Raadsvoorstel

Commissievergadering	**:**	Ruimte
Titel	:	Rapportage lopende grondexploitaties 2026
Portefeuillehouder/Teamleider	:	Cees Pieter van Burgsteden/Walter Buijs
Extern zaak ID (zaakcode)	:	0085282824

Datum collegevergadering
3 november 2026

Voorgesteld besluit
De rapportage lopende grondexploitatie 2026 vast te stellen en hiermee:
1. Akkoord te gaan met de geactualiseerde lopende grondexploitaties per 1-1-2026
2. De begrotingswijziging 2026 vast te stellen

Openbaar
Ja, passief via openbaar verslag

Inleiding
De gemeente Ooststellingwerf heeft bewust gekozen voor een situationeel grondbeleid, waarmee per ontwikkeling een afweging wordt gemaakt over de meest passende gemeentelijke rol. Dit betekent dat per project wordt afgewogen of de gemeente zelf de regie neemt (actief grondbeleid) of de ontwikkeling laat aan de marktpartij/corporatie. De ontwikkelaar ontwikkelt het project dan binnen de door de gemeente gestelde kaders (faciliterend grondbeleid). Deze benadering sluit aan bij de ruimtelijke opgaven op het gebied van wonen, economie, duurzaamheid en leefomgeving. Eén van die rollen is dat wij zelf de regie houden (actief grondbeleid) over de ontwikkeling van woningbouw. Dit houdt in dat de gemeente zelf bouwgrond verwerft, zorg draagt voor het bouw- en woonrijp maken en de gronduitgifte verzorgt. Actief grondbeleid geeft de gemeente veel sturingsinstrumenten. Daarentegen worden de risico's ook volledig zelf gedragen.

Voorheen werden de actualisaties van de grondexploitaties na de jaarrekening verwerkt in 1 van de rapportages van de gemeente. Sinds dit jaar werken we met een aparte rapportage voor de grondexploitatie omdat het aantal grondexploitaties de komende jaren gaat toenemen. Dit geeft meer inzicht. Het heeft enige tijd gevraagd om te komen tot een goede opzet van deze rapportage. Daardoor is de rapportage later in het jaar dan in de komende jaren gebruikelijk zal zijn. Met ingang van 2027 zal de rapportage tegelijkertijd worden aangeboden aan u met de Jaarstukken (halverwege het jaar). Dus bij de Jaarstukken 2026 zal een rapportage 2027 worden aangeboden waarin wordt ingegaan op de resultaten 2026 en de gevolgen van de actualisaties voor de lopende grondexploitatie.

Bij de vaststelling van de Jaarstukken zijn de grondexploitaties per 31 december 2025 vastgesteld. In deze rapportage wordt verder ingegaan op de actualisatie van de grondexploitaties en dit wordt dan verwerkt in de begroting.

Argumenten
1.1 Versterking van de controlerende rol van de gemeenteraad
Tot op heden vindt er geen expliciete vaststelling plaats van de grondexploitaties in het proces van de jaarstukken door de gemeenteraad. Dit vond impliciet plaats door de vaststelling van de jaarstukken, waarin de stand van de grondexploitaties is opgenomen. Door de rapportage wordt dit een expliciet besluit, wat de controlerende rol (en zo nodig ook de kaderstellende rol) van de gemeenteraad op het gebied van het

grondbeleid versterkt. Ook een gevolg van dit expliciete besluit is dat de controle van de accountant vereenvoudigd wordt, omdat het duidelijk is waarop de uitwerking in de jaarrekening is gebaseerd.

1.2 Draagt bij een efficiënte besluitvorming
Op één moment worden de grondexploitaties geactualiseerd en vastgesteld. Op dit moment (1 januari van het jaar) worden de gemaakte kosten (boekwaarde) en de voorspelling (budgetten grondexploitatie) met elkaar beschouwt, waardoor ze op elkaar aansluiten. Het document is verder een belangrijke bron van informatie van de financiële stand van de lopende grondexploitaties en voor de sturing van de (financiële) resultaten.

2.1 De begrotingswijziging te verwerken in de begroting 2026 e.v.
De grondexploitaties zijn bij de vaststelling van de Jaarstukken 2025 al vastgesteld. Nu stelt u de geactualiseerde grondexploitaties vast die als gevolg heeft een begrotingswijziging die wordt verwerkt in de begroting 2026 en verder.

Kanttekeningen

1.1 Dit betreft de stand per 1 januari 2026
De rapportage beschrijft de stand per 1 januari 2026. Toch dient erop gewezen te worden dat dit niet zomaar vanzelfsprekend is en blijft. Boven de woningmarkt zweven diverse onzekerheden die in meer of mindere mate de komende tijd impact kunnen hebben op de projecten. Te denken valt aan regelgeving rondom stikstofdepositie en duurzaamheid, beschikbaarheid van stroom (netcongestie), geopolitieke onrust, hoge bouwkosten, stijgende hypotheekrente, beschikbaarheid van bouwgrond etc. Het blijft zaak de risico's te monitoren en indien nodig bij te sturen op de projecten. Dit is een continu proces.

