

BESLISVOORSTEL RAAD LAREN

Besluitvormend orgaan

Gemeente Laren – Gemeenteraad

Gemeentecode

Laren.

Onderwerp

Grondexploitaties Ligweide, Harmen Vosweg en Eemnesserweg.

Portefeuillehouder

Rood, N.

Openbaar

Het voorstel is openbaar.

De grondexploitaties zijn op grond van artikel 87 Gemeentewet, in samenhang met artikel 5.1 eerste lid onder c van de Wet open overheid geheim.

Korte inhoud

Jaarlijks worden de GREXEN van projecten herzien.

Besluiten

De raad besluit:

1. De grondexploitaties van de Ligweide en Eemnesserweg vast te stellen.
2. De grondexploitatie van de Harmen Vosweg vast te stellen en af te sluiten per 31 december 2024.
3. De begrotingswijzigingen vast te stellen: Ligweide 08-2026 en Eemnesserweg 07-2025.

Aanleiding voorstel

Ten behoeve van de ontwikkelingen van de Ligweide, Harmen Vosweg en Eemnesserweg zijn door de raad Grondexploitaties vastgesteld. Conform het grondbeleid van de gemeente moet een GREX jaarlijks worden geactualiseerd.

Doel

Een actueel overzicht van (verwachte) inkomsten en uitgaven voor de ontwikkeling van woningen bij de Ligweide, Harmen Vosweg en Eemnesserweg.

TOELICHTING BESLUIT (ARGUMENTEN)

1.1 De GREX Ligweide sluit positief

In de bijgevoegde geheime GREX staat in kolom 1 de GREX per 1-1-2024. In kolom 2 staan de uitgaven tot en met 31-12-24. In kolommen 3a en 3b staan de verwachte bestedingen en ontvangsten voor 2025 en 2026 en kolom 4 bevat is de nieuwe GREX.

De GREX sluit evenals vorig jaar met een geraamd positief saldo. Het positieve saldo kan te zijner tijd in de algemene reserve worden gestort.

De wijzigingen ten opzichte van 2024 zijn beperkt. Er is een kleine verschuiving van kosten van Projectmanagement (minder bestedingen) naar Voorbereiding en Toezicht (meer bestedingen). Voorts wordt het woonrijp iets duurder omdat er in twee fases woonrijp moet worden gemaakt. De verschuivingen hebben geen gevolgen voor het eindresultaat.

1.2 De GREX Harmen Vosweg sluit negatief

De sociale huurwoningen van de Harmen Vosweg zijn opgeleverd en het openbare gebied is nieuw ingericht. Het project kan worden afgesloten.

Het resultaat is negatief. Ten opzichte van het geraamde te kort in 2024 is er wel een kleine verbetering van het resultaat. Dat komt doordat de kosten van het woonrijp maken (inrichting van het gebied) lager waren dan geraamd.

De GREX kan worden afgesloten.

1.3 Het project Eemnesserweg sluit negatief

Het project (voorheen Diaconaal Woonproject) bestaat uit de bouw van 7 sociale huurwoningen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan bent u al geïnformeerd over aanpassingen in de GREX vanwege afspraken met corporatie G&O. De kosten van bouwrijp maken worden nu door G&O betaald. Wel wordt de bijdrage van G&O aan het bouwrijp maken lager. Deze afspraken hebben een positief gevolg voor het resultaat van de GREX.

Duurzaamheid

De cijfermatige onderbouwing heeft geen invloed om duurzaamheid. De bouw van woningen wel. Er is aan de ene kant duurzame behoefte aan (betaalbare) woningen. Verder zijn alle nieuwe woningen gasloos en voldoen aan de BENG-eisen. De woningen van de Harmen Vosweg en Ligweide krijgen een gezamenlijke binnen tuin.

Vastgesteld wettelijk- en beleidskader

BBV en Grondbeleid.

Relatie BEL-gemeenten en BEL Combinatie

N.v.t.

KANTTEKENINGEN

1.1 Er zijn nog kansen op tegenvallers

De GREXEN hebben een looptijd over meerdere jaren. Wat de kosten – inflatie in 2025 en 2026 – gaan doen, is onzeker. In de GREXEN is hiervoor wel enige ruimte opgenomen.

1.2 Tussentijdse winstneming of verliesneming kan niet

Vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) dient tussentijdse winstneming plaats te vinden op basis van de zogenaamde POC-methode (Percentage of Completion). Vooruitlopend op winstneming dient de grondexploitatie wel aan een aantal voorwaarden te voldoen. De belangrijkste voorwaarde is dat de gronden moeten zijn verkocht en betaald. Daarvan was in 2024 nog geen sprake.

Financiën

De baten en lasten in de GREX zijn exclusief de consequenties van de Vennootschapsbelasting (Vpb) weergegeven. Het positieve resultaat van de Ligweide zal op niveau van de gemeente eerst worden verrekend met andere Vennootschapsbelasting belaste activiteiten. Over het saldo van alle Grondexploitaties (positief en negatief) is door de gemeente Vennootschapsbelasting verschuldigd. De hoogte is afhankelijk van het uiteindelijke resultaat van de GREXEN.

COMMUNICATIE

N.v.t.

Begrotingswijziging nodig?

Ja, in begroting gemeente

Uitvoering

De GREXEN moet meegenomen worden in de jaarrekening.

Bijlagen

Concept raadsbesluit

BIJLAGE 1: (GEHEIM, ligt ter inzage bij de griffie): Herziene grondexploitatie Ligweide

BIJLAGE 2: (GEHEIM, ligt ter inzage bij de griffie): Herziene grondexploitatie Harmen Vosweg

BIJLAGE 3: (GEHEIM, ligt ter inzage bij de griffie): Grondexploitatie Eemnesserweg

BIJLAGE 4: Begrotingswijziging 7/2025 Eemnesserweg

BIJLAGE 5: Begrotingswijziging 8/2026 Ligweide

Steller

(hjong)

Registratiedatum

12 maart 2025