

Raadsvoorstel



Datum raadsverg.: dinsdag 11 december 2025
Agendapunt:
Zaak - documentnummer: Z25/196398 - D - 289062
Datum B&W-verg.: donderdag 28 oktober 2025

Portefeuillehouder(s): G.H.C. Frische
H.E.J.M. Meuwissen

Onderwerp

Slotbegrotingswijziging grondexploitaties 2025 en Meerjarig perspectief grondexploitaties en ontwikkellocaties

Samenvatting

Door wijzigingen in de planning en/of externe ontwikkelingen kunnen de daadwerkelijke uitgaven en inkomsten met betrekking tot de grondexploitaties op een eerder c.q. later tijdstip gerealiseerd worden dan in de begroting is opgenomen. Daarnaast kunnen meevallers en tegenvallers ontstaan in de onderliggende posten. Grondexploitatiebegrotingen met marginale wijzigingen, die niet uiterlijk in december van het betreffende boekjaar via een separaat raadsvoorstel worden bijgesteld, komen in het verzamelvoorstel "Slotbegrotingswijziging grondexploitaties" in de raadsvergadering van december aan de orde. Daar waar sprake is van significante wijziging(en) worden de gemeentelijke grondexploitaties geactualiseerd. In dit voorstel liggen 7 geactualiseerde grondexploitaties ter vaststelling voor.

Om meer inzicht te krijgen in onze grondexploitaties en ontwikkellocaties wordt, conform de Nota Grondbeleid 2022, jaarlijks een meerjarig perspectief grondexploitaties en ontwikkellocaties opgesteld (MPGO). Dit MPGO geeft de gemeenteraad verdiepende informatie over de grondexploitaties

Het MPGO wordt jaarlijks met de slotbegrotingswijziging en actualisatie van de grondexploitaties aan de raad ter kennisname aangeboden. Tevens wordt de grondprijsbrief 2025 ter vaststelling aangeboden.

Voorstel

- 1a. In te stemmen met de exploitatiebegroting in bijlage 1: 'Herstructurering de Loop 2025 d.d. september 2025' (documentnummer D-289047);
- 1b. In te stemmen dat voor herstructurering de Loop de bestaande verliesvoorziening aangevuld wordt met € 13.717 ten laste van de Algemene Reserve Grondbedrijf;
2. In te stemmen met de exploitatiebegroting in bijlage 2 'Livar Experience Centre d.d. september 2025 (documentnummer D-289048);
3. In te stemmen met de exploitatiebegroting in bijlage 3: 'Dakpannenlocatie Cuijpers 2025 d.d. september 2025' (documentnummer D-289050);
4. In te stemmen met de exploitatiebegroting in bijlage 4: 'Uitbreiding bedrijventerrein de Berk III, d.d. september 2025 (documentnummer D-289051);
5. In te stemmen met de exploitatiebegroting in bijlage 5: 'Ruimte voor Ruimte Weijenpasweg, d.d. september 2025' (documentnummer D-289052);
6. In te stemmen met de exploitatiebegroting in bijlage 6: 'Bedrijvenpark De Loop Echt, d.d. september 2025' (documentnummer D-289053);
7. In te stemmen met de exploitatiebegroting in bijlage 7: 'Woningbouwontwikkeling Louerveld in Susteren, d.d. oktober 2025' (documentnummer D-289054);

8. Bijlage 8: Grondprijsbrief 2025' vast te stellen;
9. in te stemmen om de voorziening 'Vorbereidingskosten grondexploitaties > 5 jaar' aan te vullen met een bedrag van € 17.423 ten laste van de Algemene Reserve Grondbedrijf;
10. De bijgevoegde begrotingswijziging 2025 nr. 10043 m.b.t. 2025 en begrotingswijziging 2026 nr. 10044 m.b.t. 2025 en volgende jaren, op programmaniveau vast te stellen;
11. Kennis te nemen van bijlage 9 'Meerjarig perspectief grondexploitaties en ontwikkellocaties 2025'.

Inleiding

Het is vooraf moeilijk om exact in te schatten welke uitgaven en inkomsten binnen de grondexploitaties in enig jaar plaatsvinden. Om te voldoen aan de eisen van financiële rechtmatigheid worden middels deze begrotingswijzigingen de ramingen zoveel mogelijk in overeenstemming gebracht met de daadwerkelijk gedane en nog in dit boekjaar te verwachten uitgaven en inkomsten. Daar waar sprake is van significante wijziging(en) worden de gemeentelijke grondexploitaties geactualiseerd.

