Parallelsessie Informatie en Ontmoeting / Beraad en Advies 21 mei 2026
Meerjarenprogramma grondexploitaties
Samenvattend verslag

Aanwezigen

Voorzitter:	de heer K. van Willigen
Griffie:	mevrouw J. den Uyl
Notulist:	mevrouw J.M. Kiep-de Jongh
Raadsleden/ fractieassistenten:	
Democraten Gorinchem:	de heer P. Schefferlie
	de heer F. El Makhloufi
Stadsbelang:	de heer J. Klein
VVD:	de heer N. van Santen
	de heer E. van Ekelen
GroenLinks-PvdA (PRO):	de heer F. de Munnik
	mevrouw A. Rijsdijk
D66:	de heer I. Tekir
ChristenUnie/SGP:	de heer A. Krol
	de heer M. Vernhout
CDA:	---
SP:	---
Gorcum Actief:	mevrouw E. Hamann
Portefeuillehouder:	mevrouw M. Molengraaf
Ambtelijke ondersteuning:	de heer M. de Groot, de heer G. Heemskerk, de heer M. Matla

Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen hartelijk welkom.

Meerjarenprogramma grondexploitaties

Jaarlijks wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de stand van zaken van de geactualiseerde grondexploitaties. Hiervoor is het Meerjarenprogramma Grondexploitaties (MPG) 2026 opgesteld. Tijdens het gecombineerde I&O/B&A wordt dit via een presentatie toegelicht. Het MPG wordt door de raad vastgesteld en de cijfers worden verwerkt in de jaarrekening.

Wethouder Molengraaf geeft aan dat met een presentatie de actualisaties en risico's van het MPG zullen worden geduid.

De heer De Groot verzorgt een presentatie. Hij is planeconoom en deskundig op de vertaling van gebiedsontwikkelingen naar cijfers. Een grondexploitatie is een verslaglegging die moet voldoen aan de BBV voorschriften en krijgt zijn beslag in het MPG. Verleden, heden en de toekomst geven aan hoe de zaken ervoor staan en dit wordt vervolgens ter vaststelling voorgelegd aan de raad. De gemeente koopt gronden aan, maakt deze bouwrijp, legt wegen, watergangen, nutsvoorzieningen en riolering aan en uiteindelijk worden er kavels verkocht. De raad stelt de grondexploitaties vast en deze worden daarna elk jaar opnieuw ter vaststelling voorgelegd. Bij een actief grondbeleid koopt de gemeente zelf gronden aan, bij een passief grondbeleid koopt een ontwikkelaar grond aan en is de gemeente bevoegd gezag.

Een grondexploitatie is een plankaart waarbij ruimtegebruik, programmering, kosten, opbrengsten, fasering en risicomanagement worden aangegeven. Grondexploitaties gaan over meerdere jaren, vaak meer dan 10 jaar. In de loop van jaren kunnen prijzen enorm stijgen. Momenteel is er veel vraag naar bedrijventerreinen voor logistiek. Grote risico's worden opgenomen in een grondexploitatie.

Er wordt nader ingegaan op de kasstroom (sheet 3).
De grondexploitatie voor Bedrijfsterrein Oost II bevindt zich vlak voor het tweede groene blokje (nagenoeg uit de rode cijfers, geen risico's meer). De grondexploitatie voor Groote Haar bevindt zich vlak voor het diepste punt (dit lijkt ernstig, maar er is veel belangstelling en de risico's zijn afgenomen). De afronding Groote Haar wordt voorzien in 2040.
De gemeente is verplicht een voorziening te treffen voor verlieslatende grondexploitaties.
Bij winstgevende grondexploitaties is de gemeente verplicht tussentijds winst te nemen.
Bij het MPG wordt gekeken naar wijzigingen in programma en of de planning gehaald wordt. De boekwaarden worden geactualiseerd (welke kosten zijn gemaakt, welke opbrengsten zijn gegenereerd). Nieuwe parameters worden toegepast (indexcijfers, rente). Het prijspeil wordt geïndexeerd en bijgesteld (de grondprijzen blijven stijgen). In het kader van risicomanagement wordt elk half jaar bekeken welke beheersmaatregelen nodig zijn).
Alle grondexploitaties tezamen vormen het MPG.
Voor Groote Haar is dat 37 hectaren uitgeefbaar. Bedrijventerrein Oost II 25 hectaren, de laatste kavels nog uit te geven, uit de risico's. De gemeente heeft daarnaast nog een deelneming in Hoog Dalem via een publiek-private samenwerking (1.400 woningen, dit is niet opgenomen in het MPG).

