De Gemeenteraad Echt-Susteren

Raadsvoorstel

Datum raadsverg.: woensdag 14 december 2022
Agendapunt:
Zaak - documentnummer: Z22/130337-D - 145525
Datum B&W-verg.: dinsdag 1 november 2022

Portefeuillehouder(s): G.H.C. Frische

Onderwerp
Slotbegrotingswijziging grondexploitaties 2022

Samenvatting
Door wijzigingen in de planning en/of externe ontwikkelingen kunnen de daadwerkelijke uitgaven en inkomsten met betrekking tot de grondexploitaties op een eerder c.q. later tijdstip gerealiseerd worden dan in de begroting is opgenomen. Daarnaast kunnen meevallers en tegenvallers ontstaan in de onderliggende posten. Grondexploitatiebegrotingen met marginale wijzigingen, die niet uiterlijk in december van het betreffende boekjaar via een separaat raadsvoorstel worden bijgesteld, komen in het verzamelvoorstel "Slotbegrotingswijziging grondexploitaties" in de raadsvergadering van december aan de orde. Middels deze slotbegrotingswijziging vindt tevens voor de 'kleinere' grondexploitaties de jaarlijkse actualisatie plaats.

Voorstel
1. In te stemmen met de exploitatiebegroting 'De Loop 2023' d.d. oktober 2022;
2. In te stemmen met de exploitatiebegroting 'Herstructurering schoollocatie Burg. Willemeschool d.d. 19 september 2022';
3. In te stemmen met de exploitatiebegroting 'Livar Experience Centre d.d. oktober 2022'';
4. Het reeds gevoteerde krediet voor het project Livar Experience Centre te verhogen met € 7.844. Dekking vindt plaats door de toename aan rentebaten van € 850 en een aangevulde verliesvoorziening van € 6.994;
5. De bijgevoegde begrotingswijziging nr. 13 m.b.t. 2022 en begrotingswijziging nr. 2 m.b.t. 2023 en volgende jaren, op programmaniveau vast te stellen.

Inleiding
Het is vooraf moeilijk exact in te schatten welke uitgaven en inkomsten binnen de grondexploitaties in enig jaar plaatsvinden. Om te voldoen aan de eisen van financiële rechtmatigheid worden middels deze begrotingswijzigingen de ramingen zoveel mogelijk in overeenstemming gebracht met de daadwerkelijk gedane en nog in dit boekjaar te verwachten uitgaven en inkomsten.

Inhoudelijke toelichting
Binnen de begrotingen voor de plangebieden worden kosten en opbrengsten gefaseerd geprognosticeerd en, conform de comptabiliteitsvoorschriften, per jaarschijf in de gemeentelijke begroting opgenomen. Gedurende het dienstjaar 2022 hebben met betrekking tot de plangebieden diverse mutaties plaatsgevonden die inmiddels niet meer in overeenstemming zijn met de betreffende begrotingsposten binnen de gemeentelijke begroting. In essentie gaat het dus om kosten die wel waren voorzien in de projectbegroting maar die uiteindelijk in een ander dienstjaar zijn gemaakt dan begroot of die lager of hoger uitvallen dan begroot.
Dit wil echter niet zeggen dat de betreffende mutaties niet in overeenstemming zijn met de financiële uitkomsten van de grondexploitaties zelf. Per saldo zal het resultaat meestal ongewijzigd blijven. Middels deze slotbegrotingswijziging vindt tevens voor de 'kleinere' grondexploitaties de jaarlijkse

actualisatie plaats.

Vennootschapsbelasting (Vpb):
Per 1 januari 2016 is, zoals u bekend, de vennootschapsbelasting (Vpb) ingevoerd. Met ingang van 2016 worden de fiscale winsten belast met Vpb. De resultaten van de grondexploitaties worden (conform de nota reserves en voorzieningen) toegevoegd aan de Algemene Reserve Grondbedrijf en de af te dragen Vpb wordt vervolgens gedekt uit deze reserve en in de jaarrekening verantwoord.

Dit jaar hebben gesprekken plaatsgevonden met betrekking tot de aanbesteding van externe fiscale ondersteuning in het kader van de aangifte Vpb. De grondexploitaties maken een belangrijk onderdeel uit van deze aangifte. Uit de eerste gesprekken met de nieuwe fiscalist hebben geleid tot nieuwe inzichten waarmee we de komende jaren de waardering van onze grondexploitaties gaan bekijken.

