

Raadsvoorstel

Onderwerp	Meerjaren Prognose Grondexploitaties over 2025
Datum beeldvormende raadsbijeenkomst	13 mei 2026
Datum raadsvergadering	27 mei 2026
Zaaknummer	21072-2026:895055
Steller	Jeroen Coers
Medeverantwoordelijke(n)	Hessel Gernaat, Frans Nuninga en Gerda Kor
Portefeuillehouder(s)	Erich Wünker

Eerdere besluitvorming en/ of vastgesteld beleid	Nota Grondbeleid 2021-2026
Voorgesteld raadsbesluit	<p>De raad besluit:</p> <ol style="list-style-type: none">1. de herziene exploitatie Hoogebrug II vast te stellen;2. de herziene exploitatie Hoogebrug III vast te stellen;3. de herziene exploitatie Eextahaven III vast te stellen;4. de herziene exploitatie Kamperfoeliestraat vast te stellen;5. de herziene exploitatie Garst vast te stellen;6. de boekwaarden van de niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) vast te stellen;7. de toevoeging ad. € 72.119 aan de voorziening voor de exploitatie Garst te verwerken in de jaarrekening 2025;8. de herziene exploitatie Hoogebrug II af te sluiten per 31-12-2025 en de voordelige eindwaarde van € 253.640 op te nemen in de reserve grondexploitaties;9. het verkoopresultaat van de verkochte kavels op het industrieterrein Bolwerck ad. € 312.300 toe te voegen aan de reserve grondexploitaties;10. het resultaat op de inbrengwaarde van de gronden Scheemder Hoogte I vanuit Niet in exploitatie genomen gronden ad. € 3.064.500 toe te voegen aan de reserve grondexploitaties;11. de gedeeltelijke vrijval in 2025 van de voorziening negatieve grondexploitaties voor Eextahaven III ad. € 551.176 toe te voegen aan de reserve grondexploitaties;12. de toevoegingen ad. € 4.109.497 aan de reserve grondexploitaties te verwerken in de jaarrekening 2025.
Samenvatting	<p>In 2025 heeft de gemeente Oldambt haar grondexploitaties opnieuw geactualiseerd. Deze jaarlijkse actualisatie biedt inzicht in de financiële en programmatische voortgang van lopende ruimtelijke ontwikkelingsprojecten en vormt een belangrijk sturingsinstrument voor het grondbeleid van de gemeente. De rapportage geeft een overzicht van de belangrijkste ontwikkelingen binnen de woningbouw- en bedrijventerreinprojecten, evenals de financiële effecten daarvan op de gemeentelijke grondexploitaties. Het jaar 2025 stond in belangrijke mate in het teken van de vaststelling van twee nieuwe grondexploitaties voor grootschalige bedrijventerreinen, namelijk Scheemder Hoogte 1 & 2 en De Rensel.</p>

