Bijlage 1 bij de Actualisatie uitvoeringsprogramma grondexploitatie 2021-2024;
“Toelichting bij het raadsvoorstel”

1. Inleiding

Voor u ligt de Actualisatie uitvoeringsprogramma grondexploitatie 2021-2024. Hiermee geven wij u inzicht in de huidige stand van zaken van de totale grondexploitatie, zowel per project als op het totaal van de projecten. Daarnaast vragen wij u in dit voorstel om besluitvorming rondom de in de totale grondexploitatie opgenomen grondexploitaties. In deze bijlage geven we een toelichting op de besluitvorming die we in het bijbehorende raadsvoorstel aan u voorleggen.

2. Samenhang Meerjarenplan woningbouw

Een mogelijke bijstelling van het woningbouwprogramma heeft op de grondexploitatie Stadhouderspark geen effect omdat nagenoeg alle woningen zijn opgeleverd. Met Haaren is afgestemd dat de raad Vught nadere besluit over een mogelijk ander programma/ ander ruimtegebruik (streefbeeld Haaren). Dat leggen we separaat ter besluitvorming aan u door. De daarbij voorliggende varianten rekenen we dan uiteraard door zodat de financiële consequenties, van zowel de grondexploitatie Den Hoek als de totale grondexploitatie Vught, in uw afweging kunnen worden meegenomen.

3. Jaarlijkse bijstelling indexen/ discontovoet grondexploitaties

Indexen

Ook dit jaar zijn in het kader van de Actualisatie uitvoeringsprogramma grondexploitatie de indexaties voor de grondopbrengsten en grondkosten op basis van de huidige economische verwachtingen opnieuw herijkt. Deze indexen gebruiken we niet alleen voor de actualisatie van de grondexploitaties. Ook doorrekeningen, voor bijvoorbeeld verwachte grondopbrengsten, van andere ontwikkelingen rekenen we gedurende het jaar door met deze herijkte indexen.

Om de prijsontwikkeling in de vastgoed- en grondmarkt in te schatten zijn verschillende factoren van belang, waaronder: de economische groei, de bouwproductie, kostenontwikkeling en de ontwikkelingen op de woningmarkt. Voor de jaren 2021 en verder zijn de kosten- en opbrengstenstijgingen ingeschat op basis van deze factoren. Bij de actualisatie dit jaar speelt specifiek de coronacrisis een rol. De weerslag hiervan op de vastgoedmarkt is tot op heden niet of nauwelijks te constateren. De precieze gevolgen van deze crisis op de vastgoedmarkt moet dan ook nog blijken. Hoe langer het duurt om het virus onder controle te krijgen, des te groter de effecten op de geprognosticeerde parameters. De economische ontwikkelingen zijn daarom dit jaar lastiger te voorspellen dan anders. Daarom zullen we gedurende het jaar de woningmarkt monitoren en, indien nodig, deze indexen herzien.

Bijlage 2, rekenparameters 2021, bevat een zeer uitgebreide toelichting bij het tot stand komen van de herijkte indexen.

De in deze Bijlage 2 geschetste marktontwikkelingen laat zien dat de groeiende markt van de afgelopen jaren stagneert. De economie heeft in 2020 een flinke klap gehad vanwege de coronacrisis, de bouwproductie lijkt de komende jaren af te nemen, er wordt verwacht dat de stijging van de huizenprijzen zal stagneren en de bouwkosten voor zowel woningbouw als grond weg en waterbouw vlakken af en zullen mogelijkerwijs gaan dalen. Het voorstel is derhalve om de indexatie aan te passen en de grondexploitaties door te rekenen met de volgende indices:

Indexatie

	2019	2020	2021	2022	2023	2024+
Vastgoedkosten	6,00%	4,00%	0,00%	0,00%	1,50%	2,25%
Vastgoedopbrengsten	5,50%	3,50%	1,50%	1,00%	1,50%	2,25%
Grondkosten	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%

Toe te rekenen rente aan de Bouwgronden In Exploitatie (BIE's):

Overeenkomstig de regelgeving Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) moet de toe te rekenen rente worden gebaseerd op de daadwerkelijk te betalen rente over het vreemd vermogen. Het is niet toegestaan om rente over het eigen

vermogen toe te rekenen. De gemeente Vught kent geen afzonderlijke projectfinancieringen, waardoor in alle grondexploitaties wordt gerekend met de omslagrente (gemiddelde financieringsrente van de totale leningenportefeuille van de gemeente). Deze omslagrente bedraagt in 2021 1,30%.

