RAADSVOORSTEL

zaaknummer:	1742477
afdelingsnaam:	Leefomgeving
steller:	Armand van Geijlswijk
telefoonnummer	035 6291173
onderwerp:	Actualisatie grondexploitaties 2025

Voorstel

1. De ter inzage gelegde geactualiseerde grondexploitaties Anna's Hoeve en Stationsplein vast te stellen.
2. Een bedrag ter hoogte van € 963.840 te storten in de 'voorziening planexploitaties' ten laste van het jaarrekeningresultaat 2024 als gevolg van de geactualiseerde GREX Stationsplein.
3. Het resultaat uit de tussentijdse winstname ten bedrage van € 201.847 ten gunste te brengen van het jaarrekeningresultaat 2024 als gevolg van de geactualiseerde GREX Anna’s Hoeve.
4. De meerjarige effecten op de lasten en baten van de actualisatie van de grondexploitaties te verwerken in de voorjaarsnota 2025.

Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	OORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Actualisatie grondexploitaties 2025	Actualisatie van de actieve grondexploitaties	Commissie RO-Projecten 16 april 2025	Commissie RO-Projecten 16 april 2025	Raad 14 mei 2025

Samenvatting

Het voorliggende voorstel betreft de in 2025 geactualiseerde grondexploitaties over de totale looptijd van de grondexploitaties. Per 1 januari 2025 zijn er twee lopende grondexploitaties, Anna’s Hoeve en Stationsplein. Op basis van de actualisatie Anna’s Hoeve is de verwachting dat een winst van € 554.395 wordt gerealiseerd in 2025. Met de voorjaarnota 2025 wordt aan de raad voorgesteld om de meerjarenbegroting hierop aan te passen. De grondexploitatie Stationsplein is verlieslatend, de actualisatie laat zien dat deze ten opzichte van 2024 naar beneden wordt bijgesteld. Voor een verlieslatende grondexploitatie wordt conform het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) een voorziening gevormd. Deze voorziening bedraagt per 31 december 2024 € 2.875.436 en wordt met de jaarrekening 2024 ten laste van het jaarrekeningresultaat bijgesteld naar € 3.839.276.

Aan de raad wordt gevraagd om de in 2025 geactualiseerde grondexploitaties Anna Hoeve en het Stationsplein vast te stellen.

Inleiding

De grondexploitaties Anna's Hoeve en Stationsplein zijn geactualiseerd op basis van ongewijzigd beleid en worden ter vaststelling aan de raad voorgelegd. Voor de verschillenanalyse 2024 versus 2025 en een gedetailleerde toelichting op de financiële wijzigingen is de Nota Actualisatie Grondexploitaties 2025 als bijlage toegevoegd aan de stukken. De onderliggende stukken aan de Nota Actualisatie Grondexploitaties 2025, 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 2024 en in de begroting middels de voorjaarsnota 2025.

Het college heeft ter bescherming van de financiële belangen van de gemeente met toepassing van de artikelen 25, 55 en 86 van de Gemeentewet juncto artikel 10 lid 2 onder b van de Wet openbaarheid bestuur geheimhouding opgelegd op de geactualiseerde grondexploitatie Anna's Hoeve bouwplan en de herziene grondexploitatie Stationsplein.

Probleemstelling/doel

Het vaststellen van de in 2025 geactualiseerde grondexploitaties Anna's Hoeve Bouwplan en het Stationsplein. Met de vaststelling van dit voorstel kunnen de financiële gevolgen van de actualisatie van de grondexploitaties verwerkt worden in de jaarstukken 2024 en meerjarig in de voorjaarsnota 2025.

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 2024 en de nu geactualiseerde grondexploitaties 2025. 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
- Verschuivingen van de planningen in tijd en
- Winstname uit grondexploitaties

Rentepercentages

Het rentepercentage waarmee in de grondexploitaties rekening wordt gehouden is 1,2% en is gewijzigd ten opzichte van 2024 (was 1,5%). Met ingang van de actualisatie grondexploitaties 2023 is per jaarschijf het percentage kosten- en opbrengstenstijging bepaald, de prognose wordt daardoor accurater voor de resterende looptijd. Met ingang van de actualisatie grondexploitaties 2024 is een aparte parameter voor de plankostenstijging per jaarschijf geïntroduceerd. 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 2024 gestegen conform aanname. Dit is bij de actualisatie 2025 verwerkt in de grondexploitatie Anna's Hoeve. De raming stationsgebied is integraal herzien.

