RAADSVOORSTEL

zaaknummer:	1370353
afdelingsnaam:	Leefomgeving
steller:	Lute Feenstra
telefoonnummer	035 629 2352
onderwerp:	Actualisatie grondexploitaties 2024

Voorstel

1. De ter inzage gelegde geactualiseerde grondexploitaties Anna's Hoeve en Stationsplein vast te stellen.
2. Een bedrag ter bedrage van € 75.765,- vrij te laten vallen uit de 'voorziening planexploitaties' ten gunste van het jaarrekeningresultaat 2023 als gevolg van de geactualiseerde GREX Stationsplein.
3. Het tegenvallende resultaat uit de tussentijdse winstname ten bedrage van € 85.079,- ten laste te brengen van het jaarrekeningresultaat 2023 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 2024.

Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	OORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Actualisatie grondexploitaties 2024	Dit betreft het voorliggende voorstel	N.V.T.	Raadscommissie 17 april 2024	Raad 15 mei 2024

Samenvatting

Het voorliggende voorstel betreft de in 2024 geactualiseerde grondexploitaties over de totale looptijd van de grondexploitaties. Per 1 januari 2024 zijn er twee lopende grondexploitaties, Anna’s Hoeve en Stationsplein. Op basis van de actualisatie is de verwachting dat in 2024 afgerond € 71.180 aan tussentijdse winst door Anna’s Hoeve wordt gerealiseerd. Met de voorjaarnota 2024 wordt aan de raad voorgesteld om de meerjarenbegroting hierop aan te passen. De grondexploitatie Stationsplein is verlieslatend, maar de actualisatie laat zien dat deze ten opzichte van 2023 naar boven wordt bijgesteld. Voor een verlieslatende grondexploitatie wordt conform het BVV (Besluit Begroting en Verantwoording) een voorziening gevormd. Deze voorziening bedraagt per 31 december 2023 € 2.951.201 en wordt met de jaarrekening 2023 ten gunste van het jaarrekeningresultaat bijgesteld naar € 2.875.436.

Aan de raad wordt gevraagd om de in 2024 geactualiseerde grondexploitaties Anna Hoeve en het Stationsplein vast te stellen.

Inleiding

De grondexploitaties Anna's Hoeve en Stationsplein zijn geactualiseerd op basis van op basis van ongewijzigd beleid en worden ter vaststelling aan de raad voorgelegd. Voor de verschillenanalyse 2023 versus 2024 en een gedetailleerde toelichting op de financiële wijzigingen is de Nota Actualisatie Grondexploitaties 2024 als bijlage toegevoegd aan de stukken. De onderliggende stukken aan de Nota Actualisatie Grondexploitaties 2024, 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 2023 en in de begroting middels de voorjaarsnota 2024.

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 2024 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 2023 en meerjarig in de voorjaarsnota 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 2023 en de nu geactualiseerde grondexploitaties 2024. 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 1,5% en is niet gewijzigd ten opzichte van 2023. Met ingang van de actualisatie grondexploitaties 2023 is per jaarschijf het percentage kosten- en opbrengstenstijging bepaald, de prognose worden daar door accurater bepaald 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 2023 gestegen conform aanname (verschil van 0.4%). Dit is bij de actualisatie 2024 verwerkt in de grondexploitaties. De opbrengstenstijging over grondwaarden is over het jaar 2023 verbeterd ten opzichte van de aanname (verschil 1,0%).

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 2024 is een fiscale winst berekend over het jaar 2023. Deze winst leidt tot een te betalen vennootschapsbelasting van € 1.104.143,-. Dit wijkt niet materieel af van de begroting 2023.

Stationsplein
Het verlies van de grondexploitatie Stationsplein bedraagt per 1 januari 2024 € 2.875.436 tegen contante waarde. De voorziening planexploitaties bedroeg op 31 december 2023 € 2.951.201. Als gevolg hiervan valt een bedrag van € 75.765 vrij ten gunste van het rekeningresultaat 2023. Hieruit komen € 1.000,- minder rentekosten voort (de voorziening groeit jaarlijkse met 2%) dan begroot waren voor 2024 (lees ook §5.1 van de Nota actualisatie grondexploitaties 2024).

Anna's Hoeve
De grondexploitatie Anna's Hoeve blijft winstgevend. Uit deze grondexploitatie is tot en met 2022 al € 16,7 mln. tussentijdse winst genomen en ook in 2023 en 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.

Het gerealiseerde winst in 2023 voor het bedrag € 2.243.611 (exclusief vennootschapsbelasting) wordt verwerkt in het jaarrekeningresultaat 2023 (lees ook §4.2 van de Nota actualisatie grondexploitaties 2024).

De onderstaande tabel geeft de verwachte winst en tussentijdse winstneming conform actualisatie 2024 in vergelijk met de actualisatie 2023. Zoals de onderstaande tabel laat zien, is de verwachting dat de tussentijdse winstneming uit de grondexploitatie Anna's Hoeve over het jaar 2024 uitkomt op € 71.180 en dat dit meer is dan de prognose op basis van de actualisatie grondexploitaties 2023.

		Jaar van tussentijdse winstneming				
Actualisatie	**Project**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**Totaal**
2024	Anna's Hoeve Bouwplan Stationsplein	2.243.611 -	71.180 -	559.558 -	- -	2.874.349 -
Totaal actualisatie 2024		**2.243.611**	**71.180**	**559.558**	**-**	**2.874.349**
2023	Anna's Hoeve Bouwplan Stationsplein	2.328.690 -	-9.368 -	577.553 -	- -	2.896.875 -
Totaal actualisatie 2023		**2.328.690**	**-9.368**	**577.553**	**-**	**2.896.875**
Verschil	Anna's Hoeve Bouwplan Stationsplein	-85.079 -	80.548 -	-17.995 -	- -	-22.527 -
Verschil actualisatie 2024 -/- 2023		**-85.079**	**80.548**	**-17.995**	**-**	**-22.527**
		nadeel	voordeel	nadeel		voordeel

Uitvoering

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

Burgemeester en wethouders van Hilversum,	12 maart 2024
de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
mr. C.P. Torres Barrera	dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n)

1. Nota Actualisatie grondexploitaties 2024
2. Bijlage Vakjargon
3. GEHEIM Actualisatie grondexploitatie 2024 Anna's Hoeve
4. GEHEIM Actualisatie grondexploitaties 2024 Stationsplein