Toelichting ramingen plangebieden
Onderstaand wordt nadere toelichting gegeven op de in deze slotbegrotingswijziging bijgestelde ramingen van de plangebieden.

Voor wat betreft de in onderstaande tekst vernoemde 'percentage of completion' of te wel POC methode verwijzen wij u naar de toelichting in de notitie BBV "Grondbeleid in begroting en jaarstukken" – bijlage 4.

De Loop
Voor het bedrijventerrein 'De Loop' wordt jaarlijks de grondexploitatie bijgesteld. Zie het ter inzage liggend budgetbewakingsoverzicht 'Exploitatiebegroting de Loop 2023'. In dit overzicht worden de in het voorbije jaar gerealiseerde (financiële) resultaten verwerkt en de nog uit te voeren werkzaamheden (opnieuw) begroot. Dit betreft naast indexeringen en verschuivingen in de tijd ook o.a. de (extra) inbreng van kosten voor ambtelijke uren voor de jaren 2022 t/m 2024 (totaal € 26.600). Conform nota reserves en voorzieningen 2021 wordt de inbrengwaarde van de ambtelijke kosten via de algemene reserve van de algemene dienst toegevoegd aan de reserve "Majeure projecten". Op de Loop is nog een gemeentelijke kavel te koop (naast de Gamma). Voor deze laatste kavel (groot 34.18m2) is een (onafhankelijke) taxatie opgesteld, zijnde € 660.000 (was € 683.800). De grondprijs bedraagt hiermee €193,10/m2 excl. BTW (was 200€/m2). De grondprijs bedraagt hiermee €193,10/m2 excl. BTW. In de voorliggende taxatie is onderscheid gemaakt tussen de te bebouwen m2 en de niet te bouwen m2 (lees verhardingen en groen). Deze 'gecombineerde' grondprijs, met een lagere grondprijs voor het niet te bouwen oppervlak leidt tot een lagere totale grondopbrengst. Met deze lager grondopbrengst is gerekend in voorliggend budgetbewakingsoverzicht

Per oktober 2022 heeft de grondexploitatie een negatieve boekwaarde (meer opbrengsten dan kosten),renteverlies wordt dus momenteel niet geleden.
De nu voorliggende grondexploitatie resulteert, incl. POC winstnemingen 2018 t/m 2021 in een batig saldo van afgerond € 19.070 (het geraamde batig saldo in 2021 bedroeg € 92.300). Dit lagere batige saldo heeft met name te maken met lagere grondopbrengsten, hogere kosten voor de maatregelen Aasterbergerweg –Zuiderpoort en de inbreng van ambtelijke kosten. Voor wat betreft de bijgestelde exploitatiebegroting wordt verwezen naar de Exploitatiebegroting 'de Loop 2023'.

BPML
Conform de met Ontwikkelingsmaatschappij Midden-Limburg (OML) in 2011 gesloten realisatieovereenkomst bedrijventerrein St.Joost ontvangt de gemeente een vergoeding bovenwijkse voorzieningen (BVz) van € 5 per m² verkochte bouwgrond. Eind 2021 is één bedrijfskavel van 4.351 m2 (BVz € 21.755) verkocht, hetgeen reeds in de gemeentebegroting is verwerkt.
In 2022 is tot nu toe 12.444 m2 (BVz € 62.220) bouwgrond verkocht. De afrekening van de vergoeding bovenwijkse voorzieningen vindt conform overeenkomst in 2023 plaats. Voorgesteld wordt om genoemde € 62.220 in de gemeentebegroting in 2023 op te nemen als raming. Conform de nota reserves en

voorzieningen 2021 wordt dit bedrag toegevoegd aan de reserve deelneming OML. De toevoeging aan reserve deelneming OML BV vindt plaats via de algemene reserve grondbedrijf.
De verwachting is dat dit jaar nog één bedrijfskavel met een oppervlakte van ca. 19.900 m2 verkocht wordt door OML.

