

Raadsvoorstel

Onderwerp	Uitvoeringsprogramma grondexploitatie 2025-2028
Team	team Gebiedsontwikkeling
Datum behandeling in B&W:	18 februari 2025
Datum raadsvergadering	17 april 2025
Nummer	
Documentnummer	INT/24 - 658464
Zaaknummer	Z24 - 284975

Voorstel

1. De geactualiseerde grondexploitaties (hierna ook te noemen bouwgronden in exploitatie, afgekort “BIE”) vast te stellen van de locaties:
 - Den Hoek;
 - De Wieken deelgebied ZOED;
2. De grondexploitaties voor de ontwikkelingen:
 - Hart van de Baarzen, deelgebied Wonen en Supermarkt;
 - Raamse Loop;
 - Isabellaveld fase 2,voor de eerste maal vast te stellen en daarmee de locaties als Bouwgrond in exploitatie aan te merken;
3. Het reeds door uw raad verleende investeringskrediet voor de locatie CPO Martini aan te vullen met een bedrag van € 40.000,-;
4. De bijgestelde meerjarenraming grondexploitatie 2025-2028, inclusief de risico-inventarisatie en de te treffen voorzieningen, vast te stellen conform de bijlagen;
5. (Het blote eigendom van) de gronden onder de 24 erfpacht woningen Isabellaveld fase 2 te herrubriceren op de balans naar de materiële vaste activa, tegen de nominale grondwaarde (€ 1.752.000), per datum 31-12-2025.

Eerdere besluitvorming

Niet van toepassing

Inleiding

Volgens de financiële verordening wordt de grondexploitatie jaarlijks bijgesteld in het Uitvoeringsprogramma grondexploitatie. Hierbij treft u de bijstelling van de meerjarenraming grondexploitatie 2025-2028 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 bovenstaande punten.

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

Het actualiseren van de grondexploitaties, de risico inventarisatie en de meerjarenraming grondexploitatie.

Argumenten

- 1.1 *Voor een goed inzicht in de financiële positie van de lopende grondexploitaties moet de gemeente beschikken over geactualiseerde grondexploitatie berekeningen;*
Voor een nadere toelichting bij de actualisatie van deze grondexploitaties verwijzen wij u naar de bijlagen 1, 3, en 5.
- 2.1 *Met het vaststellen van de grondexploitaties worden de gronden in exploitatie genomen en worden de daaraan toe te rekenen kosten en het financiële resultaat van de plannen inzichtelijk gemaakt.*
Vanaf het moment dat de raad de exploitatieopzetten 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 ontwikkelingen;
- 3.1 *We hebben de kosten voor de werkzaamheden in 2025 opnieuw geraamd. Bijlage 1 geeft hier een toelichting bij. We vragen we u het beschikbare gestelde krediet daarom aan te vullen met € 40.000;*
Het gerealiseerde krediet wordt (conform BBV) geactiveerd en te zijner tijd opgenomen in door u vast te stellen BIE (grondexploitaties) voor deze locatie. Met het nu beoogde programma zullen naar verwachting deze kosten gedekt worden door opbrengsten.
- 4.1 *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.
- 5.1 *Deze herrubricering bevestigt de veranderde economische positie van de erfpachtgronden en rechtvaardigt een waardering gebaseerd op de marktwaarde van de (onder) grond bij deze eerste uitgifte.*

Kanttekeningen

Niet van toepassing

Participatie

Niet van toepassing

Financiën

De financiële consequenties van dit Uitvoeringsprogramma grondexploitatie worden verwerkt in de jaarrekening 2024 en de meerjarenbegroting 2025-2028.

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

Bijgestelde risico-inventarisatie

Op basis van de geactualiseerde en nieuw geopende grondexploitaties zijn ook de risico's opnieuw geïnventariseerd. Deze zijn verwerkt in onderstaande tabel. Zie bijlage 3 voor de volledige risico-inventarisatie en een toelichting daarbij. Het saldo grondexploitatie is ruimschoots toereikend om de risico's te dekken.

