

Voorstel aan de gemeenteraad

Opsteller

Grevelink, Dani

Kenmerk

Z.25.493419 / D.25.1967756

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

Actualisatie Grondexploitaties jaarrekening 2024.

Voorgesteld besluit

De raad:

1. Neemt kennis van de Toelichting *Actualisatie Grondexploitaties jaarrekening 2024*;
2. Stelt de gewijzigde grondexploitatiebegrotingen van de actieve grondexploitaties vast.

Inleiding

Op dit moment kent de gemeente Heerenveen dertien actieve grondexploitaties. Jaarlijks worden de grondexploitatiebegrotingen (hierna: grondexploitaties) bij het opstellen van de jaarrekening geactualiseerd. Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) schrijft voor dat de grondexploitaties jaarlijks geactualiseerd worden en dat de wijzigingen bij de actualisaties moeten worden toegelicht ten behoeve van het inzicht voor de raad. Dit gebeurt op basis van cijfers en ontwikkelingen van het rekeningjaar en met verwachtingen voor de resterende looptijd. Daarbij zijn de geboekte kosten en opbrengsten uit boekjaar 2024 verwerkt, zijn de restant budgetten op prijspeil 1-1-2025 gebracht en is de fasering van de kosten en opbrengsten geactualiseerd. Ook worden de meest actuele inschattingen met betrekking op toekomstige inflatiecijfers verwerkt in de berekeningen. De financiële gevolgen van deze actualisaties staan samengevat in de Toelichting Actualisatie Grondexploitaties jaarrekening 2024 en zijn verwerkt in de jaarrekening 2024.

Beoogd effect

Het gemeentelijk grondbedrijf zodanig in te richten dat de prognoses en verwachtingen realistisch en haalbaar zijn en juist, tijdig en volledig zijn verwerkt in de jaarrekening. Met tegelijkertijd voldoende oog voor de beheersbaarheid van het grondbedrijf.

Argumenten

1. In de 'Toelichting Actualisatie Grondexploitaties jaarrekening 2024' worden de nieuwe uitgangspunten in de geactualiseerde grondexploitaties inzichtelijk gemaakt.

Bij het actualiseren van de grondexploitaties worden de meest actuele financiële en planmatige uitgangspunten verwerkt. In de Toelichting Actualisatie Grondexploitaties jaarrekening 2024 wordt inzicht verschaft in de uitgangspunten en parameters die zijn verwerkt in de grondexploitaties. Deze actualisaties hebben financiële gevolgen voor de grondexploitaties. Deze financiële gevolgen zijn verwerkt in de jaarrekening van 2024.

2. In de grondexploitaties wordt uitgegaan van de meest actuele uitgangspunten

De uitgangspunten en parameters in de grondexploitaties zijn geactualiseerd. De belangrijkste wijzigingen met de voornaamste financiële gevolgen worden hieronder opgesomd:

- *Wijziging programma Vlek 1 Skoatterwâld fase 3*

Op 27 juni 2024 heeft de Raad een woningbouwprogrammawijziging in vlek 1 van Skoatterwâld fase 3 (de Singels) vastgesteld. Hierbij zijn sociale huurwoningen in de plaats van vrije kavels gekomen. Deze programmawijziging is bij de actualisaties van de grondexploitaties verwerkt (jaarrekening 2024).

- *Ophogen budget plankosten Skoatterwâld fase 3, Schoollocatie Jubbega, Tjalleberd de Eide, Haskerdijken en de Fjilden.*

Binnen de grondexploitatie van Skoatterwâld fase 3 dreigt binnen enkele jaren een overschrijding van het budget voor plankosten. Dit betreffen de kosten van met name gemeentelijke uren en onderzoeken. Dit heeft voornamelijk te maken met het feit dat gedurende de looptijd plannen zijn gewijzigd, door nieuwe inzichten en veranderend beleid. Hierdoor zijn meer uren gemaakt dan bij aanvang van het project geraamd kon worden. Dit leidt tot een overschrijding van de urenraming om het plan tot uitwerking te brengen. Ook in grondexploitaties Schoollocatie Jubbega, Tjalleberd de Eide, Haskerdijken en de Fjilden dreigde een tekort of is een tekort ontstaan. In deze grondexploitaties is tevens een nieuwe plankostenraming verwerkt.

