

Hercalculatie Grondexploitaties

Portefeuillehouder	Hein de Haan
Ambtelijke dienst	Johan Westra
Raadsadviseur	Coco Hoving

Inleiding

Een grondexploitatie (soms afgekort tot GREX) is een berekening die wordt opgesteld om grondkosten en grondopbrengsten van een ruimtelijk ontwikkelingsplan (zoals een nieuw bestemmingsplan) in beeld te brengen. Aan de kostenkant staan de aankoop van grond, het bouwrijp maken ervan, het inrichten ervan en overhead (onder andere de kosten voor het maken van het plan en de begeleiding van de uitvoering ervan). Aan de opbrengstenkant staan de verkoop van de bouwrijpe grond en alle eventuele subsidies en bijdragen. Jaarlijks worden alle grondexploitaties opnieuw berekend, de zogenaamde hercalculatie. De raad moet deze hercalculatie vaststellen.

Inhoud en context

Uit het raadsvoorstel en bijlagen 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 evenals de marktomstandigheden, die 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.

PwC – observaties - niet politieke vragen

Zoals u in de Nieuwsbrief van de Auditcommissie heeft kunnen lezen bij het onderwerp 'Controleaccenten uit de raad' is één van de controle accenten ingevuld doordat PwC met het raadsvoorstel Hercalculaties Grondexploitaties heeft meegelezen. Op basis hiervan is een aantal (niet politieke) vragen geformuleerd die meegenomen kunnen worden in de behandeling ervan in de raad.

Behandeltraject – Debat

- ✓ Scholing: De raad heeft op 23 november jl. een scholing van PwC gekregen. Via deze link kunt u de presentatie terug zien: [Agenda Leeuwarden - Informatieve bijeenkomst - oranjezaal Scholing PwC Grondexploitaties woensdag 23 november 2022 19:00 - 20:00 - iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)De presentatie is aan de stukken toegevoegd.
- ✓ Een informatieve bijeenkomst waarin u uw vragen aan de ambtelijk deskundige kunt stellen is op 07 december ingepland om 20.15 in de Oranje zaal.
 3. **Debat op 14 december** , kern van het debat gaat om de vraag of het terecht is dat in deze Hercalculaties Grondexploitaties vooruit wordt gelopen op de besluitvorming van de raad over het stedenbouwkundig plan Middelsee fase 2 dat pas in het voorjaar van 2023 is voorzien..
 4. Besluitvorming is gepland op 21 december 2022

Stukken in iBabs

1. Raadsvoorstel hercalculatie grondexploitaties 2022
2. Overzichtskaartje grondexploitaties 2022
3. Geheim : Actualisatie Grex Zuidlanden 2022
4. Geheim : bijlage grondexploitaties 2022
5. Begrotingswijziging hercalculaties grondbedrijf 2022
6. Presentatie PwC d.d. 23-11-22