Gemeente Leeuwarden

Besluitvorming (raad)

Dossiernummer	2071
Extern Zaak ID	2022-202163
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	21 december 2022
Agendapunt	8.2
Omschrijving	Hercalculaties grondexploitaties 2022
Eigenaar	Westra, Johan
Portefeuillehouder	Hein de Haan

Bijlagen
Raadsvoorstel hercalculaties 2022
Overzichtskaartje grondexploitaties 2022
Actualisatie grondexploitatie De Zuidlanden 2022
Bijlage grondexploitaties 2022
Begrotingswijziging Hercalculaties grondbedrijf 2022.docx
Tussentijdse raadsrapportage interim bevindingen 2022 gemeenteraad Leeuwarden dd 2 december
Vragen bij het raadsvoorstel Hercalculatie Grondexploitaties - door PwC geformuleerd
M E M O Beantwoording vragen accountant SV.

Geagendeerd	**Vergaderdatum**
Collegevergadering	22 november 2022
Besluitvorming (raad)	**21 december 2022**

Toelichting

Het college stelt aan de gemeenteraad voor om de jaarlijkse rapportage over de stand van zaken m.b.t. de grondexploitaties vast te stellen. Uit deze rapportage blijkt dat het verwachte resultaat van de grondexploitaties ten opzichte van vorig jaar nadeliger geworden is. In totaliteit zijn de resultaten t.o.v. 2021 met ca. € 6,09 mln. verslechterd. Dit wordt met name veroorzaakt door een verslechtering van het resultaat van De Zuidlanden ad. € 7,59 mln. Echter ook de resultaten van de overige woningbouw gebieden zijn verslechterd. Met name de hoge inflatie is een belangrijke factor voor deze verslechtering van de resultaten.
De marktomstandigheden zijn in het afgelopen jaar ook verslechterd. Er is weliswaar nog vraag maar relatief weinig aanbod van woningen. Tevens is er sprake van zeer hoge inflatie a.g.v. enerzijds een krachtig economisch herstel na de coronacrisis en anderzijds door de oorlog in de Oekraïne. Tevens is er sprake van een oplopende hypotheekrente. De verwachting is dat de vraag naar woningen en bouwterreinen op de korte termijn zal afvlakken. Bij de uitgangspunten van de calculaties is hier gedeeltelijk rekening mee gehouden.

Voorgesteld besluit

1. De gemeenteraad voor te stellen om:
a. De hercalculaties 2022 van De Zuidlanden (totaal), Wirdum Hekkemieden, Wytgaard uitbreiding, Steenslân, Grut Palma, Frisia, De Zwette IV en De Zwette V vast te stellen en de kredieten overeenkomstig te wijzigen;
b. De jaarlijkste rentelasten op Ontwikkellocaties en Strategische verwervingen ad. € 61.000,- en het Ontwikkelbudget ad. € 58.000,- te onttrekken aan de reserve grondexploitaties;
c. De grondexploitatie Steenslân per ultimo dit jaar af te sluiten en het saldo te verrekenen met de reserve grondexploitatie;
d. De Voorziening Negatieve Complexen met een bedrag van € 352.000,- te verlagen en dit bedrag

toe te voegen aan de reserve grondexploitatie;
e. De resterende looptijd van De Zuidlanden te bepalen op 17 jaar;
f. De begroting 2022 overeenkomstig te wijzigen;
g. De door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van de bijlagen "Grondexploitatie De Zuidlanden 2022" en bijlage "Bijlage calculaties grondexploitaties 2022" te bekrachtigen;
h. Een voorbereidingskrediet ad. € 375.000,- beschikbaar te stellen ten behoeve van de voorbereiding Zwette VI en dit krediet, inclusief rentekosten te dekken uit de toekomstige grondverkopen;
i. Voor 2022 een budget van € 654.000 en voor 2023 een budget van € 520.000 beschikbaar te stellen ten behoeve van het ontwikkelen van een ontwikkelkader en stedenbouwkundigplan voor locatie "Spoordok" en te dekken uit de toekomstige grondexploitatie danwel kostenverhaal derden;
j. Een krediet ad. €923.000,- beschikbaar te stellen voor het project Active Cities en dit krediet te dekken voor €554.000,- uit de hiervoor toegekende Europese subsidiegelden, voor €144.000,- uit een bijdrage van de projectpartners en €210.000,- als uren-inzet van de gemeente Leeuwarden;
k. Een krediet ad. €350.000,- beschikbaar te stellen voor het verder uitwerken van het uitbreidingsplan Steenslân 2 en dit krediet inclusief rentekosten te dekken uit toekomstige grondverkopen;
l. Een voorbereidingskrediet van €80.000,- beschikbaar te stellen voor het onderzoek naar de haalbaarheid van een woonzorg-concept aan de Nylânsdyk te Leeuwarden en te dekken uit de toekomstige grondverkopen;.

Besluit

1. De gemeenteraad besluit om:
a. De hercalculaties 2022 van De Zuidlanden (totaal), Wirdum Hekkemieden, Wytgaard uitbreiding, Steenslân, Grut Palma, Frisia, De Zwette IV en De Zwette V vast te stellen en de kredieten overeenkomstig te wijzigen;
b. De jaarlijkste rentelasten op Ontwikkellocaties en Strategische verwervingen ad. € 61.000,- en het Ontwikkelbudget ad. € 58.000,- te onttrekken aan de reserve grondexploitaties;
c. De grondexploitatie Steenslân per ultimo dit jaar af te sluiten en het saldo te verrekenen met de reserve grondexploitatie;
d. De Voorziening Negatieve Complexen met een bedrag van € 352.000,- te verlagen en dit bedrag toe te voegen aan de reserve grondexploitatie;
e. De resterende looptijd van De Zuidlanden te bepalen op 17 jaar;
f. De begroting 2022 overeenkomstig te wijzigen;
g. De door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van de bijlagen "Grondexploitatie De Zuidlanden 2022" en bijlage "Bijlage calculaties grondexploitaties 2022" te bekrachtigen;
h. Een voorbereidingskrediet ad. € 375.000,- beschikbaar te stellen ten behoeve van de voorbereiding Zwette VI en dit krediet, inclusief rentekosten te dekken uit de toekomstige grondverkopen;
i. Voor 2022 een budget van € 654.000 en voor 2023 een budget van € 520.000 beschikbaar te stellen ten behoeve van het ontwikkelen van een ontwikkelkader en stedenbouwkundigplan voor locatie "Spoordok" en te dekken uit de toekomstige grondexploitatie danwel kostenverhaal derden;
j. Een krediet ad. €923.000,- beschikbaar te stellen voor het project Active Cities en dit krediet te dekken voor €554.000,- uit de hiervoor toegekende Europese subsidiegelden, voor €144.000,- uit een bijdrage van de projectpartners en €210.000,- als uren-inzet van de gemeente Leeuwarden;
k. Een krediet ad. €350.000,- beschikbaar te stellen voor het verder uitwerken van het uitbreidingsplan Steenslân 2 en dit krediet inclusief rentekosten te dekken uit toekomstige grondverkopen;
l. Een voorbereidingskrediet van €80.000,- beschikbaar te stellen voor het onderzoek naar de haalbaarheid van een woonzorg-concept aan de Nylânsdyk te Leeuwarden en te dekken uit de toekomstige grondverkopen;.