Discontovoet

Om het saldo van een grondexploitaties bij het einde van een exploitatietermijn te kunnen omrekenen naar een Netto Contante Waarde (waarde nu van dat in de toekomst berekende saldo) wordt gerekend met een zogenaamde discontovoet. De discontovoet blijft gelijk aan die van vorig jaar, te weten 2%.

Overig

De waardering van gronden en de activering van kosten geschiedt conform hetgeen de commissie Besluit Begroting en Verantwoording voorschrijft. Daarnaast zijn de grondexploitaties aangepast op basis van, autonome ontwikkelingen, de actuele situatie in de diverse projecten en de besluitvorming in het afgelopen jaar.

4. Regelgeving BBV

Volgens regelgeving BBV zijn er twee categorieën gronden te weten: BIE (afkorting van “bouwgrond in exploitatie”) en MVA’s (afkorting van “materiële vaste activa”). De definitie van BIE is gronden die zich in het transformatieproces bevinden waarbij in bezit zijnde grond en (eventueel) aanwezige opstallen worden omgevormd naar bouwrijpe grond, met als oogmerk (opnieuw) te worden bebouwd. Gronden worden geacht zich in het transformatieproces te bevinden vanaf het moment dat de gemeenteraad de grondexploitatie begroting heeft vastgesteld. Zolang gronden nog niet zijn aangemerkt als BIE, staan deze op de balans onder de materiële vaste activa (afgekort MVA).

De BIE’s worden verantwoord in het saldo grondexploitatie. De MVA’s worden als zodanig in de reguliere P&C cyclus onder Vastgoed opgenomen.

BIE's zijn:

- Stadhouderspark
- De Hagen
- Den Hoek

5. Vennootschapsbelasting

Over de gerealiseerde winst binnen de grondexploitatie moet vennootschapsbelasting worden betaald. Daartoe zijn fiscale openingsbalansen opgesteld. Ook zijn fiscale doorrekeningen gemaakt van de diverse grondexploitaties. De consequenties hiervan zijn meegenomen in doorrekening van het Uitvoeringsprogramma grondexploitatie 2021-2024 (zie bijlage 5).

6. Evaluatie resultaatverwachtingen

Jaarlijks wordt door uw raad een resultaatverwachting vastgesteld. In het onderstaande leggen wij u een evaluatie voor van de verwachting voor 2020 ten opzichte van daadwerkelijk gerealiseerd in 2020. Voor het overzicht Saldo grondexploitatie verwijzen wij u naar bijlage 5.

Evaluatie financiële verwachting:

Exploitatieresultaat:

Verwacht exploitatie resultaat: € 1.938.392,-

Gerealiseerd exploitatie resultaat: € 1.649.486,-.

De onderbouwing van dit verschil is als volgt

	Verwacht	**Gerealiseerd**
Stadhouderspark	286.932	465.000
De Hagen	1.651.460	1.184.486
Den Hoek	Nvt	Nvt
Totaal resultaat	**1.938.392**	**1.649.486**

Het verschil is op hoofdlijnen te verklaren als volgt:

De grondexploitatie Stadhouderspark is positief bijgesteld onder andere door een aanbestedingsvoordeel bij de woonrijp werkzaamheden voor De Kamers. Ook is de definitieve financiële afwikkeling met Defensie positief uitgevallen. Daarnaast zijn een aantal (groen)werkzaamheden doorgeschoven naar volgend jaar.
De grondexploitatie De Hagen sluit negatiever dan vorig jaar verwacht. Dit komt hoofdzakelijk doordat de kosten voor de nog te realiseren geluidswal dit jaar opnieuw zijn berekend. In plaats van op basis van kengetallen zijn de kosten begroot op basis van de met Prorail gesloten overeenkomst voor realisatie van een geluidsscherm ter hoogte van Klein Brabant en de daarin opgenomen kosten. Daarnaast zijn extra kosten gemaakt voor archeologisch onderzoek en de aanleg van een extra gemaal.
Voor een volledige toelichting bij de mutaties in de grondexploitaties verwijzen we naar punt 7 van deze bijlage.

