Vught

Raadsvoorstel

Onderwerp	Uitvoeringsprogramma grondexploitatie 2024-2027
Afdeling	Afdeling Ontwikkeling
Datum behandeling in B&W:	20 februari 2024
Datum raadsvergadering	4 april 2024
Nummer	
Documentnummer	INT/23 - 584072
Zaaknummer	Z23 - 269740

Voorstel

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

2. De grondexploitatie voor de ontwikkeling De Wieken deelgebied ZOED voor de eerste maal vast te stellen en daarmee de locatie als Bouwgrond in exploitatie aan te merken;

3. De reeds door uw raad verleende investeringskredieten voor Hart van de Baarzen deelgebied supermarkt en De Hagen fase 2 (ook bekend als Isabellaveld fase 2) aan te vullen met een bedrag van:
   - Hart van de Baarzen deelgebied supermarkt € 579.649;
   - De Hagen fase 2 € 222.321;

4. Voor de locatie Martinilaan ongenummerd Habitat een investeringskrediet aan te vragen van € 95.000, en conform de Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2023 (commissie Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten) deze voorbereidingskosten, als kosten van onderzoek en ontwikkeling, per 1-1-2024 onder de immateriële vaste activa te activeren;

5. De bijgestelde meerjarenraming grondexploitatie 2024-2027, inclusief de risico-inventarisatie en de te treffen voorzieningen, vast te stellen conform de bijlagen;

6. De reserve grondexploitatie per 31-12-2023 met € 4.000.000 af te romen en dit bedrag over te brengen naar de bestemmingsreserve Huisvestingsplan onderwijs en opvang.

Vught

Eerdere besluitvorming

Ieder jaar wordt het Uitvoeringsprogramma grondexploitatie aan uw raad voorgelegd. Het Uitvoeringsprogramma grondexploitatie 2023-2026 werd in de raadsvergadering van 6 april 2023 vastgesteld.

Inleiding

Besluitvorming grondexploitaties:
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 Bouwgronden In Exploitatie (BIE) specifieke voorschriften. Bijvoorbeeld over het administreren van kosten en opbrengsten, rentetoerekening, het nemen van tussentijdse winsten en het treffen van voorzieningen. De BIE's moeten op hun totaal worden verantwoord. Daarom verantwoorden we de BIE's in de P&C-producten in een aparte paragraaf.

Volgens de financiële verordening wordt de grondexploitatie jaarlijks bijgesteld in het Uitvoeringsprogramma grondexploitatie. Hierbij treft u de bijstelling van de meerjarenraming grondexploitatie 2024-2027 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 het toereikend zijn van de voorzieningen;
- een bijstelling van de risico-inventarisatie.

In bijlage 1 geven we een nadere toelichting over:
- De term en bijbehorende voorschriften BIE;
- Het onderscheid dat BBV maakt in twee categorieën gronden te weten: BIE en MVA's (afkorting van "materiële vaste activa").
- Het vaststellen/ openen en actualiseren van BIE's;
- Vooruitlopend op het vaststellen van een BIE kosten activeren en het verstrekken van een investeringskrediet daartoe.

De bijlagen 3, 4 en 5 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 2024-2027 in de jaarrekening en meerjarenbegroting;

[1] Zie ook de Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2023)

Argumenten

1. *Voor een goed inzicht in de financiële positie van de lopende BIE Den Hoek moet de gemeente beschikken over een geactualiseerde grondexploitatie berekening;*
   Voor een nadere toelichting bij de actualisatie van deze grondexploitatie verwijzen wij u naar de bijlagen 1, 3, en 5.

2. *Met het vaststellen van de grondexploitatie wordt de grond in exploitatie genomen en worden de daaraan toe te rekenen kosten en het financiële resultaat van het plan inzichtelijk gemaakt.*
   Vanaf het moment dat de raad de exploitatieopzet heeft vastgesteld worden de gronden geacht zich in het transformatieproces te bevinden. Vanaf dat moment mogen aan de gronden de verhaalbare kosten volgens de Omgevingswet worden toegerekend.
   Bijlagen 1, 2, 3 en 5 geven een toelichting bij de (financiële) onderbouwing van deze ontwikkeling;

3. *We werken aan de planvoorbereiding voor deze locaties. De kosten die we daarbij in 2024 verwachten te maken hebben we opnieuw geraamd. Bijlage 1 geeft een toelichting hier bij. Om de voortgang in de projecten te borgen en de te verwachten werkzaamheden te kunnen uitvoeren vragen we u de beschikbare gestelde kredieten aan te vullen als volgt:*

