



zaaknummer: 722529
afdelingsnaam: BU-Project
steller: Lute Feenstra
telefoonnummer: 035 6292352

onderwerp: Actualisatie van de grondexploitaties 2021

Voorstel

1. De ter inzage gelegde geactualiseerde grondexploitatie 2021 vast te stellen.
2. De ter inzage gelegde afsluitende grondexploitatie 2020 Egelshoek af te sluiten.
3. Een bedrag van € 757,- uit de 'Voorziening planexploitaties' ten gunste van het rekeningresultaat 2020 te brengen.
4. Van de extra tussentijdse winstname uit de grondexploitaties een bedrag van € 620.000,- te storten in de reserve stedelijke ontwikkeling en dit te verwerken in de jaarstukken 2020.
5. De extra tussentijdse winstname uit grondexploitaties ten bedrage van € 1.214.799,- ten gunste te brengen van het rekeningresultaat 2020.
6. De meerjarige effecten op de lasten en de baten van de actualisatie van de grondexploitaties te verwerken in de programmabegroting 2021 middels een begrotingswijziging en de meerjarenraming 2022-2025.
7. De door het college opgelegde geheimhouding op de stukken te bekrachtigen conform artikel 25 derde lid Gemeentewet.

Inleiding

Jaarlijks worden de grondexploitaties geactualiseerd. Conform de regelgeving BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) is dit verplicht. De financiële gevolgen van de actualisatie (moeten) worden verwerkt in de jaarstukken en de begrotingen.

Voor een gedetailleerde toelichting is de Nota Actualisatie Grondexploitaties 2021 als bijlage toegevoegd aan de stukken. De onderliggende stukken aan de Nota Actualisatie Grondexploitaties 2021, de individueel geactualiseerde grondexploitaties, zijn geheim en liggen voor raadsleden ter inzage. Hieronder zijn de belangrijkste punten ten behoeve van de besluitvorming samengevat.

De grondexploitaties

Het resultaat van de grondexploitaties in de actualisatie 2021 is verbeterd ten opzichte van het resultaat op basis van de actualisatie 2020. Een voordelig effect derhalve, dat invloed heeft op de jaarrekening en de begroting (lees ook hoofdstuk 3 van de Nota actualisatie grondexploitaties 2021).

Effecten op de jaarrekening 2020

Als gevolg van hogere opbrengsten van de grondexploitaties wordt, naast de reeds begrote tussentijdse winstname over 2020, een extra bedrag van € 1.834.799,- tussentijdse winstname genomen. Daarvan wordt € 1.214.799,- ten gunste van het jaarrekeningresultaat 2020 en € 620.000,- gestort in de reserve stedelijke ontwikkeling (lees ook §4.2 van de Nota actualisatie grondexploitaties 2021).

Bij het opstellen van de programmabegroting 2020 is bij de mutaties op de reserve stedelijke ontwikkeling uitgegaan van een beginsaldo van € 1.000.000,- waarbij in werkelijkheid het beginsaldo nihil bedroeg. Vervolgens is bij Turap 2 de begrote dotatie ook nog eens verlaagd met € 1.050.000,-. Als gevolg daarvan zou bij het opmaken van de jaarstukken, rekening houdend met de overige begrote dotaties en onttrekkingen, de reserve in plaats van een positief saldo van € 380.000 een negatieve stand vertonen. Een negatieve stand van een reserve is volgens het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) echter niet toegestaan. Om die reden wordt voorgesteld eenmalig vanuit de extra tussentijdse winstname bij de grondexploitaties alsnog € 620.000,- te storten in de reserve stedelijke ontwikkeling teneinde het saldo van de reserve op nul te brengen. Voor een beter inzicht in het verloop van de reserve zal deze in het vervolg vaker tussentijds gemonitord worden.

In 2020 wordt, conform de planning, de grondexploitatie Egelshoek afgesloten. Hierdoor kan een bedrag van € 757,- uit de voorziening ten behoeve van de grondexploitatie Egelshoek ten gunste van het jaarrekeningresultaat 2020 gebracht worden (lees ook §4.1 van de Nota actualisatie grondexploitaties 2021).

Effecten op het jaar 2021 en verder

Zoals verwacht en begroot was, lopen er in 2021 geen verlieslatende grondexploitaties meer. De voorziening voor verlieslatende grondexploitatie bedraagt op dit moment dan ook € 0,- in 2021. Daarnaast worden, conform planning, geen grondexploitaties afgesloten in 2021 waar winsten uit vrij komen (lees ook §5.1 en 5.2 van de Nota actualisatie grondexploitaties 2021).

