Vught

Raadsvoorstel

Onderwerp	Uitvoeringsprogramma grondexploitatie 2023-2026
Afdeling	Afdeling Ontwikkeling
Datum behandeling in B&W:	14 februari 2023
Datum raadsvergadering	6 april 2023
Nummer	
Documentnummer	INT/23 - 528200
Zaaknummer	Z22 - 257899
Afdelingshoofd	J.J. Finke

Voorstel

1. De geactualiseerde grondexploitatie vast te stellen van de locatie Den Hoek;

2. In verband met de voor 2023 verwachte planvoorbereidingskosten voor De Hagen fase 2, het in 2022 door uw raad ter beschikking gestelde investeringskrediet op te hogen tot een bedrag van € 306.633;

3. De bijgestelde meerjarenraming grondexploitatie 2023-2026, inclusief de risico-inventarisatie, vast te stellen conform de bijlagen;

4. De VON prijzen Woonvisie jaarlijks te indexeren met de CAO loonindex + 1% (VON prijzen af te ronden op duizendtallen), waarbij het college jaarlijks de geïndexeerde VON prijzen conform deze systematiek vaststelt.

Eerdere besluitvorming

- Ieder jaar wordt de Actualisatie uitvoeringsprogramma grondexploitatie aan uw raad voorgelegd. Het uitvoeringsprogramma grondexploitatie 2022-2025 werd in de raadsvergadering van 7 april 2022 vastgesteld.
- In de Woonvisie 2021-2025; Groei met Vughtse kwaliteit (hierna te noemen: Woonvisie) is aangegeven dat de in de Woonvisie bepaalde VON prijzen jaarlijks worden geïndexeerd, voor het eerst per 1-1-2023.

Inleiding

<u>Besluitvorming grondexploitaties:</u>

De wettelijke financiële kaders voor het grondbeleid zijn vastgelegd in de verslagleggingsregels "Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten" (BBV)[1]. Deze regels geven voor Bouwgronden In Exploitatie (BIE) specifieke voorschriften. Bijvoorbeeld over het administreren van kosten en opbrengsten, het nemen van tussentijdse winsten en het treffen van voorzieningen. De BIE's moeten op hun totaal worden verantwoord. Daarom verantwoorden we de BIE's in de P&C-producten in een aparte paragraaf.

Volgens de financiële verordening wordt de grondexploitatie jaarlijks bijgesteld in de Actualisatie uitvoeringsprogramma grondexploitatie. Hierbij treft u de bijstelling van de meerjarenraming grondexploitatie 2023-2026 aan. De bijstelling heeft betrekking op:
- de uitgangspunten van de doorrekening van de exploitatieopzetten;
- de bijstelling van de financiële resultaatsverwachting en reservepositie;
- een toets op de toereikendheid van de voorzieningen;
- een bijstelling van de risico-inventarisatie.

Gemeente Vught heeft op dit moment één lopende BIE te weten Den Hoek.

De bijlagen 4 en 5 bij het raadsvoorstel bevatten informatie die betrekking heeft op het economische en financiële belang van de gemeente. Het gaat daarbij vooral om verwachte kosten van nog aan te besteden werkzaamheden, verwachte grondopbrengsten en verwachte risico's en de toelichting daarbij. Op basis van artikel 10 lid 2 sub b van de Wet openbaarheid van bestuur worden deze bijlagen daarom als vertrouwelijk aan u verstrekt.

Besluitvorming VON prijzen Woonvisie:
Vanuit de Woonvisie werken we met bandbreedtes VON prijzen om een differentiatie in te bouwen segmenten te krijgen (hierna te noemen: VON prijzen Woonvisie). De Woonvisie geeft aan dat we deze VON prijzen jaarlijks, vanaf 1-1-2023 indexeren. Uw raad wordt gevraagd de te hanteren index vast te leggen.

Beoogd effect

- Verwerking van het door uw raad goedgekeurde uitvoeringsprogramma grondexploitatie 2023-2026 in de jaarrekening en meerjarenbegroting;
- Vaststellen van de geïndexeerde VON prijzen Woonvisie.

