aar Noordoost (fase 1)* is ook een positief financieel risico opgenomen waardoor er geen bedrag onvoorzien meegenomen hoeft te worden.

NEGATIEVE GRONDEXPLOITATIES	NCW 1-1-2026	Berekende onvoorzien
in miljoenen		
GZ 14 Flexwonen Ter Aar Noordoost (fase 1)	-€ 1,0	€ 0
TOTAAL NEGATIEVE COMPLEXEN	-€ 1,0	€ 0

Saldo per 1 januari 2025		112.000
Saldo per 31 december 2025	A2	112.000
Totaal behoefte op basis van risicoberekening negatieve complexen per 1 januari 2026	B2	-
Benodigde verlaging van de Reserve onvoorzien	C2=B2-A2	-112.000

4. Het met ingang van 31 december 2025 afsluiten van de grondexploitatie GZ 06 Lindelaan en het positieve resultaat van € 202.000 als positief resultaat te verwerken in de jaarrekening 2025 met overdracht van een bedrag van € 349.000 aan kosten naar de Reserve afgesloten grondexploitaties;

Het project *Lindelaan* sluit af met een positief resultaat van € 202.000 (was begroot € 71.000 positief). Bij het woonrijp maken had de gemeente een aanbestedingsvoordeel. Er volgen nog resterende werkzaamheden voor het woonrijp maken (straatwerk en groen), hier worden ook (civiele) plankosten voor gereserveerd.

5. Het met ingang van 31 december 2025 afsluiten van de grondexploitatie GZ 07 Teylerspark fase 2 en het positieve resultaat van € 1.060.000 (inclusief winstneming € 2.149.000) als positief resultaat te verwerken in de jaarrekening 2025 met overdracht van een bedrag van € 585.000 aan kosten naar de Reserve afgesloten grondexploitaties;

Het project *Teylerspark fase 2* sluit af met een positief resultaat van € 1.060.000 (was begroot € 1.068.000). Daarnaast is er vorig jaar een tussentijdse winst van € 1.089.000 genomen, waardoor het daadwerkelijk resultaat € 2.149.000 is. Er volgen nog resterende werkzaamheden voor het woonrijp maken, waardoor het straatwerk, het groen en de aanleg van het park. Daar worden ook (civiele) plankosten voor gereserveerd.

6. De positieve resultaten van de grondexploitaties GZ 06 Lindelaan (€ 202.000) en GZ 07 Teylerspark fase 2 (€ 1.060.000) te storten in de Reserve reservering woningbouw (50%) en de Reserve ontsluiting woonwijken (50%) (boekjaar 2026);

Zie besluitpunt 2.

7. Het met ingang van 31 december 2025 afsluiten van de grondexploitatie GZ 12 IKC de Poel en het negatieve resultaat van € 990.000 ten laste te brengen van de Voorziening nadelige saldi grondexploitaties met overdracht van een bedrag van € 260.000 aan kosten naar de Reserve afgesloten grondexploitaties. En dit te verwerken in de jaarrekening 2025;

Het project *IKC de Poel* sluit af met een negatief resultaat van € 990.000 (was begroot € 989.000 negatief). Voor het project volgen er nog resterende werkzaamheden voor het woonrijp maken. Dit betreft de betaling van de laatste termijn, onderhoud van het groen, aanpassing van de wadi en het verplaatsten van bomen. Hier worden ook (civiele) plankosten voor gereserveerd. Daarnaast is er budget beschikbaar voor de aankoop van een stuk grond van de kerk, waarop een gedeelte van het schoolplein is aangelegd.

8. Een bedrag van € 1.334.000 (2026) en € 528.000 (2027) ten laste van de Reserve afgesloten grondexploitaties te brengen voor afrondende werkzaamheden van de afgesloten grondexploitaties Noordse Buurt, Lindelaan, Teylerspark fase 2 en IKC de Poel;

Bij het afsluiten van een grondexploitatie resteren vaak nog afrondende werkzaamheden. De budgetten voor deze afrondende werkzaamheden worden vanuit de grondexploitatie overgeheveld naar de Reserve afgesloten grondexploitaties.

