

Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000247619
Datum:	23 maart 2026
Opsteller:	K. Gaal
Portefeuillehouder:	Wethouder E.H.R. Enklaar
Onderwerp:	Vaststellen grondexploitaties 2026

Het college van B&W besluit:

1. In te stemmen met de herziening van de grondexploitaties Drielanden, Lorentz III, Waterfront, Nieuw Weiburg en de Restgrondexploitatie met de bijbehorende bijlagen met peildatum 01-01-2026.
2. Geheimhouding op te leggen op de grondexploitaties Drielanden (01-01-2026), Lorentz III (01-01-2026), Waterfront (01-01-2026), Nieuw Weiburg (01-01-2026) en de Restgrondexploitaties, bestaande uit Sypel en Tonsel (01-01-2026), inclusief bijbehorende bijlagen met de risicoanalyses, ingevolge artikel 87, Gemeentewet, op grond van de belangen genoemd in artikel 5.1 lid 2 onder b, f en i van de Wet open overheid, onder waarmede van de voorgenoemde grondexploitaties, inclusief bijbehorende bijlage met de risicoanalyses met het woord 'geheim, conform artikel 89 Gemeentewet.
3. De grondexploitaties inclusief bijbehorende bijlage met de risicoanalyses, genoemd onder beslispoint 2 waarop een verplichting tot geheimhouding is opgelegd, ingevolge artikel 88 lid 2 Gemeentewet, en de overige bijbehorende bijlagen, te verstrekken aan de raad.
4. De raad voor te stellen om de onder beslispoint 2 genoemde en als 'geheim' gewaarmerkte grondexploitaties inclusief bijbehorende bijlagen vast te stellen.
5. Wethouder Enklaar te mandateren mineure wijzigingen aan te brengen mocht hier sprake van zijn.

Inleiding

Aanleiding

Jaarlijks worden de grondexploitaties herzien. Op dit moment zijn de herzieningen per 1 januari 2026 aan de orde. Hierbij wordt inzicht gegeven in de gerealiseerde kosten en opbrengsten van het afgelopen jaar. Daarnaast wordt ingegaan op het bijstellen van de prognoses op basis van besluiten en ramingen van nieuwe ontwikkelingen. De in de grondexploitatie opgenomen kosten en opbrengsten zijn verwerkt naar prijspeil 1 januari 2026.

Kader

- Commissie BBV, Notitie Grondbeleid in begroting en jaarrekening (2023);
- Nota grondbeleid 2019 – raadsbesluit 9 januari 2020;
- Grondprijzenbrief, ingaande 1 januari 2026 – collegebesluit 19 december 2025;
- Parameters – collegebesluit 03 februari 2026.

Alternatieven

Niet van toepassing, vanuit de BBV voorschriften dienen de actieve grondexploitaties jaarlijks door de gemeenteraad te worden vastgesteld.

Beoogd effect

Het doel van de herzieningen is het vastleggen van het actuele financiële resultaat per 1 januari 2026. Hierbij wordt inzicht gegeven in de gerealiseerde kosten en opbrengsten van het afgelopen jaar en wordt daarnaast ingegaan op bijstelling van prognoses als gevolg van nieuwe ontwikkelingen en inzichten. In de grondexploitatie wordt telkens aangegeven welke ontwikkelingen aanleiding geven tot actualiseren van de uitgangspunten. Met andere woorden, indien dergelijke ontwikkelingen niet worden vermeld, blijven de eerder gehanteerde uitgangspunten van kracht.

- Herziening van de grondexploitaties vindt jaarlijks plaats;
- De herziening geeft het bestuur actueel inzicht in de financiële effecten van de ontwikkelingen in het kader van de grondexploitaties.

Argumenten

Geheimhouding (beslispunt 2 en 3)

Op de grondexploitaties inzake Drielanden, Lorentz III, Waterfront, Nieuw Weiburg en de Restgrondexploitatie zoals opgenomen in de bijlagen 1 a, c, e, g en i behorend tot dit voorstel wordt geheimhouding opgelegd. Redenen hiervoor zijn dat openbaarheid de economische en/of financiële belangen van de gemeente kan schaden (art. 5.1 lid 2 sub b Woo), dat openbaarheid het goed functioneren van de gemeente kan belemmeren (art. 5.1 lid 2 sub i Woo) en dat openbaarheid mogelijke kan leiden tot risico's ten aanzien van concurrentiegevoelige bedrijfs – en fabricagegevens (art 5.1 lid 2 sub f Woo). De geheimhouding vindt haar grondslag in art. 87 Gemeentewet. Op grond van art. 89 lid 1 Gemeentewet dienen de bedoelde documenten van het opschrift 'Geheim' te worden voorzien. Een geheimhoudingsverplichting geldt voor allen die van de informatie kennis dragen (art. 89 lid 2 Gemeentewet).

Beslispunt 5

De vastgestelde grondexploitaties worden verwerkt in de jaarrekening. Om de voortgang in het proces van de jaarrekening en/of de accountantscontrole niet te vertragen stellen wij voor dat het college van burgemeester en wethouders wethouder Enklaar mandateert om mineure wijzigingen aan te brengen mocht hier sprake van zijn.

