

Voorstel gemeenteraad

Kenmerk 26int01851
Onderwerp Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2026

Aan de gemeenteraad,

Samenvatting voorstel

Grondexploitaties moeten door de gemeenteraad worden vastgesteld om deze als financieel taakstellend kader te laten dienen. De grondexploitaties van lopende projecten worden jaarlijks herzien en verantwoord in de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG). De MPG wordt jaarlijks geactualiseerd en ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Het voorstel is om de gemeenteraad voor te stellen de MPG conform de bijlage vast te stellen.

Aan uw gemeenteraad wordt voorgesteld

1. De Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2026 (26bij03133), incl. de onderbouwing parameters per 1 jan. 2026 (26bij00596) vast te stellen.

Aanleiding

Alle lopende grondexploitaties worden in het eerste deel van elk jaar herzien en ter besluitvorming aangeboden aan de gemeenteraad. Lopende grondexploitaties worden gezamenlijk aangeboden. Deze gezamenlijke aanbieding geschiedt in de vorm van een Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG). De onderbouwing van de gehanteerde parameters voor de doorrekening van de grondexploitaties zijn ontleend aan onderbouwing parameters per 1-1-2026 (26bij00596). Met uitzondering van de parameter voor lange termijn opbrengstenstijging (2029 tot en met 2036). De onderbouwing parameters 2026 wordt, in combinatie met de Grondprijnsbrief 2026, ter kennisname aangeboden aan de gemeenteraad. Voor de projecten Westermaat De Veldkamp en Olde Engberink gelden licht afwijkende parameters, omdat de gemeente Borne in deze exploitaties samenwerkt met de gemeente Hengelo.

Beoogd effect

Het doel van de MPG is inzicht en overzicht te bieden in de desbetreffende ruimtelijke ontwikkelingsprojecten binnen de gemeente Borne waar sprake is van het exploiteren van grond. De gemeente informeert hiermee hoe deze projecten verlopen en welke financiële en ruimtelijke gevolgen ze hebben. De aldus verkregen inzichten dienen als een van de instrumenten om adequate inhoudelijke afwegingen over de betreffende projecten te maken.

Argumenten

1.1 Actualisatie grondexploitaties

Met de vaststelling van de MPG 2026 worden ook de geactualiseerde grondexploitaties en daarmee de verwachte resultaten daarvan per 1-1-2026 vastgesteld (paragraaf 2.8 MPG 2026).

Jaarlijks worden de grondexploitaties herzien, hiermee worden de gerealiseerde kosten en opbrengsten verwerkt en worden de meest recente verwachtingen doorgevoerd in de berekeningen. Ten behoeve van de grondexploitaties zijn de boekwaarden over het jaar 2025 verwerkt en is gekeken of de resterende budgetten nog voldoende zijn voor de nog uit te voeren werkzaamheden. Daarnaast zijn er naar de laatste inzichten

wijzigingen aangebracht in de fasering. Voor alle grondexploitaties geldt een startdatum van 1 januari 2026, dit is ook de prijspeildatum voor de kosten en opbrengsten.

1.2 Gemeenteraad bevoegd orgaan vaststelling herziene grondexploitaties

De gemeenteraad gaat net als bij de vaststelling van een nieuwe grondexploitatie over de vaststelling van de herziene grondexploitaties. Om de projecten goed met elkaar te kunnen vergelijken, worden alle bedragen omgerekend naar één peildatum. Dit gebeurt met behulp van de Netto Contante Waarde methode. Op deze manier ontstaat een duidelijk overzicht van de financiële resultaten van de verschillende projecten (paragraaf 2.8 MPG 2026).

1.3 Onderbouwing parameters grondexploitatie

De parameters kosten en opbrengstenstijging zijn onderzocht en uiteengezet in de onderbouwing parameters grondexploitatie per 01-01-2026 (bijlage 26bij00596). Vanwege voortschrijdend inzicht is er voor de lange termijn opbrengstenstijging (2029 tot en met 2036) gerekend met 2% opbrengstenstijging per jaar in plaats van 2,5% zoals vermeld in de notitie parameters. Dit heeft effect op de langer lopende grondexploitaties (Bornsche Maten fases 3c, 3d en 4). Tussen het moment van schrijven van de notitie parameters en de herziening van de grondexploitaties hebben geopolitieke conflicten zich verder gevorderd die invloed kunnen hebben op de economische vooruitzichten. 2% sluit aan bij het meerjarig streefpercentage voor inflatie van ECB. 2,5% opbrengstenstijging per jaar zou voor de langer lopende grondexploitaties een onevenredig positief effect hebben.

