

Besluitformulier

Team projectmanagement gebiedsontwikkeling

Zaaknummer : 3866553	Opsteller : J.C.M. Georges
Datum : 12 mei 2026	
Onderwerp: Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2026	
Besluit: De raad voor te stellen: <i>Ten aanzien van vaststelling MPG</i> <ol style="list-style-type: none">1. Het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) 2026 en de daarbij behorende bijlagen vast te stellen; <i>Ten aanzien van de gevolgen voor de jaarrekening 2025</i> <ol style="list-style-type: none">2. Het resultaat op afgesloten projecten van – € 121.730 vast te stellen;3. De verliesvoorzieningen van de exploitaties, die reeds deel uitmaakten van het MPG 2025, per saldo met – € 2.543.414 op contante waarde per 1-1-2026 (naar beneden) bij te stellen ten gevolge van actualisatie van deze grondexploitaties.4. De tussentijdse winstnemingen op de grondexploitaties van € 9.377.323 vast te stellen;5. De mutaties van beslispunten 2, 3 en 4 te storten in c.q. te onttrekken aan de Reserve grondexploitaties;6. De financiële mutaties op basis van het geactualiseerde MPG 2026 te verwerken in de jaarrekening 2025; <i>Ten aanzien van de bepaling benodigde omvang Reserve Grondexploitaties per 1-1-2026</i> <ol style="list-style-type: none">7. De getroffen reservering in de reserve Grondexploitaties ter grootte van € 175.109 ten behoeve een investeringskrediet voor afrondende werkzaamheden voor de in 2021 afgesloten facilitaire exploitatie Burggooi te handhaven;8. De getroffen reservering in de reserve Grondexploitaties als buffer voor het opvangen van conjuncturele risico's ter grootte van € 4.700.000 te verhogen tot € 6.000.000 ten gevolge van:<ol style="list-style-type: none">a. Een toename van het risicoprofiel voor opvang van conjuncturele risico's met € 1.300.000;9. De getroffen reservering in de reserve Grondexploitaties ter grootte van € 1.764.000 ten behoeve van een investeringskrediet voor werkzaamheden aan de Amerikalaan in het kader van de in 2023 afgesloten grondexploitatie Klop plus te handhaven;10. De getroffen reservering ter grootte van € 25.000 ten behoeve van een investeringskrediet voor afrondende planbegeleiding voor het plan Azalealaan/Koopse Glorie in het kader van de in 2024 afgesloten facilitaire exploitatie Azalealaan te handhaven;11. Een reservering te treffen ter grootte van € 25.000 ten behoeve van een investeringskrediet voor de aanleg van parkeerplaatsen ten behoeve van de afgesloten	

exploitatie Weidelanden (collegebesluit 2025/3692149);

12. De reservering ten behoeve van de afdracht aan de Reserve onderwijshuisvesting van de winstneming met betrekking tot de grondexploitatie Bosspark over 2024 ter grootte van € 590.391 te verhogen door toevoeging van de winstneming over 2025 (raadsbesluit 2021/351470), waardoor deze in totaliteit wordt gecijferd op € 618.766 ;
13. Het saldo van de Reserve grondexploitaties van € 18.663.376 vast te stellen en hiervan € 8.607.875 te reserveren conform de beslispunten 7 tot en met 12.
14. Het saldo van de reserve Grondexploitaties ter grootte van € 10.055.501 (na verwerking van de onder 13 genoemde reserveringen) vast te stellen en deze ten gunste te brengen van de Reserve wonen en infra;
15. De onder beslispunt 12 gevormde reservering ter grootte van € 618.766 te onttrekken aan de Reserve grondexploitaties en ten gunste te brengen van de Reserve onderwijshuisvesting.

Ten aanzien van de wijziging van de Begroting 2026

16. De bijgevoegde wijziging van de Begroting 2026 vast te stellen. Hiermee worden de jaarschijven 2026 t/m 2029 van de Begroting 2026 en het Meerjarenperspectief 2027–2029 bijgewerkt op basis van de in dit MPG 2026 opgenomen standen.

