

Raadsvoorstel d.d. 2 juli 2026

Zaaknummer	Z-25-591075
Documentnummer	DOC-26-1185392
Onderwerp	Meerjarenprognose grondexploitaties (MPG) 2026
Portefeuillehouder(s)	J. Broeders
Samenvatting De gemeente heeft grondexploitaties vastgesteld voor een aantal locaties die voor woningbouwdoeleinden geschikt worden gemaakt. Grondexploitaties worden jaarlijks geactualiseerd. Door middel van een totaaloverzicht wordt de financiële stand van zaken met bijbehorende risico's weergegeven. Dit wordt de Meerjarenprognose grondexploitaties (MPG) genoemd. Het MPG wordt ter vaststelling aan de raad aangeboden.	

Ontwerp raadsbesluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d. 12 mei 2026

Gelet op *Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten Hoofdstuk IV*

Overwegende dat:

- het MPG jaarlijks door de gemeenteraad wordt vastgesteld;
- Het MPG conform uitgangspunten uit de nota grondbeleid is opgesteld;

besluit

1. De meerjarenprognose grondexploitaties 2026 vast te stellen;
2. De jaarschijf 2026 als begrotingswijziging vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 2 juli 2026.

De griffier,

De voorzitter,



Raadsvoorstel d.d. 2 juli 2026

Ter besluitvorming

Aanleiding

De gemeente heeft een groot aantal ruimtelijke projecten ten behoeve van woningbouw. Een deel van deze projecten wordt ontwikkeld op gronden die in eigendom zijn van de gemeente. Wanneer de gemeente grond uitgeeft ten behoeve van gebiedsontwikkeling in een langlopende ruimtelijke ontwikkeling, is er sprake van een grondexploitatie. Een grondexploitatie is een begroting die wordt opgesteld om grondkosten en grondopbrengsten van een ruimtelijk ontwikkelingsplan in beeld te brengen en op elkaar af te stemmen. De grondexploitaties worden door de raad vastgesteld en jaarlijks geactualiseerd. Door middel van een totaaloverzicht wordt de financiële stand van zaken met bijbehorende risico's weergegeven. Dit wordt de Meerjarenprognose grondexploitaties (MPG) genoemd. Met het MPG komt de gemeenteraad in positie om te sturen op de ruimtelijke projecten en legt het college verantwoording af over de bereikte resultaten binnen de grondexploitaties. Het vaststellen van het MPG is een raadsbevoegdheid.

Voorgesteld besluit

1. De meerjarenprognose grondexploitaties 2026 vast te stellen;
2. De jaarschijf 2026 als begrotingswijziging vast te stellen.

Beoogd resultaat

Medemblik is een financieel gezonde gemeente.

Argumenten

1.1 Actualisatie en verwerking in de jaarrekening

De grondexploitaties dienen op grond van het Besluit begroting en verantwoording (BBV) jaarlijks te worden herzien aan de dan geldende uitgangspunten. De uitkomsten moeten worden verwerkt in de jaarrekening. Het MPG 2026 sluit naadloos aan op de stand van zaken van de grondexploitaties in de jaarrekening 2025.

1.2 De grondexploitatieberekeningen zijn conform BBV en geldend gemeentelijk beleid.

Voor de actualisatie van de grondexploitatie is de 'Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2023' van het BBV het uitgangspunt. Conform BBV-regelgeving dient er binnen elke winstgevende gemeentelijke grondexploitatie middels de methode 'percentage of completion' (POC) bepaald te worden of sprake is van tussentijdse winstneming.

Voor verliesgevende grondexploitaties wordt een verliesvoorziening gevormd.

Met het MPG voldoet het college aan de Nota grondbeleid uit 2023. Daarin is opgenomen dat de raad jaarlijks de (herziene) grondexploitaties vaststelt in een MPG. Deze wordt voorafgaand aan de behandeling van de jaarstukken, ter vaststelling, aan de raad aangeboden. In het MPG wordt inzicht verschaft in de stand van zaken van de actieve grondexploitaties. De raad heeft de bevoegdheid om grondexploitaties te openen en af te sluiten. In november 2025 heeft de gemeenteraad grondexploitatie De Zeehoek geopend.



