GEMEENTE HEERENVEEN

Voorstel aan de gemeenteraad

Portefeuillehouder

Datum collegebesluit

Opsteller

Registratie

Agendapunt

Onderwerp

Actualisatie grondexploitaties 2022-2025

Voorgesteld besluit

1. Stel de gewijzigde grondexploitaties vast;
2. Verwerk de financiële consequenties van de actualisaties conform de tabellen in dit voorstel in de lopende begroting;
3. Verwerk een tussentijdse winstneming van € 1.758.000 in de lopende begroting;
4. Stel een aanvullend budget beschikbaar voor € 500.000 voor Vennootschapsbelasting;
5. Voeg een bedrag naar aanleiding van de besluitpunten 3 en 4 van € 1.258.000 toe aan de algemene reserve;
6. Verwerk het structurele rentevoordeel van:

2022: € 64.000
2023: € 149.000
2024: € 107.000
2025: € 114.000
In de lopende begroting.

Inleiding

Op dit moment kent de gemeente Heerenveen dertien actieve grondexploitaties. Jaarlijks worden de grondexploitaties bij het opstellen van de themarekening geactualiseerd. Dit gebeurt op basis van cijfers en ontwikkelingen van het rekeningjaar en met verwachtingen voor de resterende looptijd.

Bij het actualiseren van de grondexploitaties per 1-1-2022 zijn aanpassingen aangebracht in de grondexploitaties die gevolgen hebben voor de financiële resultaten en meerjarenbegroting 2022-2025. Daarom wordt hernieuwde goedkeuring van de grondexploitaties en daarmee goedkeuring van de aanpassingen benodigd geacht.

Motivering

Beoogd effect
Het gemeentelijk grondbedrijf zodanig in te richten dat de prognoses en verwachtingen realistisch en haalbaar zijn. Met tegelijkertijd voldoende oog voor de beheersbaarheid van het grondbedrijf.

Argumenten
1.1 Inbrengen grondreserve IBF
De belangstelling voor kavels op bedrijventerrein IBF is groot. Er wordt al enkele jaren (ruim) boven begroting afgezet. Hierdoor is de voorraad aan bedrijventerrein op IBF (en in de gemeente) in een rap tempo geslonken. In het verleden is er voor gekozen om een deel van het uitgeefbaar gebied op IBF in een grondreserve te plaatsen. Dit betekent dat deze gronden nog niet op waarde zijn gezet, dus voor nihil in de grondexploitatie staan. Deze reserve is ingesteld als beheersmaatregel om risico's en tegenslagen op te kunnen vangen binnen de exploitatie. Om op korte termijn aan de vraag te kunnen voldoen, is besloten de grondreserve van bedrijventerrein IBF volledig in te brengen. Ten opzichte van de tussentijds herziene grondexploitatie (begroting 2021) betekent dit een verhoging van de grondvoorraad met ruim 3,3 ha en daarmee een verhoging van de opbrengsten in de grondexploitatie. Dit brengt een verbetering van het grondexploitatieresultaat teweeg.

1.2 Verhogen grondprijzen bedrijventerreinen
De laatste jaren zijn de grondprijzen van verkochte kavels gestegen. Ook in 2021 heeft een stijging plaatsgevonden van de grondwaarde voor bedrijfskavels. Voor IBF geldt dat de afzet in 2021 boven de voorziene m²-prijzen heeft plaatsgevonden. Dit levert een verbetering van de grondexploitatieresultaten op. Om de grondexploitatie een realistisch beeld te laten weergeven, is besloten de m²-prijzen voor de resterende bedrijfskavels te verhogen. Dit doet de grondexploitatieresultaten van de Kavels (nog 1 uitgeefbaar kavel resterend) en IBF verder verbeteren. Bedrijfskavels op Spikerboor Zuid zijn uitverkocht.