Argumenten

1. *Voor een goed inzicht in de financiële positie van de lopende BIE Den Hoek moet de gemeente beschikken over een geactualiseerde grondexploitatie berekening;*
   Voor een nadere toelichting bij de actualisatie van deze grondexploitatie verwijzen wij u naar bijlage 1 tot en met 5.

[1] Zie ook de Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019)

2. *De voor 2023 geraamde kosten voor planvoorbereidingen De Hagen fase 2 bedragen € 306.633;*
We werken aan de planvoorbereiding voor De Hagen fase 2. Met het collegebesluit van december 2022 kan het participatie traject starten. De kosten die we daarbij in 2023 verwachten te maken hebben we opnieuw geraamd. Bijlage 1 geeft een toelichting hier bij. Om de voortgang in het project te borgen en de te verwachten werkzaamheden te kunnen uitvoeren vragen we u het beschikbare gestelde krediet op te hogen.
Het gerealiseerde krediet wordt (conform BBV) geactiveerd en te zijner tijd (naar verwachting eind 2023) opgenomen in een door u vast te stellen BIE (grondexploitatie).

3. *Uw raad is het bevoegde orgaan om deze bijgestelde meerjarenraming vast te stellen;*
Bijlage 4 bevat de bijgestelde meerjarenraming grondexploitatie. Bijlage 3 geeft een toelichting bij de risico inventarisatie.

4. *Met het jaarlijks indexeren van de VON prijzen Woonvisie met de CAO loonindex + 1% (VON prijzen af te ronden op duizendtallen) koppelen we de indexatie aan de systematiek die het Rijk hanteert bij het vaststellen van de jaarlijks toegestane huurverhoging;*
We indexeren de VON Prijzen Woonvisie niet met de door het Rijk vastgestelde jaarlijkse toegestane huurverhoging an sich, maar met de systematiek die daar per 1-1-2023 aan ten grondslag ligt: CAO loonindex + 1%.
Met het indexeren conform deze systematiek bedragen de VON prijzen Woonvisie per 1-1-2023:
- € 250.000 wordt 263.000;
- € 400.000 wordt € 420.000;
- € 600.000 wordt € 631.000.

Kanttekeningen

4. *Door het ophogen van de VON prijzen Woonvisie worden de woonlasten van de betreffende woningen hoger, wat haaks staat op het gedaalde besteedbaar inkomen van de doelgroep;*
Door de huidige situatie op de (onroerend goed) markt met de stijgende rente, inflatie en hoge energielasten zijn de financieringsmogelijkheid van de doelgroep het afgelopen jaar gedaald. Het ophogen van de VON prijzen Woonvisie lijkt in die zin niet in lijn te zijn met het bouwen van woningen voor de doelgroep.
Echter deze daling van het besteedbaar inkomen is incidenteel. Het meebewegen van de VON prijzen Woonvisie met dergelijke incidentele ontwikkelingen leidt tot jaarlijkse (grote) fluctuaties in de VON prijzen Woonvisie, hetgeen niet wenselijk is. Daarom is gekozen voor een systematiek van indexering die een meerjarig dempend effect heeft, omdat deze is gekoppeld aan de loonstijgingen.
Tegenover het gedaalde besteedbaar inkomen van de doelgroep staat het (ook gerelateerd aan de huidige situatie op de onroerend goed markt) onder druk staan van de bouwopgave, mede als gevolg van gestegen bouwkosten. Het niet ophogen van de VON prijzen Woonvisie kan leiden tot stagnatie in de woningbouwontwikkelingen waarbij ontwikkelaars wachten op een beter moment om woningen te bouwen/ verkopen. Hierdoor loopt de schaarste op de woningmarkt op.
Om de doelstelling van bouwen voor de doelgroep in stand te houden monitoren we de verkoopbaarheid van de woningen in relatie tot de beoogde doelgroep.

Vught

Financiën

De in het uitvoeringsprogramma opgenomen activiteiten met de daarbij behorende financiële consequenties zijn in overleg met de betrokken projectleiders geïnventariseerd en met ondersteuning van een externe planeconoom doorgerekend. De fiscale doorrekeningen voor wat betreft de mogelijke gevolgen voor de vennootschapsbelasting zijn gemaakt door een externe fiscalist. De financiële consequenties voor de jaarrekening 2022 en de meerjarenbegroting 2023-2026 zijn in overleg met de financieel beleidsmedewerker verwerkt.

