Bijlage 1 bij de Actualisatie uitvoeringsprogramma grondexploitatie 2023-2026; "Toelichting bij het raadsvoorstel"

1. Inleiding

Deze bijlage geeft een toelichting op de besluitvorming die we in het bijbehorende raadsvoorstel aan u voorleggen.

2. Samenhang Meerjarenplan woningbouw

Op dit moment is Den Hoek de enige locatie ontwikkeling met een door uw raad vastgestelde BIE (bouwgrond in exploitatie). Een eventuele bijstelling van het woningbouwprogramma heeft geen gevolgen voor de grondexploitatie Den Hoek.

3. Jaarlijkse bijstelling indexen/ discontovoet grondexploitaties

Indexen

Inleiding

Vught hanteert voor grondwaardeberekeningen een residuele systematiek. Dit betekent dat de grondwaarde wordt bepaald door de opbrengstpotentie van het nieuw te vervaardigen vastgoed te verminderen met de kostprijs om het vastgoed te realiseren.
We rekenen hiervoor met indexen voor vastgoedopbrengsten, vastgoedkosten en grondkosten. Ieder jaar herijken we deze indexen voor het komende jaar en verder, op basis van de economische verwachtingen die de toonaangevende (financiële) instellingen en organisaties geven. Dat hebben we dit jaar ook gedaan.

Indexen grondwaardeberekeningen

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 2023 en verder zijn de kosten- en opbrengstenstijgingen ingeschat op basis van deze factoren.

De in bijlage 2 geschetste marktontwikkelingen laten zien dat de economie 2022, na een sterk herstel uit de coronacrisis in 2021, een kantelpunt heeft bereikt. Met de oorlog in Oekraïne en de gevolgen daarvan als een van de voornaamste veroorzakers. De algemene consensus voor de komende jaren is dat de economisch situatie van 2022 zich nog voorzet in 2023. De onzekerheid in de markt (energieprijzen, hoge rente en hoge inflatie) is ook terug te zien in de voorspellingen voor 2023 en 2024. Voor de woningmarkt wordt verwacht dat de vastgoedopbrengsten zullen dalen en de vastgoedkosten van nieuwbouwwoningen juist zullen toenemen.

De verwachting van ABN, ING en Rabo is dat de verkoopprijzen van alle huizenprijzen in 2023 zullen dalen met 2,5% respectievelijk 3,1%. Daarbij is geen onderscheid gemaakt naar bestaande woningen en nieuwbouwwoningen. In de cijfers van nieuwbouwwoningen resulteert de slechtere betaalbaarheid vooralsnog enkel in een tragere verkoop, maar niet in stagnerende verkoopprijzen.

Gezien de ontwikkelingen en verwachtingen zoals weergegeven in bijlage 2 zijn de indexen voor 2023 e.v. vastgesteld als volgt:

	2023	2024	2025	2026+
Vastgoedkosten	5,1%	2,7%	2,25%	2,25%
Vastgoedopbrengsten	0,0%	1,0%	2,25%	2,25%
Grondkosten	5,5%	2,5%	2,25%	2,25%

Het is van belang om te realiseren dat grondwaardeberekeningen uitgevoerd worden met prijspeil 1-1-2023, alvorens ze met bovengenoemde indexen worden geïndexeerd. Dat betekent dat de stijging van VON prijzen in 2021 en 2022, maar ook de stijging van bouwkosten in die periode, in de berekeningen zijn verdisconteerd vanwege het prijspeil 1-1-2023.

We verwijzen u naar bijlage 2 voor een uitgebreide toelichting bij de bijstelling van deze indexen.

De ramingen en prognoses die zijn geraadpleegd moeten met de nodige voorzichtigheid worden geïnterpreteerd en gebruikt. We leven in een tijd waarin veel onzekerheid heerst en waarbij de wereld er elke maand anders uit ziet. Dit is af te leiden uit de grote verschillen die zijn te constateren tussen de ramingen die slechts een aantal maanden oud zijn en de meer recentere ramingen. Daarom heeft het college bij het vaststellen van de indexen besloten om, gezien de volatiliteit van de parameters in de huidige tijd, bij alle (voor besluitvorming voorliggende of als basis voor besluitvorming dienende) exploitatieberekeningen van de gemeente gevoeligheidsanalyses toe te passen, waarbij we de dan bestaande situatie op de (onroerend goed) markt in ogenschouw nemen.

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 (gewogen gemiddelde rentepercentage). Deze omslagrente bedraagt in 2023 1,20%.

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.

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").
Om te kunnen kwalificeren als een BIE is nodig:

- gronden bevinden zich in het transformatieproces waarbij ze worden omgevormd naar bouwrijpe grond, met als oogmerk (opnieuw) te worden bebouwd (lees: de gemeente maakt de gronden bouwrijp);
- planvorming moet dusdanig concreet zijn dat een vast te stellen exploitatieopzet gemaakt kan worden.

