

Advies aan het college

Opsteller

Grevelink, Dani

Portefeuillehouder

Hedwich Rinkes

Vergadering van

College d.d. 02 apr 2024

Kenmerk

Z.24.430558 / D.24.1762259

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

Position paper jaarrekening 2023

Onderwerp

Position paper grondbedrijf jaarrekening 2023

Voorgesteld besluit

1. De position paper grondbedrijf jaarrekening 2023 vast te stellen.
2. Akkoord te gaan met het opstellen van een uitgangspuntennotitie grondexploitaties bij jaarrekening 2024 voorafgaand aan het vaststellen van de position paper grondbedrijf.

Definitief besluit

-

Inleiding

Sinds enkele jaren stellen we ten behoeve van de jaarrekening een position paper grondbedrijf op. Het document dient als onderbouwing en verantwoording voor de gemaakte keuzes binnen het gemeentelijk grondbedrijf en geeft inzicht in de verwachte resultaten van de actieve grondexploitaties. In deze paper wordt teruggeblikt op het afgelopen jaar (realisatie versus prognose) en er wordt een doorkijk gegeven naar de komende jaren.

Samengevat is het totaaleindresultaat van alle grondexploitaties afgerond € 10,2 mln. positief. Doordat niet tussen grondexploitaties verevend mag worden, moeten binnen drie grondexploitaties winsten genomen worden. Deze winstneming bedraagt € 2,7 mln. over 2023. Doordat winsten niet met verliezen verevend mogen worden, dienen ook verliesvoorzieningen getroffen te worden. In de jaarrekening 2023 is dan ook een verliesvoorziening op grondexploitaties opgenomen van € 4,4 mln.

In de jaarrekening 2022 bedroeg het totaaleindresultaat van alle grondexploitaties afgerond € 0,6 mln. negatief (€ 4,3 mln. negatief na het nemen van winsten over 2022). Er heeft dus een sterke verbetering van het resultaat op de grondexploitaties plaatsgevonden. Dit is tevens terug te zien in de

verliesvoorziening, die bij jaarrekening 2022 nog € 11,0 mln. bedroeg. Zie de redenen voor deze wijzigingen onder "herziene uitgangspunten".

Weerstandscapaciteit

Deze verbetering van het saldo van de grondexploitaties en de vermindering van de verliesvoorziening leidt tevens tot een ander benodigd weerstandsvermogen. De benodigde weerstandscapaciteit bedraagt afgerond € 5,0 mln. bij jaarrekening 2023. Bij de jaarrekening 2022 was dit nog € 10,6 miljoen.

Herziene uitgangspunten

Aan deze wijzigingen liggen verschillende herziene uitgangspunten ten grondslag. Hieronder een opsomming van een aantal uitgangspunten die specifiek aandacht verdienen:

- **Uitnemen risicobuffer grondopbrengsten:** in de grondexploitaties werd standaard een risicobuffer van 15% op de grondopbrengsten opgenomen. Deze is per 1-1-2024 uit de grondexploitaties gehaald. Dit zorgt voor een incidentele stijging van de grondopbrengsten. Het risico op grondopbrengsten is wel onderdeel geworden van de risicoanalyses. Het uitnemen van de buffer zorgt ervoor dat de marktconformiteit van de grondopbrengsten in de grondexploitaties gegarandeerd kan worden en er in lijn met de richtlijnen van de commissie BADO wordt gehandeld.
- **Prijstellingen:** Voor enkele grondexploitaties zijn nieuwe onderbouwingen van de grondopbrengsten in de grondexploitaties doorgevoerd. Deze zijn veelal hoger uitgevallen dan aanvankelijk geraamd. Dit zorgt voor een stijging van het resultaat van de grondexploitaties.
- **Kostenstijging:** Afgelopen jaar werd voor 2023 een sterke kostenstijging verwacht voor GWW-kosten en plankosten. Deze stijging is fors lager uitgevallen dan verwacht, wat een positieve invloed heeft gehad op de resultaten van de grondexploitaties. Ook de verwachte kostenstijging over de komende jaren is naar beneden bijgesteld.
- **Opbrengststijging woningbouw:** Bij jaarrekening 2022 werd een daling / stabilisatie van de grondopbrengsten verwacht. Hiervan is in 2023 geen sprake gebleken. In Heerenveen is zelfs een indexatie van de grondopbrengsten doorgevoerd. In de komende jaren wordt een lichte stijging van de opbrengsten verwacht. Dit heeft een positief effect op de resultaten van de grondexploitaties.
- **Opbrengststijging bedrijventerreinen:** Ook voor bedrijventerreinen kan rekening gehouden worden met een lichte stijging van de grondprijzen.