		Stand per 1 januari 2025	Beschikbaar 31 december 2025	Vrijval actualisatie 2026	Toevoeging actualisatie 2026	Stand per 1 januari 2026
Noordse Buurt	BRM	56.000	56.000			56.000
	WRM	555.866	555.866			555.866
	Overige kosten	15.000	15.000			15.000
	Plankosten	51.986	40.949			40.949
Lindelaan	WRM				315.000	315.000
	Plankosten				34.000	34.000
Teylerspark fase 2	WRM				432.099	432.099
	Overige kosten				90.000	90.000
	Plankosten				62.500	62.500
IKC de Poel	Verwerven				85.000	85.000
	WRM				155.160	155.160
	Plankosten				20.000	20.000
TOTAAL KOSTEN		678.852	667.815	0	1.193.759	1.861.574

Bij deze actualisatie worden de grondexploitaties *Lindelaan*, *Teylerspark fase 2* en *IKC de Poel* afgesloten. Voor het project *Lindelaan* volgen nog resterende werkzaamheden voor het woonrijp maken (straatwerk en groen), en bijbehorende (civiele) plankosten. Voor het project *Teylerspark fase 2* volgen ook resterende werkzaamheden voor het woonrijp maken, waardoor het straatwerk, het groen en de aanleg van het park. Ook daar worden (civiele) plankosten voor gereserveerd. Als laatste wordt er budget gereserveerd voor het project *IKC de Poel*. Er volgen resterende werkzaamheden voor het woonrijp maken. Dit betreft de betaling van de laatste termijn, onderhoud van het groen, aanpassing van de wadi en het verplaatsten van bomen. Hier worden ook (civiele) plankosten voor

gereserveerd. Daarnaast is er budget beschikbaar voor de aankoop van een stuk grond van de kerk (gebouw OKS), waarop een gedeelte van het schoolplein is aangelegd. In totaal wordt er circa € 1.194.000 overgeheveld naar de Reserve afgesloten grondexploitaties.

Daarnaast is bij de vorige actualisatie de grondexploitatie *Noordse Buurt* afgesloten, waarvan nog een budget van circa € 668.000 beschikbaar is. De werkzaamheden voor het bouwrijp maken (baggerwerkzaamheden), woonrijp maken (rondje Noordse Buurt en aanleg bos) en bijbehorende plankosten volgen nog.

De stand van de Reserve afgesloten grondexploitaties is per 1 januari 2026 € **1.862.000**.

9. Een bedrag van € 85.000 beschikbaar te stellen binnen de af te sluiten grondexploitatie GZ 12 IKC de Poel ten behoeve van de aankoop van circa 400 m2 grond behorende bij het perceel van het gebouw OKS te Langeraar;

Bij de nieuwbouw van het IKC in Langeraar is er voor gekozen de speelplaats en de fietsenstalling onderdeel te maken van de openbare ruimte in het plangebied. Van oudsher was een deel van de grond onder speelplaats kadastraal onderdeel van het gebouw OKS. Dit gebouw is eigendom van het kerkbestuur. Binnen een bredere studie naar faciliteiten binnen de kern Langeraar is overwogen het gebouw en de onderliggende gronden te kopen. Gelet op diverse ontwikkelingen is hiervan afgezien. Om het gebruik als openbare ruimte/speelplaats duurzaam te kunnen waarborgen is besloten over te gaan tot de aankoop van strook grond van circa 400 m² behorende bij het perceel van de OKS. Dit is bij deze actualisatie meegenomen in de grondexploitatie IKC de Poel.

