Vught

Raadsvoorstel

Onderwerp	Uitvoeringsprogramma grondexploitatie 2022-2025
Afdeling	Afdeling Ontwikkeling
Datum behandeling in B&W:	22 februari 2022
Datum raadsvergadering	7 april 2022
Nummer	
Documentnummer	BW/22 - 470504
Zaaknummer	Z22 - 246576
Afdelingshoofd	K.J.P.C. van der Velden

Voorstel

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

2. Per 31-12-2021 de grondexploitatie Stadhouderspark af te sluiten en een voorziening van in totaal € 54.262 (onder te verdelen voor de werkzaamheden als vermeld in bijlage 1) te vormen binnen de totale grondexploitatie Vught;

3. Voor de locaties De Hagen fase 2 en Lidl (nieuwe locatie) een investeringskrediet aan te vragen voor de in 2022 verwachte planvoorbereidingskosten ter hoogte van:
   - De Hagen fase 2: €249.545;
   - Lidl nieuwe locatie: € 139.958,

   en conform de Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2019 (commissie Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten) deze voorbereidingskosten, als kosten van onderzoek en ontwikkeling, per 1-1-2022 onder de immateriële vaste activa te activeren;

4. De bijgestelde meerjarenraming grondexploitatie 2022-2025, inclusief de risico-inventarisatie, vast te stellen conform de bijlagen.

Eerdere besluitvorming

Ieder jaar wordt de Actualisatie uitvoeringsprogramma grondexploitatie aan uw raad voorgelegd. Het uitvoeringsprogramma grondexploitatie 2021-2024 werd in de raadsvergadering van 29 april 2021 vastgesteld. Daarnaast heeft uw raad in juli 2021 ingestemd met de geoptimaliseerde stedenbouwkundige variant voor de locatie Den Hoek. Daarbij heeft uw raad ook de bijbehorende grondexploitatie vastgesteld.

Vught

Inleiding

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 grondexploitaties specifieke voorschriften. Bijvoorbeeld over het administreren van kosten en opbrengsten, het nemen van tussentijdse winsten en het treffen van voorzieningen. De grondexploitaties moeten daarom op hun totaal worden verantwoord. Daarom verantwoorden we de grondexploitaties 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 2022-2025 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 twee grondexploitaties: de af te sluiten grondexploitatie Stadhouderspark en de grondexploitatie Den Hoek.

De bijlagen 4 tot en met 6 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.

Beoogd effect

Verwerking van het door uw raad goedgekeurde uitvoeringsprogramma grondexploitatie 2022-2025 in de jaarrekening en meerjarenbegroting

Argumenten

1. *Voor een goed inzicht in de financiële positie van de lopende grondexploitatie Den Hoek moet de gemeente beschikken over een geactualiseerde grondexploitatie.*

   Voor een nadere toelichting bij de actualisatie van deze grondexploitatie verwijzen wij u naar bijlage 1 tot en met 6.

2. *De werkzaamheden van de grondexploitatie Stadhouderspark zijn nagenoeg uitgevoerd.*

   Voor de nog te verrichten werkzaamheden treffen we een voorziening voor de nog te maken kosten. Voor een toelichting bij het sluiten van de grondexploitatie Stadhouderspark en de te vormen voorziening verwijzen wij u naar bijlage 1.

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

3. *We werken aan de planvoorbereiding voor deze locaties. De kosten die we daarbij in 2022 verwachten te maken hebben we geraamd. Bij deze locaties verwachten we in de toekomst een grondexploitatie (BIE) aan uw raad ter vaststelling voor te leggen. Conform BBV is het toegestaan om, vooruitlopend op een eventueel in de toekomst door uw raad vast te stellen BIE (grondexploitatie), de voorbereidingskosten voor deze locaties alvast te activeren onder de immateriële vaste activa.*

Regelgeving BBV:
In bijlage 1 geven we u, onder punt 4, een toelichting van de regelgeving BBV omtrent dit punt.

Reden activeren:
De geactiveerde kosten hoeven niet ten laste van het jaarresultaat (waarin ze vallen) te worden genomen. De geactiveerde kosten mogen daarentegen worden doorgeschoven naar het moment dat de opbrengsten worden gegenereerd. Deze kosten vallen dan binnen een eventueel later vast te stellen grondexploitatie, in plaats van ten laste van de reguliere exploitatie (algemene dienst).
Ten behoeve van de vennootschapsbelasting worden deze kosten jaarlijks meegenomen in de fiscale winstbepaling.

