

Voorstel aan de gemeenteraad

Portefeuillehouder

H. Broekhuizen

Datum collegebesluit**Opsteller**

J. Westrik

Registratie**Agendapunt****Onderwerp**

Grondexploitaties 10-jaars termijn

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met een overschrijding van de 10-jaars termijn voor de grondexploitaties Tjalleberd de Eide, Stadiongebied, Bedrijventerrein IBF en Skoatterwâld fase 1 & 2.
2. Daarbij in te stemmen met de getroffen beheersmaatregelen voor de overschrijding van de 10-jaars termijn.

Inleiding

Op dit moment kent de gemeente Heerenveen dertien actieve grondexploitaties (waarbij Heidemeer bij vaststelling van de jaarstukken 2019 wordt afgesloten). Jaarlijks worden de grondexploitaties bij het opstellen van de themarekening geactualiseerd. Dit gebeurt op basis van cijfers en ontwikkelingen van het voorgaande jaar én met verwachtingen voor de resterende looptijd.

Aan het opstellen, vaststellen en actualiseren van grondexploitaties zijn voorwaarden verbonden. Dit is geregeld in het BBV en nader uitgewerkt in o.a. de paragraaf Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019). Eén van de voorwaarden is de richttermijn van maximaal 10 jaar voor grondexploitaties. Een langere looptijd is toegestaan, mits de raad expliciet akkoord gaat met de langere looptijd én de bijbehorende beheersmaatregelen.

De gemeente Heerenveen kent vier exploitaties die de 10-jaars termijn overschrijden. Het gaat om de exploitaties Tjalleberd de Eide, Stadiongebied, Bedrijventerrein IBF en Skoatterwâld fase 1 & 2. Middels dit raadsvoorstel vragen wij uw raad in te stemmen met een overschrijding van de 10-jaars termijn voor de betreffende exploitaties én met de daarbij getroffen beheersmaatregelen.

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. *Het uitgiftetempo realistisch en haalbaar is.*

Bij bepalen van het uitgiftetempo – in hectare of woningen – kijken wij naar markt- en onderzoeksgegevens en relevant beleid (bijvoorbeeld woningbouwprogrammering). In een aantal gevallen leidt dat er toe dat de beschikbare hoeveelheid hectares of woningen naar verwachting niet binnen de 10-jaars termijn kan worden afgezet. Het toch volledig programmeren binnen de 10-jaars termijn betekent dat de uitgiftetempo's hoger komen te liggen dan blijkt uit markt- en onderzoeksgegevens. Vanwege het risico dat dit niet waar gemaakt kan worden, is in de voorliggende exploitaties gekozen om de 10-jaars termijn te overschrijden. Daarmee borgen we dat de exploitaties realistisch en haalbaar zijn.

1.2. *Daarmee aangesloten wordt bij de ingezette beleidskoers voor woningbouw.*

Het uitgiftetempo en tijdstip voor woningbouwlocaties is onder andere gebaseerd op de gemeentelijke woningbouwprogrammering. Onlangs is de woningbouwprogrammering gewijzigd, hierover neemt uw raad in juni 2020 een besluit. Een van de wijzigingen geldt voor het Stadiongebied, waarbij de woningbouw later in de tijd geplaatst is. Als gevolg van deze gewijzigde woningbouwprogrammering, wordt de 10-jaars termijn voor het Stadiongebied overschreden. In de exploitatie is aansluiting gezocht bij de ingezette beleidskoers, zodat de financiële doorvertaling kloppend is met de beleidskoers.

1.3. *Voortzetting is een lijn die jaren geleden al ingezet is.*

Met uitzondering van het Stadiongebied, geldt voor de andere drie exploitaties dat de 10-jaars overschrijding niet nieuw is, maar al geruime tijd aan de orde is. Voor IBF, Tjalleberd de Eide en Skoatterwâld fase 1 & 2 is de uitgifte sinds het afgelopen jaar zelfs naar voren in de tijd verschoven, ten opzichte van eerdere jaren.

1.4. *Het is een richttermijn waar van af geweken kan worden.*

De 10-jaar dient te worden gehanteerd als richttermijn, die voortschrijdend moet worden bezien en waar gemotiveerd van kan worden afgeweken. Een gemotiveerde afwijking houdt in dat een langere looptijd is toegestaan, mits deze langere looptijd en de motivatie expliciet zijn geautoriseerd door uw raad en verantwoord in de begroting en de jaarstukken. In de jaarstukken en begroting is de financiële vertaling van de exploitaties, met overschrijding en beheersmaatregelen reeds verwerkt.