Om meer inzicht te krijgen in onze grondexploitaties en ontwikkellocaties wordt jaarlijks een meerjarig perspectief grondexploitaties & ontwikkellocaties opgesteld (MPGO) en een grondprijsbrief zoals ook vastgelegd in de Nota Grondbeleid 2022.

Inhoudelijke toelichting

Slotbegroting

Binnen de begrotingen voor de plangebieden worden kosten en opbrengsten gefaseerd geprognoseerd en, conform de comptabiliteitsvoorschriften, per jaarschijf in de gemeentelijke begroting opgenomen. Gedurende het dienstjaar 2025 hebben met betrekking tot de plangebieden diverse mutaties plaatsgevonden die inmiddels niet meer in overeenstemming zijn met de betreffende begrotingsposten binnen de gemeentelijke begroting. In essentie gaat het dus om kosten die wel waren voorzien in de projectbegroting maar die uiteindelijk in een ander dienstjaar zijn gemaakt dan begroot of die lager of hoger uitvallen dan begroot. Dit wil echter niet zeggen dat de betreffende mutaties niet in overeenstemming zijn met de financiële uitkomsten van de grondexploitaties zelf. Per saldo zal het resultaat meestal ongewijzigd blijven.

Beslispunt 1 t/m 7: actualisatie grondexploitaties

Daar waar sprake is van significante wijziging van ramingen, uitgangspunten, taxaties en/of parameters worden de gemeentelijke grondexploitaties geactualiseerd. Middels het MPGO en de grondprijsbrief wordt aan de raad een totaalbeeld van alle gemeentelijke grondexploitaties gepresenteerd. In dit voorstel worden de bijgestelde ramingen van de grondexploitaties/plangebieden ter vaststelling voorgelegd.

In het overzicht 'Geraamde eindresultaten gemeentelijke grondexploitatie' (pagina 3) vindt u per grondexploitatie het 'oude' eindresultaat, het 'nieuwe' eindresultaat en het verschil tussen beiden. De gepresenteerde eindresultaten zijn exclusief winstnemingen. Winstneming gebeurt conform de door de commissie Besluit begroting en verantwoording (commissie BBV) voorgeschreven 'percentage of Completion (POC) – methode'.

Daarnaast ziet u of er sprake is van een bijstelling van de grondexploitatie, een verschuiving van kosten en/of opbrengsten in de tijd of dat de grondexploitatie afgerond is en wordt afgesloten bij de jaarrekening 2025. In bijlage 1 t/m 7 behorend bij dit voorstel kunt u de betreffende geactualiseerde exploitatiebegrotingen inzien.

In het bijgevoegde MPGO vindt u per grondexploitatie/ project een nadere toelichting / stand van zaken.

verbergen

Geraamde eindresultaten actieve grondexploitaties		eindresultaat 2024 (oud)	eindresultaat 2025 (nieuw)	verschil / wijziging	grondexploitatie:
Projecten Bedrijven					
B05	Herstructurering De Loop	-14.380	13.717	28.097	Bijstelling
B27	Businesspark Midden Limburg	-1.904.506	-1.904.506	0	Verschuiving
B47	Livar Experience Centre	-183.704	-188.767	-5.063	Bijstelling
B50	Uitbreiding bt de Berk III ¹⁾	-	-		Bijstelling
B52	Bedrijvenpark De Loop Echt	-686.623	-686.963	-340	Bijstelling
Projecten Wonen					
B46	Bocage	-426.625	-427.138	-513	Verschuiving
B49	Dakpannenlocatie Cuijpers Echt	106.666	59.848	-46.818	Bijstelling en afsluiting
B51	RvR Weijenasweg	-86.216	-90.278	-4.062	Bijstelling
B53	Louerveld Susteren ²⁾	-	-		Bijstelling

In de kolommen eindresultaat betekent '-' meer opbrengsten dan kosten.

In de kolom verschil / wijziging betekent '-' meer winst.

1) Verwezen wordt naar bijlage 4: Exploitatiebegroting Uitbreiding Bedrijventerrein de Berk III, d.d. september 2025, behorend bij dit raadsvoorstel.

2) Verwezen wordt naar bijlage 7: Exploitatiebegroting 'Woningbouwontwikkeling Louerveld in Susteren, d.d. september 2025 behorend bij dit raadsvoorstel.

