

Voorstel aan de gemeenteraad

Portefeuillehouder

Datum collegebesluit

Opsteller

Registratie

Agendapunt

Onderwerp

Actualisatie grondexploitaties 2023-2026

Voorgesteld besluit

De raad besluit om:

1. De gewijzigde grondexploitaties vast te stellen;
2. De financiële gevolgen van de geactualiseerde grondexploitaties te verwerken in de begroting 2023 en de meerjarenraming;
3. De 12e begrotingswijziging 2023 vast te stellen.

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 1-1-2023 zijn aanpassingen aangebracht in de grondexploitaties die gevolgen hebben voor de financiële resultaten en meerjarenbegroting 2023-2026. Dit betreffen zowel planwijzigingen als sterke wijzigingen van het resultaat van grondexploitaties als gevolg van de inflatie in 2022 en verwachte inflatie vanaf 2023. Daarom wordt hernieuwde goedkeuring van de grondexploitaties en daarmee goedkeuring van enkele majeure wijzigingen benodigd geacht.

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 *Wijziging programma Vlek 1 & 2 Skoatterwald fase 3: de Singels*

Volgens de vorige woningprogrammering in vlek 1 en vlek 2 en de stedenbouwkundige opzet was er in de Singels beperkt ruimte voor betaalbaar wonen. Gesprekken met de ontwikkelaars en corporatie in deze vlekken hebben verschillende wijzigingen in het programma teweeg gebracht. Dit alles heeft er toe geleid dat we opnieuw naar de verkaveling hebben gekeken. Dit leidt tot het volgende voorstel:

- Toevoeging van 20 extra woningen door verdichting;
- In plaats van 20 woningen voor de woningcorporatie, 32 woningen (sociale huur);
- Meer betaalbare woningen voor de ontwikkelaar;
- Minder woningen in de duurdere categorie (vrijstaand) waar naar verwachting komend jaar minder belangstelling voor zal zijn gezien de marktontwikkelingen.

Door de verdichting van het programma (20 extra woningen) zijn de financiële gevolgen van het realiseren van woningen goedkopere woningen beperkt.

1.2 *Ophogen budget kosten voorbereiding en toezicht Skoatterwald fase 3*

Binnen de grondexploitatie van Skoatterwald fase 3 dreigt over 1 tot 2 jaar een overschrijding van het budget voor kosten Voorbereiding, Toezicht en Uitvoering (VTU). Dit betreft de plankosten van het Ingenieursbureau Openbare Ruimte (IBOR). De reden voor de aanstaande overschrijding lijkt te zitten in het feit dat gedurende de looptijd van het project plannen veelvuldig zijn gewijzigd. 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.

Ten behoeve van de ophoging van het budget is een nieuwe urenraming opgezet door IBOR. Op basis van deze urenraming is het budget voor kosten VTU opgehoogd met € 0,5 mln. op prijspeil 1-1-2023.

1.3 *Indexatie kosten Skoatterwald fase 1-2 en verwachte daling grondopbrengsten*

Hoewel het grootste gedeelte van de grondexploitatie Skoatterwald fase 1-2 reeds gerealiseerd is, vinden in enkele vlekken nog kaveluitgiftes en werkzaamheden aan de openbare ruimte plaats. Daarnaast staan er nog ingrepen aan de hoofdinfrastructuur gepland binnen deze grondexploitatie. Omdat deze kosten pas over enkele jaren gemaakt worden, heeft de inflatie in 2022 en de te verwachten inflatie in de komende jaren een groot negatief effect op het resultaat van de grondexploitatie. Ook zijn de verwachte stijgingen van de grondopbrengsten omgeslagen in te verwachten grondprijzdalingen in de komende jaren. Dit heeft een verdere negatieve invloed op de financiële resultaten van de grondexploitatie. Verder zijn er ten opzichte van de herziening van de grondexploitatie bij jaarrekening 2021 slechts beperkt wijzigingen aangebracht.

1.4 *Uitnemen 20 woningen Fedde Schurerplein ten behoeve van schoolvoorziening*

Na aanleiding van de beslissing tot het realiseren van de uitbreiding van de naastgelegen middelbare school aan het Fedde Schurerplein, zijn de 20 woningen die hier voorzien werden uit de grondexploitatie genomen. Dit resulteert in een daling van de potentiële

grondopbrengsten uit woningbouw van € 1,2 mln. en het inbrengen van grondopbrengsten uit verkoop aan de school van € 0,8 mln. Per saldo een vermindering van € 0,4 mln. van de potentiële opbrengsten. Op de potentiële woningbouwlocatie aan de Buitenbaan in Heerenveen kan deze vermindering in de toekomst goed gemaakt worden. Momenteel is deze locatie echter nog in gebruik door een school, waardoor we de opbrengstenpotentie van deze locatie nu nog niet in kunnen rekenen.

