Beantwoording technische vraag Groenlinks Land van Tap (59e administratieve wijziging):

Vraag:

Tijdens de bijeenkomst over het projectenboek 2022 begreep ik dat de grondexploitatie van Land van Tap op dit moment negatief is. In dat licht begrijp ik de beantwoording niet. Kun jij helderheid verschaffen?

Antwoord:

Voor het project Land van Tap is nu nog geen grondexploitatieopzet vastgesteld door de raad. Om een dergelijk grondexploitatie te kunnen opstellen moet eerst worden bepaald hoe de inrichting ed. eruit zal komen te zien (bijv. woningen, appartementen, welke aantallen, welk deel openbaar groen en meer van dat soort vragen). Daarvoor is het noodzakelijk om plankosten te maken.

Om op een rechtmatige wijze uitgaven te kunnen doen, was het nodig dat er een budget beschikbaar moest worden gesteld. In dit geval was het college bevoegd omdat het ging om een budget kleiner dan € 150.000. Bij het beschikbaar stellen van nieuw of aanvullend budget moet ook altijd worden aangegeven uit welke middelen de extra uitgaven gedekt kunnen worden. Dit had bijvoorbeeld ook de Algemene Reserve kunnen zijn. In dit geval gaat echter om plankosten voor een bestaand project waarvan al duidelijk is dat er een grondexploitatie voor opgesteld moet worden (die nog aan de raad wordt voorgelegd) en dus is gekozen om als dekkingsmiddel de nog op te stellen grondexploitatie te nemen.

De plankosten van € 135.000 zijn straks dus verwerkt in de grondexploitatie samen met bijv. kosten voor grondaankoop, bouwrijp maken, woonrijp maken ed. Tegenover de uitgaven staan opbrengsten uit verkopen of bijdragen derden. Uiteindelijk sluit de grondexploitatie met een positief saldo, saldo van precies nul of een negatief saldo. Mocht dat laatste het geval zijn, dan wordt gelijktijdig met de vaststelling van de grondexploitatie een storting gedaan in de voorziening verliesgevende complexen ter grootte van het verwachte nadelig saldo. Dit is een eenmalige last in het boekjaar waarin de grondexploitatie wordt vastgesteld. Jaarlijks worden de lopende grondexploitaties geactualiseerd en kan er een ander saldo uitkomen (bijv. door vertraging in de uitvoering, onvoorziene (plan)kosten etc.). Het bedrag in de voorziening verliesgevende complexen wordt daar op aangepast. Dus extra storting bij groter verwacht nadeel of vrijval bij kleiner verwacht nadeel.

Wat betreft het Land van Tap is het zo dat uit eerste berekening is gebleken dat (bij een bepaalde inrichting van het plangebied) sprake is van een verliesgevende grondexploitatie. Via het nu beschikbare budget van € 135.000 wordt in elk geval ook gezocht naar een inrichting die een sluitende grondexploitatie zou kunnen opleveren. Uiteindelijk is het aan de raad om de grondexploitatie vast te stellen. Een afweging kan daarbij zijn te kiezen voor een mooiere / betere passende inrichting, met wel klein nadelig resultaat van de grondexploitatie.