Riedsútstel

Ried	:	3 juli 2025
Agindapunt	:	7
Status	:	Meningvormend/Besluitvormend
Program	:	Programma 8 - Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke ontwikkeling
Eardere behandeling	:	Controlecommissie
Portefúljehâlder	:	Dhr. H. Bruining
Amtner	:	Mevr. E. van Malsen
Taheakke	:	1. Meerjarenprognose Grondexploitaties 2025 (geheim)
Saak- en stiknûmer	:	202505207583/25ZG098870

Underwerp
Meerjarenprognose Grondexploitaties 2025

Wy stelle jo foar te besluten om:
1. De Meerjarenprognose Grondexploitaties 2025 vast te stellen.

Koarte gearfetting
Op basis van de Nota Grondbeleid 2020-2024 Achtkarspelen leggen we eenmaal per jaar de Meerjarenprognose Grondexploitaties (MPG) ter vaststelling voor aan de raad. Het doel van de MPG is het verkrijgen van inzicht in de actuele financiële stand van zaken van de afzonderlijke grondexploitatiecomplexen en van de grondexploitatiescomplexen in totaliteit. Daarnaast worden de mogelijke aanwezige financiële risico's binnen de afzonderlijke projecten in beeld gebracht. Door vaststelling van de MPG 2025 door de gemeenteraad kan de jaarrekening 2024 rechtmatig worden vastgesteld. De uitkomsten van de geactualiseerde grondexploitaties zijn verwerkt in de jaarrekening 2024 en vormen de basis voor toekomstige actualisaties en rapportages.

Foech ried/kolleezje
De actualisatie via een Meerjarenprognose Grondexploitaties is feitelijk een nieuwe begroting en daarmee onderhevig aan besluitvorming door de gemeenteraad. Op basis van de geactualiseerde grondexploitaties worden de winstnemingen vastgesteld en bijstellingen in de eventuele verliesvoorziening bepaald. Deze worden opgenomen in het jaarrekeningresultaat.

Ynlieding
Op basis van de Nota Grondbeleid 2020-2024 Achtkarspelen wordt elke grondexploitatie één keer per jaar herzien bij het opmaken van de jaarrekening over het voorgaande boekjaar. Hierbij wordt de boekwaarde geactualiseerd, de ramingen worden vergeleken met de werkelijk gemaakte kosten en opbrengsten en de verwachte kosten en opbrengsten worden herzien. De herziene grondexploitatie is het financiële kader voor de verdere uitvoering van het project. Bovendien is het de basis van de winstneming welke is verwerkt in het resultaat van de jaarrekening 2024. De Meerjarenprognose Grondexploitaties geeft invulling aan de verplichting van Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) om tenminste jaarlijks de projectenportefeuille te actualiseren.

Op basis van de geactualiseerde grondexploitaties wordt ook een inschatting gemaakt van de toekomstige winsten die gerealiseerd worden binnen de complexen. Om een rechtmatige vaststelling van de jaarrekening te garanderen wordt eerst de MPG vastgesteld en vervolgens de jaarrekening 2024.

Histoarje
Elk jaar wordt de Meerjarenprognose Grondexploitaties vastgesteld door de raad.

Te berikken effekt
Door vaststelling van de MPG 2025 door de gemeenteraad kan de jaarrekening 2024 rechtmatig worden vastgesteld. De uitkomsten van de geactualiseerde grondexploitaties zijn verwerkt in de jaarrekening 2024 en vormen de basis voor toekomstige actualisaties en rapportages.

Arguminten
1.1 Het voorstel past in het ingezet beleid
Met het actualiseren van de grondexploitaties is uitvoering gegeven aan de Nota Grondbeleid 2020-2024.

1.2 Het actualiseren van grondexploitaties is wettelijk voorgeschreven
Volgens het BBV is het verplicht om eenmaal per jaar de grondexploitaties te actualiseren. Het doel is om inzicht te geven in de actuele financiële stand van zaken en het in beeld brengen van eventuele risico's.

1.3 Vaststelling van de geactualiseerde grondexploitaties is noodzakelijk voor de financiële cyclus
De actualisatie van de grondexploitaties is onderdeel van de planning en control cyclus van de gemeente Achtkarspelen. De uitkomsten van de actualisaties zijn verwerkt in de jaarrekening. In het kader van rechtmatigheid dient eerst de MPG te worden vastgesteld en vervolgens de jaarrekening.

Alternativen
1. *De MPG 2025 niet vaststellen*
   In dat geval kan de gemeente niet voldoen aan de wettelijke vereisten en kan de jaarrekening die op het volgende agendapunt staat niet worden vastgesteld.

2. *Geen geheimhouding opleggen op bijlage MPG 2025*
   De Meerjarenprognose Grondexploitaties bevat onder andere de nog te maken kosten per project. Als er geen geheimhouding op de bijlage ligt, kunnen marktpartijen informatie eruit halen over de hoogte en beschikbaarheid van budgetten binnen de grondexploitaties en daar hun inschrijving op aanpassen. Dit kan het financiële belang van de gemeente schaden.

Kanttekenings/risiko's
Risico's binnen de bouwgrondexploitaties zijn:
- Een langere looptijd van plannen waardoor rentelasten hoger worden
- Extreme kostenstijging van het bouw- en woonrijp maken van de projecten
- Uitgestelde opbrengsten

Hierdoor kan het voorkomen dat een grondexploitatie minder winstgevend is dan verwacht. Dit leidt echter niet tot verontrustende uitkomsten zoals is aangegeven in de risicoanalyse in hoofdstuk 9 van de MPG 2025.

Finânsjes
In de begroting 2024 is geen resultaat van de bouwgrondexploitatie opgenomen. Het gerealiseerde resultaat in 2024 bedraagt € 460.030. Dit bedrag heeft voor € 331.614 betrekking op bedrijventerreinen en voor € 128.415 betrekking op woningbouwlocaties.
In de bijlage Meerjarenprognose Grondexploitaties 2025 staat een uitgebreide toelichting op de financiële gegevens.

Ynwenners- en oerheidspartisipaasje
Voor dit onderwerp is geen participatie van toepassing.

Kommunikaasje
De Meerjarenprognose Grondexploitaties wordt niet actief gedeeld.

Yntegraliteit
Dit advies is opgesteld is samenwerking met de financieel adviseur.

Previnsje
Niet van toepassing.

Gearwurking
Er is geen relatie met de samenwerking.

Ferfolchtrajekt
De actualisaties zijn verwerkt in de jaarrekening 2024 en vormen de basis voor toekomstige actualisaties en rapportages.

Evaluaasje
Niet van toepassing.

Buitenpost, 10 juni 2025

Het college van burgemeester en wethouders van Achtkarspelen,

secretaris, burgemeester,

dhr. mr. M.P. de Jong dhr. J.D. de Vries MSc

Riedsbeslút

De raad van de gemeente Achtkarspelen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 10 juni 2025, punt nr.: 7;

Beslút:

1. De Meerjarenprognose Grondexploitaties 2025 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Achtkarspelen van 3 juli 2025.

De griffier,	De voorzitter,
Dhr. G.J. Andringa	Dhr. J.D. de Vries MSc