Doorkijk MPG 2027

Afnemende groei door geo-politieke spanningen

8 oktober 2026

Alphen aan den Rijn

Inhoud

- Algemeen (markt)beeld
- Uitgangspunten MPG 2027
  - Parameters
  - Overige
- Belangrijkste mee- en tegenvallers
- Belangrijkste risico's en kansen
  - Projectrisico's
  - Conjuncturele risico's
- Prognose afdracht aan Reserve Wonen & Infra

Alphen aan den Rijn

Algemeen (markt)beeld (1)

- Woningbouw:
  - Vraag onverminderd groot
  - Gestegen hypotheekrente en bouwkosten leiden tot gemiddeld kleinere woningen
- Bedrijventerreinen
  - Aanhoudende vraag naar bedrijfsmatig vastgoed, met name percelen voor units tot 2.000m²
- Stijging van bouw-, civiele kosten en plankosten is hoog, geraamd op 4,00%
- Resulteert in (lichte) stijging van grondprijzen, waarbij wordt gedifferentieerd naar segment
  - In voorstel parameters uitgegaan van behouden stijging

Alphen aan den Rijn

Uitgangspunten MPG 2027: Parameters (1)

	MPG 2026		MPG 2027		
parameter	2026-2030	2031 e.v.	2026-2027	2027-2031	2032 e.v.
Rente					
Rente grondexploitaties*	2,50%	2,50%	gerealiseerde rente (2,50%)	2,50%	2,50%
Rente facilitaire exploitaties *voor* 2017*	2026 - 2027: 1,07% 2027 - 2029: 1,75%	1,75%	gerealiseerde rente (2,40%)	2027 - 2031: 2,70%	2,70%
Rente facilitaire exploitaties *na* 2017*	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Discontovoet*	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Prijsontwikkeling kosten					
Verwervingskosten	gerelateerd aan prijsontwikkeling te verwerven object**		gerelateerd aan prijsontwikkeling te verwerven object		
Civieltechnische kosten	3,00%	2,00%	4% / o.b.v. herziene ramingen	3,50%	2,00%
Plankosten	3,00%	2,00%	4,00%	3,00%	2,00%

Alphen aan den Rijn

Uitgangspunten MPG 2027: Parameters (2)

	MPG 2026		MPG 2027		
parameter	2026-2030	2031 e.v.	2026-2027	2027-2031	2032 e.v.
Prijsontwikkeling grondopbrengsten					
Wonen sociale en middeldure huur	1,00%	2,00%	o.b.v. richtprijs/ taxatie	1,00%	2,00%
Wonen vrije sector koop	2,50%	2,00%	o.b.v. taxatie	2,00%	2,00%
Overige functies commercieel	1,50%	2,00%	o.b.v. taxatie	1,50%	2,00%
Overige functies maatschappelijk	1,00%	2,00%	o.b.v. taxatie	1,00%	2,00%
Bij lopende overeenkomsten	conform overeenkomst		conform overeenkomst		

Alphen aan den Rijn

Uitgangspunten MPG 2027: Overig

- Saldi van de grexen verlopen via Reserve grondexploitaties
- Het saldo van de Reserve Grondexploitaties wordt jaarlijks verrekend met de Reserve wonen en infra
- Projectrisico's grexen onderdeel van totale weerstandsvermogen gemeente
- Conjuncturele risico's gedekt door buffer in Reserve grondexploitaties
- Bijstellen ramingen / faseringen (begin 2027), nog niet in doorkijk MPG
- Beleidsmatige wijzigingen in grexen worden separaat aan de raad voorgelegd

Alphen aan den Rijn

Belangrijkste mee- en tegenvallers MPG (1)

Betreft mee- en tegenvallers (> € 0,1 mln) die medio 2026 bekend zijn, bedragen nominaal (prijspeil 2026)

Mutaties

- Bentlanden II: ca. € 0,25 mln. door vrijval budgetten
- Aarhof: ca. € 0,11 mln. door hoger kostenverhaal
- Lage Zijde: resultaat ca. -/- € 0,88 mln. (lager) door hogere civiele kosten (meerwerk en bomen) -/- € 0,25 mln. en langere looptijd (1 jr.) -/- € 0,63 mln.
- Waterrijk-West: ca. -/- € 0,35 mln. bijdrage aan corporatie t.b.v. onrendabele top businesscase
- Klompenmaker: ca. -/- € 0,25 mln. nieuw DO woonrijp maken en extra parkeervakken verdere kostenstijging
- Havenfront: ca. -/- € 0,20 mln. saldo hogere plankosten externe inzet en subsidie

Belangrijkste mee- en tegenvallers MPG (2)

Betreft mee- en tegenvallers (> € 0,1 mln) die medio 2026 bekend zijn, bedragen nominaal (prijspeil 2026)