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.

Op dit moment is Den Hoek de enige locatieontwikkeling die kwalificeert als BIE.

<u>Investeringskrediet De Hagen fase 2 en De Baarzen deelgebied supermarkt/ vooruitlopend op door uw raad vast te stellen BIE kosten activeren:</u>
We werken aan planvoorbereiding voor de locaties De Hagen fase 2 en De Baarzen deelgebied supermarkt. Bij deze locaties verwachten we in 2023 een grondexploitatie (BIE) aan uw raad ter vaststelling voor te leggen omdat we:

- met de huidige aannames verwachten de gronden zelf bouwrijp te maken;
- verwachten dat planvorming in 2023 dusdanig concreet wordt dat een vast te stellen exploitatieopzet (BIE) ter vaststelling aan u kan worden aangeboden.

Vooruitlopend op BIE kosten activeren conform regelgeving BBV:
Vorig jaar heeft uw raad besloten om conform regelgeving BBV, vooruitlopend op een vast te stellen BIE, voor deze locaties de voorbereidingskosten, als kosten van onderzoek en ontwikkeling, per 1-1-2022 onder de immateriële vaste activa te activeren[1].

Ook heeft uw raad vorig jaar besloten om voor deze locaties een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen. Voor De Hagen fase 2 vragen we, in het aan deze bijlage onderliggend raadsvoorstel, aan u om het benodigde krediet voor De Hagen fase 2 herijkt (opgehoogd) beschikbaar te stellen.

Toelichting kredieten: besteed in 2022/ verwacht in 2023

	De Baarzen deelgebied supermarkt[2]	De Hagen fase 2
Beschikbaar gesteld krediet 2022	€ 139.958	€ 249.545
Besteed in 2022	€ 40.648	€ 45.404
Toelichting besteding 2022	Vanwege het didam arrest en het inrichten van een daarbij passende verkoopprocedure, gecombineerd met het uitwerken van de gebiedsvisie en het participatietraject, zijn minder kosten gemaakt dan we vorig jaar hadden voorzien. In 2022 zijn kosten besteed aan: - interne uren - onderzoek verkoopprocedure - onderzoeken i.h.k.v. sloop - participatietraject	- Interne uren - Archeologie in voorbereiding en opdracht verleend - Kaders participatie vastgesteld - Participatietraject opgestart - Samenwerking Rijksinfra i.v.m. geluidswerkende maatregelen/ aanbesteding scherm opgestart
Restant krediet 2022	€ 99.310	€ 204.140
Bijstelling krediet 2023	**Het nu nog beschikbare**	**Bijstelling met € 102.493**

[1] deze kosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vaste activa; na maximaal 5 jaar moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie (BIE) en kunnen dan worden overgeboekt naar de desbetreffende BIE, dan wel worden afgeboekt ten laste van het jaarresultaat
[2] Kosten die we maken ten behoeve van de hele Hart van de Baarzen verdelen we naar rato over de deelgebieden.

	restant krediet € 99.310 hoeft niet te worden bijgesteld	**naar in totaal € 306.633**
Toelichting bijstelling krediet	Restant krediet 2022 van € 99.310 dekt naar verwachting de geraamde kosten in 2023 voor de werkzaamheden: - Interne uren - Participatietraject - Uitwerken stedenbouwkundig plan - Beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen - (voorbereiden) verkoopprocedure (incl. juridisch advies) - Fiscaal advies - Civieltechnisch advies - Planeconomisch advies - Verkeerskundig advies	Met het collegebesluit van december 2022 kan het participatie traject starten. Om de voortgang in het project te borgen en de te verwachten werkzaamheden te kunnen uitvoeren vragen we u het beschikbare gestelde krediet op te hogen naar in totaal € 306.633. Dit in verband met de volgende verwachte kosten: - Interne uren - Participatietraject - Archeologie - Onderzoeken (o.a. verkeerskundig) - Explosieven - Uitwerken stedenbouwkundig plan - Planeconomisch advies - Fiscaal advies - Bestekken opstellen bouwrijp maken - Voorbereiding verkoopprocedure

5. Vennootschapsbelasting

Over de gerealiseerde winst binnen de grondexploitatie moet vennootschapsbelasting worden betaald. De financiële consequenties hiervan zijn meegenomen in doorrekening van het Uitvoeringsprogramma grondexploitatie 2023-2026 (zie bijlage 4).

6. Evaluatie resultaatverwachtingen

Jaarlijks wordt door uw raad een resultaatverwachting vastgesteld. In het onderstaande leggen wij u een evaluatie voor van de verwachting voor 2022 ten opzichte van daadwerkelijk gerealiseerd in 2022. Voor het overzicht Meerjarenraming grondexploitatie verwijzen wij u naar bijlage 4.