- *Geluidsluwe gevel woningen Noordplot*

Uit een akoestisch onderzoek is gebleken dat, ten behoeve van de leef kwaliteit, geluidsmaatregelen nodig zijn voor de woningen die op de Noordplot gerealiseerd worden. Uitgangspunt is dat deze maatregelen in de gebouwen zelf worden gerealiseerd. Dit drukt de grondopbrengsten in deze grondexploitatie.

- *Nieuwe ramingen grondopbrengsten Stadiongebied, Skoatterwâld fase 3 en Fedde Schurerplein*

Voor de kantoorvoorziening in het Stadiongebied is een nieuwe raming van de grondopbrengsten verwerkt. Deze raming valt hoger uit ten opzichte van de vorige raming.

Ook is er voor de projectmatige kavels in vlekken 1 en 2 van Skoatterwâld fase 3 (de Singels) een nieuwe grondprijsberekening doorgevoerd in de grondexploitatie. Dit levert een gunstig effect op.

Per 1-1-2025 geldt als uitgangspunt dat het schoolkavel in grondexploitatie Fedde Schurerplein intern wordt overgedragen vanuit de grondexploitatie. Interne overdrachten dienen volgens regelgeving van de commissie Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) tegen boekwaarde te geschieden. Dit zorgt voor een lagere opbrengstpotentie.

- *Winstneming Skoatterwâld fase 1-2, Skoatterwâld fase 3 en IBF*

In grondexploitaties Skoatterwâld fase 1-2, IBF en Skoatterwâld fase 3 zijn in 2024 winstnemingen gedaan. Dit zijn de winsten die als gevolg van de actualisaties van de grondexploitaties jaarrekening 2023 genomen dienen te worden. Deze winstnemingen zijn bij de voorliggende actualisatie van de grondexploitaties (jaarrekening 2024) verwerkt in de grondexploitaties. Conform BBV-regelgeving dienen winsten uit grondexploitaties genomen te worden zodra hierover voldoende zekerheid bestaat.

Risico's of kanttekeningen

Risico's

- *Tegenvallende grondopbrengsten vrije kavels Schoollocatie Jubbega*

De vrije kavels in Jubbega staan al geruime tijd te koop. Voor deze kavels hebben zich nog geen concrete gegadigden gemeld. De kans bestaat dat de grondopbrengsten zoals opgenomen in de grondexploitaties niet gerealiseerd worden. Hiermee is in de bepaling van het benodigde weerstandsvermogen rekening gehouden.

- *Uitloop als gevolg van het energievraagstuk*

Binnen de gebiedsontwikkeling is de beperkte capaciteit van het energienetwerk een vertragende factor. Op dit moment lijken in Heerenveen de risico's echter beperkt. Op KNO wordt voorzichtigheidshalve rekening gehouden met een risico op vertraging in de bepaling van het benodigde weerstandsvermogen.

Kanttekeningen

- *Gebiedsvisie A32-zone*

Dit voorstel heeft betrekking op de grondexploitaties per 1-1-2025. Hierin is nog geen rekening gehouden met de wijzigingen als gevolg van de Gebiedsvisie A32-zone. De wijzigingen als gevolg van de Gebiedsvisie worden separaat ter vaststelling voorgelegd en in de grondexploitaties verwerkt bij de volgende actualisaties van de grondexploitaties (jaarrekening 2025).

Communicatie en participatie

Dit voorstel vereist geen actieve communicatie en/of participatie.

Financiën

In de jaarrekening van 2024 zijn de verwachte resultaten op contante waarde (CW) van de grondexploitaties met € 5,8 miljoen gedaald in vergelijking met jaarrekening 2023. Dit zit voor een deel in genomen winsten (€ 2,7 miljoen) in grondexploitaties IBF, Skoatterwâld fase 1-2 en Skoatterwâld fase 3. Het restant (€ 3,1 miljoen) zit in overige mutaties in de grondexploitaties.