10. Het tussentijds winstnemen per 31 december 2025 voor de grondexploitatie GZ 02 Buytewech-Noord (€ 2.774.000), de grondexploitatie GZ 11 Vrouwenakker-West (€ 777.000) én het terugdraaien van winst bij de grondexploitatie GZ 10 Schoterhoek II (€ 64.000), en dit te verwerken in de jaarrekening 2025. En het bedrag van € 3.487.000 te storten in de Reserve winstneming (boekjaar 2025);

In het kader van de regelgeving van het BBV (besluit, begroting en verantwoording) wordt voor positieve complexen verplicht tussentijdse winst genomen op basis van de POC-methode (percentage of completion), waarbij de voortgang van het project en de realisatie van kosten en opbrengsten in acht worden genomen. Bij de actualisatie 2020 is door de raad een Reserve winstneming ingesteld waarin de tussentijds genomen winst wordt gereserveerd totdat de betreffende grondexploitatie wordt afgesloten. Dit om jaarlijkse schommelingen door het nemen van (verplichte) winst en het mogelijk daarna verplicht weer moeten terugdraaien van die genomen winst te voorkomen. Bij het afsluiten van een grondexploitatie valt de genomen tussentijdse winst vrij.

Op 1 januari 2025 is het saldo in de Reserve winstneming € 2.755.000. Bij de actualisatie 2026 wordt tussentijdse winst genomen bij de grondexploitatie *Buytewech-Noord* (€ 2.774.000) en *Vrouwenakker-West* (€ 777.000). Deze winst zal toegevoegd worden toegevoegd aan de Reserve winstneming. Bij de grondexploitatie *Schoterhoek II* moet € 64.000 tussentijdse winst worden teruggedraaid. Bij het afsluiten van de grondexploitatie *Teylerspark fase 2* zal de genomen winst van € 1.089.000 vrijvallen uit de Reserve winstneming, en via het jaarrekeningsaldo toegevoegd worden aan de Reserve reservering woningbouw én Reserve ontsluiting woonwijken. Het bedrag in de Reserve winstneming is daarmee € **5.153.000** per 1 januari 2026.

Doordat er vóór het instellen van de Reserve winstneming al tussentijdse winst was genomen vanuit de grondexploitatie *Schoterhoek II* is de totaal genomen winst voor deze grondexploitatie hoger, namelijk € 1.801.000.

POSTIEVE GRONDEXPLOITATIES	Reserve winstneming 2025	Winstneming 2026	Reserve winstneming 2026	Totaal genomen winstneming	Nog te nemen winst	Afsluiting
GZ 02 Buytewech-Noord		2.774.000	2.774.000	2.774.000	5.534.000	2028
GZ 07 Teylerspark fase 2	1.089.000	-1.089.000				
GZ 08 Tochtpad Noordeinde					64.000	2028
GZ 10 Schoterhoek II	1.666.000	-64.000	1.602.000	1.801.000	301.000	2026
GZ 11 Vrouwenakker-West		777.000	777.000	777.000	135.000	2028
GZ 13 De Meent					370.000	2028
TOTAAL RESERVEWINSTNEMING	2.755.000	2.398.000	5.153.000	5.352.000	6.404.000	

11. Het vrij laten vallen van een bedrag van € 1.089.000 uit de Reserve winstneming voor de afgesloten grondexploitatie GZ 07 Teylerspark fase 2 en dit bedrag toe te voegen aan de Reserve reservering woningbouw (50%) en de Reserve ontsluiting woonwijken (50%) (boekjaar 2026);

Zie besluitpunt 2.

12. Het risicobedrag voor het aandeel grondexploitatie dat wordt gebruikt bij de berekening van het benodigde Weerstandsvermogen te verlagen van € 1.787.000 naar € 239.000;

Om eventuele calamiteiten financieel op te vangen moet de gemeente een Weerstandsvermogen aanhouden. Dit Weerstandsvermogen wordt jaarlijks berekend en bijgesteld en is onderdeel van de Programmabegroting en de Jaarrekening. Met behulp van de IFLO-norm wordt de hoogte van het benodigde Weerstandsvermogen van het grondbedrijf berekend op basis van 10% van de boekwaarde, 10% van de nog te maken kosten en met aftrek van de Reserve onvoorzien vanuit de (lopende) grondexploitaties.

