

M E M O

Aan: Hein de Haan
Van: Planeconomie en control
Datum: 2 december 2022
Onderwerp: Beantwoording vragen accountant

Beste Hein,

Op vrijdag 2 december 2022 zijn ambtelijk enkele vragen van de accountant ontvangen. Vragen die toezien op de meest recent aangeboden hercalculaties. Op 7 december is een technische informatie avond, politiek debat is vooralsnog op 14 december en deze hercalculaties staat voor de datum 21-12-2022 geagendeerd voor besluitvorming door de gemeenteraad.

De door de accountant ingebrachte vraagstukken treft je onderstaand aan, waarbij ambtelijk elke vraag van een antwoord is voorzien.

Gemeente Leeuwarden vragen inzake raadsvoorstel herzieningen 2022:

Raadsvoorstel

1. De Zuidlanden kent een looptijd van 17 jaar. Hierbij zijn, op basis van de eisen uit het BBV voor grondexploitaties met een looptijd langer dan 10 jaar, enkele beheersmaatregelen voorgesteld. Deze dienen door de raad te worden vastgesteld. De maatregelen liggen in lijn met vorig jaar:

- Kan het college een toelichting geven op de beheersmaatregel aftopping grondopbrengst?

Antwoord: de aftopping betekent dat voor 1.025 woningen (aantal woningen buiten de 10 jaar termijn) gerekend wordt met 23 mln lagere grondopbrengst.

- Bij veel gemeenten is gekozen voor alleen het niet indexeren van de opbrengsten na 10 jaar. Leeuwarden gaat hier een stap verder. Kunt u de achtergrond aangeven van de keuze om extra beheersmaatregelen te treffen?

Antwoord: Bovenstaande stelling is juist. Veel gemeenten beperken de maatregelen tot het niet indexeren van de opbrengsten na 10 jaar.

In die zin heeft Leeuwarden een zware aanvullende maatregel in de vorm van aftopping van opbrengsten. Ten tijde van de wijzigingen in het BBV (2016) waarbij voor exploitaties langer dan 10 jaar beheersmaatregelen getroffen moeten is veel overleg met de toenmalige accountant geweest. We kwamen toen net uit een kredietcrisis en veel gemeenten hadden te maken met afboekingen. Er waren landelijk nog geen voorbeelden en de toenmalige accountant wilde om die reden – op last van zijn interne commissie – extra veilig te werk gaan. Dat betekende dus dat er een zwaardere tegenmaatregel moest worden bedacht en die is uiteindelijk vormgegeven in de genoemde aftopping. Zoals gememoreerd is de gemeente Leeuwarden t.o.v. andere gemeenten extra veilig te werk is gegaan in de te treffen maatregelen.

2. Bij de uitgangspunten voor de grondexploitaties is een overzicht weergegeven van de parameters. De kostenstijging is hierbij, gezien de huidige inflatie, een belangrijke en onzekere parameter. Door het college wordt een kostenstijging voorgesteld in 2022 van 7 – 13%, in 2023 wordt 2,5 % gehanteerd en voor 2024 en verder 2%. In het nieuws was vorige week het bericht dat ook in 2023 nog een hoge inflatie wordt verwacht. Kan het college aangeven waarop de indexering voor 2023 en 2024 is gebaseerd?

Antwoord:

We hebben de volgende uitgangspunten gehanteerd:

<i>Parameter kostenstijging</i>	<i>Position Paper 2022</i>	<i>Hercalculatie 2022</i>	<i>2023</i>	<i>2024 ></i>
Woningbouw Zuidlanden/Middelsee	2,50%	10,0%	2,5%	2,0%
Woningbouw dorpen	2,50%	7,0%	2,5%	2,0%
Niet-woningbouw	2,50%	13,0%	2,5%	2,0%
Plankosten	2,50%	3,0%	2,5%	2,0%

Prognoses voor volgend jaar en daarna zijn lastig te voorspellen. Ten tijde van de actualisatie (september 2022) hebben we de prognose van CPB geraadpleegd. Zij geven het volgende aan:

Prognose inflatie (CPB)

Het Centraal Planbureau (CPB) verwacht dat de hoge inflatie van dit moment niet blijvend is. Volgens de rekenmeesters zal de geldontwaarding terugzakken rond de 2 procent. Er is hierdoor ook ruimte voor loonsverhogingen.

De inflatie is onder meer door een grote vraag naar goederen en diensten na de coronapandemie sterk gestegen. Ook de lockdowns in China, de oorlog in Oekraïne, de sancties tegen Rusland en hoge energieprijzen zorgen voor de sterke inflatie in de afgelopen maanden. Dat stelt het Centraal Planbureau (CPB), dat naar scenario's voor de ontwikkeling van de inflatie keek.

Als de prijzen dit jaar niet meer stijgen, komt de gemiddelde inflatie volgens de Europees geharmoniseerde meetmethode al op 8,7 procent uit in Nederland, stelt het CPB. Maar volgend jaar is de inflatie al veel lager, omdat de grootste prijsstijgingen van energie dan naar verwachting al in de prijs zitten verwerkt. Ook kunnen de problemen in leveringsketens minder erg worden, meent het planbureau.

