

# Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân



Jaartal + zaaknummer	: 2026 / 2026-114856
Raadsvergadering d.d.	: 2 juli 2026
Portefeuillehouder	: G. Schoorstra-Boeijenga
Programma	: (5) Wenjen en Omjouwing
Programmaonderdeel	: wonen/leefbaarheid
Cluster	: Omjouwing en Ekonomy
Onderwerp	: Meerjarenprognose Grondexploitaties 2026
Begrotingswijziging	: Ja

## Voorgesteld raadsbesluit

De bijgaande en als zodanig gewaarmerkte geheime Meerjarenprognose Grondexploitaties 2026 met de daarbij behorende geactualiseerde grondexploitatiebegrotingen vast te stellen.

## Inleiding

Op grond van het Besluit Begroting en Verantwoording moeten de grondexploitatiebegrotingen jaarlijks worden geactualiseerd. De actualisatie van de grondexploitatiecomplexen en de grondexploitatiebegrotingen met planinhoudelijke wijzigingen of wijzigingen met materiële financiële gevolgen, moeten ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd.

Naar aanleiding van de actualisatie van de grondexploitatiebegrotingen is het totale resultaat, de totale winstneming, de winstneming in het boekjaar en het verloop van de boekwaarde gespecificeerd per grondexploitatie in de jaarrekening 2025 verwerkt. De Meerjarenprognose Grondexploitaties 2026 geeft een toelichting op de actualisatie van de grondexploitatiebegrotingen.

Aan de Meerjarenprognose Grondexploitaties 2026 liggen de geactualiseerde grondexploitatiebegrotingen per 31 december 2025 ten grondslag. De Meerjarenprognose Grondexploitaties 2026 biedt inzicht in de financiële stand van zaken van de grondexploitaties.

Het college heeft op grond van artikel 87 Gemeentewet en artikel 5.1. lid 2 sub a Wet Open Overheid een verplichting tot geheimhouding op de Meerjarenprognose Grondexploitaties 2026 met de daarbij behorende geactualiseerde grondexploitatiebegrotingen opgelegd. In de Meerjarenprognose Grondexploitaties 2026 zijn budgetten voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling opgenomen. Indien de betreffende informatie openbaar gemaakt wordt, kunnen lopende en toekomstige onderhandelingen van de gemeente met externe partijen gefrustreerd worden. De gemeente kan hierdoor een onevenredig financieel en economisch nadeel leiden, waartegen het belang van het verstrekken van de betreffende informatie niet opweegt.

## Beoogd effect

Op grond van het Besluit begroting en verantwoording moeten geactualiseerde grondexploitatiebegrotingen en de grondexploitatiebegrotingen met planinhoudelijke wijzigingen of wijzigingen met materiële financiële gevolgen ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd.

Het beschikbaar stellen van voldoende budget voor het realiseren van de voorgenomen ontwikkelingen.

## Argumenten

**1.1. De vaststelling van de geactualiseerde grondexploitatiebegrotingen is op grond van de geldende wetgeving verplicht.**

Op grond van het Besluit Begroting en Verantwoording moeten de grondexploitatiebegrotingen jaarlijks worden geactualiseerd. De actualisatie van de grondexploitatiecomplexen en de grondexploitatiebegrotingen met planinhoudelijke wijzigingen of wijzigingen met materiële financiële gevolgen, moeten ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd.

**1.2. De vaststelling van de geactualiseerde grondexploitatiebegrotingen is noodzakelijk.**

De Meerjarenprognose Grondexploitaties is onderdeel van de planning- en control cyclus van de gemeente. De Meerjarenprognose Grondexploitaties wordt jaarlijks gelijktijdig met de jaarrekening aan de raad aangeboden. In het kader van rechtmatigheid dient voor de vaststelling van de jaarrekening 2025, de Meerjarenprognose Grondexploitaties 2026 te worden vastgesteld.

### Toetsing aan Omgevingsvisie

Niet van toepassing.