Hoogte investeringskrediet/ verwachting te activeren kosten:
- Voor de Hagen fase 2 verwachten we in 2022 in totaal € 249.545 aan planvoorbereidingskosten te maken;
- Voor de Lidl, nieuwe locatie, verwachten we in 2022 in totaal € 139.958 aan planvoorbereidingskosten te maken;

Voor een toelichting bij deze kosten verwijzen wij u naar bijlage 1. Voor een toelichting bij de planvorming/ verkoopstrategie in relatie tot het Hoge Raad Didam arrest, verwijzen wij u naar bijlage 1 en 6.

4. *Uw raad is het bevoegde orgaan om deze bijgestelde meerjarenraming vast te stellen.*
Bijlage 5 bevat de bijgestelde meerjarenraming grondexploitatie. Bijlage 6 geeft een toelichting bij de risico-inventarisatie.

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 2021 en de meerjarenbegroting 2022-2025 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 2022-2025:
Onderstaande tabel bevat de samenvatting van de financiële resultaatverwachting en de effecten daarvan op de reserve grondexploitatie. Voor de volledig bijgestelde meerjarenraming grondexploitatie 2022-2025 verwijzen wij u naar bijlage 5.

Reserve Grondexploitatie	2021	2022	2023	2024	2025
Saldo 1-1	4.753.731	5.385.581	5.809.003	6.114.962	6.176.991
Inbrengbalans Helvoirt	575.000				
Winstneming projecten	63.583	635.915	360.932	63.348	27.733
Te betalen vennootschapsbelasting	6.733	212.493	54.973	1.319	945
Te verrekenen vennootschapsbelasting 2020 nav definitieve aangifte	0				
Saldo 31-12	**5.385.581**	**5.809.003**	**6.114.962**	**6.176.991**	**6.203.779**

Volgens de bijgestelde resultaatverwachting wordt een totale winst (2021 en verder) op de BIE verwacht van € 1,151 miljoen. Volgens de vorig jaar afgegeven resultaatverwachting bedroeg de totale verwachte winst op de BIE vanaf 2021 € 909.311. Het verschil is hoofdzakelijk te verklaren door (zie bijlage 1 voor een uitgebreide toelichting) de positieve bijstelling Den Hoek[2];

Het verwachte eindsaldo van de reserve grondexploitatie per eind 2025 is geraamd op € 6,203 miljoen (vorig UVP € 5,566 miljoen). De afwijkingen zijn in bijlage 1 per plan toegelicht.

Stadhouderspark:
De grondexploitaties Stadhouderspark sluit per 31-12-2021. In totaal zijn binnen deze grondexploitatie (zie bijlage 3):
- € 34.289.120 kosten gemaakt;
- € 44.328.703 opbrengsten gerealiseerd;
- € 10.039.583 winst gerealiseerd.

Bijgestelde risico-inventarisatie

Op basis van de geactualiseerde grondexploitaties zijn ook de risico's opnieuw geïnventariseerd. Wij stellen u voor de onderstaande risico-inventarisatie vast te stellen. Zie bijlage 6 voor de volledige risico-inventarisatie en een toelichting daarbij.

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

Risico-inventarisatie *(bedragen x € 1000)*	2021	2022	2023	2024	2025
Som van de risico's	109	109	109	109	109

De reserve grondexploitatie is ruimschoots toereikend om dit risico te dekken.

Reserve grondexploitatie:

Rekening houdend met de risico's bedraagt het overschot op de reserve grondexploitatie de komende jaren:

[2] Uw raad heeft in juli 2021 de geactualiseerde grondexploitatie Den Hoek vastgesteld op basis van de toen vastgestelde stedenbouwkundige variant. De bijstelling van nu wordt in dit Uitvoeringsprogramma echter vergeleken met de grondexploitatie van 1-1-2021.

Totaal overschot reserve grondexploitatie *(bedragen x € 1000)*	2021	2022	2023	2024	2025
	4.810	5.809	6.114	6.176	6.203
Inbrengbalans Helvoirt	575				
Som van de risico's	109	109	109	109	109
Totaal overschot reserve grondexploitatie	5.276	5.700	6.005	6.067	6.094

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)*	2021	2022	2023	2024	2025
Cumulatieve stand voorzieningen grondexploitatie per 1-1	1.492	1.453	1.330	1.330	1.330
Onttrekkingen	-39	-123	0	0	0
Cumulatieve stand voorziening grondexploitatie per 31-12	1.453	1.330	1.330	1.330	1.330

Burgemeester en wethouders van Vught,

De secretaris | de burgemeester

drs. H.C. de Visch Eybergen | R.J. van de Mortel

Openbare bijlage(n):

1. Toelichting bij het raadsvoorstel
2. Uitgangspunten doorrekenen grondexploitaties
3. Samenvatting grondexploitatie Stadhouderspark

Vertrouwelijke bijlage(n):

4. Samenvatting grondexploitatie Den Hoek
5. Meerjarenraming saldo grondexploitatie
6. Risico-inventarisatie