Bij sheet 7 (resultaten per 1 januari 2026) wordt aangegeven dat de grondprijzen voor Groote Haar flink gestegen zijn. Met ingang van 1 januari 2026 boekwaarde € 62 mln. negatief. € 1,8 mln. aan kosten gemaakt waar geen opbrengsten tegenover staan. De verkoop van drie kavels Bedrijventerrein Oost II is doorgeschoven in de tijd. Het resultaat voor Groote Haar is beter dus deze voorziening kan lager worden. Bedrijventerrein Oost II afgelopen jaar winst genomen, volgend jaar wordt de rest van de winst genomen. De risico's nemen toe omdat de kapitaalrente stijgt. Daarnaast wordt de looptijd langer waardoor de kans bestaat dat de rente omhoog gaat.
Bij sheet 8 (Verantwoording 2025) wordt aangegeven dat € 2 mln. aan kosten is gemaakt in plaats van de geprognosticeerde € 13 mln. (deze kosten schuiven door naar volgend jaar).
Bij sheet 9 (Verwachting 2026) wordt aangegeven dat de drie kavels Bedrijventerrein Oost II (ruim € 5 mln.) dit jaar in verkoop komen. Bij Groote Haar wordt gewerkt aan de aansluiting richting de A27 en de hoofdinfrastructuur wordt aangelegd.
Het MPG wordt volgende week ter vaststelling voorgelegd aan de raad. In het besluit zijn de volgende zaken opgenomen:

- De looptijd van de grondexploitatie bedrijventerrein Groote Haar vast te stellen tot 31-12-2040 en daarmee af te wijken van de in het BBV gestelde maximale looptijd van 10 jaar
- De jaarschijf 2026 van de herziene grondexploitaties vast te stellen en dit als een begrotingswijziging door te voeren in de begroting 2026

De voorzitter biedt gelegenheid om vragen te stellen naar aanleiding van de presentatie.

De heer Vernhout vraagt wat er gebeurt als de termijn voor Groote Haar niet wordt gehaald.

De heer De Groot antwoordt dat dit financieel gezien betekent dat gronden later uitgegeven worden. In de risicoanalyse is juist opgenomen dat de kans bestaat dat kavels eerder uitgegeven worden gezien de grote vraag naar logistieke kavels. De schuldenlast neemt dan af, maar het zou kunnen zijn dat er meer rentekosten zijn. Daar tegenover staat dat de grondprijzen stijgen. De gemeente kan financiering aantrekken tegen lagere kosten (1,3%). Als de grondprijzen stijgen kan een vertraging daarom zelfs gunstiger zijn.

De heer Van Ekelen informeert naar de financiële gevolgen van als de aansluiting op de A27 vertraging oploopt.

De heer De Groot antwoordt dat al rekening is gehouden met vertraging. Bedrijven zullen dan minder geneigd zijn om een kavel te kopen.

De heer Tekir verwijst naar de voorziening voor netcongestie die is opgenomen voor Groote Haar. Stedin werkt aan een oplossing. Hij informeert of de voorziening toereikend is om het bedrijventerrein te kunnen voorzien van stroom.

De heer De Groot antwoordt dat inmiddels voorbeelden bekend zijn van een energiehub. Als daarvoor gekozen wordt, is de voorziening toereikend. Stedin heeft aangegeven dat er in 2030 wel stroom beschikbaar is waardoor de voorziening ingezet zou kunnen worden voor het eventuele verlies. De vooruitzichten voor een oplossing zijn voorlopig nog positief.

De heer Tekir vraagt of in het geval van versnelling in uitgifte de voorziening ingezet moet worden waarmee vooruitgelopen wordt op de oplossing vanuit Stedin.

De heer De Groot vervolgt dat een energiehub door het bedrijvenleven zelf wordt gerealiseerd, eventueel via het toepassen van windenergie. Er komen steeds meer initiatieven waardoor de prijzen dalen.

De heer El Makhloufi verwijst naar de tabel op sheet 8 en merkt op dat het bedrag van de netto boekwaarde onjuist is vermeld (€ 51.208).