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 2025 is een fiscale winst berekend over het jaar 2024. Deze winst leidt tot

een te betalen vennootschapsbelasting van totaal € 64.000,-. Dit wijkt niet materieel af van de begroting 2024.

1.1 *Het jaarlijks actualiseren van de grondexploitaties en het verwerken van de resultaten in de jaarrekening is een wettelijke verplichting.*

2.1 Stationsplein

Het verlies van de grondexploitatie Stationsplein bedraagt per 1 januari 2025 € 3.839.276 tegen contante waarde. De voorziening planexploitaties bedroeg op 31 december 2024 € 2.875.436. Als gevolg hiervan dient een bedrag van € 963.840 te worden gestort ten laste van het jaarrekeningresultaat 2024. Met name de hogere kosten voor woonrijpmaken zijn hier debet aan. Hieruit komt € 19.277 meer aan rentekosten voort (de voorziening groeit jaarlijkse met 2%) dan begroot was voor 2025 (lees ook §5.1 van de Nota actualisatie grondexploitaties 2024).

3.1 Anna's Hoeve

De grondexploitatie Anna's Hoeve blijft winstgevend. Uit deze grondexploitatie is tot en met 2023 al € 19 mln. tussentijdse winst genomen en ook in 2024 moet weer een winstname gedaan worden uit de grondexploitatie Anna's Hoeve. De winstname zorgt voor een verlaging van de eind resultaat in 2025 van deze grondexploitatie.

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

In 2023 zijn alle gronden in Anna's Hoeve verkocht en overgedragen aan ontwikkelaars. Het nadelige verschil van € 85.079 ten opzichte van de begrote tussentijdse winstname over 2023 wordt verklaard door niet gerealiseerde kosten in 2023, die doorschuiven naar 2024.

De gerealiseerde winst in 2024 voor een bedrag € 201.847 (exclusief vennootschapsbelasting) wordt verwerkt in het jaarrekeningresultaat 2024 (lees ook §4.2 van de Nota actualisatie grondexploitaties 2024). Op basis van de actualisatie grondexploitatie 2024 was een tussentijdse winstneming van € 71.180. begroot. De winstname is hoger geworden doordat de totale kosten van de grondexploitatie wat gedaald zijn, waardoor het percentage van de totale realisatie van de kosten nu hoger is dan aangenomen bij de actualisatie 2024.

De onderstaande tabel geeft de verwachte winst en tussentijdse winstneming conform actualisatie 2025 in vergelijk met de actualisatie 2024. Zoals de onderstaande tabel laat zien, is de verwachting dat de (tussentijdse) winstneming uit de grondexploitatie Anna's Hoeve over het jaar 2025 uitkomt op € 554.395 en dat is minder dan de prognose op basis van de actualisatie grondexploitaties 2024.

Jaar van tussentijdse winstneming						
Actualisatie	**Project**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**Totaal**
2025	Anna's Hoeve bouwplannen	554.395	-	-	-	554.395
	Stationsplein	-	-	-	-	-
Totaal actualisatie 2025		**554.395**	**0**	**0**	**0**	**554.395**
2024	Anna's Hoeve bouwplannen	559.557	-	-	-	559.557
	Stationsplein	-	-	-	-	-
Totaal actualisatie 2024		**559.557**	**0**	**0**	**0**	**559.557**
Verschil	Anna's Hoeve bouwplannen	-5.162	-	-	-	-5.162
	Stationsplein	-	-	-	-	-
Verschil actualisatie 2025 - 2024		**5.162**	**0**	**0**	**0**	**5.162**
		nadeel				nadeel

Uitvoering

De financiële gevolgen van de actualisatie grondexploitaties 2025 worden conform de beslispunten verwerkt in de jaarrekening 2024 en in de voorjaarsnota 2025 en voorgelegd ter besluitvorming aan de raad.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris,

mr. C.P. Torres Barrera

18 maart 2025
de burgemeester,

dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n)

1. Nota Actualisatie grondexploitaties 2025
2. GEHEIM Actualisatie grondexploitatie 2025 Anna's Hoeve
3. GEHEIM Actualisatie grondexploitaties 2025 Stationsplein