De totale boekwaarde van de actieve grondexploitaties bedraagt momenteel € 6,9 miljoen positief. In onderstaand tabel is de opbouw van de totale boekwaarde weergegeven. 10% van dit bedrag komt neer op **€ 692.000**. De totale kosten die de gemeente nog moet maken voor het afsluiten van de grondexploitaties zijn geraamd op € 9,3 miljoen. 10% van dit bedrag is **€ 931.000**.

	Cost to complete 1-1-2026	Boekwaarde 1-1-2026
in miljoenen		
POSTIEVE COMPLEXEN		
GZ 02 Buytewech-Noord	5.714.400	-8.197.906
GZ 08 Tochtpad Noordeinde	1.324.480	1.326.810
GZ 10 Schoterhoek II	970.813	-522.937
GZ 11 Vrouwenakker-West	325.074	-459.721
GZ 13 De Meent	607.014	244.063
TOTAAL POSTIEVE COMPLEXEN	8.941.781	-7.609.691
in miljoenen		
NEGATIEVE COMPLEXEN		
GZ 14 Flexwonen Ter Aar Noordoost (fase 1)	371.442	694.125
TOTAAL NEGATIEVE COMPLEXEN	371.442	694.125
TOTAAL ALLE COMPLEXEN	9.313.222	-6.915.566

Op basis van bovenstaande gegevens komt het aandeel in het gewenst weerstandvermogen voor het onderdeel grondexploitaties uit op **€ 239.000** (- € 692.000 + € 931.000 - € 0). Per 1 januari 2025 was dit een bedrag van € 1.787.000. Het betreft hier daarom een forse daling van het benodigde weerstandsvermogen van € 1.548.000. Met dit bedrag zal het onderdeel grondexploitaties bij de bepaling van het gemeentelijke weerstandsvermogen bij de Jaarrekening 2025 worden verlaagd.

	Boekwaarde	Kosten
in miljoenen	-6,9	9,3
10%	0,1	0,1
Benodigd	-0,7	0,9
Benodigde weerstandsvermogen op basis van IFLO-norm	0,2	
Af: opgenomen in voorziening	0,0	
RESTEREND BENODIGD WEERSTANDSVERMOGEN	0,2	

13. Begrotingswijziging nr. 2026-04 vast te stellen.

Om de geactualiseerde grondexploitaties in de begroting te verwerken is onderstaande begrotingswijziging opgesteld. Het gaat om een administratieve wijziging zonder gevolgen voor het begrotingssaldo 2026 - 2029 maar met soms grote verschuivingen tussen jaarschijven. De financiële gevolgen voor 2025 (zie onder Financiële en juridische gevolgen) zijn verwerkt in de Jaarrekening 2025.

Nr. 2026-04									
Programma X € 1.000	Structurele doorwerking								
	2026		2027		2028		2029		
	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten	
1 Ruimtelijke ontwikkeling	-5,394	-6,756	579	79	1,382	1,382	0	0	
2 Ruimtelijk beheer	0	0	0	0	0	0	0	0	
3 Sociaal domein	0	0	0	0	0	0	0	0	
4 Bestuur en dienstverlening	0	0	0	0	0	0	0	0	
Overzicht overhead	0	0	0	0	0	0	0	0	
Overzicht algemene dekkingsmiddelen	0	0	0	0	0	0	0	0	
Saldo	-5,394	-6,756	579	79	1,382	1,382	0	0	
Mutaties reserves									
1 Ruimtelijke ontwikkeling	0	1,362	0	500	0	0	0	0	
2 Ruimtelijk beheer	0	0	0	0	0	0	0	0	
3 Sociaal domein	0	0	0	0	0	0	0	0	
4 Bestuur en dienstverlening	0	0	0	0	0	0	0	0	
Overzicht overhead	0	0	0	0	0	0	0	0	
Overzicht algemene dekkingsmiddelen	0	0	0	0	0	0	0	0	
Saldo	0	1,362	0	500	0	0	0	0	
Totaal	-5,394	-5,394	579	579	1,382	1,382	0	0	
Per saldo *)	0	0	0	0	0	0	0	0	

*) Let op: Een 'min'teken betekent een voordeel

Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen

Bij de resultaten zijn een aantal kanttekeningen te benoemen. Deze kanttekeningen vormen risico's die voort komen vanuit maatschappelijke ontwikkelingen en project specifieke ontwikkelingen.