1.5 Opnieuw opzetten grondexploitatie Stadiongebied

Doordat lange tijd de verwachting is geweest dat een groot deel van grondexploitatie het Stadiongebied door een ontwikkelaar opgepakt zou worden, is de rekenkundige opzet van de grondexploitatie in de afgelopen jaren beperkt herzien. Na aanleiding van het Didam-arrest is het niet meer mogelijk om met de voorziene ontwikkelaar 1-op-1 in zee te gaan. Derhalve is er voor gekozen de grondexploitatie van het Stadiongebied bij themarekening 2022 wél grondig te herzien. Hierbij zijn de kosten en opbrengsten tegen het licht gehouden en is de marktconformiteit getoetst. Daar waar de marktconformiteit van kosten en opbrengsten niet voldoende is gebleken, zijn prijzen geactualiseerd. Op en rondom het Noordplot bleken de kosten voor het woonrijpmaken, de werkzaamheden aan de Atalantastaat en de compensatie van de te slopen parkeerverharding ontoereikend.

Risico's of kanttekeningen

1.1. Er loopt nog een onderzoek naar de mogelijke verlegging van een gasleiding op het Fedde Schurerplein

Uit een eerste verkenning blijkt dat uitbreiding van de school op het Fedde Schurerplein binnen de invloedssfeer van een nabijgelegen gasleiding ligt. Nader onderzoek moet uitwijzen of de beoogde ontwikkeling mogelijk is en welke aanpassingen dit mogelijk vraagt (verschuiving van positie school, verplaatsing gasleiding en/of accepteren risico's). Vooralsnog is de uitbreiding van de school – conform eerder genomen raadsbesluit – opgenomen in de grondexploitatie. Aangezien de gasleiding een mogelijke extra kostenpost oplevert is een beheersmaatregel getroffen, in de vorm van een risicovoorziening. De kosten voor het verleggen van de gasleiding worden op € 1 miljoen geschat. In de scenarioanalyses is berekend wat dit tot gevolg kan hebben voor het resultaat van de grondexploitaties. Voor het eventuele negatieve gevolg is een risicovoorziening getroffen. Mocht verlegging van de leiding benodigd zijn, dan wordt onderzocht of cofinanciering door een derde tot de mogelijkheden behoort.

1.2 De grondwaarde van zonnepark KNO valt terug.

In 2022 zijn de energiekosten sterk gestegen. Indirect heeft dit ook een stuwende werking op de grondwaarde van zonneparken, zoals zonnepark KNO. Uit een nieuwe taxatie van de grondwaarde is gebleken dat deze grondprijs fors gestegen is met € 1,5 mln. Het risico bestaat dat de energieprijzen weer zakken, waardoor ook de grondwaarde een daling kan doormaken. We verwachten vooralsnog niet dat de energieprijzen terug zullen zakken naar het oorspronkelijke niveau. Daarom wordt in de scenario-analyses rekening gehouden met een risico van hooguit € 0,7 mln. Dat houdt in dat de hooguit de helft van de opbrengstenvermeerdering teniet wordt gedaan.

1.3 In de grondexploitaties is nog geen rekening gehouden met de ambities die in de woonvisie worden uitgesproken

De ambities in de woonvisie met name met het oog op de betaalbaarheid van woningbouw in de gemeente zijn nog niet in de grondexploitaties verwerkt. De grondexploitaties voldoen nog niet (allemaal) aan de ambities die in de woonvisie worden uitgesproken, zoals 2/3^e betaalbaar en 30% sociale huur. Veelal wordt er nog uitgegaan

van een duurder programma, met hogere grondopbrengsten. Zodra de ambities uit de woonvisie worden verwerkt in de grondexploitaties, kan dit een drukkend effect hebben op de resultaten van het grondbedrijf. Bij vaststelling van de woonvisie volgt een separaat begrotingsvoorstel waarin het effect voor de grondexploitaties uitgebreid wordt toegelicht.

1.4 Intentieverklaring Skoatterwald

In de raad van 20 april is de intentie uitgesproken een verlies van minimaal € 3.344.942 netto-grondopbrengst voor rekening van de gemeente te nemen. Pas als de intentie wordt omgezet in een besluit treedt dat verlies op. Dit is dus ook niet in de cijfers verwerkt.

Communicatie en participatie

Dit voorstel vereist geen actieve communicatie en/of participatie.

Financiën

Inleiding

In argumenten 1.1. t/m 1.5 worden de majeure aanpassingen toegelicht. Daarnaast is er in alle andere grondexploitaties sprake diverse kleine aanpassingen. De benoemde aanpassingen zijn reeds verwerkt in de Jaarrekening 2022. De aanpassingen van de exploitaties hebben consequenties voor de meerjarenbegroting 2023-2026. De informatie dient als basis van de meerjarenbegroting 2024.

Wij stellen u voor:

- De tussentijdse winstnemingen met € 69.000 te verhogen;
- De baten en lasten meerjarig te wijzigen conform de tabellen voor wonen en bedrijven in bijlage 'Actualisaties grondexploitaties';
- Het budget voor de Vennootschapsbelasting te verhogen met € 45.000;
- Het voordeel van de rentedruk voor de algemene dienst meerjarig te wijzigen;
- De te activeren investeringen in riolering grondexploitaties te wijzigen en de incidentele en structurele financiële consequenties daarvan te verwerken in de meerjarenbegroting.