	<p>Met deze projecten speelt de gemeente in op de groeiende vraag naar bedrijfsgrond in de regio. Door deze uitbreiding is de hoeveelheid beschikbare bedrijfsgrond aanzienlijk toegenomen, van circa 2 hectare naar ruim 20 hectare. Tegelijkertijd is binnen bestaande projecten gewerkt aan het bouw- en woonrijp maken van gronden, waarmee belangrijke stappen zijn gezet richting de daadwerkelijke realisatie van woningbouw en economische ontwikkelingen.</p> <p>Binnen het plan Eextahaven III zijn in 2025 in totaal twee dienstwoningen verkocht. Hoewel het aantal verkopen beperkt was, bestaat er geen aanleiding om de huidige verkoopplanning aan te passen. Binnen de gemeente zijn momenteel circa 70 woningkavels beschikbaar. Naar verwachting wordt ongeveer 40% hiervan in de jaren 2026 en 2027 uitgegeven, terwijl de overige kavels vanaf circa 2029 op de markt zullen komen. Tegelijkertijd werkt de gemeente actief aan nieuwe woningbouwplannen die de komende jaren tot verdere woningproductie moeten leiden.</p> <p>De economische omstandigheden in 2025 waren relatief stabiel. De inflatieontwikkeling gaf geen aanleiding om af te wijken van de lange termijn verwachting van de Europese Centrale Bank van circa 2%. Hierdoor konden de gehanteerde financiële parameters voor de grondexploitaties ongewijzigd blijven. Wel heeft de hogere omslagrente van 2,45% geleid tot hogere rentelasten binnen de grondexploitaties. Dit effect is met name zichtbaar bij recent vastgestelde bedrijventerreinen, waar nog geen opbrengsten zijn gerealiseerd maar wel al investeringen plaatsvinden.</p> <p>Per saldo heeft de actualisatie geleid tot een duidelijke verbetering van het totale geprognosticeerde resultaat van de grondexploitaties. Waar eerder nog werd uitgegaan van een negatieve eindwaarde van circa € 2,27 miljoen, laat de huidige prognose een positief resultaat zien van circa € 4,98 miljoen. Deze verbetering wordt voornamelijk veroorzaakt door de toevoeging van nieuwe bedrijventerreinen met een positief exploitatieresultaat. Daarmee kan worden geconcludeerd dat de financiële positie van de gemeentelijke grondexploitaties in hoofdlijnen gezond en stabiel is, ondanks de aanwezige risico's zoals renteontwikkelingen, verkooptempo van kavels en mogelijke kostenstijgingen bij uitvoering.</p> <p>De komende jaren ligt de nadruk op het gefaseerd realiseren en uitgeven van woningbouw- en bedrijventerreinen, waarbij de gemeente blijft sturen op een evenwichtige ontwikkeling van het bouwprogramma en een solide financiële basis voor de grondexploitaties.</p>
Bijlage(n)	GEHEIM - Bijlage 1. Rapportage Grondexploitaties 2025 Bijlage 2. Notitie 'Inflatievoorstel Oldambt'
AVG	Ja

TOELICHTING

Inleiding

Deze herziening van de grondexploitaties heeft als doel de werkelijk gemaakte kosten en gegenereerde opbrengsten in kaart te brengen. Ook worden de nog te verwachten kosten en

opbrengsten geactualiseerd. Dit resulteert eventueel in een aanpassing van het te verwachten resultaat van deze grondexploitaties.

Vaststelling door de gemeenteraad van deze herziene exploitaties is nodig, omdat de grondexploitaties onderdeel uitmaken van de jaarrekening 2025.

Kortheidshalve wordt voor de argumentatie van de herziene exploitaties verwezen naar bijlage 1 "Rapportage Grondexploitaties 2025". In deze bijlage wordt per onderwerp een toelichting gegeven.

Motivatie

1. Geheimhouding ten aanzien van: Bijlage 1 Rapportage Grondexploitaties 2025

Op grond van Wet open overheid (Woo), artikel 5.1, lid 2, sub b en f, alsmede de Gemeentewet, artikel 87, legt het college de verplichting tot geheimhouding op inzake de grondexploitatie. De reden hiervoor is dat het gaat om gevoelige financiële informatie waarmee gespeculeerd kan worden. De bijlage ligt voor de raadsleden ter inzage bij de griffie.

2. Kader

In de Wet Besluit, Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) en de financiële verordening van de gemeente wordt voorgeschreven hoe de grondexploitaties financieel moeten worden opgesteld. Het BBV verplicht onder andere de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitatie door de gemeenteraad. In 2025 is de grondprijzenbrief van de gemeente vastgesteld. Deze grondprijzenbrief geeft het kader voor de te realiseren opbrengsten bij de herzieningen van de grondexploitaties over 2025.

3. Gehanteerde parameters

Het percentage van jaarlijkse toegerekende rentekosten is 2,45%. Het indexatiecijfer voor de jaarlijkse kosten van de grondexploitaties is 2%. De opbrengsten worden niet geïndexeerd, maar bij daadwerkelijke verkoop getoetst aan de actuele opbrengstpotentie op dat moment. Net als vorig jaar is er gerekend met een discontovoet (BBV rente) van 2% voor verlieslatende projecten.

