

Raadsvoorstel



Datum raadsverg.: woensdag 15 december 2021

Agendapunt:

Zaak - documentnummer: Z19/003771-D - 103806

Datum B&W-verg.: dinsdag 26 oktober 2021

Portefeuillehouder(s): P.H.J. Pustjens
H.E.J.M. Meuwissen

Onderwerp

Exploitatiebegroting herstructurering Burgemeester Willemschool 2022

Samenvatting

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.

Het betreft de bouw van maximaal 19 grondgebonden koopwoningen binnen deellocatie A. In opdracht van woningcorporatie ZOwonen uit Sittard zorgt MVJ bovendien voor de bouw van 5 sociale huurwoningen binnen deellocatie B. Binnen de grondexploitatie van het project zijn de in het afgelopen jaar gemaakte kosten verwerkt en zijn de ramingen met betrekking tot de kosten en opbrengsten voor de jaren 2021 en 2022 geactualiseerd.

Voorstel

1. In te stemmen met de "Exploitatiebegroting herstructurering schoollocatie Burgemeester Willemschool 2022";
2. De begrotingswijzigingen nr. 25 voor dienstjaar 2021 en nr. 5 voor dienstjaar 2022 op programmaniveau vast te stellen.

Inleiding

Op 28 mei 2019 hebben burgemeester en wethouders met MVJ een exploitatieovereenkomst gesloten voor een woningbouwontwikkeling op de voormalige schoollocatie in Nieuwstadt. Het betreft de bouw van maximaal 19 grondgebonden koopwoningen binnen deellocatie A.

Inhoudelijke toelichting

De voor 2021 opgestelde grondexploitatiebegroting is in de raadsvergadering van 16 december 2020 behandeld. Deze grondexploitatiebegroting sloot met een positief saldo van € 255.595 op einddatum. In de voor 2022 herziene grondexploitatiebegroting bedraagt dit saldo € 269.625. In deze grondexploitatie zijn de in het afgelopen jaar gemaakte kosten verwerkt en zijn de ramingen met betrekking tot de kosten en opbrengsten voor de jaren 2021 en 2022 geactualiseerd (zie financiële toelichting).

Stand van zaken

5 sociale huurwoningen

Met woningcorporatie ZOwonen uit Sittard is een akkoord bereikt over de realisatie van de 5 sociale huurwoningen binnen deellocatie B. MVJ realiseert de woningen in opdracht van ZOwonen. Nadat de woningen gereed zijn worden deze turnkey (sleutelklaar) inclusief ondergrond door MVJ aan ZOwonen in eigendom over gedragen.

Bestemmingsplan / overdracht gemeentelijke gronden

Door intrekking van het tegen het bestemmingsplan ingediende beroepsschrift in mei van dit jaar is het bestemmingsplan dat het woningbouwproject mogelijk maakt onherroepelijk geworden.

Aansluitend zijn de gronden binnen de deellocaties A en B aan MVJ in eigendom over gedragen.

Nadat de locatie bouwrijp is gemaakt is gestart met de woningbouw.

Financiële toelichting

Exploitatiebegroting 2022

Ten opzichte van de (vorige) grondexploitatiebegroting 2021 neemt het batig exploitatiesaldo van de grondexploitatiebegroting 2022 toe met € 14.030.

In onderstaand overzicht wordt de analyse weergegeven:

Batig exploitatiesaldo 2021	€ 255.595
BIJ	
-minder planontwikkelingskosten	€ 13.859
AF	
-meer rente-inkomsten	€ 171
Batig exploitatiesaldo 2022	€ 269.625

Resultaat en winstnemingen:

Conform de notitie "Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019)" van de commissie BBV moet er tussentijds winst worden genomen volgens de percentage-of-completion-methode (POC-methode). Dit houdt in dat voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten/kosten zijn gerealiseerd naar rato van de voortgang van de grondexploitatie tussentijds winst moet worden genomen. Bovengenoemd batig exploitatiesaldo (€ 269.625) is exclusief de t/m 2020 reeds genomen tussentijdse winstnemingen. Deze winstnemingen bedragen in totaliteit € 9.998 en zijn reeds conform gemeentelijk beleid toegevoegd aan de Algemene reserve Grondbedrijf.