Risicoanalyse

Om voorbereid te zijn op (financiële) risico's binnen het grondbedrijf worden risicoanalyses uitgevoerd in de vorm van Monte Carlo-analyses. Hierbij worden 10.000 verschillende scenario's doorgerekend, waardoor inzicht wordt verkregen in de robuustheid van de resultaten in de grondexploitaties. Voor grondexploitaties waarbij het 'worst-case' scenario negatief uitlaat, wordt een risicovoorziening getroffen (bovenop een eventuele verliesvoorziening). De som van de risico's die niet binnen de grondexploitaties opgevangen kunnen worden, vormen de benodigde weerstandscapaciteit.

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 brengt uw college in positie.

Door het vaststellen van de position paper grondbedrijf 2023 maakt uw college onderdeel uit van de keuzes binnen het grondbedrijf. Aandachtspunt van de accountant is de focus op interne beheersing en de taken als college van burgemeester en wethouders en gemeenteraad. Met het vaststellen van de position paper wordt uw college in positie gebracht, doordat uw college onderdeel wordt van de gemaakte keuzes, gehanteerde uitgangspunten en schattingen.

1.2 Het realistisch en marktconform bepalen van de parameters

Rentepercentage

In de grondexploitaties wordt uitgegaan van een rentepercentage van 1,70% over de boekwaarde (zowel positief als negatief). Dit percentage is een intern percentage dat wordt berekend op basis van de verhouding tussen het eigen vermogen en het vreemd vermogen.

Kosten- en opbrengstenstijging grondexploitaties

Voor de overige parameters in de grondexploitaties wordt jaarlijks een extern parameteradvies uitgevoerd. De parameters in de grondexploitaties sluiten aan op dit advies.

Prijsstelling grondexploitaties

Per 1-1-2024 zijn verschillende wijzigingen doorgevoerd in de grondopbrengsten:

- De risicobuffer op grondopbrengsten is uit de grondexploitatie genomen. Hiermee wordt voldaan aan de richtlijnen van commissie BADO en het advies van de accountant. Dit heeft effect op de grondopbrengsten in de grondexploitaties Jubbega Schoollocatie, Tjalleberd de Eide, Skoatterwâld fase 1-2 en fase 3, KNO en het Stadiongebied.
- Er heeft een indexatie plaatsgevonden van de grondopbrengsten in verschillende grondexploitaties.
 - In grondexploitatie IBF zijn de nog te realiseren opbrengsten geïndexeerd met 1,0%. Deze indexatie is overeengekomen in de reserveringsovereenkomsten.
 - De grondopbrengsten van woningbouw in Heerenveen zijn geïndexeerd met 2,1%, wat de gemiddelde indexatie is van grondopbrengsten in Nederland volgens onderzoek van STEC-groep.
 - De grondopbrengsten voor sociale huurwoningen zijn tevens met een percentage van 2,1% geïndexeerd. De kavelprijs komt terug in de nota grondprijzen
- Er zijn nieuwe onderbouwingen voor grondprijzen in Skoatterwâld fase 1-2, Skoatterwâld fase 3 en Haskerdijken.

1.3 Het realistisch inschatten van de risico's op de grondexploitaties ten behoeve van de berekening van de benodigde weerstandscapaciteit.

Om de robuustheid van de berekende saldi te staven zijn alle actieve grondexploitaties aan een risicoanalyse onderworpen; de Monte Carlo-analyse. Hierin wordt een bandbreedte gelegd om onder andere bovenstaande parameters.

