RAADSVOORSTEL

Zaaknummer : 2026-193471
Documentnummer : D/26/1152916
Datum : 22 september 2026

ONDERWERP:

Voortgangsrapportage Grondexploitatie 2027 (1)

SAMENVATTING:

Het college rapporteert over de voortgang van de grondexploitatie via een rapportage aan de raad. In de nu voorliggende voortgangsrapportage wordt de verwachte stand van zaken per 1 januari 2027 gerapporteerd. Deze rapportage dient als basis voor de begroting 2027.

HET VOORSTEL:

1. De Voortgangsrapportage Grondexploitatie 2027 (1) vast te stellen.
2. De in deze voortgangsrapportage opgenomen grondexploitatiebegrotingen van de complexen vast te stellen.
3. De grondexploitatiebegrotingen te verwerken als begrotingswijziging voor 2026.
4. De grondexploitatiebegrotingen als basis te gebruiken voor de begroting 2027.

AANLEIDING:

Met grondexploitatie gaan doorgaans grote investeringen gepaard, welke vooruitlopen op de geprognosticeerde opbrengsten uit grondverkoop. Om inzicht te blijven houden in de gemeentelijke grondexploitatie met de daarbij behorende kosten, opbrengsten, eindresultaten en risico's, wordt op grond van de Nota Grondbeleid tweemaal per jaar een voortgangsrapportage grondexploitatie uitgebracht. In de voortgangsrapportage grondexploitatie 2027 (1) zijn de meest actuele gegevens en ontwikkelingen verwerkt die van invloed zijn op de gemeentelijke grondexploitaties. Dit betekent dat de daadwerkelijk gerealiseerde baten en lasten tot en met 2025 zijn verwerkt en dat een prognose is gemaakt van de baten en lasten voor 2026 en verder. Er is een verwachte stand van zaken weergegeven per 1 januari 2027 en hiermee vormt de voortgangsrapportage een onderlegger voor de begroting 2027. Op de als bijlagen toegevoegde exploitatiebegrotingen is op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1, tweede lid, sub b, van de Wet open overheid geheimhouding opgelegd.

ARGUMENTEN:

1.1 De rapportage geeft een compleet overzicht van de grondexploitatie

Ter uitvoering van de Nota Grondbeleid wordt een compleet overzicht van de grondexploitatie aan de raad geboden. In het tekstuele deel van de voortgangsrapportage wordt aangegeven welke ontwikkelingen er per complex spelen. Tevens is per complex een begroting toegevoegd om het financieel verloop inzichtelijk te maken.

2.1 De vaststelling van de begrotingen is een vereiste uit het BBV

De geheime bijlagen met exploitatiebegrotingen vormen de cijfermatige onderbouwing ten behoeve van de financiële administratie. Deze begrotingen dienen conform het BBV te worden vastgesteld door de raad.

3.1 De ramingen voor het boekjaar 2026 zijn geactualiseerd

De ramingen voor de uitgaven en inkomsten voor 2026 zijn geactualiseerd naar de huidige ontwikkelingen en inzichten. Hierdoor kunnen deze ramingen worden verwerkt als begrotingswijziging voor 2026.

4.1 De ramingen voor 2027 e.v. zijn geactualiseerd

Ook de ramingen voor de uitgaven in inkomsten in 2027 e.v. zijn geactualiseerd. Op grond daarvan vormt de rapportage voor de grondexploitatie de basis voor de begroting 2027.

KANTTEKENINGEN:

1. Boekingen tot en met 2025 zijn niet meer beïnvloedbaar

De rapportage geeft een overzicht van feiten die werkelijk zijn gerealiseerd tot en met 2025 en reële ramingen voor 2026 en verder. Op de boekingen tot en met 2025 is geen invloed meer uit te oefenen, aangezien deze uitgaven en inkomsten inmiddels zijn gerealiseerd.

2. Ramingen voor 2026 en verder zijn nauwelijks beïnvloedbaar

De ramingen voor 2026 en verder zijn opgesteld aan de hand van het vigerende beleid en inschattingen van toekomstige omstandigheden. Deze financiële vertaling is daarbij nauwelijks beïnvloedbaar, aangezien het een uitwerking is van bestaand beleid en van een inschatting van de ontwikkeling van de vastgoedmarkt. Dit laatste onderdeel heeft de gemeente niet zelf in de hand.

FINANCIËN:

De voortgangsrapportage geeft een overzicht van de voortgang binnen de grondexploitatie inclusief een financieel perspectief. Alle lopende grondexploitaties vertonen een geprognosticeerd positief eindsaldo. Positieve resultaten worden tussentijds of bij sluiting van een grondexploitatie verwerkt via de jaarstukken. In het voorjaar van 2027, bij de jaarstukken 2026, wordt weer afgewogen of er (tussentijdse) winsten kunnen worden genomen.

VERVOLG:

In het voorjaar van 2027, bij de jaarstukken 2026, volgt een volgende voortgangsrapportage grondexploitatie.

BIJLAGEN:

1. Voortgangsrapportage Grondexploitatie 2027 (1)

2. Grondexploitatiebegrotingen (GEHEIM)

Burgemeester en wethouders van Dongen,
Namens dezen,

de secretaris, de burgemeester,

dr. G.W. Goedmakers ir. J.C. Slagboom