Met het beleidskader rondom het omgaan met risico's (de Nota risicomanagement en weerstandsvermogen 2023) is in de herzieningen van de grondexploitaties rekening mee gehouden.

1.3 Sturen en verantwoorden

Het MPG biedt de raad een handvat om te sturen op de grondexploitaties. Daarnaast wordt in het MPG verantwoording afgelegd over hetgeen in het voorliggende jaar is gerealiseerd. Ook wordt een doorkijk gegeven naar de prognose voor de komende jaren. Tevens wordt een aansluiting gemaakt op de resultaten van de actualisaties van de grondexploitaties bij de jaarrekening.

2.1 De herziene grondexploitaties hebben gevolgen voor de verwachte kosten en opbrengsten in 2026.

Door deze als begrotingswijziging vast te stellen, stellen we de begroting bij in lijn met de huidige verwachtingen.

Kanttekeningen

1.1 In zowel het MPG als de onderliggende grondexploitaties wordt uitgebreid aandacht besteed aan de risico's voor de gemeente en zijn de beheersmaatregelen beschreven.

Hiervoor wordt verwezen naar de projectbeschrijvingen en hoofdstuk 5 uit de bijlage. De risico's worden opgenomen in het weerstandsvermogen (Reserve bouwgronden). Het gewogen risicobedrag is ten opzichte van 2025 toegenomen.

Financiën

De financiële gevolgen van de herziene grondexploitaties zijn verwerkt in de jaarstukken 2025. Daaronder vallen ook de (tussentijdse) winstnemingen en de dotaties aan de verliesvoorzieningen.

Het te verwachten resultaat van de grondexploitaties is met € 0,6 miljoen afgenomen. Dit is exclusief het in november 2025 vastgestelde grondexploitatie van De Zeehoek met een positief saldo van € 0,2 mln. Het saldo van alle grondexploitaties bij elkaar is nog altijd positief (€ 0,8 miljoen op eindwaarde). Er wordt een winstneming gedaan van € 0,4 miljoen en de verliesvoorziening wordt met € 0,3 miljoen opgehoogd. Het te verwachten resultaat is met name gedaald als gevolg van aanpassingen in de berekeningen van de grondexploitaties De Tegel en Wilgenrak.

Voor De Tegel is in november 2025 een kaderstellende notitie vastgesteld met een aangepaste grondexploitatie die ruim € 1,2 mln. minder positief was. Met name de extra kosten voor voorbelasting zijn debet aan de saldoerslechtering. Grondexploitatie Wilgenrak is ook aangepast. Hieraan liggen BBV-voorschriften ten grondslag. Zie voor verdere toelichting hierop het MPG. In grondexploitaties DEK-terrein en Asonia I hebben de plansaldi zich gunstig ontwikkeld als gevolg van hogere grondopbrengst dan geraamd resp. planinhoudelijke aanpassingen met hogere grondwaarde en lagere kosten.



Over het algemeen worden de resultaten van de grondexploitaties gunstig beïnvloed door hogere grondwaarden en gunstiger parameters (vooruitzichten ten aanzien van rente en inflatie). De trend van de MPG's voor de periode 2019 t/m 2025 is negatief. Op basis hiervan zijn er maatregelen genomen om de negatieve trendlijn te doorbreken. In bijlage 3 van het MPG wordt daar ingegaan op de meerjarige trend en op de maatregelen.

De grexaldi en de reserve zijn op dit moment positief en voldoende om risico's op te kunnen vangen, maar de 0-lijn komt wel in zicht. Voor de locatie Asonia II (die momenteel verkend wordt op basis van een voorbereidingskrediet) wordt een positief plansaldo verwacht, doordat hierin programmatisch wordt verevend met Asonia I, waar veel betaalbare woningbouw in zit. Dit zal in de verdere uitwerking meegenomen worden.

Juridische Zaken

Niet van toepassing.

Uitvoering/evaluatie

Niet van toepassing

Participatie

Niet van toepassing

Communicatie

Gelet op de geheimhouding op het MPG en de onderliggende grondexploitaties wordt over dit voorstel niet gecommuniceerd. Het MPG wordt, als bijlage bij het raadsvoorstel, ter inzage bij de griffie gelegd.

Bijlagen

DOC-26-1185396 GEHEIM MPG 2026

Commissie d.d. 18 juni 2026