Ten aanzien van tussentijds winstnemen heeft de actualisatie grondexploitaties 2021 wel grote effecten. De volgende paragraaf gaat hier specifiek op in.

Tussentijdse winstneming

De winst uit de grondexploitaties wordt niet meer in één keer aan het einde van de looptijd van de grondexploitatie genomen. De verplichte tussentijdse winstneming leidt tot een meer gefaseerde toerekening van de baten van een voordelige grondexploitatie aan de algemene middelen.

Toekomstige tussentijdse winstneming is niet opgenomen in de grondexploitatie zelf, maar wordt steeds incidenteel aan het einde van het jaar genomen als aan de voorwaarden van de BBV omtrent tussentijdse winstneming is voldaan. De tussentijds genomen winst wordt, conform consistent beleid, als last opgenomen in de betreffende grondexploitatie, die daarmee ook de balanspost onderhanden werk doet stijgen. Bovenop dit effect komen dan de extra rentelasten als gevolg van deze tussentijdse winstneming. Deze rentelast leidt elders in onze boekhouding tot eenzelfde bate vanwege het interne karakter van deze rentetoe-rekening.

Er wordt een prognose voor toekomstige tussentijdse winstneming gegeven. Zoals de volgende tabel laat zien, is de verwachting dat de tussentijdse winstneming uit de grondexploitatie Anna's Hoeve bouwplan over het jaar 2021 uitkomt op meer dan € 1,8 mln.. Ook voor de jaren 2022 en 2023 is, op basis van de grondexploitatie Anna's Hoeve bouwplan 2021, tussentijdse winstneming geprognosticeerd (lees ook §5.2 en hoofdstuk 7 van de Nota actualisatie grondexploitaties 2021). Naar verwachting wordt de grondexploitatie in 2023 afgesloten.

Financiën

De onderstaande tabel geeft de verwachte vrijval van winst en tussentijdse winstneming conform actualisatie 2021 in vergelijking met de actualisatie 2020. De winstname is hoger geworden door de uitstekende aanbestedingsresultaten van de laatste bouwvelden in 2020.

De lopende juridische procedure over bouwveld 5.2 kan voor vertraging in de opbrengsten zorgen, en kan eventueel gevolgen hebben op de winstname over 2021.

Jaar van tussentijdse winstneming						
Actualisatie	Project	2020	2021	2022	2023	Totaal
2021	Anna's Hoeve bouwplan	5.366.675	2.493.508	2.128.570	482.272	
Totaal actualisatie 2021		5.366.675	2.493.508	2.128.570	482.272	10.471.025
2020	Anna's Hoeve bouwplan	3.531.876	669.592	400.740	-	
Totaal actualisatie 2020		3.531.876	669.592	400.740	-	4.140.936
Verschil	Anna's Hoeve bouwplan	1.834.799	1.823.916	1.727.830	482.272	5.868.817
Verschil actualisatie 2020 -/- 2021		1.834.799	1.823.916	1.727.830	482.272	5.868.817
		voordeel	voordeel	voordeel	voordeel	voordeel

Per saldo betekent de actualisatie een voordeel voor de begroting van 2021 ter hoogte van meer dan € 1,8 mln. van de verwachte tussentijdse winstneming.

Uitvoering en planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	OORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Actualisatie grondexploitaties 2021	Dit betreft het voorliggende voorstel.	Niet van toepassing	Raadscommissie april 2021	Raadscommissie april 2021

Het college heeft ter bescherming van de financiële belangen van de gemeente met toepassing van de artikelen 25, 55 en 86 van de Gemeentewet juncto artikel 10 lid 2 onder b van de Wet openbaarheid bestuur geheimhouding opgelegd op de geactualiseerde grondexploitatie Anna's Hoeve bouwplan en de afsluitende grondexploitatie Egelshoek.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

D. Emmer

P.I. Broertjes

Bijlage(n)

1. Nota Actualisatie Grondexploitaties 2021
2. GEHEIM Actualisatie grondexploitatie 2021 Anna's Hoeve bouwplan
3. GEHEIM Afsluitende grondexploitatie 2020 Egelshoek
4. Bijlage vakjargon