Omgevingswet

Dit voorstel heeft geen directe relatie met de Omgevingswet.

Financiën

Resultaat herziene grondexploitaties 2026

De onderstaande tabel geeft het resultaat van de grondexploitaties weer op eindwaarde (EW), na uitname tussentijdse winst.

Grondexploitatie	Deelproject	EW			
		2025	2026	Verschil	Datum
Drielanden		-11.439	-9.892	1.547	31-12-2030
Lorentz III		-8.410	-8.742	-332	31-12-2031
Waterfront		65.514	66.162	648	31-12-2030
Nieuw Weiburg		-	-5.043	-5.043	31-12-2035
Rest grondexploitaties	<i>Lorentz II</i>	<i>-109</i>	<i>-</i>	<i>109</i>	31-12-2025
	<i>Sypel</i>	<i>-71</i>	<i>-77</i>	<i>-6</i>	31-12-2028
	<i>Tonsel</i>	<i>-1.439</i>	<i>-1.643</i>	<i>-204</i>	31-12-2028
	Subtotaal	-1.619	-1.720	-101	
Totaal		44.046	40.765	-3.281	

(-/- is voordelig, bedragen x 1.000)

Het resultaat van de herziene grondexploitaties 2026 ten opzichte van 2025 daalt met ca. € 1,8 miljoen op eindwaarde. De grondexploitatie Nieuw Weiburg is in 2026 geopend en toegevoegd aan dit overzicht. Uit het overzicht blijkt dat door het toevoegen van de grondexploitatie Nieuw Weiburg het resultaat 2026 ten opzichte van 2025 stijgt met ca. € 3,3 miljoen op eindwaarde.

De grondexploitatie Lorentz II is per 31-12-2025 afgerond en gesloten. De winst die is genomen voor Lorentz II is geen tussentijdse winst maar het eindresultaat.

Dit resultaat sluit niet één op één aan bij de resultaatneming uit de grondexploitaties in de jaarrekening 2025. Dit komt doordat bij de winstbepaling voor de jaarrekening gekeken wordt naar wat conform Besluit Begroting en Verantwoording (hierna te noemen BBV) voorschriften als gerealiseerd resultaat kan worden gezien. Daarbij komt dat het te nemen resultaat voor de jaarrekening in bovenstaand overzicht is verwerkt. Met andere woorden, het bij de jaarrekening genomen resultaat heeft invloed op het nog in de toekomst te realiseren resultaat.

Gevolgen jaarrekening 2025

Iedere grondexploitatie sluit met een verwacht financieel resultaat. Bij de jaarrekening wordt, afhankelijk van dit resultaat, en rekening houdend met gekwantificeerde risico's, tussentijds resultaat genomen.

Op basis van het BBV wordt bij een winstgevende grondexploitatie tussentijdse winst genomen volgens de Percentage of Completion (POC) methode. Dit betekent concreet dat er gekeken wordt in hoeverre de kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd. De uitkomst hiervan wordt vermenigvuldigd met de te verwachten winst, rekening houdend met de risico's. Tenslotte wordt de in het verleden genomen winst hierop in mindering gebracht. De boekwaarde speelt bij deze methode geen rol.

Wanneer een grondexploitatie verliesgevend is, wordt direct een voorziening gevormd ter grootte van het volledige te verwachten verlies. De POC-methode wordt niet toegepast bij verliesgevende grondexploitaties. Wanneer uit de actualisatie blijkt dat het verlies is toe- of afgenomen, dient de voorziening hierop te worden aangepast. Deze aanpassing verloopt via de resultaatrekening van de jaarrekening.

De onderstaande tabel geeft per grondexploitaties de tussentijdse winst of verlies 2025 weer.

Tussentijdse winst/verlies 2025		
Grondexploitatie	Deelproject	
Drielanden		€ -2.717.500
Lorentz III		€ -1.536.665
Nieuw Weiburg *		€ -
Rest grondexploitaties	<i>Lorentz II</i>	€ -130.839
	<i>Sypel</i>	€ -18.350
	<i>Tonsel</i>	€ -126.575
	Subtotaal	€ -275.764
Resultaat actieve grondexploitaties 2025		€ -4.529.929

(-/ is voordelig) *

Voor Nieuw Weiburg wordt nog geen tussentijdse winst genomen omdat deze grondexploitatie in 2026 is geopend.

De onderstaande tabel geeft voor de toename/afname van de verliesvoorziening 2025 weer.

Toename/afname verliesvoorziening 2025		
Grondexploitatie	Deelproject	
Waterfront		€ 647.762
Resultaat toename verliesvoorziening 2025		€ 647.762

(-/ is voordelig)

Het totale voordelige resultaat voor de jaarrekening is € 3.882.167,-.

Aangezien dit resultaat deel uitmaakt van het totale jaarrekeningresultaat wordt er verwezen naar de jaarrekening 2025 voor de wijze waarop het resultaat wordt bestemd.

Risico's grondexploitaties

De onderstaande tabel geeft per saldo de risico's en kansen weer per grondexploitatie in 2025 en 2026.