Argumenten

Van bedrijven naar wonen

Het stadiongebied was de afgelopen jaren ondergebracht als gemengde grondexploitatie onder de bedrijventerreinen. Omdat de komende jaren binnen deze grondexploitatie met name investeringen en verkopen plaats vinden in het kader van woningbouw, wordt deze grondexploitatie, conform de richtlijnen van BBV, overgeheveld naar woningbouw per 1-1-2023.

Bedrijventerreinen

Voor de bedrijventerreinen worden voor 2023 lagere baten en hogere lasten verwacht ten opzichte van de primitieve begroting. Dit resulteert tot een lagere te verwachten tussentijdse winstneming van € 0,98 miljoen in plaats van € 1,73 miljoen voor 2023.

In de primitieve begroting was van de tussentijdse winstneming 30% meegenomen als resultaat. Bij deze wijziging gaan we uit van 60%, met als gevolg een voordeel van € 69.000 (€ 588.000 minus € 519.000).

Een meerjarig overzicht van de actualisatie is opgenomen in de bijlage 'actualisatie grondexploitaties'.

Woningbouwlocaties

Voor de woningbouwlocaties liggen voor 2023 zowel de kosten als de baten, naar verwachting hoger dan waar in de primitieve begroting van werd uitgegaan. Voor de woningbouwlocaties worden geen winstnemingen verwacht. De geraamde winstneming uit de primitieve begroting heeft betrekking op de locatie Fedde Schurerplein. Vanwege de omzetting in dit plan van woningbouw naar scholenbouw wordt het resultaat van de grondexploitatie gedrukt.

Een meerjarig overzicht van de actualisatie is opgenomen in de bijlage 'actualisatie grondexploitaties'.

Vennootschapsbelasting

De resultaten van het grondbedrijf hebben ook consequenties voor de verschuldigde Vennootschapsbelasting. Vanaf 2022 is de gemeente Vennootschapsbelasting verschuldigd. De hoogte is afhankelijk van het fiscale resultaat over 2023. In de begroting is voor de jaren 2023- rekening gehouden met een jaarlijks last van € 135.000. Op basis van de resultaten gaan we op dit moment uit van de belastingdruk voor 2023 van € 180.000. In de begroting hielden we rekening met €135.000. De aanvullende last bedraagt € 45.000.

Rente

De hogere resultaten, tussentijdse winstnemingen en mutaties voorzieningen voor verlies, van de grondexploitaties 2022 hebben geleid tot hogere boekwaarden. De rente 2023 is nog niet vastgesteld, daarom is op basis van de rente 2022 berekend wat de financiële consequenties zijn. De per saldo hogere rentedruk op de grondexploitaties leidt tot een voordeel op de algemene middelen. In onderstaande de tabel de geraamde mutaties tot 2027. Wij stellen u voor deze bedragen te verwerken in de meerjarenbegroting 2023-2026.

	2023	2024	2025	2026	2027
Mutatie rente					
Bedrijven	-47.000	65.000	-94.000	-122.000	-127.000
Wonen	57.000	100.000	107.000	80.000	-71.000
Totaal	10.000	165.000	13.000	-42.000	-198.000

Riolering

De investeringen binnen de grondexploitaties in het rioolstelsel worden geactiveerd en meegenomen in de tarieven van de rioolheffing. De actualisatie van de grondexploitaties leidt ook tot een actualisatie van de investeringen in riolering. Met uitzondering van 2023 nemen de investeringen in de riolering toe. Dit heeft tot gevolg dat ook de kapitaallasten op basis van 50 jaar afschrijving en 1,6% rente, vanaf 2024 zullen wijzigen en vanaf 2025 toenemen. De kapitaallasten worden verrekend met de Egalisatievoorziening riolering

De compensabele btw (BCF) over investeringen riolering wordt verrekend met de egalisatievoorziening riolering met als consequentie een resultaat op het product riolering.

In de onderstaande tabel zijn alle mutaties voor de investeringen riolering en de structurele en incidentele consequenties zichtbaar gemaakt.

	2023	2024	2025	2026	2027
Investerings					
Primitief	1.112.000	280.000	49.000	-	156.000
Gewijzigd	1.052.000	740.000	137.000	-	168.000
aanvullende investering	-60.000	460.000	88.000	-	12.000
Compensabele btw	-12.600	96.600	18.480	-	2.520
Kapitaallasten	-	-2.160	14.400	17.568	17.568
Mutatie voorziening	-12.600	94.440	32.880	17.568	20.088
Resultaat riolering	-12.600	96.600	18.480	-	2.520

Bijlagen

- Position Paper gemeente Heerenveen
- 12^e Begrotingswijziging
- Actualisatie grondexploitaties
- Raadsbrief Wijziging begroting

Het college van burgemeester en wethouders van Heerenveen,

de secretaris, de burgemeester,

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