Samenvatting financiële resultaatverwachting 2025-2028:

Onderstaande tabel bevat de samenvatting van de financiële resultaatverwachting, de risico inventarisatie, en de effecten daarvan op de reserve grondexploitatie. Voor de volledig bijgestelde meerjarenraming grondexploitatie 2025-2028 verwijzen wij u naar bijlage 4.

Reserve grondexploitatie	2024	2025	2026	2027	2028
Saldo 1-1	1.607.814	1.587.974	4.035.760	4.850.219	9.344.469
Winstneming projecten	349.012	2.962.406	954.236	3.912.198	298.929
Verwacht te betalen vpb	-67.777		-8.287	-89.118	-1.022
Te betalen vpb 2023	-10.639				
Afdracht reserve gebiedsoverstijgende kosten		-141.251	-80.323		
Vrijval voorziening t.b.v. saldo grondexploitatie	7.365			671.171	
Te vormen verliesvoorziening	-297.802	-373.369			
Afdracht Groenfonds			-51.167		
Saldo 31-12	1.587.974	4.035.760	4.850.219	9.344.469	9.642.377
Som risico's	140.000	1.410.000	1.410.000	1.410.000	620.000
Totaal overschot reserve grondexploitatie	1.447.974	2.625.760	3.440.219	7.934.469	9.022.377

Volgens de bijgestelde resultaatverwachting wordt een totale winst (2025 en verder) op de BIE verwacht van afgerond 8.476.000. Volgens de vorig jaar afgegeven resultaatverwachting bedroeg de totale verwachte winst op de BIE vanaf 2024 afgerond -/- € 28.000,-. Het verschil is hoofdzakelijk te verklaren door (zie bijlage 1 voor een uitgebreide toelichting):

- De positieve bijstelling Den Hoek;

- Het saldo van verwachte eindwaarden van de nieuw te openen grondexploitaties; Het verwachte eindsaldo van de reserve grondexploitatie per eind 2028 is geraamd op € 9,642 miljoen. Vorig jaar UVP was verwacht € 1,583 miljoen. De afwijkingen zijn in bijlage 1 toegelicht.

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.

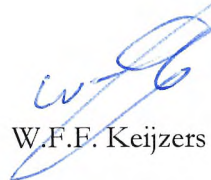
Daarnaast bedraagt de stand van de voorzieningen de komende jaren:

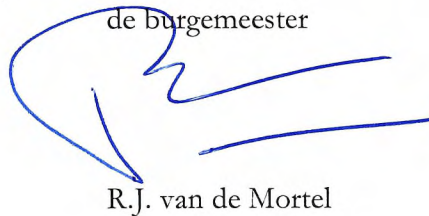
Voorzieningen grondexploitatie (bedragen x € 1000)	2024	2025	2026	2027	2028
Cumulatieve stand voorzieningen grondexploitatie per 1-1	1.347	1.627	2.001	2.001	1.330
Onttrekkingen	-17			-671	
Toevoegingen	297	373			
Cumulatieve stand voorziening grondexploitatie per 31-12	1.627	2.001	2.001	1.330	1.330

Communicatie en vervolgtraject

Niet van toepassing

Burgemeester en wethouders van Vught,
De secretaris


W.F.F. Keijzers


de burgemeester
R.J. van de Mortel

Openbare bijlagen:

1. Toelichting bij het raadsvoorstel;
- 2a. Exploitatietekening Isabellaveld fase 2;
- 2b. Exploitatietekening Hart van de Baarzen deelgebied Wonen en Supermarkt;
- 2c. Exploitatietekening Raamse Loop;

Vertrouwelijke bijlagen:

2. Risico-inventarisatie;
3. Meerjarenraming grondexploitatie;
- 4a. Samenvatting grondexploitatie Den Hoek;



- 4b. Samenvatting grondexploitatie De Wieken deelgebied ZOED;
- 4c. Samenvatting grondexploitatie Isabellaveld fase 2;
- 4d. Samenvatting grondexploitatie Hart van de Baarzen deelgebied Wonen en Supermarkt;
- 4e. Samenvatting grondexploitatie Raamse Loop.