De heer De Groot reageert dat dit een afrondingsverschil betreft.

De heer El Makhloufi informeert waardoor de grote vertraging is veroorzaakt.

De heer De Groot antwoordt dat wanneer het een vertraging van een aantal maanden betreft de verkoop meteen een jaar doorschuift. Dit heeft geen financiële consequenties.

De heer De Munnik begrijpt bij sheet 8 dat het resultaat gunstiger is omdat één en ander later is uitgegeven en de prijzen zijn gestegen.

De heer De Groot bevestigt dat later uitgeven betekent hogere prijzen en dus een beter resultaat. Desgevraagd geeft hij aan dat sneller uitgeven beter is gezien de economische ontwikkelingen, maar een vertraging heeft geen negatieve financiële gevolgen. De prijsstijging is vaak gunstiger dan de rente die de gemeente moet betalen.

De heer Vernhout verzoekt om nadere duiding van de vertraging in de uitgifte van de drie kavels op Bedrijventerrein Oost II. In het MPG wordt de term beperkend recht genoemd.

Wethouder Molengraaf antwoordt dat dit te maken heeft met de aanwezigheid van een mast en een verschil van mening over het eigendom rondom de mast. Voorts is een aantal kavels in reserve gehouden om schuifruimte te creëren voor bedrijven waarvan nu geconstateerd is dat dit niet nodig is.

De heer Schefferlie hoorde aangaande Groote Haar dat vertraging financieel gunstiger zou zijn, maar de raad wil graag iets realiseren en geen renterisico lopen. Hij informeert of in het geval het om enkele maanden gaat dit inhoudt dat alles al geëffectueerd wordt.

De heer De Groot verduidelijkt dat hij doelde op de kavels van Bedrijventerrein Oost II. Voor Groote Haar gaat het om veel grotere kavels. De eerste kavels zijn inmiddels een jaar doorgeschoven. Dit gaat vaak om kavels van 100 hectaren en grotere bedragen. Desgevraagd geeft hij aan niet bekend te zijn met de reden van vertraging, waarschijnlijk gaat het om belangstelling, beschikbaarheid, bereikbaarheid.

De heer Schefferlie vervolgt dat hij behoefte heeft aan nadere informatie gezien de rentelasten.

De heer Heemskerk antwoordt dat zowel op de investeringen als op de opbrengsten vertraging is opgelopen. Wegen konden niet aangelegd worden omdat er bij Rijkswaterstraat vertraging is ontstaan, dit is nu opgelost. Voorts heeft de aanvraag van vergunningen (flora en fauna, stikstofontheffingen, water) wat meer tijd gekost. Aangaande de opbrengsten geeft hij aan dat de verkoop nog niet is gestart want de kavels zijn nog niet bouwrijp. Er is toch een opbrengst in de grondexploitatie opgenomen omdat een Gorinchems bedrijf graag wil verhuizen naar Groote Haar om ruimte te maken voor woningbouw op de huidige locatie. De besprekingen over deze verkoop zijn een half jaar geleden door het betreffende bedrijf gestaakt in verband met een overname waardoor de toekomststrategie minder duidelijk is, maar dit wordt binnenkort weer opgestart.

Mevrouw Hamann begrijpt dat wachten met uitgifte meer oplevert vanwege prijsstijgingen, maar er moet wel rekening gehouden worden met de badkuip waardoor zij denkt dat het beter is om wel uit te geven.

De heer De Groot verduidelijkt dat de rente lager is, als de badkuip opschuift doordat de verkoop later plaatsvindt is dat niet erg. Hij begrijpt wat er wordt bedoeld, maar stel dat de kavel € 100 kost die geleend moet worden dan kost dat de gemeente € 1,50. Verkoop levert € 10 op en dat is gunstiger.

B&A gedeelte

De voorzitter verduidelijkt dat dit raadsvoorstel bij wijze van uitzondering met toestemming van de agendacommissie volgende week al aan de orde komt in de raadsvergadering. Hij constateert dat het raadsvoorstel unaniem als hamerstuk wordt aangemerkt.

Sluiting

De voorzitter bedankt de aanwezigen voor de inbreng en sluit de vergadering.

Toezeggingen:
Er zijn geen toezeggingen gedaan.