- Voor kosten- en opbrengstenstijging geldt een bandbreedte van -1,0% en +1,0% op de eerder genoemde uitgangspunten.
- Rndom het genoemde rentepercentage is deze bandbreedte -0,5% en +0,5%.
- Ook worden risico's opgenomen op het hoger uitvallen van de kostenramingen (+10%).
- Doordat de risicobuffer op grondopbrengsten uit de grondexploitaties is gehaald, is dit jaar rekening gehouden met dit risico in de Monte Carlo-analyse (-15%).
- Verder is er voor de grondexploitaties waar nog uitgiftes plaats dienen te vinden rekening gehouden met een risico op uitloop van maximaal 3 jaren. De reden hiervoor is dat de voortgang in deze exploitaties afhankelijk zijn van de verkoop aan ontwikkelaars en particulieren. Voor de uitverkochte grondexploitaties wordt dit risico op maximaal een jaar ingeschat.
- Ten slotte geldt dat er voor het Fedde Schurerplein risico's zijn geformuleerd met betrekking tot de gasleiding die door het plangebied loopt. Hierdoor bestaat het risico dat de voorziene woningen niet gerealiseerd kunnen worden en het kavel dat is bedoeld voor de uitbreiding van de school slechts deels uitgegeven kan worden. De kans dat dit zich voordoet wordt op 40% geschat.

2.1 Het verbeteren van de volgorde van het proces rondom de actualisaties van de grondexploitaties

De vaststelling van de uitgangspunten in de grondexploitaties is nu integraal onderdeel van de vaststelling van de position paper. Dit houdt in dat de vast te stellen uitgangspunten (zoals de parameters, het uitnemen van de risicobuffer, de geïdentificeerde risico's e.d.) reeds verwerkt zijn, zodra ze vastgesteld worden. Om hierin een meer logische volgorde aan te brengen en uw college eerder in positie te brengen om op de grondexploitaties te sturen, kan een uitgangspuntennotitie uitkomst bieden. Hierin wordt een voorstel gedaan voor de te hanteren parameters, prijsstellingen, uitgifteprognoses en

veranderingen in kostenramingen binnen grondexploitaties. Eventuele wijzigingen in uitgangspunten kunnen dan, voorafgaand aan verwerking, meegenomen worden in de grondexploitaties.

Deze uitgangspuntennotitie wordt dan volgend jaar begin februari (of eerder als dit mogelijk is) aan uw College worden aangeboden.

Risico's of kanttekeningen

- Op het moment dat de uitgangspunten van de grondexploitaties worden vastgesteld vindt de accountantscontrole nog plaats. De kans bestaat dat hier punten uit naar voren komen die kunnen leiden tot materiële (financiële) afwijkingen. Deze dienen dan alsnog verwerkt te worden. Dit kan zorgen voor een wijziging in bovenstaande uitgangspunten en genoemde financiële resultaten. Als wijzigingen aan de orde zijn, dient de position paper gerectificeerd te worden en zal deze opnieuw ter vaststelling aangeboden worden.
- Hoewel in de Monte Carlo-analyse rekening wordt gehouden met zowel macro-economische als project specifieke risico's, bestaat de kans dat onvoorziene omstandigheden zich voordoen. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan onverwachte kostenstijgingen als gevolg van macro-economische invloeden. Dit kan de resultaten van grondexploitaties drukken met als gevolg:
 - Extra verliesvoorzieningen;
 - Het terug moeten storten van in het verleden genomen winsten.

Communicatie

De position paper wordt als onderdeel van de jaarrekening meegestuurd naar de raad.

Financiën

Afgestemd met adviseur financiën: S. Altenburg en M. Derksen-Zondervan

Het resultaat en de verwachtingen voor de komende jaren zijn verwerkt in de jaarrekening 2023 welke later ter vaststelling aan uw college en aan de raad worden aangeboden.

Afstemming met andere afdelingen en/of griffie

De position paper is gereviewd door concern control: E. Rutgers-Westra.

Bijlagen

- Position paper grondbedrijf jaarrekening 2023, versie 20 maart 2024 (1.0)