Het CPB heeft geen voorspellingen gedaan voor specifiek volgend jaar. Vandaar dat we aanvullend de prognose van de ABN AMRO hebben geraadpleegd voor 2023. ABN AMRO heeft een prognose van 2,5% afgegeven voor jaar 2023.

3. Bij de parameters wordt als positieve ontwikkeling gemeld dat de grondprijzen ten opzichte van de hercalculatie 2021 zijn gestegen. Kan het college aangeven met hoeveel % de grondprijzen zijn gestegen?

Antwoord:

Gemiddelde prijsstijging 2021-2022 woningbouw niet-woningbouw			
Zuidlanden/Middelsee	9%	3%	planaanpassing
Overig			
Bedrijventerreinen		4%	
Dorpen	3%		

4. In onderdeel 4 marktomstandigheden wordt melding gemaakt dat door de oorlog in Oekraïne en de oplopende hypotheekrente de vraag naar verwachting enigszins zal afvlakken doordat bij de kopers de grenzen van wat ze kunnen betalen in zicht komen.

• Wat zijn de verwachte gevolgen voor de kwalitatieve programmering (samenstelling van o.a. sociaal, kleinere woningen versus grotere woningen)? En heeft het college op basis van de huidige marktontwikkelingen bij de hercalculaties nog wijzigingen doorgevoerd in de kwalitatieve samenstelling van de programmering? Zo ja, kan het college aangeven wat de financiële gevolgen zijn van deze bijstelling?

Antwoord: Dit is een zeer heldere vraag en complex te beantwoorden. De huidige macro economische effecten zijn vervelend en maken consumenten terughoudender. Tegelijkertijd is er nog een enorme behoefte aan woningbouw, mede ingegeven door het Rijk met het "900.000" woningen plan. Het plan Middelsee en Zuidlanden kennen flexibiliteit en een ruime programmering van woontypologieën. Praktisch gezien zal dit betekenen dat in de uitgifte nu voorrang moet worden gegeven aan de iets goedkopere woningen. De huidige marktomstandigheden zijn vervelend maar wezenlijk anders dan de crisis uit 2008.

In de onderstaande tabel zijn de segmenten uit het stedenbouwkundig plan Middelsee fase 2 vergeleken met de uitgangspunten uit de hercalculatie 2021:

Woningen Middelsee fase 2	2021	2022
Sociale huur	12%	15%
Goedkope koop (tot € 260.000,= v.o.n. prijspeil 2022)	11%	10%
Vrije sector	77%	75%
Totaal	100%	100%

Wat opvalt is dat er meer sociale huurwoningen in het plan zitten. Dit gaat ten koste van goedkope koop en vrije sector.

Dit heeft een negatief effect op de grondexploitatie van circa € 2,5 mln.

In de vrije sector zijn twee wijzigingen ten opzichte van de uitgangspunten van de vorige hercalculatie:

De duurste kavels (vrijstaand en 2/1 kappers) zijn gelegen in Boksummerhoeke. Deze woningen zijn gelegen aan vaarwater. Hierdoor liggen de grondwaarden in dit deelgebied hoger ten opzichte van de hercalculatie van 2021. Dit heeft ook effect op de kosten van bouw- en woonrijpmaken.

Door de vergroting van de ruimtelijke reservering voor voetbalvelden zijn alle kavels in Middelsee fase 2 gemiddeld kleiner ten opzichte van de hercalculatie 2021.

Het ingeschatte financiële effect op basis van de kennis van nu is nihil. De effecten worden terugverdiend met de duurdere kavels aan vaarwater gelegen kavels in Boksummerhoeke.

- Wat zijn de verwachtingen ten aanzien van de verwachte verkopen in de komende jaren? Heeft het college concrete aanwijzingen dat de verkopen in de komende jaren zullen afnemen? En is hier rekening mee gehouden in de hercalculatie 2022?

Antwoord: Uit de gesprekken met de ontwikkelende partijen die in 2023 gronden willen afnemen is gebleken dat er (nog) geen concrete aanwijzingen zijn dat het aantal woningen de komende jaren zal afnemen.

5. In onderdeel 4 marktomstandigheden wordt ook melding gemaakt van mogelijke problemen met het stroomnet en netcongestie. Er wordt voor de woningbouw geen problemen verwacht qua verkopen. Verwacht het college wel problemen rond de verkopen van bedrijventerreinen? Hoe is hier rekening mee gehouden in de hercalculaties? En wat is het resterende verwachte financiële risico?

Antwoord: Er is vanuit de gemeente zeer frequent contact met Liander waarbij plannen worden doorgenomen. Voor wat betreft de woonaansluitingen garandeert Liander dat er geen problemen zijn. Waar wel zorg kan ontstaan is de aansluiting van grootverbruikers. Ook daar blijven we met Liander in contact om de aansluiting grootverbruikers soms technisch ook anders oplosbaar is met tijdelijke maatregelen. De gemeenteraad is recent (16 november 2022) inhoudelijk op hoogte gebracht van de actuele ontwikkelingen op het gebied van netcongestie.