Resultaat grondexploitaties jaarrekening 2024	Bedrag
Resultaat (CW) grondexploitaties jaarrek. 2023	€ 10.192.000
Winstneming jaarrek. 2023	€ -2.720.000
Overige mutaties	€ -3.078.000
Resultaat (CW) grondexploitaties jaarrek. 2024	€ 4.394.000

De 'overige mutaties' zijn enerzijds het gevolg van gewijzigde parameters zoals verwachte kosten- en opbrengstenstijgingen. Anderzijds zijn de eerder genoemde wijzigingen in programmatische dan wel financiële uitgangspunten doorgevoerd in de grondexploitaties:

- Het meenemen van een geluidsluwe gevel voor de woningen op de Noordplot (Stadiongebied). Dit drukt de verwachte grondopbrengsten (€1,0 miljoen.);
- Het doorvoeren van de door de raad vastgestelde programmawijziging in de Singels (Skoatterwâld fase 3). Hierbij worden enkele vrije kavels vervangen voor 42 sociale huurwoningen. Dit drukt de grondopbrengsten en verhoogd de kosten, waardoor het resultaat daalt (€ 1,0 miljoen. op prijspeil 1-1-2024);
- Het vervangen van de grondwaarde van het schoolkavel op het Fedde Schurerplein voor de boekwaarde van de grond conform BBV-regelgeving. Dit drukt de grondopbrengsten van de grondexploitatie (€ 0,6 miljoen.);
- Het doorvoeren van nieuwe plankostenramingen in Skoatterwâld fase 3, Schoollocaties Jubbega, Tjalleberd de Eide, Haskerdijken en de Fjilden (€ 1,0 miljoen.);
- Nieuwe, gunstige ramingen voor de grondopbrengsten in het Stadiongebied en Skoatterwâld fase 3 (respectievelijk € 0,4 miljoen en € 0,3 miljoen.).

Uit de geactualiseerde grondexploitaties van Skoatterwâld fase 1-2 en IBF blijkt dat opnieuw winsten dienen te worden genomen. Deze winstnemingen worden gedurende 2025 gedaan en bij de volgende actualisaties (jaarrekening 2025) in de grondexploitaties verwerkt. In Skoatterwâld fase 3 dient een deel van de genomen winst teruggedraaid te worden. Dit is het gevolg van enerzijds de eerdergenoemde programmawijziging in vlek 1 (de Singels) en anderzijds de ophoging van het budget voor plankosten. Ook deze wijziging wordt verwerkt bij de volgende actualisatie van de grondexploitaties.

- Skoatterwâld fase 1-2: € 60.000
- Skoatterwâld fase 3: € - 370.000
- IBF: € 2.020.000

Voor de grondexploitaties met een negatief resultaat op contante waarde wordt een verliesvoorziening getroffen. In de jaarrekening van 2024 bedraagt de benodigde verliesvoorziening € 5,8 miljoen, waardoor er € 1,4 miljoen aan de verliesvoorziening moet worden toegevoegd ten opzichte van jaarrekening 2023. De verliesvoorziening bedroeg in de jaarrekening van 2023 € 4,4 miljoen. Uit de risicoanalyses blijkt dat een buffer nodig is van € 8,8 miljoen om de risico's en verliezen af te kunnen dekken. Dit was in de jaarrekening van 2023 € 8,6 miljoen.

Van die buffer wordt een deel gedekt door middel van de verliesvoorziening. Het restant (€ 2,9 miljoen) wordt gedekt door middel van een risicobuffer in het weerstandsvermogen. De benodigde risicobuffer bedroeg in de jaarrekening van 2023 € 4,1 miljoen.

De benodigde risicobuffer wordt met 20% verhoogd omdat er mogelijk risico's ontbreken in de analyses ('Zwarte Zwanen'). Hierdoor wordt het benodigde weerstandsvermogen in de jaarrekening van 2024 geraamd op € 3,5 miljoen. Dit was in de jaarrekening van 2023 € 5,0 miljoen.

Benodigd weerstandsvermogen	Bedrag Jaarek. 2024	Vershil	Bedrag Jaarek. 2023
Totaal benodigde buffer	€ 8.799.000	€ 229.000	€ 8.570.000
Waarvan Verliesvoorziening	€ -5.881.000	€ -1.439.000	€ -4.442.000
=Risicobuffer	€ 2.918.000	€ -1.210.000	€ 4.128.000
Zwarte zwanen (20% risicobuffer)	€ 584.000	€ -242.000	€ 826.000
Benodigd weerstandsvermogen	€ 3.502.000	€ -1.452.000	€ 4.954.000

Bijlagen

- Toelichting Actualisatie Grondexploitaties jaarrekening 2024.