RAADSVOORSTEL

zaaknummer:	1262155
afdelingsnaam:	Team Projecten
steller:	Lute Feenstra
telefoonnummer	035 629 2352
onderwerp:	Actualisatie grondexploitaties 2023

Voorstel

1. De geactualiseerde grondexploitaties Anna's Hoeve vast te stellen.
2. De herziene grondexploitatie Stationsplein met een nadelig resultaat van € 3.323.532,- vast te stellen en een bedrag van € 2.541.458,- te storten in de 'voorziening planexploitaties' ten laste van de het jaarrekeningresultaat 2022.
3. De gewijzigde tussentijdse winstname uit de grondexploitaties ten bedrage van € 1.603.752 (exclusief vennootschapsbelasting) verwerken in het jaarrekeningresultaat 2022 (hetgeen leidt tot een voordeel in de jaarstukken 2022 van € 155.664).
4. De effecten op de lasten en de baten van de actualisatie van de grondexploitaties 2023 te verwerken in de voorjaarsnota 2023.
5. De meerjarige effecten op de lasten en baten van de actualisering van de grondexploitaties 2024 e.v. worden betrokken bij de begroting 2024.

Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	OORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Actualisatie grondexploitaties 2023	Dit betreft het voorliggende voorstel	Niet van toepassing	Raadscommissie 24 mei 2023	Raad 14 juni 2023

Samenvatting

Het voorliggende raadsvoorstel betreft de in 2023 geactualiseerde grondexploitaties over de totale looptijd. Tevens is de grondexploitatie het Stationsplein door het toevoegen van bouwblok 1 herzien en maakt deel uit de actualisatie. Dit heeft een positief effect op de grondexploitatie.

Per 1 januari 2022 zijn er twee lopende grondexploitaties, Anna's Hoeve en Stationsplein. Op basis van de actualisatie van de grondexploitatie Anna's Hoeve is de verwachting dat in 2023 afgerond € 2.514.436 aan tussentijdse winst wordt gerealiseerd. Met de voorjaarsnota 2023 wordt aan de raad voorgesteld om de meerjarenbegroting hierop aan te passen. De grondexploitatie Stationsplein is verlieslatend en de actualisatie laat zien dat deze ten op zichtte van 2022 omlaag wordt bijgesteld. Voor

een verlieslatende grondexploitatie wordt conform het BVV (Besluit Begroting en Verantwoording) een voorziening gevormd. Deze voorziening bedraagt per 1 januari 2022 € 344.976 en wordt met de jaarrekening 2022 ten laste van het jaarrekeningresultaat bijgesteld met € 2.541.458. Het totale verlies voor het Stationsplein bedraagt daarmee € 2.893.334. Het is mogelijk dat dit verlies in de toekomst hoger uitvalt. In lijn met het gemeentelijk beleid dient er mogelijk een op termijn nog een dotatie plaats te vinden à € 1,2 mln. aan de mobiliteitsreserve. Het moment van doteren hangt samen met het moment van afgifte van de omgevingsvergunning. Aan de raad wordt gevraagd om de in 2023 geactualiseerde grondexploitaties Anna Hoeve en het Stationsplein, rekening houdend met de herziening van het Stationsplein (toevoeging blok 1), vast te stellen.

Inleiding

De grondexploitaties Anna's Hoeve is geactualiseerd op basis van ongewijzigd beleid en ter vaststelling aan de raad voorgelegd. De grondexploitatie Stationsplein betreft als gevolg van inhoudelijke wijzigingen een herziening. Voor de verschillenanalyse 2022 versus 2023 en een gedetailleerde toelichting op de financiële wijzigingen is de Nota Actualisatie Grondexploitaties 2023 als bijlage toegevoegd aan de stukken. De onderliggende stukken aan de Nota Actualisatie Grondexploitaties 2023, de individueel geactualiseerde grondexploitaties, zijn geheim en liggen voor raadsleden ter inzage.

Conform de regelgeving BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) is het verplicht om financiële gevolgen van de actualisatie te kunnen verwerken in de jaarstukken 2022 en in de begroting middels de voorjaarsnota 2023.

Het college heeft (o.g.v. artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid) de verplichting tot geheimhouding opgelegd voor de informatie opgenomen: Grondexploitatie Anna's Hoeve bouwplan 2023 en de Grondexploitatie Stationsplein 2023. De geheimhouding wordt in acht genomen door allen die van de informatie kennis dragen (artikel 89 Gemeentewet).

Probleemstelling/doel

Het vaststellen van de in 2023 geactualiseerde grondexploitaties Anna's Hoeve Bouwplan en het Stationsplein inclusief de herziening van bouwblok 1. Met de vaststelling van dit voorstel kunnen de financiële gevolgen van de actualisatie waar de herziening van blok 1 deel uit maakt van de grondexploitaties verwerkt worden in de jaarstukken 2022, in de voorjaarsnota 2023 en meerjarig in de begroting 2024.