Er is hiermee geen rekening gehouden in de hercalculatie 2022 en het financiële risico is lastig in te schatten omdat we op dit moment niet weten of er de komende jaren grootverbruikers voornemens zijn kavels af te nemen op onze bedrijventerreinen. Het afgelopen jaar hebben geen grootverbruikers interesse getoond in kavels op onze bedrijventerreinen.

6. Het risico rondom stikstof is benoemd in het raadsvoorstel. Dit is nog niet verwerkt in de hercalculaties. Wat is het vervolgproces om dit risico inzichtelijk te krijgen, wat zijn de verwachtingen van het college en hoe wordt de raad hierover geïnformeerd?

Antwoord: Recent zijn er door de rechter uitspraken gedaan over stikstof bepalingen en de depositie. De gemeente heeft het bestemmingsplan Middelsee fase 2 op route gebracht binnen de nu geldende richtlijnen. Op enig moment komt de zogenaamde Aerius calculator herziening beschikbaar. Aanvragen omgevingsvergunning (voor de gemeente is dat de openbare ruimte en voor de ontwikkelaars betreft dat woningbouw) zullen alsdan moeten voldoen aan nieuwe vereisten voor stikstof berekeningen. Het college houdt het nauwlettend in de gaten maar ziet voornog geen vertraging of uitval door de stikstofregels.

7. Het stedenbouwkundige plan voor Middelsee fase 2 ligt op dit moment ter inzage en zal naar verwachting in 2023 door de raad worden vastgesteld. In de hercalculaties is wel al rekening gehouden met de effecten van het stedenbouwkundige plan.

- Waarom is door het college in de hercalculaties al ingespeeld op een vaststelling van het voorliggende stedenbouwkundige plan? Wat is hiervan de inhoudelijke reden?

Antwoord: Het stedenbouwkundig plan Middelsee fase 2 past binnen het door de raad in april 2021 vastgestelde ontwikkelkader. Bij de hercalculatie 2022 geven we een actueel beeld van de financiële effecten. Hierdoor heeft de raad bij de integrale afweging en vaststelling van het stedenbouwkundig plan volgend jaar nog knoppen om aan te draaien.

Indien door de raad in 2023 wijzigingen worden vastgesteld in het stedenbouwkundige plan, wat is dan de consequentie voor het huidige besluit over de hercalculaties? En hoe ziet bij een wijziging met financiële consequenties het vervolgproces eruit? Op welke wijze wordt de raad dan geïnformeerd over de financiële consequenties van voorgestelde wijzigingen

Antwoord: Er zijn geen consequenties voor de huidige hercalculaties. Als er volgend jaar financiële consequenties zijn, dan zullen deze (afhankelijk van het tijdstip en omvang) verwerkt worden bij de jaarrekening of bij de hercalculaties. Alles in goed overleg met de accountant. En indien nodig zullen voorstellen aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

8. De woningverkoop in 2022 valt tegen ten opzichte van de begrote aantal verkopen. Wat is de verwachting van het college over wanneer deze achterstand weer wordt ingelopen? Betekent dit dat in 2023 de niet verkochte kavels naar verwachting al verkocht kunnen worden of wordt een langer effect verwacht? Wat is het gevolg hiervan voor het risicoprofiel van de grondexploitaties?

Antwoord: De verkopen vallen tegen doordat er vertraging is opgetreden in het bouwrijpmaken. De verwachting is dat de verkopen die in 2022 gepland waren in 2023 gerealiseerd gaan worden. Gezien de lage rentestand 1,38 % verwachten we een minimaal financieel effect.

Algemeen

9. In de nationale prestatieafspraken volkshuisvesting is het streven uitgesproken dat elke gemeente minimaal 30% sociale huur realiseert. Daarnaast zijn er belangrijke demografische ontwikkelingen met effect op de woningbouw (zo moeten komende jaren landelijk veel woningen voor ouderen worden gerealiseerd) a. Wat zijn de gevolgen van de nationale prestatieafspraken voor gemeente Leeuwarden? Wat is op dit moment het verwachte percentage? En op welke wijze is met de prestatieafspraken rekening gehouden in de hercalculatie 2022?

Antwoord: De gemeente gaat zich gemeentebreed inzetten voor 30% sociale huur conform coalitieprogramma, niet alleen voor uitleggebieden maar ook voor inbreidingsplannen.

Voor de doorrekening van het stedenbouwkundig plan Middelsee fase 2 is het uitgangspunt 15 % sociale huur (conform de uitgangspunten uit de Volkshuisvestingsvisie).

b. Welke gevolgen hebben de demografische ontwikkelingen voor de huidige programmering van woningen in Leeuwarden en is in de herziening 2022 hier al rekening mee gehouden?

Antwoord:

De prognoses van de provincie zijn meegenomen in deze hercalculatie 2022. Volgend jaar zullen in overleg met de provincie nieuwe afspraken gemaakt worden over de woningbouwafspraken.