Saldo grondexploitatie
Verwacht saldo reserve grondexploitatie per 31-12-2020: € 4.979.583,
Gerealiseerd saldo reserve grondexploitatie per 31-12-2020: € 4.753.731,-
De afwijking komt onder andere voort uit de hierboven genoemde afwijking van het exploitatieresultaat.

Reserve Grondexploitatie	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
Saldo 1-1	3.125.664	4.753.731	4.810.167	4.810.167	5.055.119
Winstneming projecten	1.649.486	62.096	0	244.952	511.129
Te betalen vennootschapsbelasting	2.530	5.660	0	0	0
Te verrekenen vennootschapsbelasting 2019 nav definitieve aangifte	18.889				
Saldo 31-12	**4.753.731**	**4.810.167**	**4.810.167**	**5.055.119**	**5.566.248**

Het verwachte eindsaldo van de reserve grondexploitatie is geraamd op € 5,566 miljoen (vorig jaar uitvoeringsprogramma grondexploitatie was € 4,859 miljoen. De afwijkingen worden in het onderstaande per plan toegelicht.

7. Actualisatie uitvoeringsprogramma grondexploitatie 2021-2024

De exploitaties zijn geactualiseerd op basis van:

1. De nieuw vastgestelde indexen (zie hierboven onder 3);
2. De actuele situatie in de diverse projecten die volgt uit de voortgang en ontwikkeling van de projecten;
3. Vastgestelde besluitvorming;
4. Autonome ontwikkelingen;

Stadhouderspark

Voortgang

Het project Stadhouderspark is voor wat betreft bebouwing nagenoeg geheel afgerond. Ook het woonrijp maken is nagenoeg afgerond. Omdat we nog opbrengsten verwachten in 2021 (verkoop gronden rondom het Klokgebouw), en in 2021 dus nog een winstneming valt, kan de grondexploitatie niet sluiten per 31-12-2020 (BBV regelgeving).

In het eerste kwartaal van 2021 vindt al wel de formele overdracht van het beheer van de openbare ruimte plaats.

Alle financieel lopende afspraken met Defensie, voortkomend uit het destijds met Defensie opgestelde koopcontract, zijn in 2020 afgewikkeld. Daarbij is gebleken dat, op basis van de destijds overeengekomen meerwaardeclausule, geen verrekening met Defensie hoefde plaats te vinden.

Deelgebied Parkbos

In 2020 is de oversteek Louise de Colignylaan-Postweg aangepast zodat daar nu een veiligere oversteek mogelijk is. Ook zijn in 2020 afspraken gemaakt met de bewoners van de Prinsenhage om extra groen aan te brengen in de groenstrook achter hun woningen. Dit als extra buffer tussen de woningen aan de Amalia van

Solmslaan. Vanwege corona kon dit in 2020 helaas niet worden uitgevoerd. Het groen is besteld en zal in het eerste kwartaal van 2021 worden aangeplant.
Het appartementencomplex Willem de Zwijger (16 appartementen) is opgeleverd in het eerste kwartaal 2020. De omliggende gronden zijn conform planning in eerste en tweede kwartaal 2020 woonrijp gemaakt.

Deelgebied Kazerne:
Rondom het gebouw het Koepeltje heeft een grondruil plaatsgevonden. Ook is het voetpad richting het Koepeltje aangelegd.
Het Klokgebouw is door BPD verkocht en wordt in de loop van 2021 opgeleverd ten behoeve van een kantoor. Voor het Klokgebouw is aanvullend grond verkocht aan de particuliere eigenaar van het gebouw. In 2021 zal de levering van deze grond plaatsvinden. In het voorjaar 2021 zal het openbare gebied woonrijp worden gemaakt (aanleg parkeerplaatsen en groen).