De ontwikkelingen in de grondexploitaties

In dit raadsvoorstel wordt op hoofdlijnen nader ingegaan op de wijzigingen die invloed hebben op het resultaat. De details van de geactualiseerde grondexploitaties zijn geheim en hebben wij voor u ter inzage gelegd inclusief cijfermatige specificaties en toelichtingen. Aan iedere grondexploitatie is een verschillenanalyse toegevoegd. Deze verschillenanalyse geeft een verklaring van de financiële verschillen tussen de bestuurlijk vastgestelde grondexploitaties in 2022 en de nu geactualiseerde grondexploitaties 2023. De voorliggende actualisatie is gebaseerd op:

- Indexering van lasten en baten als gevolg van inflatiecorrecties;
- Wijzigingen van lasten en baten als gevolg van technische aanpassing en
- Verschuivingen van de planningen in tijd
- Herziening beleid door het toevoegen van bouwblok 1 aan het Stationsplein.

Bovenstaande ontwikkelingen zijn de belangrijkste reden dat het resultaat van de grondexploitaties met € 4.300.257,- neerwaarts zijn bijgesteld.

Rentepercentages

Het rentepercentage waarmee in de grondexploitaties rekening wordt gehouden is 1,5% en is niet gewijzigd ten opzichte van 2022. Bij de actualisatie grondexploitaties 2022 werd één percentage bepaald voor respectievelijk de kosten- en de opbrengstenstijging. Met dit percentage werd de hele resterende looptijd van een grondexploitatie doorgerekend. Met ingang van de actualisatie grondexploitaties 2023 is deze systematiek vervangen en is per jaarschijf het percentage kosten- en opbrengstenstijging bepaald, de prognose worden daar door accurater bepaald voor de resterende looptijd. Voor inzage in de hanteerde rentes wordt verwezen naar § 1.4 van de Nota actualisatie grondexploitaties.

De prijsstijgingen voor bouw- en woonrijp maken zijn over het jaar 2022 harder gestegen dan was aangenomen. Dit is bij de actualisatie 2023 verwerkt in de grondexploitaties.

Vennootschapsbelasting

Over de winsten uit grondexploitaties moet vennootschapsbelasting worden betaald, verlieslatende grondexploitaties mogen met de winstgevende grondexploitaties worden verrekend. Op basis van de gegevens uit de actualisatie grondexploitaties 2023 is een fiscale winst berekend van € 2.420.652,- over het jaar 2022. Deze winst leidt tot een te betalen vennootschapsbelasting van € 582.000 in 2022.

Stationsplein

Door de toevoeging van bouwblok 1 aan de grondexploitatie Stationsplein betreft het een herziening van de grondexploitatie. De twee belangrijkste redenen om blok 1 toe te voegen zijn:

- Als gevolg van de vernietiging van het bestemmingsplan door de Raad van State, is de focus komen te liggen op het starten van de vastgoedontwikkelingen met blok 1 (eerder was deze als laatste van de blokken ingepland). Blok 1 kan mogelijk (grotendeels) gerealiseerd worden zonder onherroepelijk bestemmingsplan.
- Als gevolg van de uitwerking van de programmering over de verschillende bouwblokken, is een deel van het meer waardevolle programma verschoven naar blok 1, ten koste van de blokken 2 & 3. Het effect op de grondexploitatie is dat deze inclusief blok 1 minder negatief is.

De (negatieve) grondopbrengst uit de verkoop van de grond ten behoeve van de ontwikkeling van blok 1 was opgenomen in de begroting en wordt als gevolg van deze herziening uit de begroting verwijderd.

Het verlies van de grondexploitatie Stationsplein bedraagt per 31 december 2022 € 2.893.334 tegen contante waarde. De voorziening planexploitaties bedroeg op 1 januari 2022 € 344.976. Als gevolg hiervan wordt ten laste van het rekeningresultaat 2022 ter dekking van het verlies € 2.541.458 in de voorziening planexploitaties gestort. Hieruit komen € 51.000,- extra rentekosten voort (de voorziening groeit jaarlijkse met 2%) die niet begroot waren voor 2023 (lees ook §5.1 van de Nota actualisatie grondexploitaties 2023). Het is mogelijke dat dit verlies in de toekomst hoger uitvalt. In lijn met het gemeentelijk beleid dient er mogelijk op termijn nog een dotatie plaats te vinden à € 1,2 mln. aan de mobiliteitsreserve. Het moment van doteren hangt samen het moment van afgifte van de omgevingsvergunning.

Het resultaat valt lager uit dan verwacht door:

- De toevoeging van de boekwaarden die betrekking hebben op de verwerving en sloop van de voormalige GAK-locatie aan de grondexploitatie Stationsplein. Toevoeging van de GAK-locatie aan de grondexploitatie Stationsplein brengt aan de andere kant relatief weinig extra grondopbrengsten met zich mee.
- Verhoogde opbrengsten als gevolg van toevoegen 2 bouwlagen conform coalitieakkoord. De negatieve bijstelling van de verwachte opbrengstenstijging de komende jaren tempert het effect van de verhoogde opbrengsten.