Evaluatie financiële verwachting:
Verschil tussen verwacht- en gerealiseerd exploitatieresultaat 2022:

	Verwacht 2022	**Gerealiseerd 2022**
Den Hoek	635.915	44.490
Totaal	**635.915**	**44.490**

In 2022 zijn minder gronden Den Hoek geleverd dan verwacht. Deze leveringen vinden in 2023 plaats dan wel hebben begin 2023 plaatsgevonden.

Saldo grondexploitatie
Verwacht saldo reserve grondexploitatie per 31-12-2022: € 5.809.003,
Gerealiseerd saldo reserve grondexploitatie per 31-12-2022: € 5.382.012,-
De afwijking komt voort uit de hierboven genoemde afwijking van het exploitatieresultaat en de bijgestelde vennootschapsbelastinglast.

Reserve Grondexploitatie	2022	2023	2024	2025	2026
Saldo 1-1	5.385.581	5.382.012	5.842.197	6.038.072	6.038.072
Winstneming projecten	44.490	669.947	195.875	0	0
Te betalen vennootschapsbelasting	49.747	209.762	0	0	0
Te betalen vennootschapsbelasting na definitieve aangifte	1.688	0	0	0	0
Saldo 31-12	**5.382.012**	**5.842.197**	**6.038.072**	**6.038.072**	**6.038.072**

Het verwachte eindsaldo van de reserve grondexploitatie is geraamd op € 6,038 miljoen (vorig jaar € 6,203 miljoen). Zie de onderstaande afwijkingen Den Hoek in de toelichting hieronder voor een duiding van dit verschil.

7. Actualisatie uitvoeringsprogramma grondexploitatie 2023-2026

De exploitaties worden jaarlijks geactualiseerd op basis van:
1. De nieuw vastgestelde indexen;
2. De actuele situatie in het project die volgt uit de voortgang en ontwikkeling;
3. Vastgestelde besluitvorming;
4. Autonome ontwikkelingen.

Den Hoek

Voortgang

Bouwclaims:
Drie bouwers hadden een bouwclaim in het gebied. Met alle bouwclaimhouders zijn de overeenkomsten getekend. Eén bouwclaimhouder heeft de woningen opgeleverd. Eén bouwclaimhouder is vorig jaar gestart met de bouw. De laatste bouwclaimhouder heeft de omgevingsvergunningaanvraag in voorbereiding.

CPO woningen:
Voor de CPO woningen is een aanbesteding afgerond en een partij geselecteerd. De CPO groep is gestart met de planuitwerking.

Duurzame/ circulaire woningen:
Voor de circulaire woningen is een aanbesteding afgerond en een partij geselecteerd. De omgevingsvergunning is verleend.

Woonveste:
Met Woonveste is een overeenkomst getekend. De aanvraag omgevingsvergunning is in voorbereiding.

Particuliere kavels:
In totaal worden tien kavels particulier verkocht. Zeven kavels zijn verkocht of in optie. Wisselend zijn de kopers bezig met bouw, met aanvraag omgevingsvergunning of

planvoorbereiding. De laatste drie kavels zijn opnieuw in de verkoop gezet. Inschrijven op deze kavels kan tot 24 februari.

Bouwrijp maken:
Hoewel het terrein bouwrijp is overgedragen vanuit voormalig gemeente Haaren hebben er toch aanvullende bouwrijp werkzaamheden plaatsgevonden. Te denken valt hierbij aan het verwijderen van een weg (conform het vastgestelde stedenbouwkundig plan), het bereikbaar maken van bouwkavels, het plaatsen van nood openbare verlichting en aanleg van tijdelijke parkeerplaatsen.

Woonrijp maken:
Afhankelijk van de planning van de bouwontwikkeling wordt, mogelijk in fases, het terrein woonrijp opgeleverd. De voorbereidingen voor het bestek woonrijp maken starten in Q2 2023.

Financieel resultaat
Bijlage 5 geeft de actuele raming. Bijlage 3 geeft een toelichting bij de risico's.
Resterende winstnemingen op basis van richtlijnen BBV:

- 31-12-2022: € 44.490
- 31-12-2023: € 669.947
- 31-12-2024: € 195.875

Verwachte winstnemingen *(bedragen x € 1000)*	**2022 verwacht**	**2023 verwacht**	**verschil**
2022	636	44	-592
2023	361	670	309
2024	63	196	133
2025	28	0	-28
Totaal	**1.088**	**910**	**-178**

De bijstelling ten opzicht van de vorig jaar vastgestelde grondexploitatie bedraagt € 177.617 negatief (inclusief mutaties rente welke met € 50.414 negatief is bijgesteld) en is uit te leggen als volgt (zie ook bijlage 5):