4. Mutaties grondexploitaties

De gemeente Oldambt heeft 5 bedrijventerreinen in exploitatie. De grondexploitatie van Hoogbrug II kan worden afgesloten, omdat de werkzaamheden zijn uitgevoerd en het plan volledig is uitverkocht. Hoogbrug III is in 2021 geheel verkocht, maar wegens het nog moeten uitvoeren van enkele werkzaamheden op het terrein, wordt de grondexploitatie in de loop van 2026 afgesloten. Voor de grondexploitatie van bedrijventerrein Eextahaven III zijn nog 5 uit te geven woon-werkkavels aanwezig. Verder zijn de grondexploitatie van bedrijventerrein Scheemder Hoogte 1&2 en de Rensel in 2025 vastgesteld door de gemeenteraad. Beide plannen zijn goed voor ruim 28 hectare uitgeefbare bedrijfsgrond.

Naast de vijf in exploitatie zijnde bedrijventerreinen, is de gemeente bezig met de ontwikkeling van twee locaties voor woningbouw aan de Kamperfoeliestraat en de Garst. De kavels van de Kamperfoeliestraat worden deels in 2026 en 2027 aangeboden voor verkoop. De verkoop van de kavels van de Garst is gepland vanaf 2029. Alvorens kan gestart worden met het bouw- en woonrijp maken.

In de onderstaande tabel zijn de mutaties weergegeven van de boekwaarden van de grondexploitaties ten opzichte van het jaar 2025:

Mutatie boekwaarden	<i>Boekwaarde 1-1-2025</i>	<i>Boekwaarde 31-12-2025</i>	<i>Totale voorziening per complex</i>	<i>Gecorrigeerde boekwaarde per 31-12-2025</i>
Kamperfoeliestraat	€ 385.077	€ 506.853	€ -	€ 506.853
Garst	€ 73.181	€ 81.198	€ 1.095.355	€ -1.014.157
Eextahaven 3	€ 1.550.856	€ 1.362.498	€ 856.325	€ 506.173
Hoogebrug 2	€ 48.303	€ 254.069	€ -	€ -254.069
Hoogebrug 3	€ 146.325	€ 96.513	€ -	€ -96.513
Scheemder Hoogte 1 & 2	€ 2.246.432	€ 5.442.488	€ -	€ 5.442.488
De Rensel	€ -	€ 48.141	€ -	€ 48.141
Totaal GREX	€ 4.157.522	€ 7.090.594	€ 1.951.679	€ 5.138.915

Onderstaande tabel laat het effect zien van de mutaties op het totaal geprognosticeerde resultaat op de grondexploitaties:

Resultaat op eindwaarde	<i>Verwacht eindresultaat op eindwaarde 1-1-2025</i>	<i>Verwacht eindresultaat op eindwaarde 31-12-2025</i>	<i>effect op eindwaarde</i>	<i>Looptijd tot en met</i>
Kamperfoeliestraat	€ 450.853	€ 669.698	€ 218.845	2027
Garst	€ 1.136.266	€ 1.209.360	€ -73.094	2030
Eextahaven 3	€ 1.483.283	€ 908.739	€ 574.544	2028
Hoogebrug 2	€ 47.691	€ 259.854	€ 212.163	31-12-2025
Hoogebrug 3	€ 148.856	€ 51.122	€ -199.978	2026
Scheemder Hoogte 1 & 2	€ -	€ 4.523.790	€ 4.523.790	2031
De Rensel	€ -	€ 1.617.573	€ 1.617.573	2034
Totaal GREX	€ -1.972.149	€ 4.901.694	€ 6.873.843	

Mede door extra opbrengsten uit fase 1 kan Hoogebrug II met een positief resultaat worden afgesloten. Verder wordt in 2026 voor Hoogebrug III nog kosten gemaakt voor de toegangsweg naar het terrein van Google. Daarnaast viel de inbrengwaarde van de aankoop van een wegstrook hoger uit, waardoor het resultaat iets lager uitvalt. Het resultaat van Eextahaven III wordt hoger door extra geprognosticeerde kavelopbrengsten aan de Lutkelant. Bedrijventerrein Scheemder Hoogte 1 & 2 valt daar en tegen lager uit door de hogere inbrengwaarde van de gronden van Scheemder Hoogte 1. Ook de hogere omslagrente heeft effect op de begroting, waardoor hogere rentekosten worden begroot. De Rensel is recent vastgesteld en laat nog geen wijzigingen zien ten opzichte van vorig jaar.