De bijgestelde exploitatiebegrotingen en de hieruit voortvloeiende resultaten hebben effect op de Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG). Op basis van dit voorstel en bijbehorende wijzigingen in de grondexploitaties wordt het effect op de ARG verwerkt. De nieuwe stand van de ARG kunt u terugvinden in het MPGO.

Voor wat betreft de in de tekst vernoemde 'percentage of completion' of te wel POC-methode verwijzen wij u voor meer informatie naar de toelichting in de notitie BBV "Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2023)" – bijlage 4.

Besispunt 8: Grondprijsbrief

Om goede afwegingen te kunnen maken voor strategische aan- en verkopen is het belangrijk dat er richtlijnen betreffende de (grond)prijzen worden bepaald. Deze richtprijzen worden op basis van marktverkenning en taxaties door onafhankelijke deskundige(n) bepaald en bieden een handvat om te bepalen al dan niet tot een strategische transactie over te gaan. Binnen gemeenten is het gebruikelijk dat het vaststellen van de grondprijsbrief gekoppeld is aan de (jaarlijkse) vaststelling van de bijgestelde grondexploitaties. Voor de grondprijsbrief 2025 wordt verwezen naar bijlage 7. De betreffende grondprijzen zijn verwerkt in de voorliggende geactualiseerde grondexploitaties.

Besispunt 9: Aanvulling voorziening 'Vorbereidingskosten grondexploitaties > 5 jaar'

In 2024 heeft de raad besloten om de voorziening "Vorbereidingskosten grondexploitaties > 5 jaar" te vormen en hieraan € 1.778 toe te voegen, zijnde de in boekjaar 2019 verantwoorde voorbereidingskosten inzake de locatie Vonderen (waarvan de maximale activeringsgrens van 5 jaar is verstreken). De in boekjaar 2020 verantwoorde en geactiveerde voorbereidingskosten m.b.t. de locatie Vonderen zijn € 17.423. Voorgesteld wordt om de voorziening "Vorbereidingskosten grondexploitaties > 5 jaar" aan te vullen met € 17.423, waarbij dekking geschiedt vanuit de Algemene reserve Grondbedrijf.

Voor meer detailinformatie wordt verwezen naar de notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2023)' van de commissie BBV

Beslispunt 11: MPGO

Om meer inzicht te krijgen in onze grondexploitaties en ontwikkellocaties wordt, conform de Nota Grondbeleid 2022, jaarlijks een MPGO opgesteld. Het MPGO geeft de gemeenteraad verdiepende informatie over de grondexploitaties. Dit MPGO wordt gelijktijdig met de Grondprijnsbrief, de geactualiseerde grondexploitaties en slotbegrotingswijziging aan uw raad aangeboden. Het MPGO is ter kennisname en de bijbehorende geactualiseerde grondexploitaties, slotbegrotingswijzigingen en Grondprijnsbrief, zoals reeds vermeld, ter instemming.

Met het MPGO 2025 wordt inzicht gegeven in de financiële stand van zaken van de gemeentelijke grondexploitaties per 31 december 2025. Ook wordt er een doorkijk gegeven in de verwachtingen voor de komende jaren. In het MPGO wordt ingegaan op:

- Wat we willen bereiken met de grondexploitaties en wat we daarvoor doen;
- De manier waarop de programma's in de grondexploitaties afgestemd zijn op het gemeentelijk beleid;
- Het financieel overzicht, wat kost het de gemeente en wat levert het op;
- Toelichting op de (financiële) ontwikkelingen ten opzichte van eerdere jaren;
- Inzicht in de risico's en het bijbehorende risicomanagement.

Het MPGO legt hiermee ook de verbinding tussen beleid en markt die in de gemeentelijke grondexploitaties zijn opgenomen.

Status van het MPGO

Het MPGO heeft als doel om de raad inzicht te geven in de programmering in de ruimtelijke ontwikkelingsprojecten en de financiële vertaling daarvan in de grondexploitaties. De raad kan op deze manier invulling geven aan haar controlerende taak.

Het MPGO heeft nadrukkelijk tot doel inzicht te geven in de ontwikkelingen en mogelijke risico's. Wanneer dit resulteert in de noodzaak tot bestuurlijk handelen dan vindt hiervoor afzonderlijke besluitvorming plaats conform de geldende procedures.

Vennootschapsbelasting (Vpb):

Per 1 januari 2016 is de vennootschapsbelasting (Vpb) ingevoerd en worden de fiscale winsten belast met Vpb. De resultaten van de grondexploitaties worden (conform de nota reserves en voorzieningen) toegevoegd aan de Algemene Reserve Grondbedrijf en de af te dragen Vpb wordt vervolgens gedekt uit deze reserve en in de jaarrekening verantwoord.