Van de geraamde kosten woonrijp maken, voor het uitvoeren van kleine aanpassingen aan de infrastructuur, groen, straatmeubilair en/of verlichting na realisatie van bedrijfsgebouwen is in 2022 € 4.175 uitgevoerd. Het resterende bedrag voor kosten woonrijp maken bedraagt hierdoor € 17.429.
Rekening houdende met de reeds gemaakte kosten van woonrijp maken wordt € 12.000 opgenomen als raming in dienstjaar 2023. De vrijval aan kosten woonrijp maken (€ 5.429) wordt ingezet voor verhoging van de post rentekosten van deze grondexploitatie, waarbij voor 2022 een bedrag van € 1.550 wordt geraamd.

Ruimte voor Ruimte Oude Rijksweg Noord
In het kader van dit project worden door RvR Limburg CV 4 Ruimte voor Ruimte woningbouwkavels gerealiseerd aan de Oude Rijksweg Noord te Susteren. De locatie is gelegen bij de komingang tegenover de Nassaulaan. De gronden zijn in 2019 conform begroting geleverd aan RvR Limburg CV. De door RvR Limburg CV uit te voeren infrastructurele wijzigingen kunnen pas na de bouw van de woningen (gereed 2023) worden afgerond. Als gevolg daarvan schuift € 2.475 van de in 2022 geraamde planontwikkelingskosten (incl. ambtelijke kosten) voor o.a. begeleiding kopers, toezicht en contractbewaking dan ook door naar 2023. In 2022 is een bedrag van € 2.500 aan ambtelijke kosten toegerekend aan dit project. Conform nota reserves en voorzieningen 2021 wordt de inbrengwaarde van de ambtelijke kosten via de algemene reserve van de algemene dienst toegevoegd aan de reserve "Majeure projecten". De totale, voor dit project geraamde opbrengsten en kosten blijven ongewijzigd. Het gaat enkel om verschuiving van kosten in de tijd. Deze verschuivingen zijn in bijgevoegde begrotingswijziging verwerkt.

Bocage
Overeenkomstig de met Grondexploitatiemaatschappij Bocage CV (GEM Bocage) gesloten 'Samenwerkingsovereenkomst Bocage te Echt' d.d. 29 maart 2012 ontvangt de gemeente een vergoeding bovenwijkse voorzieningen (BVz) van € 5 per m² verkochte bouwgrond. In 2022 is tot nu toe 3.028 m2, (BVz: € 15.140) bouwgrond verkocht, hetgeen 6 bouw kavels betreft. De verwachting is dat dit jaar nog 2.056 m2 (BVz:€ 10.280) verkocht wordt, zijnde 4 bouwkavels. Voor 2023 is de verwachting dat 16.230 m2 (BVz: € 81.150) bouwgrond verkocht wordt, welke 27 projectmatige en 14 bouwkavels betreft.
In de gemeentebegroting is rekening gehouden met een opbrengst bovenwijkse voorzieningen van € 75.500 in 2022 en € 45.000 in 2023 en verdere jaren. Middels deze begrotingswijziging worden de opbrengsten 2022 afgeraamd met € 50.080 en de opbrengsten 2023 bijgeraamd met € 36.150.
Van de geraamde planontwikkelingskosten is in 2022 € 700 uitgegeven. Het resterende bedrag zijnde € 17.427 schuift door naar 2023.

Livar Experience Centre
Het bestemmingsplan 'Abdij Lilbosch – Livar Experience Centre' is door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vernietigd. Er wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. De voor boekjaar 2022 geraamde planontwikkelingskosten (€ 19.798) en in 2022 bij te ramen onderuitputting met betrekking tot dit budget vanuit voorgaande jaren (€ 1.458) zijn onvoldoende voor de nog te maken planontwikkelingskosten 2022, deze worden geraamd op € 25.000. De oorzaak van de hogere kosten in 2022 is te wijten aan het opstellen van de juridische basis die noodzakelijk is om het plan nader uit te kunnen werken. De urenbesteding hieraan is hoger dan verwacht.
Gezien de te doorlopen bestemmingsplanprocedure wordt de looptijd van de grondexploitatie verlengd met 1 jaar naar 2024. Ook voor 2024 zullen er planontwikkelingskosten gemaakt worden (bijgeraamd wordt een bedrag van € 3.500 voor dat jaar). De in 2023 geraamde grondopbrengst (€ 280.000) schuift door naar 2024, evenals de in 2023 geraamde kosten inzake de inpassingssubsidie Holding Sus-Scrofa BV (€ 195.000) en de inbrengwaarde van de eigen grond (€ 234.521), beide schuiven door naar 2024).