Het verwacht resultaat van de grondexploitatie van de Kamperfoeliestraat valt hoger uit door hoger beoogde kavelopbrengsten. De Garst wordt licht negatiever door extra inflatie- en rentekosten.

Voor een aantal gronden is (nog) geen grondexploitatie vastgesteld. Dit zijn de nog Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG). Waardering vindt plaats tegen de boekwaarde of de lagere marktwaarde.

De waardering van de NIEGG ten opzichte van de herziening van 31-12-2024:

Boekwaarde per 1 januari	<i>GREX</i> 1-1-2025	<i>GREX</i> 1-1-2026	<i>Vershil</i>
Oldambstermeer	€ 912.000,00	€ 912.000,00	€ -
vm Industrie (Bolwerck; 155.359 m2)	€ 1.178.500,00	€ 776.800,00	€ -401.700,00
Centrum Winschoten	€ -	€ -	€ -
Ludensweg	€ -	€ -	€ -
Vissersdijk 72-80-84	€ 560.000,00	€ 560.000,00	€ -
Vissersdijk 86	€ -	€ 300.000,00	€ 300.000,00
Oostereinde 16	€ 120.000,00	€ 120.000,00	€ -
Garst 6	€ 570.000,00	€ 570.000,00	€ -
div Landbouwgronden	€ -	€ -	€ -
Gronden langs Oostelijke Rondweg	€ -	€ 1.428.000,00	€ 1.428.000,00
Hoofdweg 348 Midwolda	€ -	€ 400.000,00	€ 400.000,00
Graansilo Bad Nieuwe Schans	€ -	€ 568.000,00	€ 568.000,00
Verlengde Kloosterlaan 3 Ws	€ -	€ 330.000,00	€ 330.000,00
Veenweg 10 Winschoten	€ -	€ 500.000,00	€ 500.000,00
Mr. D.U. Stikkerlaan 7-35	€ -	€ 780.000,00	€ 780.000,00
Ziekenhuis	€ 887.858,88	€ 1.873.744,00	€ 985.885,12
Totaal GREX	€ 4.228.358,88	€ 9.118.544,00	€ 4.890.185,12

5. Winst en verlies

Het resultaat van de Garst heeft een verliesvoorziening nodig door extra inflatie- en rentekosten. Hierdoor wordt op basis van de contante waarde de verliesvoorziening met € 72.119 opgehoogd. Voor de grondexploitatie Eextahaven III ontstaat een flinke opbrengstvoordeel op de nog te maken kosten, waardoor de verliesvoorziening met € 551.176 kan worden verlaagd.

6. Reserves/risico's grondexploitatie

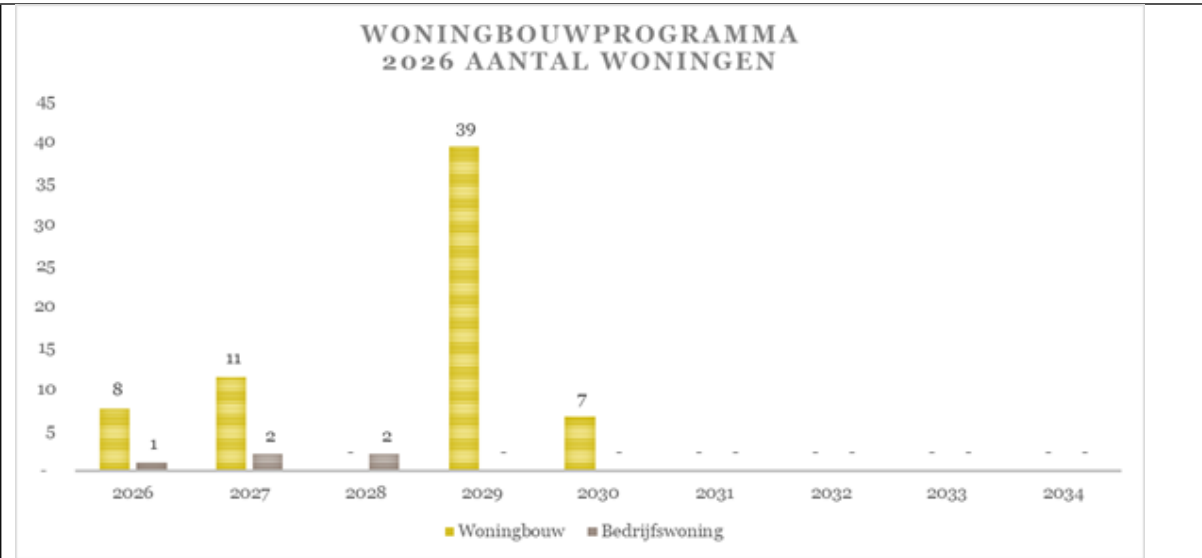
Er is een reserve grondexploitatie. Het saldo van deze reserve is op 31 december 2025: € 1.401.300. Met het toevoegen van de verkochte kavels op het industrieterrein Bolwerck, de inbrengwaarde van Scheemder Hoogte I en de gedeeltelijke vrijval van de voorziening voor Eextahaven III, wordt het saldo bij de jaarrekening van 2025: € 4.109.497. In de nota reserves en voorzieningen is het doel van deze reserve als volgt geformuleerd: De reserve is ter dekking van exploitatieresultaten grondexploitaties. Op basis van de nu voorziene resultaten is de aanwezige reserve voldoende.