1.5. *Daarmee voldoen we aan de wet- en regelgeving.*

Door in te stemmen met de overschrijding van de 10-jaarstermijn en bijbehorende beheersmaatregelen, voldoen we aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

2.1. *Financiële risico's daarmee afgedekt worden, waarbij een gezonde balans tussen risico, kans en impact gekozen is.*

De getroffen beheersmaatregelen zijn zodanig opgesteld, dat de financiële risico's voor de gemeente voor een aanvaardbaar deel afgedekt zijn. Volledig afdekken is niet realistisch, dit zou in de praktijk betekenen dat alle opbrengsten na de 10-jaars termijn wegvallen.

Bij het bepalen van de beheersmaatregelen is gekeken naar het risico, de kans en impact, specifiek voor de betreffende exploitatie.

Voor bedrijventerrein IBF is er voor gekozen om de exploitatie conservatief in te richten, gedurende de gehele looptijd geen opbrengststijging te rekenen én een groot deel van het uitgeefbaar gebied in een grondreserve te plaatsen ter waarde van ca.€ 13,5 mln. Dit is uitgeefbare grond, die voornamelijk niet op geld gezet is. Met beide maatregelen zijn we in staat om het uitgeefbaar areaal na 2029, ter waarde van ca. € 1,1 mln. af te dekken mochten opbrengsten tegenvallen of uitgifte langer duren dan verwacht.

Voor de woningbouwlocaties Tjalleberd de Eide en Skoatterwâld fase 1 en 2 rekenen we na 2029 geen opbrengststijging meer toe, waardoor de verwachte opbrengstwaarde na 2029 gelijk blijft. Verder is in de Monte Carlo analyse onder andere rekening gehouden met het wegvallen of dalen van de opbrengststijging én een vertraging van de uitgifte met drie jaren. Het resultaat van de analyse is opgenomen in het weerstandsvermogen van € 3,3 mln. (pagina 143 van de jaarrekening).

Tot slot voor het Stadiongebied wordt geen opbrengststijging na 2029 gerekend. Daarnaast is specifiek voor het Stadiongebied een aanvullende risicoreservering opgenomen ter hoogte van 20% van de verwachte opbrengsten na 2029. Voor de verwachte opbrengsten na 2029 rekenen we dus nu al met 80% van de huidige marktwaarde.

Net als voor de andere exploitaties is ook voor het Stadiongebied een Monte Carlo analyse uitgevoerd. In het scenario voor het Stadiongebied is aanvullend rekening gehouden met het risico dat de plankosten en onvoorzien met 10% stijgen, de uitgifte met enkele jaren vertraagd én de opbrengsten 20% tegenvallen.

Risico's of kanttekeningen

Zie argumenten. Een expliciet raadsbesluit is nodig om te voldoen aan de wet- en regelgeving én over te gaan tot vaststelling van de jaarstukken.

Communicatie en participatie

Dit voorstel vereist geen actieve communicatie en/of participatie.

Financiën

De overschrijding van de 10-jaars termijn én de benoemde beheersmaatregelen zijn reeds verwerkt in de exploitaties en jaarstukken. Voorliggend voorstel heeft geen aanvullende financiële consequenties.

Bijlagen

- Overzicht exploitaties, looptijd én getroffen beheersmaatregelen.

Het college van burgemeester en wethouders van Heerenveen,

de secretaris, de burgemeester,

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

Onderwerp

De raad van de gemeente Heerenveen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van

gelet op, het feit dat hiermee voldaan wordt aan wet- en regelgeving én invulling wordt gegeven aan de rol van de gemeenteraad

Besluit

1. In te stemmen met een overschrijding van de 10-jaars termijn voor de grondexploitatie Tjalleberd de Eide, Stadiongebied, Bedrijventerrein IBF en Skoatterwâld fase 1 & 2.
2. Daarbij in te stemmen met de getroffen beheersmaatregelen voor de overschrijding van de 10-jaars termijn.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

de griffier,

de voorzitter,

mevrouw L. Roest-Jonkers

de heer T.J. van der Zwan