1.3 Verhogen grondprijzen woningbouw kern Heerenveen
Gedurende het jaar 2021 zijn landelijk de woningprijzen fors gestegen. Hetzelfde geldt voor woningen in de gemeente Heerenveen, met name in kern Heerenveen. Dit heeft gevolgen voor de grondprijzen binnen de grondexploitaties. Wanneer uitgegaan wordt van een residuele grondwaardemethodiek wordt de grondwaarde bepaald door de stichtingskosten van een woning af te trekken van de opbrengsten ervan (excl. btw). Wat resteert is de waarde die voor de grond betaald kan worden. Door de sterk gestegen woningprijzen en de minder sterk gestegen stichtingskosten in 2021, blijft een steeds hogere grondwaarde over. Deze grondwaardestijging is doorgevoerd in de grondexploitaties. Ook afgelopen jaar is al boven begroting afgezet. Dit leidt tot sterk verbeterde grondexploitatieresultaten van de volgende grondexploitaties:

- Skoatterwâld fase 1 & 2
- Skoatterwâld fase 3
- Fedde Schurerplein
- Stadiongebied

1.4 Wijziging fasering Skoatterwâld fase 1-2
De vraag naar woningen is zowel landelijk als in de gemeente Heerenveen groot. Het is hierdoor zaak om een adequaat aanbod aan woningbouwkavels aan te bieden, met name in kern Heerenveen. Om zo lang mogelijk aan de hoge vraag te kunnen voldoen, is besloten de looptijd van de grondexploitatie Skoatterwâld fase 1-2 in te korten met drie jaren. Hierdoor staan de laatste kavelverkopen medio 2027 gepland.

1.5 Aanpassing programma Schoollocatie Jubbega
Het ontwerp van het appartementengebouw is het afgelopen jaar aangepast. Aanvankelijk waren 4 sociale appartementen en 4 appartementen in de vrije sector voorzien. Dit is aangepast naar een hoeveelheid van 10 appartementen in de sociale sector, waardoor binnen de gemeentelijke grondexploitaties 2 woningen meer gepland staan ten opzichte van afgelopen jaar. De uitgifte van het kavel voor het appartementengebouw is opgeschoven naar 2022. Daarnaast wordt een van de particuliere kavels uitgebreid met een deel van het groen en een deel van 2 andere kavels. Onder de streep is het resultaat van deze grondexploitatie licht afgenomen.

Risico's of kanttekeningen
-

Communicatie en participatie
Dit voorstel vereist geen actieve communicatie en/of participatie.

Financiën
De benoemde aanpassingen zijn reeds verwerkt in de Jaarrekening 2021. De aanpassingen van de exploitaties hebben consequenties voor de meerjarenbegroting 2022-2025.

In de primitieve begroting voor 2022 was nog geen rekening gehouden met het raadsbesluit van september 2021 met betrekking tot de vaststelling van de grondexploitatie KNO. De kosten en baten van de grondexploitatie zijn middels Verzamelbesluit 2022-1 verwerkt in de vigerende meerjarenbegroting.
Middels Verzamelbesluit 2022-1 is uw Raad tevens voorgesteld om € 155.000 aanvullend beschikbaar te stellen voor extra personele inzet op de grondexploitaties. In de onderstaande tabellen voor bedrijven en wonen zijn deze aanvullingen opgenomen.

Voor de bedrijventerreinen worden voor 2022 hogere baten en lagere lasten verwacht ten opzichte van de gewijzigde begroting. Dit resulteert op basis van de POC methode tot een hogere te verwachten tussentijdse winstneming van 2,930 miljoen in plaats van € 1,780 miljoen voor 2022.

In de primitieve begroting is er bewust voor gekozen om de (tussentijdse) winstneming niet als verwacht resultaat te verwerken. Wij willen dit uitgangspunt heroverwegen. Gedurende de looptijd van de begroting ontstaat er steeds meer zekerheid over het geraamde resultaat. Wij stellen u daarom voor om bij de verwerking in primitieve begroting en gedurende het begrotingsjaar de volgende uitgangspunten te kiezen:

- In de primitieve begroting wordt 30% van het te verwachten resultaat opgenomen met een minimum van € 250.000;
- Bij de actualisatie van de grondexploitaties naar aanleiding van de jaarrekening wordt 60% van het te verwachten resultaat opgenomen in de vigerende begroting met een minimum van € 250.000;
- Bij de actualisatie van de grondexploitaties in het 4e Verzamelbesluit wordt 90% van het te verwachten resultaat inclusief de mutaties in de voorzieningen* voor verlies opgenomen in de vigerende begroting met een minimum van € 250.000.