7. Marktvraag

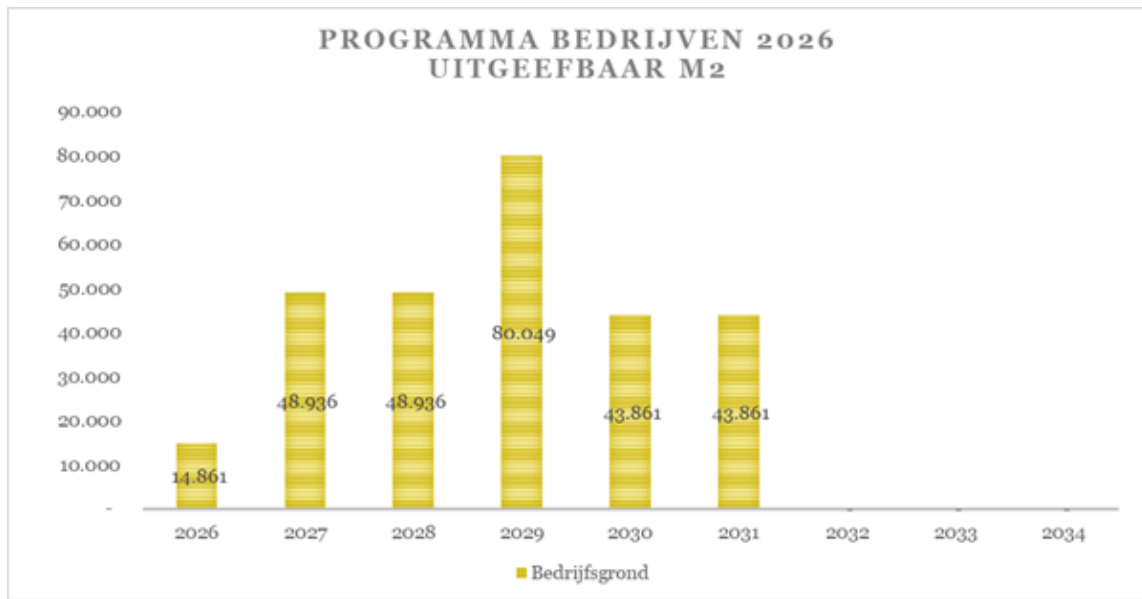
De vraag naar bedrijfskavels blijft stijgen. De wachtlijst met belangstellenden voor een bedrijfskavel in Winschoten of Scheemda is in 2025 verder gegroeid. Met de recent vastgestelde grondexploitaties van Scheemder Hoogte 1 & 2 en de Rensel is een belangrijke stap gezet om de komende jaren aan deze marktvraag te voldoen.

De verkoop van de 'wonen-werken'-kavels van bedrijventerrein Eextahaven III verliep in 2025 stabiel. Op het terrein zijn nog 5 kavels beschikbaar.