Verder vindt er een bijraming van rentekosten plaats (€ 200 in 2022, € 400 in 2023 en een bijraming van rentebaten van € 850 in 2024.
De totale bijraming voor deze grondexploitatie aan de kostenkant bedraagt € 7.844 en de bijraming aan de batenkant is € 850. Livar Experience Centre is een verliesgevende grondexploitatie met een tot op heden geprognosticeerd verlies van € 19.971. Door deze bijramingen neemt het geprognosticeerde verlies toe met € 6.994, in totaal € 26.965. Conform de BBV-voorschriften wordt de reeds gevormde verliesvoorziening (€ 19.971) in 2022 aangevuld met € 6.994. Dekking vindt plaats door inzet van de Algemene reserve grondbedrijf (verwezen wordt naar de nota reserves en voorzieningen 2021).

Voor wat betreft de bijgestelde exploitatiebegroting wordt verwezen naar de bijlage "Exploitatiebegroting Livar Experience Centre d.d. oktober 2022 '.

Julianastraat/Emmastraat/Mussenstraat
Voor deze locatie zijn twee bestemmingsplannen door de raad vastgesteld en is door de beide initiatiefnemers omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen. De bestemmingsplannen en de omgevingsvergunningen zijn inmiddels onherroepelijk. MVJ Ontwikkelingen BV en Nester hebben de gemeentegronden in 2021 afgenomen. De voor 2022 geraamde planontwikkelingskosten (€ 20.000) worden afgeraamd met € 15.376 (deze kosten zijn reeds gemaakt in 2021). De in 2022 geraamde kosten woonrijp maken (€ 35.000) worden doorgeschoven naar 2023.

Dakpannenlocatie Cuijpers
Het bestemmingsplan is in 2022 onherroepelijk geworden, en de omgevingsvergunningen voor de realisatie van de 20 grondgebonden woningen en 44 appartementen zijn verleend . Vof 't Thaal heeft de gemeentegrond in 2022 afgenomen. Bij de raming van de planontwikkelingskosten is schuiven in de tijd aan de orde. In 2021 was er sprake van een onderuitputting van € 2.738 op de geraamde planontwikkelingskosten, deze onderuitputting wordt doorgeschoven naar dienstjaar 2023. Tevens wordt van de geraamde planontwikkelingskosten voor 2022 € 25.000 doorgeschoven naar 2023.

Ruimte voor ruimte Weijenpasweg St. Joost
Het grondexploitatiecomplex Ruimte voor ruimte-locatie Weijenpasweg is via de 1e berap 2022 geopend. Voor wat betreft de geraamde planontwikkelingskosten 2022, schuift € 5.000 door naar 2023.
De overige geraamde kosten en opbrengsten zijn nog steeds actueel.

Woningbouw Op de Baant St. Joost
Het woningbouwplan Op de Baant (8 levensloopbestendige woningen en 6 woningen gebouwd door eigenbouwers) is gereed. De woningen zijn bewoond en het openbaar gebied is aan de gemeente opgeleverd en in eigendom over gedragen. De grondopbrengst bedraagt € 200.000. Dit bedrag is door de verkoop van de bouwlocatie aan de projectontwikkelaar in dienstjaar 2018 ontvangen. In gevolge de onderuitputting uit voorgaande jaren worden in boekjaar 2022 de posten woonrijp maken met € 5.010 en de renteopbrengst met € 5 bijgesteld.
Nadat een archeologisch onderzoek voor de locatie is afgerond wordt het grondexploitatiecomplex afgesloten. Dit zal waarschijnlijk bij de jaarrekening 2022 plaats vinden.

Woningbouw voormalige locatie tenniscomplex Nieuwstadt
De op de plek van de voormalige tennislocatie Nieuwstadt gebouwde 6 seniorenwoningen zijn gereed en bewoond. Ook het openbaar gebied is opgeleverd. De grondopbrengst bedraagt € 132.570. Dit bedrag is door de verkoop van de bouwlocatie aan de projectontwikkelaar in dienstjaar 2020 ontvangen. Ten behoeve van afrondende werkzaamheden wordt de post woonrijp maken met € 1.200 bijgeraamd en de post planontwikkelingskosten met € 803 afgeraamd.
Vanaf 2023 zullen er geen kosten meer gemaakt worden, zodat het grondexploitatiecomplex bij de jaarrekening 2022 zal worden afgesloten.