Ook in 2021 zal er tussentijds winst worden genomen. Deze tussentijdse winstneming voor dienstjaar 2021 is geraamd op € 224.702.

Refererende aan de 2^e bestuursrapportage 2021 zal deze winstneming in 2021 (€ 224.702) en het uiteindelijke restresultaat in dienstjaar 2022, zijnde € 34.925 (€ 269.625 - € 9.998 - € 224.702) via de Algemene reserve Grondbedrijf toegevoegd worden aan de reserve majeure projecten.

Begrotingswijzigingen:

In bijgevoegde begrotingswijzigingen met betrekking tot de jaren 2021 en 2022 zijn de mutaties van de exploitatiebegroting "herstructurering schoollocatie Burgemeester Willemeschool 2022 verwerkt.

Vennootschapsbelasting (Vpb):

Met ingang van 2016 worden de fiscale winsten belast met vennootschapsbelasting (Vpb). De resultaten van deze grondexploitatie worden (conform de "Nota reserves en voorzieningen 2021") toegevoegd aan de Algemene reserve Grondbedrijf en de af te dragen Vpb wordt vervolgens gedekt uit deze reserve en in de jaarrekening verantwoord.

Rente:

In de grondexploitatie moet (conform BBV-verslaggevingsregels) gerekend worden met een gewogen gemiddelde rentepercentage van de (totale) leningenportefeuille van de gemeente. In de gemeentebegroting 2022 is dit (effectieve) gemiddeld percentage geraamd op 0,66%. Voor de prognose van de rentekosten en -opbrengsten (voor de resterende looptijd) wordt dit percentage in de grondexploitatie "herstructurering schoollocatie Burgemeester Willemeschool 2022" gehanteerd.

Juridische toelichting

Niet van toepassing

Duurzaamheid / Cittaslow

Niet van toepassing

Risico's

Niet van toepassing

Burgerparticipatie

Niet van toepassing

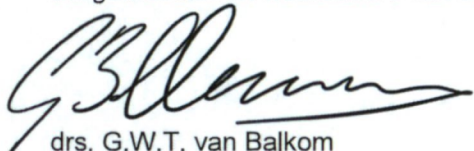
Bijgevoegde stukken

- Raadsbesluit
- Begrotingswijzigingen nr. 25 m.b.t. dienstjaar 2021 en nr. 5 m.b.t. dienstjaar 2022 op programmaniveau inzake "herstructurering schoollocatie Burgemeester Willemeschool 2022".

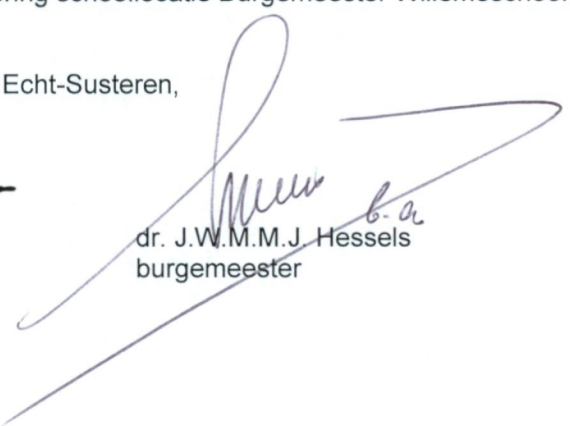
Ter inzage liggende stukken

- Kaart deellocaties
- Tekening exploitatiegebied bij grondexploitatie 2022
- Exploitatiebegroting "herstructurering schoollocatie Burgemeester Willemeschool 2022"

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren,



drs. G.W.T. van Balkom
secretaris



dr. J.W.M.M.J. Hessels
burgemeester

Raadsbesluit

Z19/003771-D - 103807

De raad van de gemeente Echt-Susteren,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van Echt-Susteren d.d.
dinsdag 26 oktober 2021 met zaak-documentnummer: Z19/003771 D-103806;

Besluit:

1. In te stemmen met de "Exploitatiebegroting herstructurering schoollocatie Burgemeester Willemeschool 2022";
2. De begrotingswijzigingen nr. 25 voor dienstjaar 2021 en nr. 5 voor dienstjaar 2022 op programmaniveau vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad d.d. woensdag 15 december 2021.