Hieronder zijn de belangrijkste risico's kort opgesomd en wordt verwezen naar het 'Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2025' (§4.4) waar de risico's uitgebreider zijn toegelicht.

- Marktontwikkelingen
- Aansluiten nutsbedrijven
- Plankosten
- Stikstof

Financiële en Juridische gevolgen

De actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2026 heeft gevolgen voor het jaarrekeningresultaat 2025 én een aantal reserves en voorzieningen. In het 'Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2026' is uitgebreid ingegaan op de financiële consequenties. Hieronder een korte toelichting op de consequenties voor het Jaarrekeningresultaat 2025, de Reserve reservering woningbouw, de Reserve ontsluiting woonwijken, de Algemene reserve en de Reserve winstneming.

De actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2026 heeft een positief effect van € 3.040.000 op het Jaarrekeningresultaat van 2025. Het positieve resultaat is als volgt opgebouwd.

Jaarrekeningresultaat 2025	
Verlaging Voorziening nadelige saldi grondexploitaties	689.000
Positief eindresultaat grondexploitatie Lindelaan	202.000
Positief eindresultaat grondexploitatie Teylerspark fase 2	1.060.000
Vrijval tussentijdse winst Teylerspark fase 2	1.089.000
Invloed op jaarrekening	3.040.000

De gemeenteraad wordt voorgesteld om hiervan € 1.520.000 te storten in de Reserve reservering woningbouw én om € 1.520.000 te storten in de Reserve ontsluiting woonwijken, via de resultaatbestemming bij de jaarrekening 2025 (boekjaar 2026).

Reserve reservering woningbouw (2026)	
Postief eindresultaat grondexploitatie Lindelaan	101.000
Postief eindresultaat grondexploitatie Teylerspark fase 2	530.000
Vrijval tussentijdse winst Teylerspark fase 2	544.500
Verlaging Voorziening nadelige saldi grondexploitaties	344.500
Totaal storting in Reserve reservering woningbouw	1.520.000

Reserve ontsluiting woonwijken (2026)	
Postief eindresultaat grondexploitatie Lindelaan	101.000
Postief eindresultaat grondexploitatie Teylerspark fase 2	530.000
Vrijval tussentijdse winst Teylerspark fase 2	544.500
Verlaging Voorziening nadelige saldi grondexploitaties	344.500
Totaal storting in Reserve reservering woningbouw	1.520.000

Als gevolg van deze actualisatie zal een bedrag van per saldo € 112.000 worden gestort in de Algemene Reserve in het boekjaar 2025.

Algemene reserve (2025)	
Verlaging Reserve onvoorzien grondexploitaties	112.000
Totaal storting in Algemene reserve	112.000

Daarnaast zal worden voorgesteld om een bedrag van per saldo € 2.398.000 toe te voegen aan de Reserve Winstneming in het boekjaar 2025.

Reserve winstneming (2025)	
Toevoegen winstneming Buytewech-Noord	2.774.000
Toevoegen winstneming Vrouwenakker-West	777.000
Vrijval uit Reserve door afsluiten Teylerspark fase 2	-1.089.000
Terugdraaien winstneming Schoterhoek II	-64.000
Totaal storting in Reserve winstneming	2.398.000

Bijlagen

- Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) 2026 (GEHEIM)
- Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) 2026 (OPENBAAR)
- Materiële vaste activa – strategische gronden 2026 (GEHEIM)

Advies meningsvormende raad