1.4 Centrale informatievoorziening, navolgbaarheid en transparantie

Een MPG draagt bij aan efficiëntie in besluitvorming, omdat op één moment alle exploitaties worden geactualiseerd en vastgesteld. Een MPG is bovendien een belangrijke bron van informatie als het gaat om sturing op resultaten. Naar aanleiding van de optelling van de projecten (programmatisch en financieel) kunnen inzichten verkregen worden en in de toekomst prioriteiten worden gesteld om waar nodig beter aan te sluiten op beleidsdoelstellingen en financiële mogelijkheden. De MPG is dus niet alleen een samenvoeging van de lopende grondexploitaties maar geeft ook inzicht in relatie tot de totale ontwikkelambitie van de gemeente Borne met de daarbij horende risico's, het beheersen van deze risico's en de daarvoor benodigde weerstandcapaciteit.

De MPG van de gemeente Borne is openbaar. Hierdoor is duidelijk hoe de grondexploitaties verlopen en wat de gevolgen zijn voor de gemeentelijke financiën. Deze informatie wordt ook meegenomen in de jaarrekening van 2025.

1.5 Geen winstafslag meer door afronding grondprijsdiscussie bouwclaimpartners

Op advies van de accountant zijn voorgaande jaren bij het opstellen van de jaarrekening winstafslagen toegepast. Nu is besloten om deze winstafslagen niet langer toe te passen. Deze zijn niet meer benodigd vanwege de afronding van de grondprijsonderhandeling.

1.6 Verwerking in jaarstukken 2025

Met dit besispunt en daarmee de herziening van de grondexploitaties per 1-1-2026, wordt uitvoering gegeven aan de verwerking van de onderdelen van het MPG die effect hebben op de jaarstukken 2025, namelijk de mutaties van de verliesvoorziening en winstnemingen.

Kanttekeningen en alternatieven

1.1 Zo nauwkeurig mogelijke inschatting

Het verwachte resultaat is altijd een beste inschatting op basis van feiten en omstandigheden op een bepaald moment. Dit betekent dat het niet om een exact getal gaat, maar om een zo nauwkeurig mogelijke inschatting op basis van de beschikbare informatie.

1.2 Accountantscontrole nog gaande

De gecalculeerde resultaten zijn nog onderdeel van de accountantscontrole die nog niet is afgerond. De gepresenteerde resultaten en daarmee de effecten op de jaarstukken zijn daarom nog onder voorbehoud van de accountantscontrole.

Financiën

Met de vaststelling van de herziene grondexploitaties worden de verwachte resultaten van de negen grondexploitaties per 1-1-2026 vastgesteld, zie hiervoor paragraaf 2.8 van de MPG. Wanneer er verkoopopbrengsten hebben plaats gevonden in een project met een positief verwacht eindresultaat wordt er tussentijds winst genomen en wanneer een grondexploitatie een verlies vertoond wordt hiervoor een verliesvoorziening getroffen. Wanneer één van deze zaken zich voordoet in een grondexploitatie raakt dit de financiën. Dit geldt voor zeven van de negen grondexploitaties.

Mutatie winstneming

Voor alle lopende grondexploitaties samen wordt er in het kader van de jaarrekening 2025 winst behaald. In totaal (resultaat Borne's aandeel) wordt er ongeveer € 1.245.000,- winst genomen over 2025.

Op advies van de accountant zijn voorgaande jaren bij het opstellen van de jaarrekening winstafslagen toegepast. Nu is besloten om deze winstafslagen niet langer toe te passen. Deze zijn niet meer benodigd vanwege de afronding van de grondprijsonderhandeling. Hiermee zal de winstafslag van circa € 750.000 vrijvallen.

Mutatie verliesvoorziening

Bij Bedrijventerrein Westermaat De Veldkamp is sprake van een grondexploitatie die verliesgevend is. Om het geschatte tekort te dekken, is er een verliesvoorziening getroffen welke aangevuld moet worden met € 184.000,-. Voor Park Oud Borne is er een relatief kleine aanvulling van de verliesvoorziening benodigd vanwege kostenstijgingen, het overgrote deel van deze verliesvoorziening was direct bij het openen van deze grondexploitatie in 2025 genomen. Bij het openen van de grondexploitatie Park Oud Borne was er een verwacht tekort van € 2,17 miljoen. Dit bedrag is gedekt door een onttrekking uit de reserve beleidsontwikkeling.

Ten opzichte van de stand van verliesvoorziening na vaststelling van de grondexploitatie Park Oud Borne (fase 3c Borne'sche Maten) is een aanvulling circa € 441.000,- benodigd. Hiermee zal van de stand van de totale verliesvoorziening per 31-12-2025 circa € 10,41 miljoen zijn.

Vervolg na besluitvorming

Bij een positief besluit op de MPG 2026 worden de gecalculeerde resultaten verwerkt in de jaarstukken 2025.

Borne, 14 april 2026

Burgemeester en wethouders van de gemeente Borne,
de secretaris, de burgemeester,

J. Meijerink

drs. J.H.R. Pierik

Bijlage(n)

- 26bij03133 Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2026
- 26int01852 Raadsbesluit
- 26bij00596 Onderbouwing parameters grondexploitatie per 01-01-2026