De raad voornoemd,

mr. M.M.W.H.Y. Hermans
griffier

dr. J.W.M.M.J. Hessels
burgemeester

Begrotingswijziging 2022 nr. 5 Expl. begroting herstructurering Burg. Willemschool 2022

Begrotingswijziging programma

	Begroot 2022	Begroot 2023	Begroot 2024	Begroot 2025
Programma 1500 Economische Zaken en grondexploitaties				
Lasten	22.900			
Baten	39.807			
Saldo voor bestemming	-16.907			
Storting reserves	51.832			
Onttrekking reserves	34.925			
Mutaties vd reserves	16.907			
Saldo na bestemming	0			
Saldo van de begroting	0			

Begrotingswijziging reserves en voorzieningen

Reserve/ voorz.nummer	Omschrijving	Onttrekking/ Storting	Begroot 2022	Begroot 2023	Begroot 2024	Begroot 2025
Reserve						
40	Algemene reserve Grondbedrijf	Onttrekking	34.925			
Totaal - Onttrekking			34.925			
40	Algemene reserve Grondbedrijf	Storting	-16.907			
233	Reserve majeure projecten		-34.925			
Totaal - Storting			-51.832			
Totaal - Reserve			-16.907			

Begrotingswijziging taakveld

Taakveld BBV	Omschrijving	Inkomsten/Uitgaven	Begroot 2022	Begroot 2023	Begroot 2024	Begroot 2025
0.10	Mutaties reserves	Lasten	51.832			
8.2	Grondexploitatie (niet bedrijventerreinen)		22.900			
Totaal - Lasten			74.732			
0.10	Mutaties reserves	Baten	-34.925			
8.2	Grondexploitatie (niet bedrijventerreinen)		-39.807			
Totaal - Baten			-74.732			
Totaal - Saldo			0			

Begrotingswijziging 2021 nr. 25 Expl. begroting herstructurering Burg. Willemschool 2022

Begrotingswijziging programma

	Begroot 2021	Begroot 2022	Begroot 2023	Begroot 2024
Programma 1500 Economische Zaken en grondexploitaties				
Lasten	2.448			
Saldo voor bestemming	2.448			
Storting reserves	222.254			
Onttrekking reserves	224.702			
Mutaties vd reserves	-2.448			
Saldo na bestemming	0			
Saldo van de begroting	0			

Begrotingswijziging reserves en voorzieningen

Reserve/ voorz.nummer	Omschrijving	Onttrekking/ Storting	Begroot 2021	Begroot 2022	Begroot 2023	Begroot 2024
Reserve						
40	Algemene reserve Grondbedrijf	Onttrekking	224.702			
Totaal - Onttrekking			224.702			
40	Algemene reserve Grondbedrijf	Storting	2.448			
233	Reserve majeure projecten		-224.702			
Totaal - Storting			-222.254			
Totaal - Reserve			2.448			

Begrotingswijziging taakveld

Taakveld BBV	Omschrijving	Inkomsten/Uitgaven	Begroot 2021	Begroot 2022	Begroot 2023	Begroot 2024
0.10	Mutaties reserves	Lasten	222.254			
8.2	Grondexploitatie (niet bedrijventerreinen)		2.448			
Totaal - Lasten			224.702			
0.10	Mutaties reserves	Baten	-224.702			
Totaal - Baten			-224.702			
Totaal - Saldo			0			