

Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân



Jaartal + zaaknummer : 2025 / 2025-141850
Raadsvergadering d.d. : 3 juli 2025
Portefeuillehouder : B. Koonstra
Programma : (5) Wenjen en Omjouwing
Programmaonderdeel : wonen/leefbaarheid
Naam opsteller : T. Brouwer (E-mail: t.brouwer@noardeast-fryslan.nl)
Onderwerp : Meerjarenprognose Grondexploitaties 2025.
Begrotingswijziging : Ja

Voorgesteld raadsbesluit

De bijgaande en als zodanig gewaarmerkte Meerjarenprognose Grondexploitaties 2025 met de daarbij behorende geactualiseerde grondexploitatiebegrotingen vast te stellen.

Inleiding

Op grond van het Besluit begroting en verantwoording dienen de grondexploitatiebegrotingen jaarlijks geactualiseerd te worden. De actualisatie van de grondexploitatiebegrotingen en de grondexploitatiebegrotingen met planinhoudelijke wijzigingen of wijzigingen met materiële financiële gevolgen, dienen door de raad te worden vastgesteld.

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 2024 verwerkt. De Meerjarenprognose Grondexploitaties 2025 geeft een toelichting op de actualisatie van de grondexploitatiebegrotingen.

Aan de Meerjarenprognose Grondexploitaties 2025 liggen de geactualiseerde grondexploitatiebegrotingen per 31 december 2024 ten grondslag. De Meerjarenprognose Grondexploitaties 2025 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 2025 met de daarbij behorende geactualiseerde grondexploitatiebegrotingen opgelegd. In de Meerjarenprognose Grondexploitaties 2025 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 dienen de actualisatie van de grondexploitatiebegrotingen en de grondexploitatiebegrotingen met planinhoudelijke wijzigingen of wijzigingen met materiële financiële gevolgen, door de raad te worden vastgesteld.

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

Argumenten

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

Op grond van het Besluit begroting en verantwoording dienen de grondexploitatiebegrotingen jaarlijks geactualiseerd te worden. De actualisatie van de grondexploitatiebegrotingen en de grondexploitatiebegrotingen met planinhoudelijke wijzigingen of wijzigingen met materiële financiële gevolgen, dienen door de raad te worden vastgesteld.

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 2025 wordt jaarlijks gelijktijdig met de jaarrekening 2024 aan de raad aangeboden. In het kader van rechtmatigheid dient voor de vaststelling van de jaarrekening 2024, de Meerjarenprognose Grondexploitaties 2025 te worden vastgesteld.

Toetsing aan Omgevingsvisie

Niet van toepassing.

Kanttekeningen en risico's

Bij grondexploitaties zijn verschillende risico's van invloed op de te verwachte eindwaarde van de grondexploitaties. Gedurende de actualisatie zijn per grondexploitatie mogelijke risico's geïnventariseerd, 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 heeft gevolgen voor de toerekening van de rentekosten en -opbrengsten. Indien mogelijk is middels maatregelen rekening gehouden met de betreffende risico's.

De omvang en impact van de risico's worden jaarlijks opnieuw beoordeeld en waar nodig vertaald naar aanpassing van de verliesvoorzieningen. Voor de meest risicovolle complexen worden aanvullende analyses uitgevoerd en blijft de voortgang nauwlettend gevolgd worden in de P&C-cyclus.

Financiën

Afsluiting grondexploitaties

Aan het einde van het boekjaar zijn de complexen Lou Sanen fase 2 te Easternijtsjerk en De Kampen fase 2 te Ingwierrum afgesloten. Voor het afronden van de resterende werkzaamheden in het exploitatiegebied De Kampen fase 2 te Ingwierrum is een voorziening ten bedrage van € 34.500 gevormd.

Verliesvoorziening

Easternijtsjerk, Lou Sanen fase 2

Aan het begin van het boekjaar bedroeg de stand van de verliesvoorziening met betrekking tot het complex Lou Sanen fase 2 te Easternijtsjerk € 183.528. Het complex is aan het einde van het boekjaar afgesloten. Het negatieve resultaat ten bedrage van € 156.740 komt ten laste van de verliesvoorziening. Het resterende saldo van de verliesvoorziening komt ten gunste van de algemene reserve.

Kollumersweach, Cedelshof

Gedurende het boekjaar is het complex Cedelshof te Kollumersweach door de raad vastgesteld. Op het moment van vaststelling bedroeg het te verwachten resultaat van het complex op basis van de eindwaarde € 54.631 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 € 6.923 toe. Aan het einde van het boekjaar bedraagt de stand van de verliesvoorziening € 61.554.

Marrum, Easterstrjitte-Sinnebuorren

Het te verwachten resultaat van het complex Easterstrjitte-Sinnebuorren te Marrum is na actualisatie op basis van de eindwaarde € 21.481 negatief. Voor het te verwachten negatieve resultaat is een verliesvoorziening gevormd. Aan het einde van het boekjaar bedraagt de stand van de verliesvoorziening € 21.481.

Winstneming

Over 2024 is een tussentijdse winst ten bedrage van € 105.565 genomen. De totale winstneming van de grondexploitatiecomplexen tezamen bedraagt na actualisatie € 415.585. In de voorgaande boekjaren is een tussentijdse winst ten bedrage van € 310.020 genomen.

Het te verwachten resultaat van de grondexploitatiecomplexen Lou Sanen fase 2 te Easternijtsjerk, De Kampen fase 2 te Ingwierrum en Easterstrjitte-Sinnebuorren te Marrum is negatief. Om deze reden is winstneming op basis van de Percentage of Completion-methode niet van toepassing.

Samenvattend financieel effect in 2024:

- Toevoegingen aan verliesvoorzieningen: € 62.904
- Vrijval verliesvoorzieningen: € 26.788
- Tussentijdse winstneming: € 105.565

Bovengenoemde financiële effecten zijn volledig verwerkt in de jaarrekening 2024. De meerjarige financiële effecten van de actualisatie van de grondexploitatiebegrotingen worden verwerkt in de programmabegroting 2026.

Personele middelen

De werkzaamheden met betrekking tot de actualisatie van de grondexploitaties zijn uitgevoerd binnen de bestaande formatie. Voor deze actualisatie zijn geen aanvullende personele middelen benodigd.

Vervolg en planning

De financiële effecten van de Meerjarenprognose Grondexploitaties 2025 worden verwerkt in de begroting 2026.

Communicatie + Participatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

- Meerjarenprognose Grondexploitaties 2025 met de daarbij behorende geactualiseerde grondexploitatiebegrotingen (**GEHEIM**).

Dokkum, 3 juni 2025

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. 3 juni 2025;
gelet op het bepaalde in het Besluit Begroting en Verantwoording;

Besluit:

De bijgaande en als zodanig gewaarmerkte Meerjarenprognose Grondexploitaties 2025 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. 3 juli 2025.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

mr. S.K. Dijkstra

mr. J.G. Kramer