Deelgebied Dorpsrand:
Alle kavels zijn verkocht. Drie kavels moeten nog worden bebouwd, op twee kavels is reeds gestart met de bouw. In 2021 zullen nog resterende groenwerkzaamheden worden verricht in het direct aangrenzende openbare gebied (hagen en bomen). Het nog in gemeentelijk eigendom zijnde deel van het poortgebouwtje is verkocht aan een bewoner van de Poortlaan (reeds eigenaar van het linker gedeelte).

Deelgebied Kamers:
In 2020 zijn alle 32 woningen conform planning opgeleverd door de ontwikkelaar. In opdracht van de gemeente is het openbaar gebied rondom de woningen woonrijp gemaakt. Afgezien van de groenaanplant die we in 2021 afronden is daarmee het project, conform planning, in zijn geheel afgerond.

Financieel resultaat
Bijlage 4 geeft de actuele raming. Bijlage 6 geeft een toelichting bij de risico's.
Resterende winstnemingen op basis van richtlijnen BBV:

- 31-12-2020: € 465.000
- 31-12-2021: € 62.096

De bijstelling ten opzicht van vorig jaar bedraagt € 248.633 positief (exclusief mutaties rente en winstneming) en is uit te leggen als volgt:

- De post Verwervingskosten is € 58.700 positief bijgesteld: De in het verleden met Defensie gemaakte afspraken over asbestsanering zijn in de eindrekening positief uitgevallen. Daarnaast heeft de destijds overeengekomen meerwaardeclausule niet geleidt tot een nadere verrekening met Defensie.
- De post Woonrijp maken is € 151.290 positief bijgesteld. Dit vanwege een aanbestedingsresultaat. Ook is de raming op kengetallen geactualiseerd naar een concrete raming op basis van bestekken.
- De post Voorbereiding en plankosten is € 34.736 negatief bijgesteld omdat in 2020 meer uren zijn gemaakt dan vooraf geraamd.
- De post subsidies is € 1.072 negatief bijgesteld. Omdat we minder kosten hebben gemaakt t.b.v. opruimen explosieven, hebben we ook minder subsidie gekregen.
- De post Overige inkomsten/ bijdragen is € 74.451 positief bijgesteld als gevolg van de grondverkoop bij de Willem de Rijkelaan (Klokgebouw) en de afrekening met Defensie inzake oliesanering en batterijstort.

De post Rente is € 4.326 negatief bijgesteld onder andere als gevolg van het verlagen van de rente (conform BBV regelgeving). Daarnaast hebben wijzigingen in de planning (de grex blijft een jaar langer open dan verwacht) en/of geprognosticeerde kosten en opbrengsten een effect op de hoogte van de rentekosten. Ook de (conform BBV) aangepaste verwachte tussentijdse winstneming heeft een effect op de rente.

De Hagen

Voortgang

Omdat nagenoeg alle werkzaamheden zijn afgerond sluiten we deze grondexploitatie per 31-12-2020.

In 2020 zijn alle woningen conform planning opgeleverd. Ook de woonrijp werkzaamheden zijn conform planning uitgevoerd.

Buiten de het exploitatiegebied is een grondwal aangelegd. Conform de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (BBV) mogen de kosten van deze wal deels worden toegerekend aan de grondexploitatie De Hagen. Het profijt van deze wal voor de woningen bij De Hagen ziet met name op het voorkomen van overlast (in de vorm van stof en geluid van het werkverkeer langs het spoor ten tijde van realisatie PHS). Door het inzaaien van de grondwal met een bloemrijk grasmengsel wordt tevens een groen uitzicht gerealiseerd.
Daarom hebben we, in de nu aan u ter vaststelling voorliggende geactualiseerde grondexploitatie, 50% van de kosten van deze wal toegerekend aan de grondexploitatie De Hagen. Het gaat om een bedrag van circa € 15.000.