Financiële resultaatverwachting

Wij verwijzen u naar bijlage 1 voor een uitgebreide toelichting bij dit raadsvoorstel.

Samenvatting financiële resultaatverwachting 2023-2026:

Onderstaande tabel bevat de samenvatting van de financiële resultaatverwachting en de effecten daarvan op de reserve grondexploitatie. Voor de volledig bijgestelde meerjarenraming grondexploitatie 2023-2026 verwijzen wij u naar bijlage 4.

Reserve Grondexploitatie	2022	2023	2024	2025	2026
Saldo 1-1	5.385.581	5.382.012	5.842.197	6.038.072	6.038.072
Winstneming projecten	44.490	669.947	195.875	0	0
Te betalen vennootschapsbelasting	49.747	209.762	0	0	0
Te betalen vennootschapsbelasting na definitieve aangifte	1.688	0	0	0	0
Saldo 31-12	**5.382.012**	**5.842.197**	**6.038.072**	**6.038.072**	**6.038.072**

Volgens de bijgestelde resultaatverwachting wordt een totale winst (2022 en verder) op de BIE verwacht van € 910.311. Volgens de vorig jaar afgegeven resultaatverwachting bedroeg de totale verwachte winst op de BIE vanaf 2022 € 1.087.928,-. Het verschil is hoofdzakelijk te verklaren door (zie bijlage 1 voor een uitgebreide toelichting) de bijstelling Den Hoek en de daarop aangepaste verwachtingen met betrekking tot vennootschapsbelasting.

Het verwachte eindsaldo van de reserve grondexploitatie per eind 2026 is geraamd op € 6,038 miljoen (vorig UVP € 6,203 miljoen). De afwijkingen zijn in bijlage 1 toegelicht.

Bijgestelde risico-inventarisatie

Op basis van de geactualiseerde grondexploitatie berekening Den Hoek zijn ook de risico's opnieuw geïnventariseerd. Wij stellen u voor de onderstaande risico-inventarisatie vast te stellen. Zie bijlage 3 voor de volledige risico-inventarisatie en een toelichting daarbij.

De reservering voor de geïnventariseerde risico's bedragen in totaal:

Risico-inventarisatie *(bedragen x € 1000)*	2022	2023	2024	2025	2026
Som van de risico's	0	0	0	0	0

Vught

Reserve grondexploitatie:

De reserve grondexploitatie bedraagt de komende jaren:

Totaal overschot reserve grondexploitatie *(bedragen x € 1000)*	2022	2023	2024	2025	2026
	5.382	5.842	6.038	6.038	6.038
Som van de risico's	0	0	0	0	0
Totaal overschot reserve grondexploitatie	5.382	5.842	6.038	6.038	6.038

Conform de Nota reserves en voorzieningen kan, wanneer het saldo reserve grondexploitatie substantieel hoger wordt dan voor risicodekking binnen de grondexploitatie noodzakelijk is, het overschot worden toegevoegd aan de algemene reserve. Voorstellen hiertoe doen we via het reguliere begrotingsproces zodat de raad kan beslissen over de bestemming.

Daarnaast bedraagt de stand van de voorzieningen de komende jaren:

Voorzieningen grondexploitatie *(bedragen x € 1000)*	2022	2023	2024	2025	2026
Cumulatieve stand voorzieningen grondexploitatie per 1-1	1.435	1.382	1.330	1.330	1.330
Onttrekkingen	-53	-52	0	0	0
Cumulatieve stand voorziening grondexploitatie per 31-12	1.382	1.330	1.330	1.330	1.330

Burgemeester en wethouders van Vught,

De secretaris | de burgemeester

W.F.F. Keijzers | R.J. van de Mortel

Openbare bijlage(n):
1. Toelichting bij het raadsvoorstel;
2. Uitgangspunten doorrekenen grondexploitaties;
3. Risico-inventarisatie;

Vertrouwelijke bijlage(n):
4. Meerjarenraming saldo grondexploitatie;
5. Samenvatting grondexploitatie Den Hoek.