### Kanttekeningen en risico's

Tijdens de actualisatie zijn per grondexploitatie de mogelijke risico's geïventariseerd, gekwalificeerd en besproken met de accountant. Een algemeen risico betreft het renterisico. De toe te rekenen rente betreft de omslagrente conform de notitie Rente van de commissie BBV. Substantiële wijzigingen in de omslagrente hebben gevolgen voor de toerekening van de rentekosten en rentebaten. Waar mogelijk is middels maatregelen rekening gehouden met de mogelijke risico's.

### Financiën

#### Afsluiting grondexploitaties

Aan het einde van het boekjaar zijn er geen complexen afgesloten.

#### Verliesvoorziening

- *Hearewei te Hantum*  
In de loop van het boekjaar is het complex Hearewei te Hantum door de raad vastgesteld. Op het moment van vaststelling bedroeg het te verwachten resultaat op basis van de eindwaarde € 1.343 positief. Na actualisatie bedraagt het te verwachten resultaat op basis van de eindwaarde € 22.010 negatief. Voor dit negatieve resultaat is een verliesvoorziening gevormd. Aan het einde van het boekjaar bedraagt de stand van deze verliesvoorziening € 22.010.
- *Cedelshof te Kollumersweach*  
Het te verwachten resultaat van het complex Cedelshof te Kollumersweach bedraagt na actualisatie op basis van de eindwaarde € 46.216 negatief. Voor het te verwachten negatieve resultaat is een verliesvoorziening gevormd. Het te verwachten negatieve resultaat is na actualisatie afgenomen. De verliesvoorziening neemt door de afname van het te verwachten negatieve resultaat met € 15.338 af. Aan het einde van het boekjaar bedraagt de stand van de verliesvoorziening € 46.216.
- *Siniastrijtte te Ljussens*  
In de loop van het boekjaar is het complex Siniastrijtte te Ljussens door de raad vastgesteld. Op het moment van vaststelling bedroeg het te verwachten resultaat op basis van de eindwaarde € 107.209 negatief. Voor het te verwachten negatieve resultaat is een verliesvoorziening gevormd. Na actualisatie is het negatieve resultaat toegenomen. Hierdoor neemt de verliesvoorziening met € 13.554 toe. Aan het einde van het boekjaar bedraagt de stand van de verliesvoorziening € 120.763.
- *Easterstrjitte-Sinnebuorren te Marrum*  
Het te verwachten resultaat van het complex Easterstrjitte-Sinnebuorren te Marrum bedraagt na actualisatie op basis van de eindwaarde € 118.673 negatief. Voor het te verwachten negatieve resultaat is een verliesvoorziening gevormd. Het te verwachten negatieve resultaat is na actualisatie toegenomen. De verliesvoorziening neemt door de toename van het te verwachten negatieve resultaat met € 97.192 toe. Aan het einde van het boekjaar bedraagt de stand van de verliesvoorziening € 118.673.
- *Mearswei te Nijewier*  
In de loop van het boekjaar is het complex Mearswei te Nijewier door de raad vastgesteld. Op het moment van vaststelling bedroeg het te verwachten resultaat op basis van de eindwaarde € 142.287 negatief. Voor het te verwachten negatieve resultaat is een verliesvoorziening gevormd. Na actualisatie is het negatieve resultaat toegenomen. Hierdoor neemt de verliesvoorziening met € 15.061 toe. Aan het einde van het boekjaar bedraagt de stand van de verliesvoorziening € 157.349.

In onderstaande tabel is het verloop van de verliesvoorziening in de loop van het boekjaar per grondexploitatiecomplex gespecificeerd. Op basis van het Programma Grondbeleid 2025-2028 komt de mutatie ten bedrage van € 132.480 ten laste van de Reserve Woningbouwontwikkeling.