Grondexploitatie	Deelproject	Risicobedrag		Verschil
		2025	2026	
Drielanden		6,96	5,30	-1,66
Lorentz III		1,50	1,13	-0,37
Waterfront		5,40	5,80	0,40
Nieuw Weiburg		-	10,90	10,90
	Subtotaal	13,86	23,13	9,27
Restgrexen	<i>Lorentz II</i>	0,01	-	-0,01
	<i>Sypel</i>	0,05	0,05	-
	<i>Tonsel</i>	0,27	0,30	0,03
	Subtotaal	0,32	0,35	0,03
	Totaal	14,18	23,48	9,30

(-/ is voordelig, bedragen x 1.000.000)

Het saldo van risico's en kansen voor de vier grondexploitaties gezamenlijk neemt toe van € 14,2 miljoen in 2025 naar € 23,5 miljoen in 2026.

Deze stijging komt door het toevoegen van de grondexploitatie Nieuw Weiburg. Bij het openen van een grondexploitatie ligt het gewogen risicobedrag hoger dan wanneer een grondexploitatie al langer loopt. In de beginfase van de ontwikkeling zijn de onzekerheden over kosten en opbrengsten maximaal, terwijl het plan nog niet 100% concreet is. Er zijn veel factoren nog onbekend waardoor de risico's hoger zijn.

Benodigd weerstandsvermogen

De onderstaande tabel geeft het benodigde weerstandsvermogen weer per grondexploitatie in 2025 en 2026.

Grondexploitatie	Deelproject	Risicobedrag		Verschil
		2025	2026	
Waterfront		5,40	5,80	0,40
Nieuw Weiburg		-	10,90	10,90
	Totaal	5,40	16,70	11,30
Dekking risico				
Nieuw Weiburg		-	5,00	5,00
Toenamen benodigd weerstandvermogen		5,40	11,70	6,30

(bedragen x € 1.000.000)

Toelichting

Grondexploitatie Waterfront heeft een verwacht nadelig resultaat van € 66,2 miljoen. Aangezien de grondexploitatie verliesgevend is, kan het actuele risicobedrag van € 5,8 miljoen niet worden gedekt uit de nog te nemen winsten. Het risicobedrag van € 5,8 miljoen dient vanuit de algemene middelen van de gemeente Harderwijk te worden gedekt.

Grondexploitatie Nieuw Weiburg heeft een verwacht voordelig resultaat van € 5,0 miljoen. De totale risico's vormen een gewogen bedrag van ca. 10,9 miljoen en worden voor een deel gedekt uit de nog te nemen winsten. Het resterende bedrag van € 5,9 dient vanuit de algemene middelen van de gemeente Harderwijk te worden gedekt.

Alle overige grondexploitaties hebben een verwacht voordelig resultaat. Doordat bij de bepaling van de te nemen winsten uit deze grondexploitaties 100% rekening wordt gehouden met deze berekende risico's. Deze risico's kunnen volledig opgevangen worden binnen de nog te nemen winst in de toekomst.

Samenvatting effect op de jaarrekening 2025

Effecte op de jaarrekening	Bedrag
Voordelig resultaat jaarrekening	3,90
Toename benodigd weerstandvermogen	6,30

(bedragen x € 1.000.000)

Duurzaamheid

Dit voorstel heeft geen invloed op de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente.

Communicatie

De raadsleden krijgen toegang tot de geheime bijlagen, bijlagen 1a, c, e, g en i, via de besloten website voor raadsleden. Daarbij wordt opgemerkt dat de grondexploitaties een financiële stand van zaken weergeeft die aan voortdurende veranderingen onderhevig is. Over ontwikkelingen met bestuurlijke impact zal gedurende het jaar via aparte besluitvorming worden stil gestaan. Op de informatiebijeenkomst van de raad betreffende de jaarrekening 2025 zal tevens technische uitleg worden gegeven over de grondexploitaties en de gevolgen van de herziening 2026 voor de jaarrekening 2025.

Als bijlage 2 is een begrippenlijst toegevoegd, waarin begrippen uit alle grondexploitaties worden toegelicht.

Uitvoering

Niet van toepassing

Evaluatie

Dit besluit hoeft niet geëvalueerd te worden.

Bijlagen

1. Grondexploitatie 2026

- a. Drielanden - boekje met risicoanalyse (geheim)
- b. Drielanden - bijlagen 2 t/m 4
- c. Lorentz III - boekje met risicoanalyse (geheim)
- d. Lorentz III - bijlagen 2 t/m 3
- e. Waterfront - boekje met risicoanalyse (geheim)
- f. Waterfront - bijlagen 2 t/m 4
- g. Nieuw Weiburg – boekje met risicoanalyse (geheim)
- h. Nieuw Weiburg – bijlagen 2 t/m 3
- i. Restgrondexploitaties, bestaande uit Lorentz II, Sypel en Tonsel – boekje (geheim)
- j. Restgrondexploitaties, bestaande uit Lorentz II, Sypel en Tonsel – bijlagen 1 en 2

2. Begrippenlijst