Herstructurering locatie Burg. Willemeschool Nieuwstadt
Op 28 mei 2019 hebben burgemeester en wethouders met MVJ Ontwikkelingen BV (onderdeel van Mulleners Vastgoed BV uit Echt, hierna MVJ) een exploitatieovereenkomst gesloten voor een woningbouwontwikkeling op de voormalige schoollocatie in Nieuwstadt. Ter plaatse zijn 16 koopwoningen en 5 sociale huurwoningen gerealiseerd. Daarnaast zijn er door MVJ 2 kavels voor eigenbouwers uitgegeven. Gestart is met de afbouw van de infrastructuur (woonrijp maken). In dit kader vindt ook de aanplant van het openbaar groen plaats. Aangezien de oplevering van deze werken naar verwachting pas in 2023 plaats vindt wordt de looptijd van de grondexploitatie met 1 jaar verlengd naar 2023.

Voor 2023 worden aanvullend € 1.940 aan interne uren geraamd. De in boekjaar 2022 geraamde planschadekosten (€ 20.000) schuiven door naar 2023. De voor boekjaar 2022 geraamde planontwikkelingskosten worden afgeraamd met € 1.500. Kosten bouwrijp maken worden afgeraamd met € 12.500 en € 10.000 schuift van 2022 naar 2023.
De verlenging van de looptijd en aanpassing van kosten betekent dat de rentekosten afgeraamd kunnen worden met € 61. De rentebaten zijn verhoogd met € 562 (€ 2 in 2022, € 560 in 2023).
Bovenstaande resulteert in een toename van het exploitatieresultaat met € 12.683 naar € 282.308 (het oude exploitatieresultaat was € 269.625).
Conform de notitie "Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019)" van de commissie BBV is er tussentijds winst genomen volgens de percentage-of-completion-methode (POC-methode).
Bovengenoemde batige exploitatiesaldi (€ 269.625 resp. € 282.308) zijn exclusief de t/m 2021 reeds genomen tussentijdse winstnemingen. Deze winstnemingen bedragen in totaliteit € 234.686 en zijn conform besluitvorming van de raad via de Algemene reserve Grondbedrijf toegevoegd aan de reserve majeure projecten. Ook het restresultaat (€ 47.622) zal via de Algemene reserve Grondbedrijf toegevoegd worden aan de reserve majeure projecten.

Voor wat betreft de bijgestelde exploitatiebegroting wordt verwezen naar de bijlage 'Exploitatiebegroting Herstructurering schoollocatie Burg. Willemeschool, d.d. 19-09-2022'.

Voor u ter informatie:
Een aantal grondexploitaties wordt (separaat) behandeld in de raadsvergadering van 14 december 2022
Voor wat betreft de actualisatie en bijbehorende begrotingswijzigingen van onderstaande grondexploitaties verwijzen wij naar de betreffende raadsvoorstellen. Dit betreft:

- Bedrijventerrein de Berk;
- Uitbreiding bedrijventerrein De Berk;

Financiële toelichting
De voorliggende begrotingswijzigingen betreffen de verwerking van bovenstaande toelichting.

Juridische toelichting
Om te voldoen aan de eisen van financiële rechtmatigheid worden middels deze begrotingswijzigingen de ramingen in overeenstemming gebracht met de werkelijke uitgaven en inkomsten.

Duurzaamheid / Cittaslow
Niet van toepassing.

Risico's
Indien deze slotbegrotingswijzigingen niet door u wordt vastgesteld zal de jaarrekening 2022 niet voldoen aan de eisen van de financiële rechtmatigheid. Dit kan leiden tot een opmerking c.q. afkeuring van de jaarrekening door de accountant.

Burgerparticipatie
Niet van toepassing.

Bijgevoegde stukken
- Raadsbesluit
- Begrotingswijzing 2022 – nr. 13 Slotbegrotingswijziging grondexploitaties
- Begrotingswijzing 2023 – nr. 2 Slotbegrotingswijziging grondexploitaties

Ter inzage liggende stukken
- Exploitatiebegroting de Loop 2023 d.d. oktober 2022
- Exploitatiebegroting Herstructurering schoollocatie Burg. Willemeschool, d.d. 19-09-2022
- Exploitatiebegroting Livar Experience Centre d.d. oktober 2022

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren,

secretaris

voorzitter