Zoals gezegd is deze grondexploitatie per 31-12-2020 gesloten. Omdat nog een aantal werkzaamheden moeten worden uitgevoerd vormen we, binnen het saldo van de totale grondexploitatie Vught, voorzieningen voor de nog te verrichten werkzaamheden, te weten:

- Archeologisch onderzoek € 31.260:
  Voor het reeds uitgevoerde archeologisch onderzoek rest nog het opleveren van een eindrapportage en het daadwerkelijk conserveren van de aangetroffen vondsten (veel kogel materiaal). Verwacht wordt dat het rapport in de loop van 2021 wordt opgeleverd.
- Gemaal € 50.000:
  Ook zal in 2021 nog een extra gemaal worden gerealiseerd in verband met wateroverlast als gevolg van teveel belasting op de rioleringsaansluiting Kampdijklaan.
- Tijdelijk groen achter Kampdijklaan (wordt niet betaald vanuit de grondexploitatie) € 3.500:
  Door de raad is in juni 2020 besloten een bedrag van € 3.500 ten laste van het algemene resultaat beschikbaar te stellen voor het aanbrengen van tijdelijk groen in de bouwstrook achter de Kampdijklaan. De bewoners gaan dit voor zover mogelijk zelf doen. In het najaar zijn de bewoners begonnen met de aanplant. Een resterend deel wordt in 2021 aangeplant.

- Verzetshelden € 1.000:
  In 2021 zal een bord ter nagedachtenis aan de verzetshelden worden geplaatst. Vanwege de corona beperkingen was dit niet mogelijk in 2020.
- Geluidsscherm € 1.330.000:
  De grondexploitatie heeft als uitgangspunten de kaders van het vigerende bestemmingsplan alsmede het amendement van de raad om versneld 53 woningen te realiseren. In het vigerende bestemmingplan zijn als geluidwerende maatregelen opgenomen de beoogde dove gevelwoningen alsmede een scherm van 3 meter hoog. In de grondexploitatie zijn de kosten voor het realiseren van een geluidscherm opgenomen.
  Aanleg van het scherm kan pas na realisatie PHS (i.v.m. werkstrook Prorail). De grondexploitatie sluit echter per 31-12-2020.
  Daarom vormen we, vanuit de grondexploitatie De Hagen, een voorziening ter hoogte van € 1.330.000 binnen het saldo van de totale grondexploitatie Vught. Dit bedrag is opgebouwd uit:
    - € 1.300.000 exclusief btw (kosten aanleg scherm);
    - € 30.000 exclusief btw (onderhoud).

  Bij de totstandkoming van dit bedrag gelden de volgende uitgangpunten:
  1. Dit bedrag is geraamd ter dekking van kosten voor geluidswerende maatregelen die nodig zijn op basis van de kaders die het vigerende bestemmingsplan geeft;
  2. Bij de raming van dit bedrag is geen rekening gehouden met mogelijke verdergaande ambities die (op basis van bijvoorbeeld de gebiedsvisie) m.b.t. hoogte/ kwaliteit etc. wenselijk zijn. De kosten zijn geraamd met als uitgangspunt: benodigde kwaliteit/ hoogte op basis van de kaders die het vigerende bestemmingsplan biedt;
  3. Omdat de uitgangspunten ten tijde van het opstellen van het vigerend bestemmingsplan leidend zijn, zijn mogelijke kosten (nader te onderzoeken) voor aanvullende maatregelen vanwege de situatie PHS ten opzichte van de situatie ten tijde van het bestemmingsplan, niet meegenomen in de raming van dit bedrag. Ook mogelijke kosten voor maatregelen in relatie tot trillingen zijn niet meegenomen in de raming van dit bedrag;

4. Aanleg zal plaatsvinden na PHS, met inachtneming van de dan geldende wet- en regelgeving en omstandigheden, en rekening houdend met het dan gerealiseerde dan wel gewenste programma nog te realiseren woningen.

Financieel resultaat

Zoals gezegd sluiten we deze grondexploitatie per 31-12-2020. De restant winst die we per 31-12-2020 kunnen nemen bedraagt € 1.184.486. In totaal is bij De Hagen een bedrag van € 2.188.486 aan winst gerealiseerd. Zie bijlage 4.