* Voorzieningen voor verlies moeten altijd voor het volledige bedrag genomen worden. Consequente hiervan is dat bij de actualisatie naar aanleiding van de jaarrekening de voorziening volledig op het gewenste niveau is. De actualisatie van de grondexploitaties

met een voorziening gedurende het jaar ten behoeve van het 4e Verzamelbesluit kunnen wel leidden tot een mutatie in het resultaat.

Op basis van het bovenstaande wordt voorgesteld een tussentijdse winstneming op basis van 60% van € 1.758.000 te verwerken in de lopende begroting.

Bedrijventerreinen

Omschrijving		2022			2023	2024	2025
		primitief	gewijzigd	actualisatie			
Totaal kosten	L	792	5.335	4.684	3.934	979	967
Totaal opbrengsten	B	7.093	7.303	8.633	7.340	2.961	3.069
Saldo exploitatie		6.301	1.968	3.949	3.406	1.982	2.102
Verhoging onderhanden werk	L	-	4.333	5.158	-	-	-
Verlaging onderhanden werk	B	-6.301	-6.301	-7.349	-3.406	-1.982	-2.102
Resultaat		**-**	**-**	**1.758**	**-**	**-**	**-**
Totale lasten	L	7.093	11.636	12.033	7.340	2.961	3.069
Totale baten	B	7.093	11.636	13.791	7.340	2.961	3.069
Resultaat		**-**	**-**	**1.758**	**-**	**-**	**-**
Balans: Onderhanden werk							
Boekwaarde 1-1		5.020	5.020	9.782	5.833	2.427	445
Mutatie onderhanden werk		-6.301	-1.968	-2.191	-3.406	-1.982	-2.102
Boekwaarde 31-12		**-1.281**	**3.052**	**7.591**	**2.427**	**445**	**-1.657**

In de onderstaande tabel staan de geraamde (tussentijdse) winstnemingen voor de betreffende jaren. Deze winstnemingen zijn op basis van het voorzichtigheidsbeginsel niet verwerkt in primitieve begroting.

Omschrijving	2022			2023	2024	2025
Kavels	120	120	310	-	-	-
IBF	1.590	1.590	2.500	1.680	670	700
Spikerboor	70	70	120	-	-	-
KNO		-	-	50	40	40
(tussentijdse) winstnemingen	**1.780**	**1.780**	**2.930**	**1.730**	**710**	**740**
(tussentijdse) winstnemingen: 60%			**1.758**			

Voor de woningbouwlocaties liggen voor 2022 zowel de kosten als de baten, naar verwachting hoger als waar in de gewijzigde begroting van werd uitgegaan. De verwachting is dat er voor de woningbouwlocaties geen winstnemingen te verwachten zijn. De geraamde winstneming uit de primitieve begroting heeft betrekking op de locatie Fedde Schurerplein. Omdat daar de eerste verkopen pas in 2023 verwacht worden schuift deze winstneming naar achteren in tijd.

Woningbouw

Omschrijving		2022 primitief	2022 gewijzigd	2022 actualisatie	2023	2024	2025
Totaal kosten	L	6.111	6.111	6.920	5.783	4.383	1.662
Totaal opbrengsten	B	9.186	9.186	9.448	7.044	3.859	5.975
Saldo exploitatie		3.075	3.075	2.528	1.261	-524	4.313
Verhoging onderhanden werk	B	-	-	1.747	793	444	-
Verlaging onderhanden werk	L	-3.075	-3.075	-4.275	-2.054	80	-4.313
Resultaat		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Totale lasten	L	9.186	9.186	11.195	7.837	4.303	5.975
Totale baten	B	9.186	9.186	11.195	7.837	4.303	5.975
Resultaat		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Balans: Onderhanden werk							
Boekwaarde 1-1		11.644	11.644	13.416	10.887	9.626	10.150
Mutatie onderhanden werk		-3.075	-3.075	-2.528	-1.261	524	-4.313
Boekwaarde 31-12		**8.569**	**8.569**	**10.888**	**9.626**	**10.150**	**5.837**

