

Toelichting relatie voorstellen jaarrekening 2024, actualisatie grondexploitaties en gebiedsvisie A32

Tijdens de commissiebehandeling van 5 juni 2025 zijn vragen gesteld over het voorstel actualisatie grondexploitaties, mede in het licht van het voorstel over de jaarrekening 2024 en het voorstel over het vaststellen van de Gebiedsvisie A32. Hieronder lichten wij, conform afgesproken, het verband tussen de voorstellen toe. De grondexploitaties worden op een aantal verschillende momenten geactualiseerd, te weten bij het vaststellen van een nieuwe grondexploitatie, bij een wijziging van de grondexploitaties en bij het opstellen van de jaarrekening. Hierna worden deze momenten toegelicht.

De jaarrekening

Bij de jaarrekening wordt gekeken naar de al door de raad vastgestelde grondexploitaties per 1 januari 2025. Al deze projecten worden geactualiseerd, er wordt beoordeeld of de geraamde kosten en opbrengsten nog reëel zijn en op basis daarvan wordt gekeken wat het resultaat per grondexploitatie is op dat moment. Wanneer blijkt dat het toekomstige resultaat negatief is zal hiervoor al een verliesvoorziening worden opgenomen.

Welke mutaties worden dan meegenomen:

- Actualisatie van prijzen voor de kosten
- Wijzigingen in het plan vanwege ontwikkelingen (geen wijziging in de grondexploitatie), voorbeeld hiervan is de geluidsluwe muur bij het Noordplot die noodzakelijk is om het project (zoals dat is vastgesteld door de raad) te realiseren.
- Hoe reëel zijn de opbrengsten (deze uitgangspunten worden ook beoordeeld de accountant)

Welke mutaties worden niet meegenomen:

- Wijziging van de planvorming die nog niet is vastgesteld door de raad tot en met de vaststelling van de jaarrekening. (Wanneer er een grondexploitatiewijziging door de raad wordt vastgesteld voordat de raad besluit over de jaarrekening, moet deze worden verwerkt in de jaarrekening). Voorbeeld hiervan is de wijziging van het plan voor De Wachtkamer in Skoatterwâld, want daar gaan we toe naar 30% sociale huur en 30% betaalbare koop conform ons beleid.

Om uw raad goed mee te nemen in de wijzigingen in de grondexploitaties is een voorstel met daarin de voorgestelde actualisaties in de grondexploitaties toegevoegd. Hiermee krijgt het grondbedrijf – met forse financiële impact – de aandacht die het verdient, en valt het niet weg in de grote hoeveelheid pagina's en cijfers als onderdeel van de jaarrekening.

Vaststellen van een nieuwe grondexploitatie

Wanneer we een nieuwe grondexploitatie op willen starten, dan moet deze eerst worden vastgesteld door de raad, voordat we daarmee aan de slag kunnen gaan. Dus voor een nieuwe grondexploitatie leggen we deze uitgangspunten voor aan de raad. Voorbeeld hiervan is nu Hepkema's park, welke wordt voorgesteld in de A32 zone.

Wijzigen van een bestaande grondexploitatie

Wanneer blijkt dat een lopende grondexploitatie gewijzigd moet worden, door bijvoorbeeld nieuw beleid of veranderende omstandigheden, dan moet dit opnieuw worden voorgesteld aan de raad. Hiervoor wordt een separaat voorstel aan de raad voorgelegd. Een voorbeeld hiervan is nu bij de A32 zone de wijziging in het onderdeel

De Wachtkamer (wijziging van het aantal en soort woningen) en De Noordplot waar het parkeren wijzigt.