Grondexploitatiecomplex	Stand begin boekjaar	Stand bij vaststelling	Mutatie	Stand einde boekjaar
Hantum, Hearewei	n.v.t.	n.v.t.	€ 22.010	€ 22.010
Kollumersweach, Cedelshof	€ 61.554	n.v.t.	-€ 15.338	€ 46.216
Ljussens, Siniastrijtte	n.v.t.	€ 107.209	€ 13.554	€ 120.763
Marrum, Easterstrjitte-Sinnebuorren	€ 21.481	n.v.t.	€ 97.192	€ 118.673
Nijewier, Mearswei	n.v.t.	€ 142.287	€ 15.062	€ 157.349
<b>Totaal</b>	<b>€ 83.035</b>	<b>€ 249.496</b>	<b>€ 132.480</b>	<b>€ 465.011</b>

### Winstneming

De totale winstneming van de gezamenlijke grondexploitatiecomplexen bedraagt na actualisatie € 827.554. In de voorgaande boekjaren is een tussentijdse winst ten bedrage van € 356.568 genomen. Aan het einde van het boekjaar is een tussentijdse winst ten bedrage van € 470.986 genomen. Op basis van het Programma Grondbeleid 2025-2028 wordt € 211.950 toegevoegd aan de Reserve Woningbouwontwikkeling en € 259.035 aan de Reserve Bedrijventerreinen.

Het te verwachten resultaat van de grondexploitatiecomplexen Hearewei te Hantum, Cedelshof te Kollumersweach, Siniastrijtte te Ljussens, Easterstrjitte-Sinnebuorren te Marrum en Mearswei te Nijewier is negatief. Om deze reden is winstneming op basis van de Percentage of Completion-methode voor deze grondexploitatiecomplexen niet van toepassing.

### Reserve Woningbouwontwikkeling en Reserve Bedrijventerreinen

Op basis van het Programma Grondbeleid 2025-2028 zijn de Reserve Woningbouwontwikkeling en Reserve Bedrijventerreinen ingesteld. In onderstaande tabellen is het verloop van deze reserves in de loop van het boekjaar gespecificeerd.

#### Reserve Woningbouwontwikkeling

		Onttrekking	Dotatie	
Stand invoering Programma Grondbeleid 2025-2028	€ 1.000.000			
Vorming verliesvoorziening Ljussens, Siniastrijtte		€ 107.209		
Vorming verliesvoorziening Nijewier, Mearswei		€ 142.287		
Mutatie verliesvoorzieningen		€ 132.480		
Rente		€ 2.491		
Winstneming			€ 211.951	
<b>Stand einde boekjaar : 31-12-2025 :</b>				<b>€ 827.486</b>

#### Reserve Bedrijventerreinen

		Onttrekking	Dotatie	
Stand invoering Programma Grondbeleid 2025-2028	€ 0			
Rente		€ 774		
Winstneming			€ 259.035	
<b>Stand einde boekjaar : 31-12-2025 :</b>				<b>€ 258.261</b>

### Samenvattend financieel effect in 2025: (zijn verwerkt in de jaarrekening 2025)

- Toevoegingen aan verliesvoorzieningen: € 132.480
- Tussentijdse winstneming: € 470.986. (€ 211.951 Reserve Woningbouwontwikkeling en € 259.035 Reserve Bedrijventerreinen).

### Vervolg en planning

De noodzakelijke administratieve aanpassingen volgend op de geactualiseerde grondexploitaties te verwerken in de gemeentebegroting via begrotingswijziging 14.

## Communicatie + Participatie

Niet van toepassing.

## Bijlagen

- Meerjarenprognose Grondexploitaties 2026 met de daarbij behorende geactualiseerde grondexploitatiebegrotingen (**GEHEIM**).

Dokkum, 19 mei 2026

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noardeast-Fryslân,

de secretaris, H.J.C.M Verbunt MBA

de burgemeester, mr. J.G. Kramer

De raad van de gemeente Noardeast-Fryslân,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 mei 2026;

gelet op het bepaalde in het Besluit Begroting en Verantwoording;

**Besluit:**

De bijgaande en als zodanig gewaarmerkte geheime Meerjarenprognose Grondexploitaties 2026 met de daarbij behorende geactualiseerde grondexploitatiebegrotingen vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân in zijn openbare vergadering d.d. 2 juli 2026.

De raad voornoemd,  
de griffier,

de voorzitter,

mr. S.K. Dijkstra

mr. J.G. Kramer