Onderstaande tabel laat de prognose zien van de gronduitgifte voor (dienst) woningen per stuk:



Onderstaande tabel laat de prognose zien van de gronduitgifte voor bedrijfsgronden per m2:



Risicoparagraaf

Voor elke grondexploitatie wordt een risicoberekening gedaan. In deze risicoberekening wordt elk project conform dezelfde benadering doorgerekend, waarbij het effect van een stijging of daling en de kans hierop tot een specifiek risicobedrag per grondexploitatie leidt:

- bouw- en woonrijp stijging 10%
- kavelprijsdaling 5%
- omslagrentestijging 1%
- inflatiestijging 1%

In onderstaande tabel zijn de totaal bedragen van de project specifieke risico's weergegeven, daarnaast staat omschreven welk risico het zwaarste weegt ten opzichte van het project:

Grondexploitatie	Projectspecifieke risico's	Risico-omschrijving
Kamperfoeliestraat	€ 20.000	Kavelprijs daling 5%
Garst	€ 88.000	BRM & WRM stijging 10%
Eextahaven 3	€ 39.000	Rentestijging 1%
Hoogebrug 2	€ -	
Hoogebrug 3	€ 6.000	BRM & WRM stijging 10%
Scheemder Hoogte 1 & 2	€ 257.000	Kavelprijs daling 5%
De Rensel	€ 112.000	Kavelprijs daling 5%
Totaal	€ 522.000	

Alternatieve keuzes of scenario's

Bouw- en woonrijp stijgingen kunnen ertoe leiden dat de openbare ruimte van een plan versoberd moet worden. Wanneer kavelprijzen dalen en daardoor kavelverkoop stagneren kan worden gekozen voor een alternatieve kavelverdeling die wellicht meer aansluit bij de marktvraag van dat moment.

Betrokkenheid (externe) partners

De gemeente werkt waar mogelijk samen met marktpartijen om de beoogde ontwikkeling uit te voeren. Hierin worden de bewoners, omwonenden en ondernemers zoveel als mogelijk betrokken.

Consequenties

Met het vaststellen van dit raadsvoorstel kunnen de cijfers van de grondexploitaties worden verwerkt in de jaarrekening van 2025.

Vervolg

Met het vaststellen van dit raadsvoorstel kunnen belangrijke stappen gezet worden richting de verdere ontwikkeling van bedrijventerreinen en het versnellen van woningbouw.

Winschoten, 7 april 2026

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt,

Berlinda Aukema
Secretaris

Cora-Yfke Sikkema
Burgemeester

Datum raadsvergadering 27 mei 2026	Agendapunt	Zaaknummer 21072-2026:895055
Onderwerp Meerjaren Prognose Grondexploitaties over 2025		

De raad van de gemeente Oldambt,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 april 2026

Besluit

1. de herziene exploitatie Hoogebrug II vast te stellen;
2. de herziene exploitatie Hoogebrug III vast te stellen;
3. de herziene exploitatie Eextahaven III vast te stellen;
4. de herziene exploitatie Kamperfoeliestraat vast te stellen;
5. de herziene exploitatie Garst vast te stellen;
6. de boekwaarden van de niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) vast te stellen;
7. de toevoeging ad. € 72.119 aan de voorziening voor de exploitatie Garst te verwerken in de jaarrekening 2025;
8. de herziene exploitatie Hoogebrug II af te sluiten per 31-12-2025 en de voordelige eindwaarde van € 253.640 op te nemen in de reserve grondexploitaties;
9. het verkoopresultaat van de verkochte kavels op het industrieterrein Bolwerck ad. € 312.300 toe te voegen aan de reserve grondexploitaties;
10. het resultaat op de inbrengwaarde van de gronden Scheemder Hoogte I vanuit Niet in exploitatie genomen gronden ad. € 3.064.500 toe te voegen aan de reserve grondexploitaties;
11. de gedeeltelijke vrijval in 2025 van de voorziening negatieve grondexploitaties voor Eextahaven III ad. € 551.176 toe te voegen aan de reserve grondexploitaties;
12. de toevoegingen ad. € 4.109.497 aan de reserve grondexploitaties te verwerken in de jaarrekening 2025.

Winschoten, 27 mei 2026

De raad van de gemeente Oldambt,

Jelte van der Meer
Griffier

Cora-Yfke Sikkema
Voorzitter