Mutaties

- Arnoldus van Os: -/- € 0,1 mln. hogere kosten woonrijp maken

Indicatief resultaat MPG 2027 o.b.v. mee- en tegenvallers doorkijk bedragen in mln. €	projecten met een positief saldo	projecten met een negatief saldo	saldo MPG
MPG 2026 (NCW 1-1-2026)	€ 37,10	-€ 157,79	-€ 120,69
Oprenting naar NCW 1-1-2027 (2,00%)	€ 0,67	-€ 3,12	-€ 2,11
MPG 2026 (NCW 1-1-2027)	€ 37,77	-€ 160,92	-€ 122,80
Saldo mee- en tegenvallers (reeds voorzien)	-€ 0,10	-€ 1,32	-€ 1,42
MPG doorkijk 2027 na verwerking mee- en tegenvallers projecten (NCW 1-1-2027)	*€ 37,67*	*-€ 162,24*	*-€ 124,22*
Verwerking af te sluiten exploitaties			
Mendelweg	€ 0,00	€ 0,62	€ 0,62
MPG 2027 o.b.v. verwachtingen doorkijk (NCW 1-1-2027)	**€ 37,67**	**-€ 161,61**	**-€ 123,60**

Belangrijkste projectrisico's

Projectrisico's:

- Edelhof
  - Kans hogere grondopbrengst t.g.v. gunstige aanbesteding € 0,5 mln.
- Havenfront
  - Toename risico's: schadeloosstelling huurder: p.m.

Alphen aan den Rijn

Conjuncturele risico's (1)

- Risico op lagere opbrengsten en vertraging door verslechterde marktomstandigheden
- Berekend over uit te geven gronden in grondexploitaties, die nog niet zijn gecontracteerd
- Risico op hogere rentelasten

Alphen aan den Rijn

Conjuncturele risico's (2)

Conclusie

- Risicoprofiel conjuncturele risico's
  - Van ca. € 6,0 mln., MPG 2026 naar ca. € 6,1 mln. doorkijk MPG 2027, door:
    - Afname risico's door contractering grondverkopen (woningbouw)
    - Toename renterisico door gestegen rente kapitaalmarkt

Bedragen in mln. €, prijspeil 1-1-2026	Inschatting doorkijk MPG 2027	inschatting MPG 2026
	risicoprofiel	risicoprofiel
(grond)opbrengsten niet gecontracteerd wel beoogd koper, onderhandeling vergevorderd	€ 0,3	€ 0,8
(grond)opbrengsten niet gecontracteerd wel beoogd koper, onderhandeling nog te starten	€ 1,3	€ 1,3
(grond)opbrengsten niet gecontracteerd geen beoogd koper (vrij beschikbaar)	€ 1,0	€ 1,5
Lopende projecten opstartfase (Gnephoek)	€ 1,2	€ 1,5
Algemeen: stijgende rekenrente MPG (ca 1% stijging) door stijgende marktrentes	€ 2,4	€ 0,9
totaal	**€ 6,1**	**€ 6,0**

Prognose afdracht MPG aan reserve Wonen en infra (1)

Uitgangspunten:

- Betreft verwachtingen, nog niet begroot
- Gebaseerd op MPG 2026 (exploitaties, kosten, opbrengsten en resultaten)
- Mee- en tegenvallers verwerkt
- Rekening houdend met resultaatsbestemmingen
- Fasering naar achter in de tijd i.v.m. actuele inzichten uitgifte en locatieontwikkeling
- Betreft indicatieve berekening en geeft een globaal beeld.
    - Fasering en hoogte kan afwijken door o.a. ontwikkelingen in projecten en markt.

Alphen aan den Rijn

Prognose afdracht MPG aan reserve Wonen en infra (2)

Verwachte storting vanuit Reserve Grondexploitaties in reserve Wonen & Infra (o.b.v. MPG 2026, doorkijk naar

Bedragen in mln. €, rekening houdend met resultaatsbestemmingen

	Inschatting o.b.v. doorkijk naar MPG 2027								
Verloop komende jaren	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	***totaal***
positieve grondexploitaties		€ 2,0	€ 9,1	€ 7,7	€ 3,1	€ 3,1	€ 0,6	€ 2,2	*€ 27,7*
positieve facilitaire exploitaties		€ 0,3	€ 6,5	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	*€ 6,8*
stortingen vanuit reserve grex (2026/3866553)	€ 10,1								*€ 10,1*
totaal	**€ 10,1**	**€ 2,3**	**€ 15,6**	**€ 7,7**	**€ 3,1**	**€ 3,1**	**€ 0,6**	**€ 2,2**	***€ 44,6***
Af: ontrekking t.b.v. reservering afdekking negatieve facilitaire exploitaties na 2017			€ -1,2	€ -	€ -	€ -	€ -		*€ -1,2*
Af: tegenvallers negatieve exploitaties		€ -1,4							*€ -1,4*
Bij: meevallers negatieve exploitaties			€ 0,1						*€ 0,1*
Af: bijstelling reserveringen		€ -0,7							*€ -0,7*
totaal	**€ -**	**€ -2,2**	**€ -1,1**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	***€ -3,2***
Verwachte storting in reserve Wonen & Infra	**€ 10,1**	**€ 0,1**	**€ 14,5**	**€ 7,7**	**€ 3,1**	**€ 3,1**	**€ 0,6**	**€ 2,2**	***€ 41,4***

- NB1: ***hoogte en moment*** afdracht aan reserve Wonen & Infra onzeker door dynamiek markt → hoogte en/of fasering ***kunnen afwijken***
- NB2: 'piek' in 2028 voor groot deel door grondverkoop Nieuwe Sloot en afsluiting Bentlanden en Waterrijk-West

Alphen aan den Rijn