Financiële toelichting

Verwerking van de grondexploitaties in de begroting gebeurt budgettair neutraal. Dat betekent dat er geen gevolg is voor het begrotingsresultaat. Het saldo van de baten en lasten (inclusief mutaties aan/van reserve) wordt verrekend met de boekwaarde op de balans (onderdeel Voorraden, onderhanden werk waaronder bouwgrond).

De actualisatie heeft de volgende begrotingswijziging tot gevolg:

					bedragen x€ 1.000	
Taakveld	**Omschrijving**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**
Industrieterreinen						
3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur	lasten	-51	-35	0	0	0
3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur	baten	1.059	863	0	0	0
3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur	lasten (mutatie boekwaarde)	-776	-383	0	0	0
0.10 Mutatie reserves	last (toevoeging aan reserve)	-232	-444	0	0	0
Woningbouw						
8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)	lasten	-817	-873	-91	0	0
8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)	baten	519	4.294	813	0	0
8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)	lasten (mutatie boekwaarde)	375	-2.310	-106	0	0
0.10 Mutatie reserves	last (toevoeging aan reserve)	-77	-1.111	-616	0	0
0.11 Resultaat van de rekening van baten en lasten	begrotingsresultaat	0	0	0	0	0

Op dit moment zijn er geen bedragen voor de grondexploitatie opgenomen in de begroting. In de oude situatie werd altijd bij de voorjaarsrapportage de actualisatie verwerkt. Sinds dit jaar gebeurt dit via een aparte rapportage over de grondexploitaties. Deze rapportage is nog in ontwikkeling. Op dit moment is informatievoorziening flink verbeterd. We streven ernaar om de informatievoorziening bij de volgende actualisatie (per 1 januari 2027) nog verder te verbeteren. Zoals eerder gesteld is de rapportage verlaat. Dat zal met ingang van 2027 gelijktijdig gebeuren met de behandeling van de Jaarstukken (juni/juli). Dus de hierboven getoonde bedragen zijn opgebouwd uit restant raming bij vaststelling exploitatie plus mutatie als gevolg van actualisatie.

Sustainable Development Goals (SDG's)



De grondexploitatie (de financiële en ruimtelijke opzet voor het bouwrijp maken van grond) heeft een grote, directe impact op verschillende Sustainable Development Goals (SDG's) van de Verenigde Naties. Omdat grondexploitatie de basis vormt voor stedelijke ontwikkeling, woningbouw en infrastructuur, beïnvloedt het zowel ecologische als maatschappelijke en economische doelen. Het levert een bijdrage aan SDG 6 Schoon water en sanitair, SDG 8 Eerlijk werk en economische groei, SDG 9 Industrie, innovatie en infrastructuur, SDG 11 Duurzame steden en gemeenschappen, SDG 12 Verantwoorde consumptie en productie, SDG 13 Klimaatactie en SDG 15 Leven op het land.

Inwonersparticipatie
Bij het ontwikkelen en uitvoeren van woningbouwontwikkeling is er inwonersparticipatie.

Publicatie voor bekendmaking
De raad heeft de geactualiseerde grondexploitatie vastgesteld en de begroting 2026 e.v. is aangepast.

Vervolg
De begrotingswijziging wordt verwerkt en bij de vaststelling van de Jaarstukken volgt de volgende rapportage.

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

, secretaris , burgemeester.

Bijlagen
1.

Geheime stukken
1. Rapportage lopende grondexploitaties 2026

Extern zaak ID (zaakcode) :

De raad van de gemeente Ooststellingwerf;

nr.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 november 2026

Besluit

De rapportage lopende grondexploitatie 2026 vast te stellen en hiermee:
1. Akkoord te gaan met de geactualiseerde lopende grondexploitaties per 1-1-2026
2. De begrotingswijziging 2026 vast te stellen:

					bedragen x€ 1.000	
Taakveld	**Omschrijving**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**
Industrieterreinen						
3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur	lasten	-51	-35	0	0	0
3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur	baten	1.059	863	0	0	0
3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur	lasten (mutatie boekwaarde)	-776	-383	0	0	0
0.10 Mutatie reserves	last (toevoeging aan reserve)	-232	-444	0	0	0
Woningbouw						
8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)	lasten	-817	-873	-91	0	0
8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)	baten	519	4.294	813	0	0
8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)	lasten (mutatie boekwaarde)	375	-2.310	-106	0	0
0.10 Mutatie reserves	last (toevoeging aan reserve)	-77	-1.111	-616	0	0
0.11 Resultaat van de rekening van baten en lasten	begrotingsresultaat	0	0	0	0	0

Besloten in de openbare vergadering van 8 december 2026

, griffier. , voorzitter.