   De Hagen fase 2:

A	Verleend krediet t/m 31-12-2023	€ 352.038
B	Kosten t/m 31-12-2023	€ 191.359
C (=A-B)	Restant krediet per 31-12-2023	€ 160.679
D	Verwachte kosten 2024	€ 383.000
E (=D-C)	**Aanvulling krediet per 1-1-2024**	**€ 222.321**
F (=A+E)	Totaal verleend krediet per 1-1-2024	€ 574.359

   Hart van de Baarzen deelgebied supermarkt:

A	Verleend krediet t/m 31-12-2023	€ 139.958
B	Kosten t/m 31-12-2023	€ 238.607
C (=A-B)	Restant krediet per 31-12-2023	-/-€ 98.649
D	Verwachte kosten 2024	€ 481.000
E (=D-C)	**Aanvulling krediet per 1-1-2024**	**€ 579.649**
F (=A+E)	Totaal verleend krediet per 1-1-2024	€ 719.607

   De gerealiseerde kredieten worden (conform BBV) geactiveerd en te zijner tijd opgenomen in door u vast te stellen BIE's (grondexploitaties) voor deze locaties. Met de

nu beoogde programma's zullen naar verwachting deze kosten gedekt worden door opbrengsten.

4. *We werken aan de planvoorbereiding voor de locatie Martinilaan ongenummerd Habitat. De kosten die we daarbij in 2024 verwachten te maken hebben we geraamd op € 95.000. Bij deze locatie 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.*
   Voor een toelichting bij regelgeving BBV en de onderbouwing van de hoogte van het krediet verwijzen we u naar bijlage 1. Het gerealiseerde krediet wordt (conform BBV) geactiveerd en te zijner tijd opgenomen in een door u vast te stellen BIE (grondexploitatie). Met het nu beoogde programma zullen naar verwachting deze kosten gedekt worden door opbrengsten.

5. *Uw raad is het bevoegde orgaan om deze bijgestelde meerjarenraming vast te stellen;*
   Bijlage 4 bevat de bijgestelde meerjarenraming grondexploitatie. Bijlage 3 geeft een toelichting bij de risico inventarisatie.

6. *De stand van de reserve grondexploitatie, minus de reserveringen voor geïnventariseerde risico's bedraagt per 31-12-2023 circa € 5.500.000. Omdat dit saldo (ook de jaren daarna) substantieel hoger is dan voor risicodekking noodzakelijk, is de reserve toereikend om per 31-12-2023 vanuit de reserve grondexploitatie € 4.000.000 toe te voegen aan de reserve Huisvestingsplan onderwijs en opvang.*
   Ten aanzien van de reserve grondexploitatie is de beleidslijn vastgelegd in de Nota reserves en voorzieningen. Wanneer het saldo substantieel hoger is dan voor de risicodekking noodzakelijk, kan een voorstel tot herbestemming worden gedaan. Het is aan de raad om te beslissen over deze herbestemming. Gezien de verwachte risico's is een afroming verantwoord.
   De bestemmingsreserve Huisvestingsplan onderwijs en opvang is gevormd om de toekomstige afschrijvingslasten van investeringen in scholen op te vangen (onder andere Het Kwartier). Met de totstandkoming van de definitieve businesscases Het Kwartier wordt de benodigde omvang de komende jaren duidelijk. Om de toekomstige afschrijvingslasten van deze investeringen te kunnen opvangen is een bestemmingsreserve gevormd. Deze bestemmingsreserve wordt jaarlijks gevoed, maar is op dit moment nog ruim onvoldoende om de verwachte afschrijvingslasten uit te dekken. Daarom wordt voorgesteld de niet benodigde middelen uit de reserve grondexploitatie, per 31-12-2023, voor € 4.000.000 over te hevelen naar de bestemmingsreserve Huisvestingsplan onderwijs en opvang.

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 (hierna ook te noemen "vpb") zijn gemaakt door een externe fiscalist. De financiële consequenties voor de jaarrekening 2023 en de meerjarenbegroting 2024-2027 zijn in overleg met de financieel beleidsmedewerker verwerkt.

Vught

Financiële resultaatverwachting
Wij verwijzen u naar bijlage 1 voor een uitgebreide toelichting bij dit raadsvoorstel.