Besluit:

17. Geheimhouding op te leggen aan respectievelijk uw college, de behandelende raadscommissies en aan de gemeenteraad ten aanzien van de informatie in de bijlagen 1, 2, 3a, 3b, 4, 5 en 5b van het 'Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2026' (MPG 2026)', op grond van artikel 87 van de Gemeentewet. De geheimhouding op te leggen ter bescherming van de economische belangen van de gemeente op grond van artikel 5.1, tweede lid, onder b, van de Wet open overheid. De geheimhouding duurt voort totdat de raad haar opheft op grond van artikel 89, vierde lid, van de Gemeentewet;

Publiekssamenvatting

Het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG 2026) geeft een integraal financieel beeld van het grondbeleid van de gemeente Alphen aan den Rijn. In het MPG zijn de vastgestelde actieve grondexploitaties opgenomen en projecten waar sprake is van kostenverhaal. Dit kostenverhaal is vastgelegd in facilitaire exploitaties.

Het MPG 2026 geeft een beeld van de omvang van de investeringen in het kader van het grondbeleid, het moment van investeren, het verwachte resultaat, de risico's en de wijze waarop de gemeente deze risico's probeert te beheersen.

Wat de macro-economische ontwikkelingen betreft, wordt opgemerkt dat deze ook hun weerslag hebben op de ontwikkelingen binnen het MPG 2026. De peildatum van het MPG 2026 is 1 januari 2026. Dit betekent dat prijs- en renteontwikkelingen ten gevolge van de huidige geo-politieke onzekerheid door de oorlog in het Midden-Oosten niet in het MPG zijn verwerkt.

De aanhoudende krapte op de (woning)markt, gestegen inkomens en stabiele hypotheekrente, leiden ook in het MPG 2026 tot een stijging van de grondprijzen en het is de verwachting dat deze de komende jaren doorzet. Ook is door schaarste aan bedrijfskavels ook in dit segment een stijging van de grondprijzen waarneembaar. Wel zijn de bouw- en kosten voor grond, weg- en waterbouw nog altijd hoog wat de resultaten van grondexploitaties drukt. Ook zorgt met name netcongestie nog steeds voor vertraging in de uitgifte van (met name bedrijfs)kavels. Dit alles uit zich per saldo in een positief saldo van de Reserve grondexploitaties. Opening van nieuwe projecten leidt bovendien tot een toename van het risicoprofiel van de projectrisico's. Ook het conjuncturele risicoprofiel is door opening van nieuwe grondexploitaties, omvang van de gerealiseerde investeringen en toename van het renterisico toegenomen.

Toelichting

Geheimhouding

Het college is op basis van de Gemeentewet en de Wet open overheid (Woo) bevoegd om geheimhouding op te leggen op stukken die informatie bevatten over de financieel economische positie van de gemeente.

De bijlagen 1, 2, 3a, 3b, 4, 5 en 5b van het 'Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2026' (MPG 2026) bevatten gevoelige informatie over de financieel economische positie van de gemeente. Concreet geven deze bijlagen inzicht in gerealiseerde en geprognosticeerde kosten en opbrengsten en risico's. Gelet op het detailniveau van deze informatie is de gevoeligheid hiervan voor de financieel economische positie van de gemeente hoog. Ter bescherming van de financieel economische belangen van de gemeente heeft het college daarom besloten om geheimhouding op te leggen. De verplichting tot geheimhouding duurt voort totdat de gemeenteraad haar opheft op grond van artikel 89, vierde lid van de Gemeentewet.

De overige punten zijn in het raadsvoorstel toegelicht.

Bijlage(n):

- Raadsvoorstel
- Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2026;
- Begrotingswijziging MPG 2026
- Infographic MPG 2026

De volgende bijlagen zijn geheim:

- Bijlage 1: Specificatie grondexploitaties en facilitaire exploitaties (GEHEIM);
- Bijlage 2: Prognose hoofdposten grondexploitaties en facilitaire exploitaties (GEHEIM);
- Bijlage 3a en 3b: Verschillenanalyse (GEHEIM);
- Bijlage 4: Kasstroomoverzicht grondexploitaties en facilitaire exploitaties (GEHEIM);
- Bijlage 5: Risicoprofiel projecten MPG (GEHEIM)
- Bijlage 5b: Risicoprofiel conjuncturele risico's (GEHEIM)