In de onderstaande tabel staan de geraamde (tussentijdse) winstnemingen voor de betreffende jaren. Deze winstnemingen zijn op basis van het voorzichtigheidsbeginsel niet verwerkt in primitieve begroting.

Omschrijving	2022	2022	2022	2023	2024	2025
Fedde Schurerplein	20	20	0	60	10	60
(tussentijdse) winstnemingen	**20**	**20**	**-**	**60**	**10**	**60**
(tussentijdse) winstnemingen: 60%			**-**			

Vennootschapsbelasting
De hogere resultaten van het grondbedrijf hebben ook consequenties voor de verschuldigde Vennootschapsbelasting. Tot en met 2021 kan de gemeente verliezen uit de voorgaande jaren verrekenen. De verwachting is dat Heerenveen vanaf 2022 Vennootschapsbelasting moet betalen. De hoogte is afhankelijk van het fiscale resultaat over 2022. In de begroting is voor de jaren 2022-2023-2024 rekening gehouden met een jaarlijkse last van € 102.000. De hogere resultaten en het eerder afsluiten van de grondexploitaties zullen er naar verwachting toe leidden dat over de jaren 2022-2032 de gemeente gemiddeld € 578.000 per jaar moet gaan betalen. Omdat dit jaar in verhouding meer wordt verkocht stellen wij u voor om het budget voor de Vennootschapsbelasting eenmalig te verhogen met € 500.000. De aanvullende last kan gedekt worden uit de aanvullende winstneming.
Voor het 4e Verzamelbesluit, tegelijk met de actualisatie van de grondexploitaties, proberen we een goede inschatting te maken van de Vennootschapslasten 2022.

Rente
De hogere resultaten, tussentijdse winstnemingen en mutaties voorzieningen voor verlies, van de grondexploitaties 2021 hebben geleid tot hogere boekwaarden. Daarnaast is de solvabiliteit van de gemeente afgelopen jaar verbeterd. De consequentie van de verbeterde solvabiliteit is dat de rentedruk, conform de BBV voorschriften, voor de grondexploitaties daalt van 1,88% voor 2021 naar verwachting 1,76% voor 2022. Omdat

verhoudingsgewijs de boekwaarde harder stijgt dan dat de rentedruk (%) daalt is er per saldo sprake van een hogere rentelast voor de grondexploitaties. De per saldo hogere rentedruk op de grondexploitaties leidt tot een voordeel op de algemene middelen. In onderstaande de tabel de geraamde mutaties tot 2026. Wij stellen u voor deze bedragen te verwerken in de meerjarenbegroting 2022-2025.

	2022	2023	2024	2025	2026
mutatie					
bedrijven	100.000	169.000	126.000	103.000	66.000
wonen	-36.000	-20.000	-19.000	11.000	-66.000
totaal	64.000	149.000	107.000	114.000	-

Resumé
Wij stellen u voor het voordeel van de tussentijdse winstneming à € 1.758.000 en het nadeel van de verhoging van de lasten voor Vennootschapsbelasting à € 500.000, per saldo € 1.258.000 toe te voegen aan de algemene reserve.
De toevoeging aan de algemene heeft tot gevolg dat er een groter bedrag beschikbaar is voor het Weerstandsvermogen.

We stellen u voor om het voordeel van de hogere renteopbrengst structureel te verwerken in de lopende meerjarenbegroting.

Bijlagen

- Position Paper gemeente Heerenveen
- Begrotingswijziging

Het college van burgemeester en wethouders van Heerenveen,

de secretaris, de burgemeester,

de heer J. van Leeuwestijn de heer T.J. van der Zwan