Post	Bijstelling	Toelichting
Bouwrijp maken	-/- € 119.513	Vanuit Haaren is bouwrijp opgeleverd, echter we hebben nog herstelwerkzaamheden moeten uitvoeren. Te denken valt hierbij aan het verwijderen van wegen (conform het vastgestelde stedenbouwkundig plan), verwijderen van nuts, het bereikbaar houden van bouwkavels tijdens de bouwperiode, het plaatsen van openbare verlichting en aanleg van tijdelijke parkeerplaatsen.
Woonrijp maken	-/- € 219.321	De raming is aangepast aan de huidige situatie op de (onroerend) markt (hoge kosten materialen, loon etc). Daarnaast zijn in de marge extra kosten geraamd voor: - aanpassen van de wadi; - aanleg extra brandput.
Overige kosten	+ 25.364	De onderzoeken zijn afgerond en de kosten zijn lager uitgevallen.
Plankosten	+ € 11.916	Kosten zijn opnieuw geraamd

Opbrengsten	+ € 174.352	Deze positieve bijstelling ziet op de uit gegeven kavels welke zijn verkocht per opbod. De geboden grondopbrengsten zijn hoger dan verwacht (minimum bieding).

De wijzigingen in de planning en/of geprognosticeerde kosten en opbrengsten hebben een effect op de hoogte van de rentekosten. Ook de (conform BBV) aangepaste verwachte tussentijdse winstneming heeft een effect op de rente. Daarom is de post Rente met € 50.414 negatief bijgesteld.

Voorzieningen:
De grondexploitaties De Hagen en Stadhouderspark zijn gesloten per 31-12-2020 respectievelijk 31-12-2021. Omdat voor deze ontwikkelingen nog een aantal werkzaamheden moet worden uitgevoerd, wordt binnen het saldo grondexploitatie een voorziening aangehouden van € 1.382.665 per 31-12-2022.
Deze voorziening wordt aangehouden voor:
Stadhouderspark:
- € 5.359,-:
  Groeninrichting en inzet IOR (laatste werkzaamheden Dorpsrand en groenaanplant).

De Hagen:
- € 1.330.000:
  Geluidsscherm;
  De grondexploitatie had 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 geluidsscherm. Aanleg van het scherm geschiedt in afstemming met Rijksinfra in verband met de realisatie PHS.
  Daarom is, vanuit de per 31-12-2020 gesloten grondexploitatie De Hagen, een voorziening ter hoogte van € 1.330.000 binnen het saldo van de totale grondexploitatie gevormd. Dit bedrag is opgebouwd uit:
  - € 1.300.000 exclusief btw (kosten aanleg scherm);
  - € 30.000 exclusief btw (onderhoud).
- € 47.305,-
  Aanleg extra gemaal in verband met wateroverlast als gevolg van teveel belasting op de rioleringsaansluiting Kampdijklaan.

8. Financiële en programmatische resultaatverwachting 2023-2026
Jaarlijks wordt door uw raad een resultaatverwachting vastgesteld. De verwachting volgt uit de geactualiseerde exploitaties.

Financiële resultaatverwachting 2023:
- Een verwachte te realiseren exploitatieresultaat van € 669.947;
- Een saldo reserve grondexploitatie per 31-12-2023 van € 5.842.197;
- Een cumulatieve stand van de voorzieningen per 31-12-2023 van € 1.330.000.

Voor een nadere onderbouwing van de totale cijfers verwijzen wij u naar bijlage 4.

Risico inventarisatie
De risico's zijn opnieuw geïnventariseerd. Er zijn geen risico's voorzien die we concreet vertalen in een aan te houden risico bedrag. Bijlage 3 geeft hier een toelichting bij.
De reservering voor de geïnventariseerde risico's bedragen in totaal:

Risicoinventarisatie *(bedragen x € 1000)*	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**
Som van de risico's	0	0	0	0	0

Reserve grondexploitatie

Het overschot op de reserve grondexploitatie bedraagt de komende jaren:

Totaal overschot reserve grondexploitatie *(bedragen x € 1000)*	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**
	5.382	5.842	6.038	6.038	6.038
Som van de risico's	0	0	0	0	0
Totaal overschot reserve grondexploitatie	5.382	5.842	6.038	6.038	6.038

Daarnaast bedraagt de stand van de voorzieningen de komende jaren:

Voorzieningen grondexploitatie *(bedragen x € 1000)*	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**
Cumulatieve stand voorzieningen grondexploitatie per 1-1	1.435	1.382	1.330	1.330	1.330
Onttrekkingen	-53	-52	0	0	0
Cumulatieve stand voorziening grondexploitatie per 31-12	1.382	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.