Financiële toelichting

Voor wat betreft de inhoudelijke toelichting op de grondexploitaties wordt verwezen naar het MPGO. De geactualiseerde grondexploitaties kunt u terugvinden in bijlage 1 t/m 7. De voorliggende begrotingswijzigingen betreffen de verwerking van de in dit voorstel en de in de bijlagen opgenomen wijzigingen.

Juridische toelichting

Om te voldoen aan de eisen van financiële rechtmatigheid worden middels deze begrotingswijzigingen de ramingen in overeenstemming gebracht met de werkelijke uitgaven en inkomsten.

T.a.v. beslispunt 5: Uitbreiding bedrijventerrein de Berk III

Vanuit strategisch belang van de gemeente bij de verwerving van gronden is de grondexploitatie 'Uitbreiding bedrijventerrein de Berk III', behorend bij dit voorstel niet gepubliceerd maar wel voor u ter inzage gelegd bij de griffie. Voor wat betreft de geheimhouding van stukken geldt het bepaalde in art.25 (voor de betreffende informatie die aan de raad wordt overgelegd) van de Gemeentewet. De door het college omtrent de inhoud van de aan de gemeenteraad opgelegde geheimhouding moet, om in stand te blijven, worden bekrachtigd door de gemeenteraad. Deze geheimhouding blijft vervolgens van toepassing totdat de gemeenteraad deze weer opheft.

T.a.v. beslispunt 7: Woningbouwontwikkeling Louerveld in Susteren

Vanuit strategisch belang van de gemeente bij de verwerving van gronden is de grondexploitatie 'Woningbouwontwikkeling Louerveld in Susteren, d.d. september 2025', behorend bij dit voorstel niet gepubliceerd maar wel voor u ter inzage gelegd bij de griffie. Voor wat betreft de geheimhouding van stukken geldt het bepaalde in art.25 (voor de betreffende informatie die aan de raad wordt overgelegd) van de Gemeentewet. De door het college omtrent de inhoud van de aan de gemeenteraad opgelegde geheimhouding moet, om in stand te blijven, worden bekrachtigd door de gemeenteraad. Deze geheimhouding blijft vervolgens van toepassing totdat de gemeenteraad deze weer opheft.

Duurzaamheid / Cittaslow

Niet van toepassing

Risico's

Indien deze slotbegrotingswijzigingen niet door u wordt vastgesteld zal de jaarrekening 2025 niet voldoen aan de eisen van de financiële rechtmatigheid. Dit kan leiden tot een opmerking c.q. afkeuring van de jaarrekening door de accountant.

Voor wat betreft de specifieke risico's van de grondexploitaties wordt verwezen naar het MPMO.

Burgerparticipatie

Niet van toepassing.

Bijgevoegde stukken

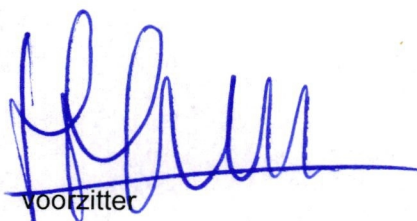
- Raadsbesluit
- Bijlage 8: Grondprijsbrief 2025
- Bijlage 9: Meerjarig perspectief grondexploitaties en ontwikkellocaties
- Bijlage 10: Begrotingswijziging 2025 nr. 10043 Slotbegrotingswijziging grondexploitaties
- Bijlage 11: Begrotingswijziging 2026 nr. 10044 Slotbegrotingswijziging grondexploitaties

Ter inzage liggende stukken

- Bijlage 1: Exploitatiebegroting Herstructurering de Loop 2024 d.d. september 2025
- Bijlage 2: Exploitatiebegroting Livar Experience Centre d.d. september 2025
- Bijlage 3: Exploitatiebegroting Dakpannenlocatie Cuijpers 2025 d.d. september 2025
- Bijlage 4: Exploitatiebegroting Uitbreiding Bedrijventerrein de Berk III, d.d. oktober 2025 (geheimhouding)
- Bijlage 5: Ruimte voor Ruimte Weijenpasweg, d.d. september 2025
- Bijlage 6: Ruimte voor Bedrijvenpark De Loop Echt, d.d. september 2025
- Bijlage 7: Woningbouwontwikkeling Louerveld in Susteren, d.d. oktober 2025 (geheimhouding)

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren,


secretaris


voorzitter