Samenvatting financiële resultaatverwachting 2024-2027:
Onderstaande tabel bevat de samenvatting van de financiële resultaatverwachting en de effecten daarvan op de reserve grondexploitatie. Voor de volledig bijgestelde meerjarenraming grondexploitatie 2024-2027 verwijzen wij u naar bijlage 4.

Reserve grondexploitatie	2023	2024	2025	2026	2027
Saldo 1-1	5.382.012	1.513.657	1.544.005	1.583.736	1.583.736
Winstneming projecten	402.095	239.261	40.239	-307.667	0
Verwacht te betalen vpb	-273.542	99.566	-508	0	0
Te betalen vpb na definitieve aangifte	0	0	0	0	0
Afdracht reserve gebiedsoverstijgende kosten	0	-812	0	0	0
Vrijval voorziening t.b.v. saldo grondexploitatie	3.092	0	0	307.667	0
Te vormen voorliesvoorziening	0	-307.667	0	0	0
Afdracht bestemmingsreserve	4.000.000	0	0	0	0
Saldo 31-12	**1.513.657**	**1.544.005**	**1.583.736**	**1.583.736**	**1.583.736**

Volgens de bijgestelde resultaatverwachting wordt een totale winst (2023 en verder) op de BIE verwacht van afgerond € 373.000. Volgens de vorig jaar afgegeven resultaatverwachting bedroeg de totale verwachte winst op de BIE vanaf 2022 afgerond € 910.000,-. Het verschil is hoofdzakelijk te verklaren door (zie bijlage 1 voor een uitgebreide toelichting) de verwachte negatieve eindwaarde van de ZOED en de bijstelling Den Hoek en de daarop aangepaste verwachtingen met betrekking tot vennootschapsbelasting.
Het verwachte eindsaldo van de reserve grondexploitatie per eind 2027 is geraamd op € 1,583 miljoen (de voorgestelde afroming van € 4.000.000 naar de bestemmingsreserve Huisvestingsplan onderwijs en opvang is in dit saldo verwerkt). Vorig jaar Uitvoeringsprogramma grondexploitatie was verwacht € 6,038 miljoen. De afwijkingen zijn in bijlage 1 toegelicht.

Bijgestelde risico-inventarisatie
Op basis van de (geactualiseerde) grondexploitatie berekeningen ZOED en Den Hoek zijn ook de risico's opnieuw geïnventariseerd. Wij stellen u voor de onderstaande risico-inventarisatie vast te stellen. Zie bijlage 3 voor de volledige risico-inventarisatie en een toelichting daarbij.
De reservering voor de geïnventariseerde risico's bedragen in totaal:

Risico-inventarisatie	2023	2024	2025	2026	2027
Som van de risico's	0	185.000	185.000	185.000	0

Reserve grondexploitatie:
De reserve grondexploitatie bedraagt de komende jaren:

Totaal overschot reserve grondexploitatie	2023	2024	2025	2026	2027
	1.513.657	1.544.005	1.583.736	1.583.736	1.583.736
Som van de risico's	0	185.000	185.000	185.000	0
Totaal overschot reserve grondexploitatie	1.513.657	1.359.005	1.398.736	1.398.736	1.583.736

Vught

Daarnaast bedraagt de stand van de voorzieningen de komende jaren:

Voorzieningen grondexploitatie *(bedragen x € 1000)*	2023	2024	2025	2026	2027
Cumulatieve stand voorzieningen grondexploitatie per 1-1	1.400.019	1.347.354	1.637.667	1.637.667	1.330.000
Onttrekkingen	-52.665	-17.354	0	-307.667	0
Toevoegingen		307.667	0	0	0
Cumulatieve stand voorziening grondexploitatie per 31-12	1.347.354	1.637.667	1.637.667	1.330.000	1.330.000

De stand van de reserve grondexploitatie, minus de reservering voor geïnventariseerde risico's en de afdracht reserve Huisvestingsplan onderwijs en opvang, bedraagt per 31-12-2023 circa € 1.500.000.

Burgemeester en wethouders van Vught,

De secretaris

W.F.F. Keijzers

de burgemeester

R.J. van de Mortel

Openbare bijlage(n):

1. Toelichting bij het raadsvoorstel;
2. Exploitatietekeningen De Wieken deelgebied ZOED.

Vertrouwelijke bijlage(n):

3. Risico-inventarisatie
4. Meerjarenraming grondexploitatie;
5. Samenvatting grondexploitatie:
    a. Den Hoek;
    b. De Wieken deelgebied ZOED.