- De verhoogde indexatie van geraamde kosten bouw- en woonrijp maken van prijspeil 2022 naar 2023 en de verhoogde kostenstijging van deze kosten vanaf 2023.

De grondexploitatie Stationsplein wordt niet alleen geactualiseerd, door uitbreiding van de grondexploitatie met bouwblok 1 betreft het hier een herziening van deze grondexploitatie. Eventuele bijdragen aan het mobiliteitsfonds maken op aanwijzing van de accountant geen onderdeel uit van deze grondexploitatie. Pas naar aanleiding van de voortgang van de grondexploitatie, dan wel grondoverdracht of vergunningverlening aan de ontwikkelaar, zal een dotatie aan het mobiliteitsfonds verwerkt worden.

Anna's Hoeve
De grondexploitatie Anna's Hoeve blijft winstgevend. Uit deze grondexploitatie is de afgelopen jaren al ruim € 15 mln. tussentijdse winst genomen en ook dit jaar moet weer een winstname gedaan worden uit de grondexploitatie Anna's Hoeve. De winstname verklaart voor grootste deel de negatieve bijstelling van het resultaat van deze grondexploitatie.

Door de oplopende bouwkosten gedurende het jaar 2022 was De Alliantie Ontwikkeling genoodzaakt zijn bouwplannen voor het bouwveld 4.1/4.2 opnieuw onder de loep te nemen. Het gevolg is dat de opbrengsten doorschuiven van 2022 naar 2023. Dit heeft als gevolg dat de begrote tussentijdse winstname over 2022 naar beneden is bijgesteld met een bedrag van € 2.051.042,- in de eindejaarsrapportage 2022. Het gerealiseerde bedrag ad € 1.603.752 (exclusief vennootschapsbelasting) wordt verwerkt in het jaarrekeningresultaat 2022 (lees ook §4.2 van de Nota actualisatie grondexploitaties 2023).

De winst uit de grondexploitaties wordt niet meer in één keer aan het einde van de looptijd van de grondexploitatie genomen. De verplichte tussentijdse winstneming leidt tot een meer gefaseerde toerekening van de baten van een voordelige grondexploitatie aan de algemene middelen

De onderstaande tabel geeft de verwachte vrijval van winst en tussentijdse winstneming conform actualisatie 2023 in vergelijk met de actualisatie 2022. Zoals de onderstaande tabel laat zien, is de verwachting dat de tussentijdse winstneming uit de grondexploitatie Anna's Hoeve over het jaar 2023 uitkomt op meer dan € 2,3 mln. en dat dit bijna € 2,5 mln. meer is dan de prognose op basis van de actualisatie grondexploitaties 2022. De tussentijdse winstneming over 2022 valt tegen als gevolg van het vertragen van de opbrengsten uit bouwveld 4.1/4.2 van 2022 naar 2023. De uitgestelde opbrengsten verklaart het grootste deel van de effecten in de winstneming over 2022 en 2023.

Jaar van tussentijdse winstneming						
Actualisatie	**Project**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**Totaal**
2023	Anna's Hoeve bouwplan	1.603.752	2.328.690	-9.368	577.553	4.500.627
	Stationsplein	-	-	-	-	-
Totaal actualisatie 2023		**1.603.752**	**2.328.690**	**-9.368**	**577.553**	**4.500.627**
2022	Anna's Hoeve bouwplan	3.654.793	-185.746	475.097	213.887	4.158.031
	Stationsplein	-	-	-	-	-
Totaal actualisatie 2022		**3.654.793**	**-185.746**	**475.097**	**213.887**	**4.158.031**
Verschil	Anna's Hoeve bouwplan	-2.051.042	2.514.436	-484.465	363.666	342.596
	Stationsplein	-	-	-	-	-
Verschil actualisatie 2023 -/- 2022		-2.051.042	2.514.436	-484.465	363.666	342.596
		nadeel	voordeel	nadeel	voordeel	voordeel

Per saldo betekent de actualisatie een voordeel voor de begroting van 2023 ter hoogte van ruim € 2,5 mln. van de verwachte tussentijdse winstneming. Bij de voorjaarsnota 2023 wordt voorgesteld om het resultaat Anna’s Hoeve 2023 bij te stellen naar de nieuwe verwachtingen. De meerjarige effecten 2024 e.v. worden betrokken bij de begroting 2024.

Uitvoering

De financiële gevolgen van de actualisatie grondexploitaties 2023 worden conform de beslispunten verwerkt in de jaarrekening 2022, in de voorjaarsnota 2023, en de begroting 2024 en voorgelegd ter besluitvorming aan de raad.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,

de gemeentesecretaris, de burgemeester,

mr. P. Torres Barrera dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n)

1. Nota actualisatie grondexploitaties 2023
2. Bijlage vakjargon
3. GEHEIM Actualisatie grondexploitatie 2023 Anna's Hoeve
4. GEHEIM Herziening grondexploitatie 2023 Stationsplein