De bijstelling ten opzichte van vorig jaar bedraagt € 446.218 negatief (exclusief mutaties rente en winstneming) en is uit te leggen als volgt:

- De post kunstwerken (in casu het nog te realiseren geluidsscherm) is € 419.113 negatief bijgesteld. De grondexploitatie heeft als uitgangspunten de kaders van het vigerende bestemmingsplan alsmede het amendement van de raad om versneld 53 woningen te realiseren[1]. In het vigerende bestemmingplan zijn als geluidwerende maatregelen opgenomen de beoogde dove gevelwoningen alsmede een scherm van 3 meter hoog. In de grondexploitatie zijn de kosten voor het realiseren van een geluidscherm opgenomen. Uitgangspunt hierbij is het treffen van de maatregelen die nodig zijn op basis van de kaders die het vigerende bestemmingsplan geeft. Daarbij is eerder gerekend met kengetallen. Dit jaar zijn de kosten voor de nog te realiseren geluidswal opnieuw berekend. In plaats van op basis van kengetallen zijn de kosten begroot op basis van de met Prorail gesloten overeenkomst voor realisatie van een geluidsscherm ter hoogte van Klein Brabant en de daarin opgenomen kosten. Waarbij nog steeds de kaders die het vigerende bestemmingsplan geeft leidend zijn.
- De post Bouwrijp is € 21.978 negatief bijgesteld wat voornamelijk ziet op archeologische werkzaamheden. Omdat de sloot verlegd moest worden kon dit stuk pas later worden onderzocht. Hiervoor moest men apart terugkomen en opnieuw apparatuur inzetten. Ook leidde de bijzondere

[1] Wij verwijzen u naar het Uitvoeringsprogramma 2020-2023 voor een volledige uiteenzetting over de uitgangspunten die gehanteerd zijn om de kosten voor het geluidsscherm te ramen.

vondst van de skeletten ertoe dat een aparte forensisch archeoloog ingezet moest worden voor het onderzoek.
- De post Sloop is € 13.648 positief bijgesteld omdat de garageboxen niet zijn gesloopt (de kosten en opbrengsten met betrekking tot de huur van de garageboxen worden vanaf 1-1-2021 verantwoord binnen Grondzaken).
- De post Woonrijp maken is € 82.042 negatief bijgesteld. Dit komt door extra kosten groenaanplant en het eerder genoemde gemaal.
- De post Voorbereiding en plankosten is € 58.152 positief bijgesteld omdat er minder uren zijn gemaakt dan verwacht.
- De post Subsidie is € 56 negatief bijgesteld. Omdat er geen kosten voor opruimen explosieven zijn gemaakt, ontvangen we ook geen subsidie.
- De post Overige inkomsten is € 5.171 positief bijgesteld als gevolg van huuropbrengsten van de garageboxen die niet verwacht waren.

De post Rente is € 20.755 negatief bijgesteld onder andere als gevolg van het verlagen van de rente (conform BBV regelgeving). Daarnaast hebben wijzigingen in de geprognosticeerde kosten en opbrengsten een effect op de hoogte van de rentekosten.

Den Hoek

Als gevolg van de herindeling Haaren maakt de grondexploitatie Den Hoek per 1-1-2021 onderdeel uit van de totale grondexploitatie Vught.

Uitgangspunten voor overname en actualisatie Den Hoek:

Vanaf medio 2020 hebben we intensief contact met gemeente Haaren om de grondexploitatie gedegen over te nemen en om de grondexploitatie te kunnen actualiseren per 1-1-2021. Uitgangspunten onder het overnemen van Den Hoek, en de nu aan u voorliggende actualisatie, zijn:

1. alle relevante informatie is volledig en correct overgedragen.

2. het vastgestelde raadsbesluit van Haaren over plan Den Hoek met bijbehorend programma (6 betaalbare koopwoningen, 38 middeldure koopwoningen en 33 dure koopwoningen) en stedenbouwkundig plan, dat ook als onderlegger is gebruikt voor de voorlopige cijfers jaarrekening 2020 (zie bijlage 3).
   Het ‘streefbeeld’, waarover de raad van Haaren eind 2020 een motie heeft aangenomen, is niet als uitgangspunt voor de actualisatie genomen omdat uw raad hier nog een besluit over moet nemen. Ditzelfde geldt voor het definitieve aantal op te nemen sociale huurwoningen van Woonveste die als wens zijn ingebracht in de prestatieafspraken van gemeente Haaren. Voor beide onderdelen komen we met een raadsvoorstel met planvarianten (met daarbij inzicht in de financiële consequenties).
   Aandachtspunt: het separaat nog door u te nemen besluit over streefbeeld, programma en grondprijzen (met name streefbeeld Haaren) kunnen substantiële financiële gevolgen hebben voor de grondexploitatie. De verwachting is dat een negatieve eindwaarde ontstaat. De nu aan u voorliggende grondexploitatie, met de uitgangspunten zoals in dit voorstel benoemt, geeft een verwachte nog te nemen winst van € 847.000.

3. fase 3 en 4 zijn bouwrijp gemaakt.
   Daarbij merken we op dat het bouwrijp maken niet helemaal is aangelegd conform het door Haaren vastgesteld stedenbouwkundig plan (Bijlage 3). Omdat besluitvorming over het definitieve programma en ruimtegebruik nog moet plaatsvinden, kunnen we nu niet overzien of (een deel van) deze bouwrijp werkzaamheden wellicht opnieuw moet worden uitgevoerd, en zo ja op welke wijze. Daarnaast is recent geconstateerd dat het in fase 3 en 4 aangelegde riool beschadigd is. We onderzoeken op dit moment hoe groot de omvang van de beschadiging is en wie voor de schade aansprakelijk is.

4. alle op basis van het bestemmingsplan vereiste geluidswerende maatregelen zijn aangelegd.

5. het kwaliteitsniveau van de woonrijpwerkzaamheden voor fase 1 en 2 is als uitgangspunt gebruikt voor het ramen van de kosten van woonrijpwerkzaamheden voor fase 3 en 4.

6. Grondprijzen conform beleid van voormalig gemeente Haaren.
   Daar zijn twee redenen voor:
   a. De al gesloten bouwclaim-overeenkomsten bepalen dat de grondprijzen van de bouwkavels worden bepaald aan de hand van de op dat moment geldende grondprijzen conform beleid van de gemeente Haaren. Haaren heeft eind 2020 haar grondprijzen opnieuw bepaald. Met de op basis hiervan doorberekende opbrengsten hebben we de grondexploitatie per 1-1-2021 overgenomen.
   b. Met de vaststelling van de herijkte Grondnota Vught in september 2020 is besloten het grondbeleid voor het gehele grondgebied in Vught op een later moment te herijken, om ook de gevolgen van de aankomende Omgevingswet te integreren. Dan nemen we ook het besluit om beleid Vught op grondgebied Helvoirt van toepassing te verklaren of niet. Dit betekent dat de Grondnota Haaren tot 31-12-2022 (of tot moment besluit om grondbeleid Vught van toepassing te verklaren) van kracht is op grondgebied Helvoirt en dus voor grondexploitatie Den Hoek.

   Het beleid van gemeente Haaren is gebaseerd op vaste basis grondprijzen, waarop het college een op- of afslag kan toepassen van + of – 10%. Haaren heeft alle kavels van fase 3 en 4 bepaald op een grondprijs van € 350 per m², ongeacht segment en ongeacht specifieke eigenschappen kavel. Een voorzichtige eerste berekening conform beleid van Vught, op basis van referentiewoningen gebaseerd op de woningen fase 1 en 2, laat zien dat deze grondprijs gemiddeld gezien aan de hoge kant is. Pas na besluitvorming over een definitief programma kunnen we constateren of de nu geraamde opbrengsten bijgesteld moeten worden.

   Omdat Haaren voor alle segmenten rekent met € 350/m², ontstaat er een frictie tussen von prijs, en de grootte van de woningen. Dit speelt bij de

segmenten goedkope- en middeldure koop. Een residuele berekening komt (bij een grondprijs van € 350,- per m²) voor een goedkope woning uit op een von prijs van € 300.000 en voor een middeldure woning uit op een von prijs van € 445.000. Dat betekent dat de in het programma opgenomen 6 goedkope koopwoningen niet matchen met de door Haaren gestelde maximale von prijs van € 225.000. Indien de bandbreedten Vught worden gehanteerd (goedkoop = <€250.000, middelduur = tussen €250.000 en €400.000 en duur = >€400.000) is het gevolg dat beduidend lagere grondopbrengsten worden gerealiseerd, en dus ook een lagere eindwaarde. Bovendien ontstaat er, wanneer de von prijzen worden verlaagd maar niet de grootte van de woningen wordt aanpast, een frictie tussen product en prijs. Dat vraagt ook een aanpassing van de maatvoering (kleinere woningen). Ook dit onderdeel nemen we mee in de separaat aan u voor te leggen besluitvorming over programma en grondprijzen.

7 Omdat grondbeleid Haaren van toepassing is rekenen we in de grondexploitatie niet met de (Vughtse) bijdrage van € 12,50 per m² voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor de kanttekening en risico's bij de aan u voorliggende grondexploitatie Den Hoek verwijzen we u naar het raadsvoorstel en bijlage 6.

Financieel resultaat

Bijlage 4 geeft de actuele raming (zie het raadsvoorstel voor de uitgangspunten en kanttekening bij de actualisatie). Bijlage 6 geeft een toelichting bij de risico's.
Resterende winstnemingen op basis van richtlijnen BBV:

- 31-12-2023: € 244.952
- 31-12-2024: € 511.129
- 31-12-2025 (valt buiten deze meerjarenraming): € 91.134

N.B.: Haaren presenteert in haar voorlopige cijfers jaarrekening 2020 de verwachtte eindwaarde inclusief al genomen winsten. In de door Haaren genoemde eindwaarde van € 2.234.371 zit dus de al genomen winst (€ 1.155.510) verdisconteerd.

8. Financiële en programmatische resultaatverwachting 2021-2024

Jaarlijks wordt door uw raad een resultaatverwachting vastgesteld. De verwachting volgt uit de geactualiseerde exploitaties.

Financiële resultaatverwachting 2021:

- Een verwachte te realiseren exploitatieresultaat van € 62.096;
- Een saldo reserve grondexploitatie per 31-12-2021 van € 4.810.167;
- Een stand van de voorzieningen van € 1.330.000.

Voor een nadere onderbouwing van de totale cijfers verwijzen wij u naar bijlage 5.

De grondexploitatie Den Hoek sluit naar verwachting 31-12-2025. Dat betekent dat de nu verwachte te nemen eindwinst buiten de nu aan u voorliggende meerjarenraming valt. De verwachting is namelijk dat we per 1-1-2025 een eindwinst van € 91.134 kunnen nemen.

Risico inventarisatie

De risico's zijn bijgesteld. Bijlage 6 geeft een toelichting bij het bepalen van de hoogte van de risico's.

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

Risicoinventarisatie *(bedragen x € 1000)*	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
Som van de risico's	120	142	142	142	142

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

Reserve grondexploitatie per 31-12-2021

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

Totaal overschot reserve grondexploitatie *(bedragen x € 1000)*	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
	4.753	4.810	4.810	5.055	5.566
Som van de risico's	120	142	142	142	142

Totaal overschot reserve grondexploitatie	4.633	4.668	4.668	4.913	5.424

Daarnaast bedraagt de stand van de voorzieningen de komende jaren:

Voorzieningen grondexploitatie *(bedragen x € 1000)*	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
Stand voorzieningen	1.475	1.475	1.330	1.330	1.330
Onttrekkingen	0	-145	0	0	0
Cumulatieve stand voorziening grondexploitatie	1.475	1.330	1.330	1.330	1.330

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. We merken hierbij op dat besluitvorming over programma en grondprijzen Den Hoek substantiële gevolgen kan hebben op het saldo.